

Nagymaros
Településszerkezeti tervének,
Szabályozási tervének és
Helyi Építési Szabályzatának
módosítása

Véleményezési anyag

2015 szeptember

Tervező:

 **Origó Tervművek Kft.**

Tartalom

Előzmények	3
1. Jóváhagyandó munkarészek	4
1.1. Településszerkezeti terv módosítása	5
1.2. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása	6
2. Alátámasztó munkarészek	13
2.1. A módosítások részletes bemutatása.....	14
I. Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 46/2015. (III.30.) számú és 64/2015. (IV. 13.) határozatai alapján tervezett módosítások	14
I/1. Építési előírások felülvizsgálata az Mk-4/A övezetben.....	14
I/2. Közterületi kapcsolatra és hátsókert méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata az Lke-B6 jelű építési övezetben	17
I/3. A tetőidomok kialakítására vonatkozó HÉSZ előírás pontosítása	20
I/4. A Pállya Celesztin u. elején található Lke-V2 övezet lehatárolásának és jelölésének pontosítása a 2013-as SZT alapján.....	21
I/5. A HÉSZ teljes közművezettségére vonatkozó előírásának felülvizsgálata.....	22
I/6. Az Lke-B7 övezetre vonatkozó beépíthető telekméret, HÉSZ 5. § (32) – Lke-B7 övezet – Kittenberger u. teteje.....	24
I/7. Zebegény melletti 049/2 hrsz-ú telek.....	25
I/8. A mértékadó árvízszintre vonatkozó előírás pótlása.....	28
I/9. Kötelező telepítési távolság eltörlése az Üh-K1, Üh-K2, Üh-K5 és Üh-K6 övezetek esetében ...	29
I/10. Kamilla utca és Nefelejcs utca közötti telkeken az Üh-K5 és Mko-2 övezeti határvonal módosítása.....	31
I/11. Az Üh-K3 és Üh-K5 övezetben az 5 méteres oldalkert előírás módosítása	34
I/12. Az Őz utca végén található Ev övezet felülvizsgálata, lakóépület építési lehetőség érdekében	36
I/13. Diófa utca feletti orom (hrsz.: 473/4) Ev övezetből Üh övezetbe történő átsorolása	38
I/14. Hátsókerti beépítés engedélyezése az 1652 hrsz-ú ingatlanon	41
I/15. Az 1629 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása	42
II. Elírás javítása; rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanságok javítása; átvezetések elmaradásából adódó hibák javítása	44
III. Településrendezési eszközök magasabb rendű jogszabályok szerinti tartalmának átvezetése az érdekelt államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján	45
2.2. Térségi terveknek való megfelelés bemutatása	46
2.3. Környezetalakítás.....	54
2.4. Tájrendezés.....	55
2.5. Örökségvédelem	55
2.6. Közlekedés	56
2.7. Közművek.....	60

Mellékletek

1. sz. melléklet – Előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények
 2. sz. melléklet – Környezeti vizsgálatra vonatkozó előzetes vélemények
- Örökségvédelmi hatástanulmány – Régészeti munkarész

Aláírólap

Településtervezés, tájrendezés,
zöldfelületek, környezetalakítás:



Rigó István (TT, TK, K 01-5189)
Origó Tervművek Kft.

Béres Mónika, okl. tájépítésmérnök

Közlekedés:



Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)
Heckenast & Heckenast Bt.

Közműellátás:



Hanczár Zsolt (MK 01-2418 TE, TH, TV)



Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök
KÉSZ Kft.

Régészet:



Vágner Zsolt, okl. régész, osz: 459/2002
Archeo-Art Bt.



Dr. Türk Attila, régész
szakért. szám: 2.3.1/575-6/2005

Előzmények

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete 46/2015. (III.30.) számú határozatában, valamint 64/2015. (IV.13.) számú határozatában településfejlesztési döntést hozott Nagymaros Településszerkezeti tervének, Szabályozási tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításáról. A rendezés alá vont területeket, a rendezés céljait és várható hatásait az előzetes tájékoztató dokumentáció tartalmazza.

A településrendezési eszközök módosítására a 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 36.§ szerinti teljes eljárás szerint kerül sor, tartalmi kidolgozása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történt, a 314/2012 (XI.8.) Korm. rend. 45§ (2) bekezdésben foglalt rendelkezésnek megfelelően. Fentiek alapján jelen tervmódosítás egyeztetési eljárásának lefolytatására és elfogadására rendelkezésre álló határidő 2015. december 31.

Az érdekelt államigazgatási szervek és partnerek részéről beérkezett előzetes tájékoztatások és adatszolgáltatások, továbbá a helyszíni bejárások alapján került kidolgozásra egy munkaközi anyag, amelyet 2015.08.17-én Nagymaros Város Képviselő-testülete megtárgyalt. A Képviselő-testület 133/2015. (VIII. 17.) sz. határozatba foglalt döntésének megfelelően került összeállításra jelen Véleményezési dokumentáció, mely tartalmazza:

1. Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 46/2015. (III.30.) számú és 64/2015. (IV. 13.) határozatai alapján tervezett módosításokat,
2. Elírások, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok, átvezetések elmaradásából adódó hibák javítását
3. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos magasabb rendű jogszabályok tartalmának átvezetését államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján.

Az Előzetes tájékoztatási dokumentáció szerinti I/7. sz. téma (Zebegény melletti 049/2 hrsz-ú telek) vonatkozásában a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat keretében a 275/2004. (X.8) Korm. rend. 14. sz. melléklet szerinti NATURA2000 hatásbecslés dokumentáció készítését kérte. A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tekintetében a környezet védelméért felelős szervek véleményét tartotta irányadónak. Egyéb ellenvélemény a tervezett módosítások kapcsán nem érkezett, környezeti értékelés kidolgozását más államigazgatási szerv nem tartotta szükségesnek.

A NATURA2000 hatásbecslés dokumentációt tartalmazó környezeti értékelés az elkészítés időigénye miatt jelen Véleményezési dokumentációt követően kerül megküldésre kizárólag az alábbi, a munkarész kidolgozását kérő, vagy szükségességét más, környezet védelméért felelős államigazgatási szerv véleményéhez kötő államigazgatási szervek részére:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
2. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
3. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály

Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett észrevételeket jelen dokumentáció melléklete tartalmazza, mind a településrendezési terv módosítása, mind a környezeti vizsgálat vonatkozásában.

1. Jóváhagyandó munkarészek

1.1. Településszerkezeti terv módosítása

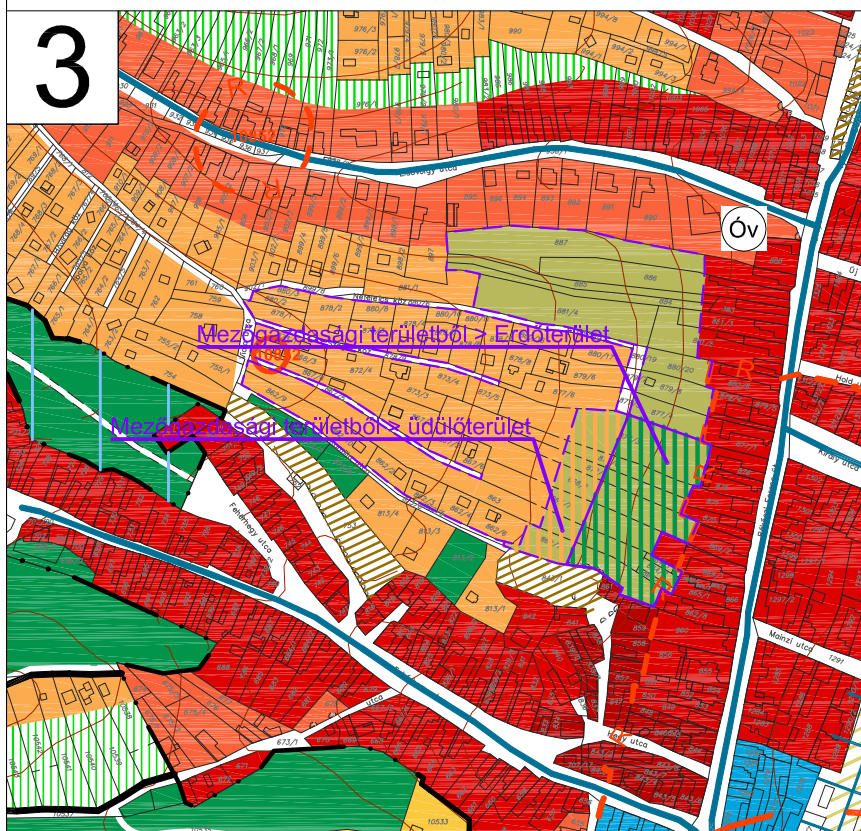
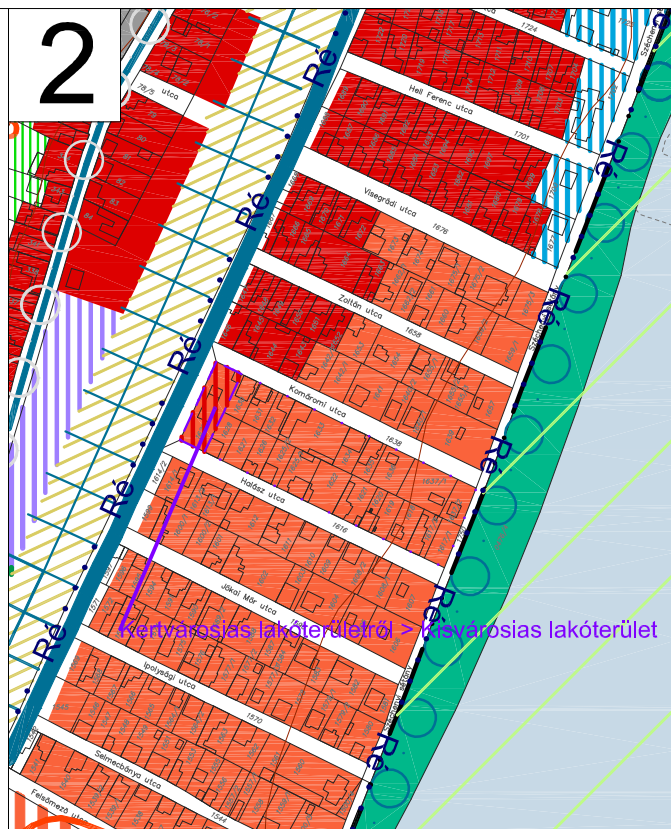
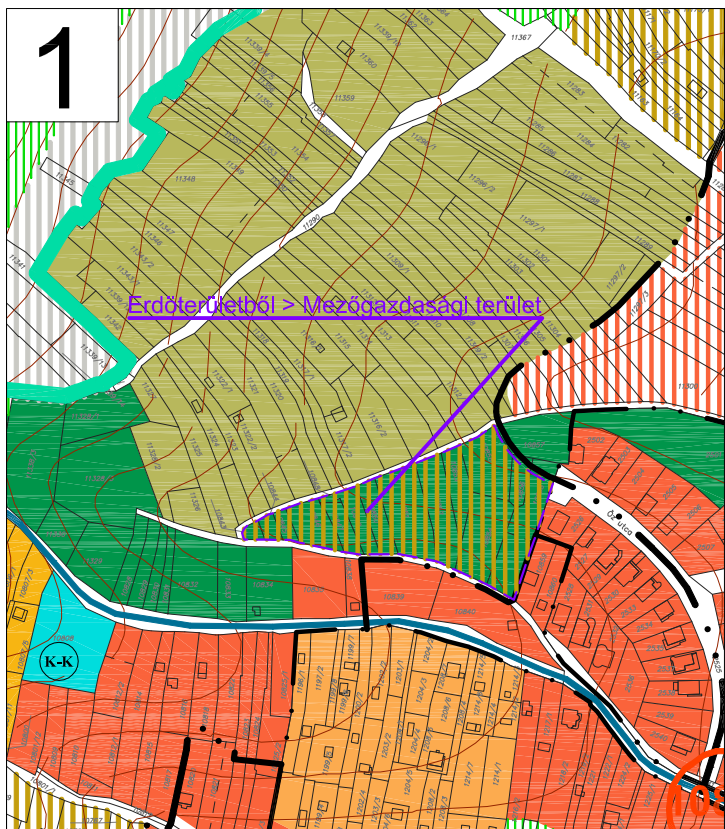
Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2015. (...) számú határozata

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 106/2001. (XII.11.) számú határozatával elfogadott és 91/2002. (X.15.), 95/2009. (IV.27), 255/2013. (XII. 30.) számú határozataival módosított Nagymaros Város Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

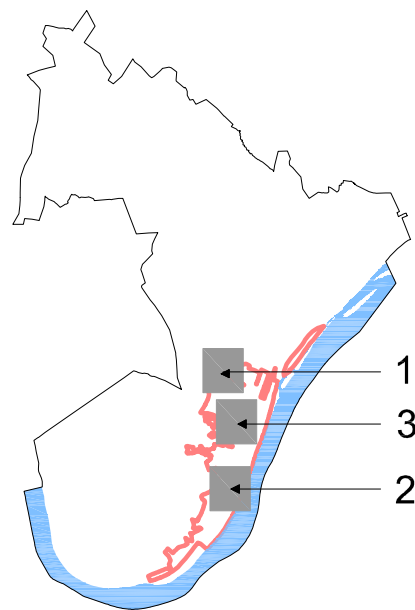
1. A Településszerkezeti terv a mellékelt T/1 tervlapon rögzített tartalommal, az alábbiak szerint módosul:
 - a) A Kamilla utca és a Nefelejcs utca között található Hétvégiházás üdülőterület a szomszédos Korlátozott használatú mezőgazdasági terület felé bővítésre kerül, a Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területnek az üdülőterületi bővítéssel érintett ingatlanokra eső része Erdőterületbe kerül átsorolásra.
 - b) Az Őz utca végén rögzített Erdőterület tervezett gyűjtőúttól DNy-ra eső része Kertés mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.
 - c) A Milleneum sor 1629 hrsz-ú telek Kertvárosias lakóterületből Kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.
2. A Településszerkezeti tervben rögzített Régészeti lelőhely lehatárolások helyett a mellékelt T/2 jelű tervlapon feltüntetett Régészeti lelőhelyek kerülnek rögzítésre.
3. Nagymaros Településszerkezeti tervének jelen változásával a térségi tervnek való megfelelés és további fejlesztési lehetőségek az alábbiak szerint alakulnak:

Térségi	Térségi (ha)	TSZT hatályos	TSZT 2015 változás	TSZT 2015 módosítás után	Megfelelés a módosítás után
Városias települési	259,18	289,24	nem változik		
Erdőgazdasági	1752,24	1750,6	-0,36	1750,24	99,89%
Mezőgazdasági	1113,97	1081,73	0,04	1081,77	97,11%
Vízgazdálkodási	309,34	309,34	nem változik		

A módosítás a határozat elfogadását követő 30. napon lép hatályba.



Átnézeti



JELMAGYARÁZAT

- Meglévő/tervezett Erdő
- Meglévő/tervezett Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Meglévő/tervezett Hétvégi házas üdülőterület
- Meglévő/tervezett Kisvárosias lakóterület
- Meglévő/tervezett Kertvárosias lakóterület
- Meglévő/tervezett Forgalmi út

Módosítások jelölése

- Módosított tömbhatárvonal
- Módosítással érintett tömb
- Területfelhasználás módosítás iránya

T/1

NAGYMAROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.

Tervező: Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5.

Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189)

Béres Mónika okl. tájépítésmérnök

Közlekedés: Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)

Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)

Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)

Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

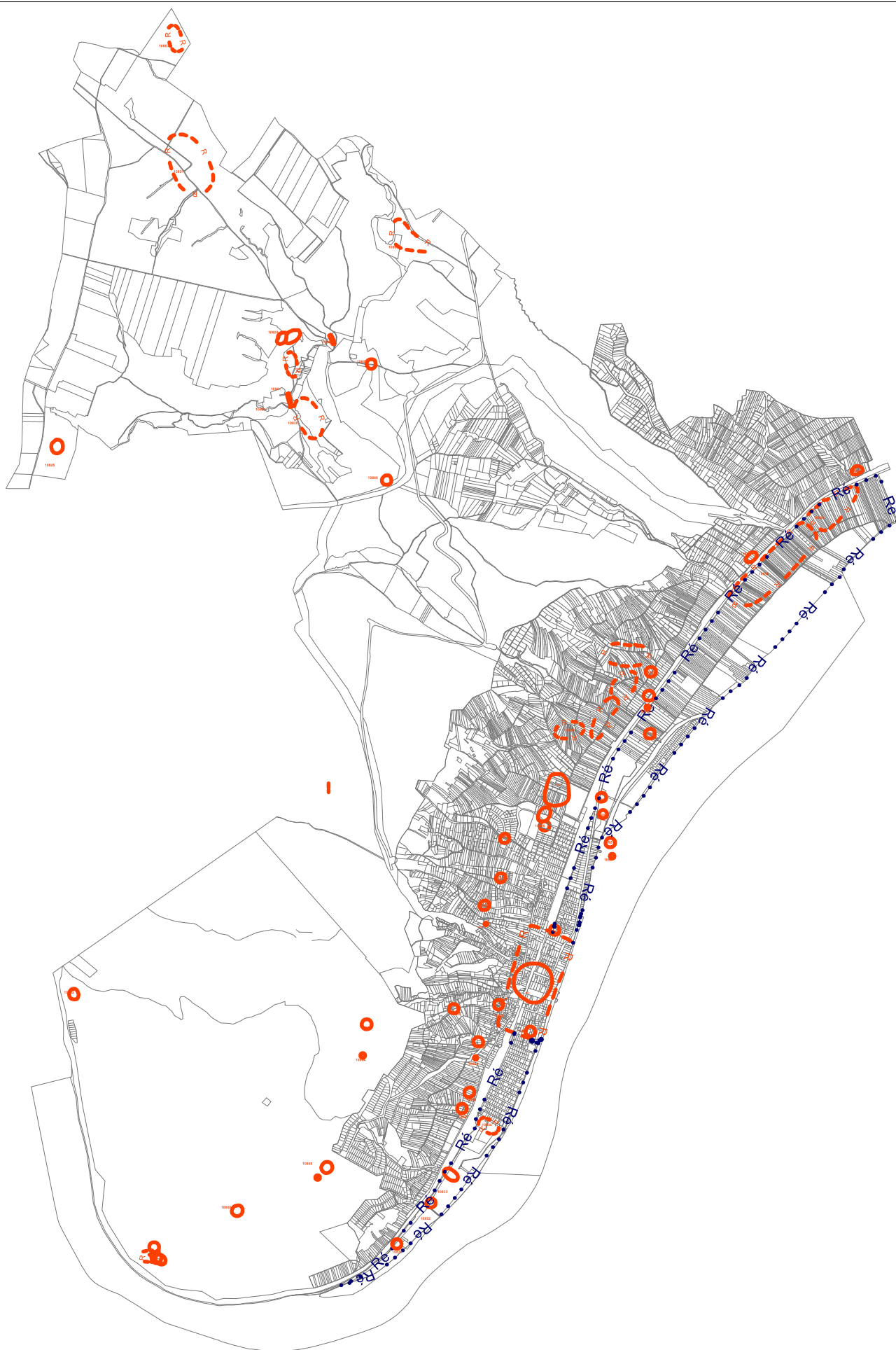
Régészet: Vágner Zsolt, okl. régész

Dr. Türk Attila régész

M = 1:5000

2015. szept

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



T/2

NAGYMAROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

2015. szeptember

Régészeti lelőhelyek

1.2. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása

Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2015. (...) számú rendelete

Nagymaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az Étv. 6 § (1) bekezdésében megállapított feladatkörében Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2002. (X. 21.) önkormányzati rendelet (A továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a következőket rendeli el.

1.§

A HÉSZ 4.§ (23) bekezdés táblázatában az Lk-A1K övezet egy sorral kiegészül az alábbiak szerint:

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterület- méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Lk	A1K	O	5,0	K	K	40	35

2.§

(1) A HÉSZ 5.§ (31) bekezdés 2. és 3. pontjai helyébe az alábbi előírások lépnek:

...

2. Alakítható legkisebb telekterületméret 1000 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, a beépítési mód oldalhatáron álló.
3. Építési hely:
 - a) Az előkert megengedett legkisebb mélysége a Kittenberger u. felől 5,0 m, a Szálloda utca felől 25,0 m.
 - b) Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5,0 m,
 - c) A hátsókert megengedett legkisebb mélysége a Kittenberger utcáról nyíló telkek esetében 25,0 m, a Szálloda utcáról nyíló telkek esetében 6,0 m.

(2) A bekezdés 4., 5., 6., 7. pontjai törlésre kerülnek, a 8., 9. 10., 11. pontjainak számozása rendre 4., 5., 6., 7.-re változik.

3.§

(1) A HÉSZ 5.§ (32) bekezdés 4. és 5. pontjai helyébe az alábbi előírások lépnek:

...

4. A beépítési mód oldalhatáron álló.
5. Az elő- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10-10 m, az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5 m.

...

(2) A bekezdés 6. pontja törlésre kerül, a 7., 8., 9. pontjainak számozása rendre 6., 7., 8.-ra változik.

4.§

A HÉSZ 10.§ (6) 3. pontja törlésre kerül.

5.§

(1) A HÉSZ 12.§ (7) bekezdés 3. c) pont helyébe az alábbi előírás lép:

...

- c) Új épület elhelyezése esetén, a telek oldalhatárai felőli szomszédos telkeken álló épületek legalább egyikétől, legalább 8 m telepítési távolságot kell tartani.

...

(2) A HÉSZ 12.§ (8) bekezdés 4. pont helyébe az alábbi előírás lép:

...

4. Új épület elhelyezése esetén, a telek oldalhatárai felőli szomszédos telkeken álló épületek legalább egyikétől, legalább 8 m telepítési távolságot kell tartani.

(3) A HÉSZ 12.§ (9) bekezdés 3. pont helyébe az alábbi előírás lép:

3. Az épületet a telken szabadonálló módon kell elhelyezni, ahol a mindkét oldali oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3-3 m, az előkert és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10-10 m.

(4) A HÉSZ 12. § (8) bekezdés 9. pont helyébe az alábbi előírás lép:

9. Az épületek tetőidomát csak kevésbé megbontott, tájba illeszkedő módon lehet kialakítani.

(5) A HÉSZ 12.§ (11) bekezdés 4. pont helyébe az alábbi előírás lép:

4. Az övezetben az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3 m.

(6) A HÉSZ 12.§ (11) bekezdés 5. pontja törlésre kerül. A bekezdés 6. és 7. pontjainak számozása rendre 5. és 6.-ra változik.

(7) A HÉSZ 12.§ (12) bekezdés 6. pontja törlésre kerül. A bekezdés 7., 8. és 9. pontjainak számozása rendre 6., 7. és 8.-ra változik.

6.§

(1) A HÉSZ 15.§ (1) bekezdés 9. pontja az alábbi c) alponttal egészül ki:

- c) belterületen, illetve beépítésre szánt, még nem csatornázott területen, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsonna hálózat közvetlenül nem közelíti meg a fejlesztésre kerülő telket, a közcsonna hálózat kiépítéséig helyi közműpótló használata is lehetséges. A helyi közműpótló létesítése és üzemeltetése a talajt, a talajvizet és a rétegvizeket nem veszélyeztetheti.

(2) A HÉSZ 15.§ (3) bekezdés 1. d) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

- d) Beépítésre szánt területen, az (1) bekezdés 9.c) pont kivételével, épület építése, bővítése esetén az építményekben keletkező szennyvizet közcsonna hálózattal kell elvezetni.

7.§

- (1) A HÉSZ 17.§ (2) bekezdésében foglalt felsorolás az alábbi, d) ponttal egészül ki:
d) közjóléti erdő (E-k)
- (2) A HÉSZ 17.§ (3) bekezdés második mondata törlésre kerül.
- (3) A HÉSZ 17.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi szövegrész lép:
(4) A Szabályozási terven Ek jellel jelölt Közjóléti erdő övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

8.§

- (1) A HÉSZ 18.§/B (1) és (2) bekezdése helyébe az alábbi előírás lép:
(1) A kertes mezőgazdasági területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek tartoznak. A terület öt övezetre (Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4, Mk-G) tagolódik.
(2) Az **Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4 Mk-G** jelű övezetek telkein telkenként általában egy ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Lakóépület kizárólag az **Mk-3, Mk-4 és Mk-G** jelű övezetekben építhető, a területre vonatkozó közművesítési feltételekkel. Állattartó épület, építmény (kivéve: méhészet, illetve lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetekben (kivéve az **Mk-3** övezetet) nem létesíthető, állattartó telep nem alakítható ki.
- (2) A HÉSZ 18./B.§ Kertes mezőgazdasági területek (9) bekezdés a) pont az alábbi ad) alponttal egészül ki:
ad) Mk-4/D övezetben gazdasági épület esetében 1500 m², lakóépület esetében 3000 m²
- (3) A HÉSZ 18.§/B paragrafusa az alábbi, (10) számú bekezdéssel egészül ki:
(10) A kertes mezőgazdasági terület Mk-G jelű (Szelídgesztenyés mezőgazdasági terület) övezeteiben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
Gazdasági és lakóépület létesítése:
a) Az övezetben épület csak abban az esetben helyezhető el, ha a (4) bekezdés szerint figyelembe vett terület faállományának legalább felét szelídgesztenyefák teszik ki.
b) Beépíthető legkisebb telekterület méret 3000 m².
c) A telekhatárok mentén minden oldalról legalább 10 m széles beépítetlen telekrészt kell biztosítani.
d) Beépítettség mértéke legfeljebb 3%, de lakóépület a beépítettség felét, 1,5 %-ot nem haladhatja meg. Az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
e) Az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
f) Építési tevékenység miatt kivágott fa, kizárólag szelídgesztenye fával, telken belül pótolandó.

9.§

A HÉSZ 1. sz., Országos védelem tárgyai c. melléklet

- a) 4. pontjában (Rákóczi Ferenc u. 1-3. sz. alatti lakóház) a 608 hrsz a műemlék pontból a „műemléki környezete” felsorolásba kerül át.
- b) 9. pontjában (Vera-lak) a műemléki környezet felsorolás kiegészül az 1869/1 és 1869/2 hrsz-okkal.

10.§

A HÉSZ 2. sz. Régészeti lelőhelyek c. melléklet tartalmának helyébe az alábbi tartalom kerül:

Nr.	azonosító	név	HRSZ nyilvántartott
1	10821	Szilfa-forrás	0332/1, 0333, 0330, 0342, 0341, 0339, 0336/2, 0329, 0331, 0328
2	10822	Belterület	1456/13, 1752, 1813, 1814, 1815, 1817, 1788/2, 1787/1, 1816, 1787/2, 1787/3, 1787/4, 1780, 1781, 1788/1, 707/21, 600, 30, 523/8, 595, 596, 597, 599, 598, 593, 594, 624/2, 624/3, 624/4, 623/2, 1932, 1874, 1878, 1876, 1875, 1456/11, 1986/7, 1996, 1999/2, 1999/1, 1998, 2000, 2002, 2001, 2003, 2004/2, 2005, 2006, 1879/4, 1879/5, 1877/1, 1855/2, 1836/3, 1836/1, 1796, 1795, 1810/1, 1825, 1941/3, 1792, 1944, 1810/2, 1809, 1756, 1836/5, 1836/4, 1850, 1947/2, 1785, 1947/1, 1824, 1838, 1934, 1786, 1837, 1784, 1794, 1839, 1851, 1811, 1289, 1759, 1753, 1819, 1855/3, 1754, 1822, 1783, 1757, 1782, 1844, 1789, 1456/7, 1790, 1791, 1808, 1456/8, 1823, 1820, 1840, 1941/1, 1935, 1755, 1818, 1835, 1854, 1852, 1940, 1937, 1855/1, 1933, 1821, 1849, 1938, 1812, 1936, 1749, 1751, 1843, 1770, 21, 12, 1767, 1799, 1278, 1807, 1847, 1772, 56, 1277, 46, 1806, 1805, 848, 1833, 1939, 2, 1846, 53, 1276, 523/9, 11, 629, 617, 1779, 1803, 58/6, 1862, 1863, 1864, 1858, 1859, 1848/4, 607, 1867, 1865/1, 1865/2, 1868, 1869/1, 1869/2, 1870, 1871, 1872, 1873, 1866, 1948/1, 1948/2, 1793, 1848/3, 1848/2, 27, 609, 1774, 60, 26, 1804/2, 1834, 608, 29, 613, 39, 1827/1, 20, 610, 619, 19, 620, 614, 50, 61, 1760, 16, 849, 1775, 1797, 1800, 1845, 1861, 1860, 1857/1, 1856, 1949, 1959, 1960, 1961/1, 1966/1, 1973, 1974, 1975, 1976/1, 1976/2, 1982, 1991, 1456/10, 1966/2, 1942, 1943, 1945, 1946/1, 1946/2, 1950, 1955, 1956, 1957, 1958, 1979, 1970, 1971, 1969, 1980, 1978, 1972, 1977, 1981, 1986/4, 1986/5, 1988/2, 1988/1, 1989, 1990, 1961/2, 1962/2, 1962/1, 1954/3, 1954/4, 1965, 1967/1, 1967/2, 1968, 1985, 1992, 1993, 1997, 2007/1, 1877/2, 1305/2, 1305/1, 1306, 1307, 1308, 1983, 1986/6, 1986/8, 615/1, 624/5, 624/6, 1288, 1290/2, 843/7, 843/8, 843/2, 846, 845, 630, 628/2, 1285, 1284, 1286, 627/2, 850, 852, 1297/2, 1291, 854, 855, 860, 862/8, 866, 851, 856, 1297/1, 1294, 1303, 865/1, 1302, 1301, 1995, 1994, 1941/2, 1290/1, 1456/2, 1292, 1304, 1293, 9, 10, 621, 601, 606, 3, 4, 5, 6/2, 6/1, 8, 7, 602, 603, 604, 605, 623/1, 622, 843/5, 631, 632, 625, 627/1, 628/1, 615/2, 1300, 1299, 1298, 869/1, 869/2, 870, 871, 875, 876, 877/1, 1295, 865/2, 865/3, 865/4, 1275/3, 1312/4, 1312/2, 880/5, 879/8, 879/4, 879/5, 1312/3, 1312/1, 1311, 1310, 843/1, 1984, 1309, 1, 1764/2, 853, 1798/2, 1764/1,

			1829, 1280, 42, 44, 41, 618/1, 1828, 38, 1763, 1765/1, 43, 1831, 49, 1766, 1777, 1765/2, 1281, 40/1, 45, 59, 1804/1, 14, 843/3, 34, 15, 1830, 1801, 32, 618/2, 13, 31, 1283, 24, 35, 1761, 47, 17, 23, 25, 22, 1762, 37, 51, 54, 843/4, 844, 62/2, 1282, 36, 1827/2, 62/1, 1778/4, 33, 1778/3, 1279, 1832, 843/6, 1798/3, 1776, 28, 1802/2, 1802/1, 55, 52, 1769, 1771, 616, 1798/1, 40/2, 612, 1768, 18, 611, 1773
3	10823	Szent Mihály hegy	049/18, 049/19
4	10824	Kisfaludy utca 1., Váci utca 42.	1456/13, 1456/11, 1999/2, 1999/1, 2000, 2002, 2003, 2022, 2021/4, 2020, 2021/2, 2021/3, 2042, 2023, 2004/1, 2016/2
5	10825	Ipolyvölgyi Állami Gazdaság	0292/8
6	10826	Újhegyi utca	1155/1, 1152/1, 1154, 1152/2, 1155/2, 1072, 1047, 1043, 1046/2, 1146/6, 1146/4, 1146/2, 1142, 1145, 1146/5, 1146/3, 1152/3
7	10827	Sólyom-sziget	0476/13
8	10828	Sváb-hegy (Schwabenberg)	474, 407/1, 406/2, 406/1, 403, 483, 482/2, 484, 507, 506, 402/2, 10405, 505
9	10829	Török-mező - Hévíz (Tyeplice)	0287
10	10830	Török-mező	0264, 0261/6, 0266
11	10831	Duna-part	05/1, 04/1, 10001/3, 10001/6, 10001/5
12	10832	Duna-part	1500/15, 1456/6, 1500/14, 02/1, 02/2
13	10833	Duna-part	1456/13, 1500/15, 1456/6, 1500/14
14	10834	Duna-part	1500/9, 1500/29, 1500/31, 1500/32, 1500/2, 1537, 1500/15
15	10835	Alsó-földek (Unterfeld)	13347, 13351, 13352, 13353, 13354, 13355, 13356, 13348/2, 13350
16	10836	Ruzsemáj	11245, 2602/3, 2602/2, 2602/9, 10922, 11248, 10842, 10921, 10920, 11246/2, 10924/4, 10924/3, 10923
17	10837	Temető	090/1, 11246/1, 10931, 11236/2, 11245, 11244, 11242, 11241, 11240, 11239, 11238, 11237/1, 11247, 11237/2, 11243/2, 11234/5, 11231/4, 11231/3, 11230, 11229, 11228, 11225/4, 11225/2, 11224, 11222/5, 11222/4, 11221/2, 11220/2, 11225/1, 11221/1, 11252/2, 11251/2, 11250, 11249, 11248, 11251/1, 11235, 11254, 11222/2, 11233/2, 11234/3, 11253, 11225/3, 11231/2, 11231/1, 11222/3, 11246/2, 11243/1
18	10838	Szobi utca 37.	447/2, 473/4, 510, 519, 460, 461, 462, 384/1, 455, 516, 517, 518, 457, 458, 453, 452, 454, 451, 514, 459, 32, 515, 33, 447/1, 523/9
19	10839	Ruzsemáj	11053/1, 11054/1, 11055, 11056/1, 11071, 11072, 11113, 11112, 11057/1, 11059, 11114, 11057/2, 11116, 11117, 11118, 11119, 11120, 11121, 11126, 11125, 11124, 11069, 11123, 11122, 11115, 11070, 11110, 11111, 11107, 11108/1, 11108/2, 11109/2, 11109/1, 11063, 11060, 11061, 11062, 11056/2
20	10840	Ruzsemáj	11054/1, 11055, 11053/2, 11052/2, 11047/2, 11051, 11039, 11042, 11043, 11032, 11034, 11035, 11040/2, 11044, 11636, 11637, 11638, 11639, 11640/1, 11641, 11642, 11643, 11001, 10999, 10998, 11644, 11645, 11646, 11647, 11649/1, 11648, 11652, 11651/2, 11640/2, 11002, 11049, 10997, 11037/3, 10990/2, 10989/1, 10988, 10987, 10986, 10985, 10984, 10983, 10989/2, 10989/5, 10989/6, 10996, 10995, 10992, 10993,

			10989/9, 10994, 11056/2, 11054/2, 10982, 10978, 10979, 10980, 11052/3, 10981
21	10841	Malom-völgy	0282, 0284/1, 0284/2, 0284/3, 0283, 0284/9, 0287
22	10842	Török-mező	0248/1, 0250/1, 0251/6, 0248/5
23	10843	Ruzsemáj	11769/1, 11660, 11661, 11665, 11667, 11668, 11669, 11670, 11671, 11672/2, 11673/2, 11674/2, 11676, 11677, 11678, 11679, 11680, 11674/1, 11673/1, 11672/1, 11780, 11759/12, 11759/5, 11772, 11759/4, 11774, 11773, 11783/1, 11779, 11784, 11659, 11662, 11782/6, 11785, 11786, 11787, 11782/5, 11696, 11759/9, 11765/5, 11759/6, 11641, 11642, 11643, 11652, 11653, 11654, 11655/1, 11655/2, 11768, 11767/2, 11766
24	10844	Ruzsemáj	11697, 11746, 12117/1, 12116/1, 12115, 12114, 12113, 12112/1, 11751/3, 11751/2, 11750, 11748/2
25	10845	Ruzsemáj	11769/1, 11769/2, 11729, 11724, 11725, 11796, 11797, 11776, 11800, 11732, 11769/3, 11774, 11773, 11771, 11765/1, 11775, 11778, 11697, 11746, 11745, 11744, 11753, 11751/3, 11751/2, 11750, 11754, 11737/3, 11698, 11699, 11737/1, 11748/1, 11700, 11701, 11702, 11703, 11704, 11705, 11706, 11736, 11735, 11743, 11751/1, 11755, 11756, 11757, 11741, 11734, 11708, 11709, 11758, 11759/9, 11765/5, 11759/3, 11759/6, 11710, 11711, 11712, 11713, 11714, 11767/1, 11768, 11766, 11759/2, 11759/8, 11759/10, 11770, 11733
26	10846	Nagy Mélyút	384/1, 361/4, 369/2, 370/2, 365, 364/2, 364/1, 361/6, 361/3, 340/3, 362, 369/1
27	10847	Mihály-völgy	285, 283, 247, 249, 304, 284, 303, 282, 246/2, 302/2, 302/3, 264, 263, 251
28	10848	Mihály-völgy	313/2, 312, 316, 319, 317, 313/1, 309/3, 318
29	10849	Villasor	10841, 2555, 2541, 1226/2, 1231/1, 1227, 1228, 1229/1, 2542, 2543, 2540, 2525, 1229/2, 1232
30	10850	Téglagyár	2602/3, 2602/2, 2602/6, 2602/5, 2602/8
31	10851	Zöldfa utca	1756, 1759, 1753, 1754, 1757, 1755, 1764/2, 1764/1, 1763, 1765/1, 1766, 1765/2, 1761, 1762, 1768, 1760, 1767, 1779
32	10852	Elsővölgy utca	938/1, 920, 935, 934, 933, 966/2, 967/2, 968/1, 969, 970, 971, 972, 903/2, 937, 936, 905/2, 906, 907/2, 873/1, 868/3, 867/4, 867/5, 902/3
33	10853	Romházi vadföld	0323
34	10854	János-hegy	13206, 13205, 13204/2, 13209, 13214, 13211, 13204/1, 13210, 13201
35	10855	Triebacker	12325, 12324, 12323, 12322, 12321, 12320, 12280/4, 12279/2
36	10856	Országút	13365, 11692, 11684, 11685, 11683/2, 11682/1, 0432/10, 11682/2, 11693/2, 11694, 11695, 0432/24, 0433
37	10857	Malom-völgyi-patak	0264, 0261/6, 0274, 0281/4
38	10858	Malom-völgyi-patak	0257, 0256, 0346/2
39	10859	Malom-völgy	0287, 0292/9
40	10860	Alsó-földek (Unterfeld)	0432/24, 0433, 13302, 13310, 13311/1
41	10861	Szent Gál föld (Békás-rét)	0253/6, 0367/3, 0253/5, 0253/2

42	10862	Ifjúsági tábor	049/19
43	10863	Csvepesgrund (Szilvás-kert)	0433, 0455, 0453, 13539/2, 13537/3, 13537/2, 13539/1, 13533, 13534, 13535, 13532, 13531, 13536, 13540, 16305, 16303, 16306, 16301, 16302, 13513, 13494, 13493, 13495, 13496, 13497, 13498, 13499, 13500, 13501, 13502, 13503, 13504, 13511, 13512, 13509, 13508, 13510, 13505, 13506, 13507, 13514, 13515, 13516, 13526, 13525, 13523, 13527, 13521, 13520/2, 13520/1, 13522, 13529, 13528, 13530, 13524, 13518, 13517, 13519, 13483, 13484, 13485, 13482, 13486, 13487, 13488, 13490, 13489, 13491, 13492, 13467, 13472, 13474, 13466, 13465, 13475, 13476, 13477, 13478, 13479, 13480, 13481, 13537/4, 13537/5, 13537/6, 13537/7, 16205, 16204, 16203, 16202, 16201, 16304, 16307, 16308, 13457/2, 13458, 13459, 13460/2, 13460/3, 13468, 13469, 13470, 13473, 13457/1, 13471, 13454, 13455, 13456, 13460/1, 13462, 13463, 13464
44	10864	Templom-völgy	049/4
45	10865	Rigó-hegy	049/19
46	10866	Török-mező	0259, 0248/1
47	10867	Szent Mihály hegy	049/19
48	10868	János-hegy	16348/1, 16345, 16343, 16344, 16347, 16332, 16331, 16333, 16334, 16335, 16337, 16338, 16336, 16341, 16342, 16340, 16339, 16318, 16317, 16319, 16320, 16330, 16329, 16328, 16326, 16324, 16325, 16323, 16321, 16322, 0455, 16349, 16350, 16313, 16314, 16216, 16316, 16315, 16214, 16215, 16217, 16327, 16220, 16218, 16219, 16312, 16311
49	10869	Szent Mihály hegy (Újvár)	049/19

11.§

(1) A Szabályozási terv a mellékelt Jm, SZ/1, SZ/2, SZ/3, Sz/4, Sz/5, J/1, J/2, J/3 sz. tervlapok szerint módosul.

(2) A Szabályozási tervben a Régészeti lelőhely jelölések helyett a mellékelt R/0, R/1, R/2, R/3 és R/4 jelű tervlapok szerinti Régészeti lelőhely jelölések kerülnek rögzítésre.

12.§

Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.



Vonatkozási határon kívüli (jellemzően bepítésre szánt) területek

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



Településhatár



Belterületi határ



Új belterületi határ



Szabályozási vonal



Építési övezeti határa



Megszüntető jel

KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI ELEMEEK



Főforgalmi út tengelye



Gyűjtőút, illetve jelentősebb külterületi feltároló út tengelye



Kerékpárút tengelye



Vasútvonal tengelye

ÖVEZETI JELEK

Mezőgazdasági terület övezetei



Általános mezőgazdasági övezet



Kertes mezőgazdasági övezet - 1.



Kertes mezőgazdasági övezet - 2.



Kertes mezőgazdasági övezet - 3.



Kertes mezőgazdasági övezet - 4.



Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet - 1.



Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet - 2.



Majorsági mezőgazdasági övezet

Erdőterület övezetei



Védelmi erdő övezete



Gazdasági erdő övezete



Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő övezete



Közzelvéti erdő övezete

Vízgazdálkodási terület övezetei



Vízmeder övezete



Vízmű övezete

Közlekedési terület övezetei



Közút övezete



Vasút övezete

Különleges terület övezetei



Egyedi táji jellemzőkkel bíró különleges terület övezete



Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület

TERMÉSZETVÉDELEM - ÉRTÉKVÉDELEM



Országos jelentőségű védett területek



Natura 2000 területe



Ökológiai hálózat területe



Nyílt karszt terület



Forrás



Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa



Nem beépíthető telekrész



Kikötő elhelyezési tilalom (a meglévőkhöz túl)



Hidrogeológiai védőidom határa - A



Hidrogeológiai védőidom határa - B



Régészeti lelőhely határa



Régészeti érdekű terület határa



Kötelező fásítás

Forrás jelkulcsi jelölése
rögzítésre kerül

MÓDOSÍTÁSOK JELÖLÉSE



Módosítással érintett tömb



Módosítással érintett terület



Módosítás leírása



Szabályozási elem törlése



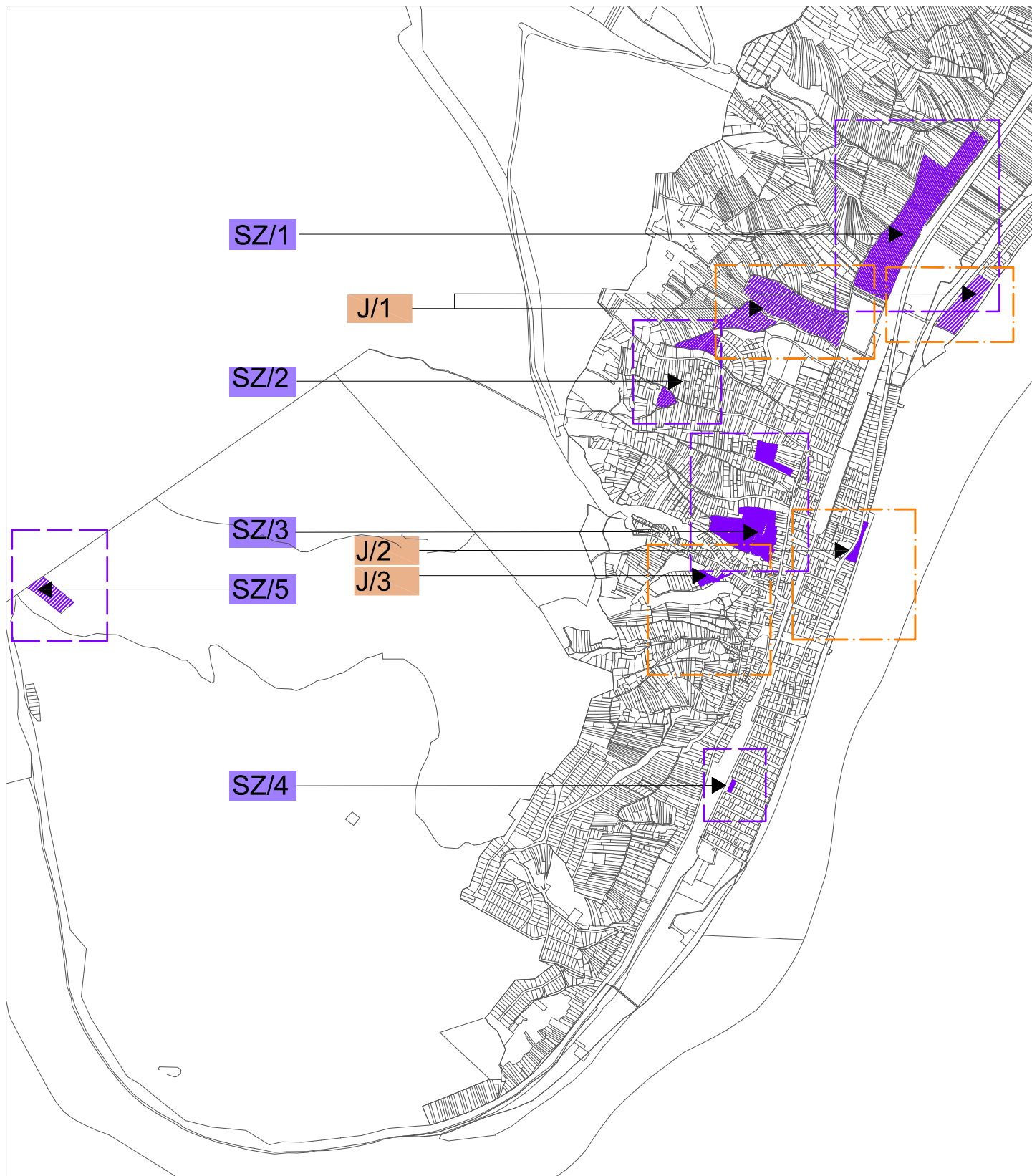
Új övezeti határ



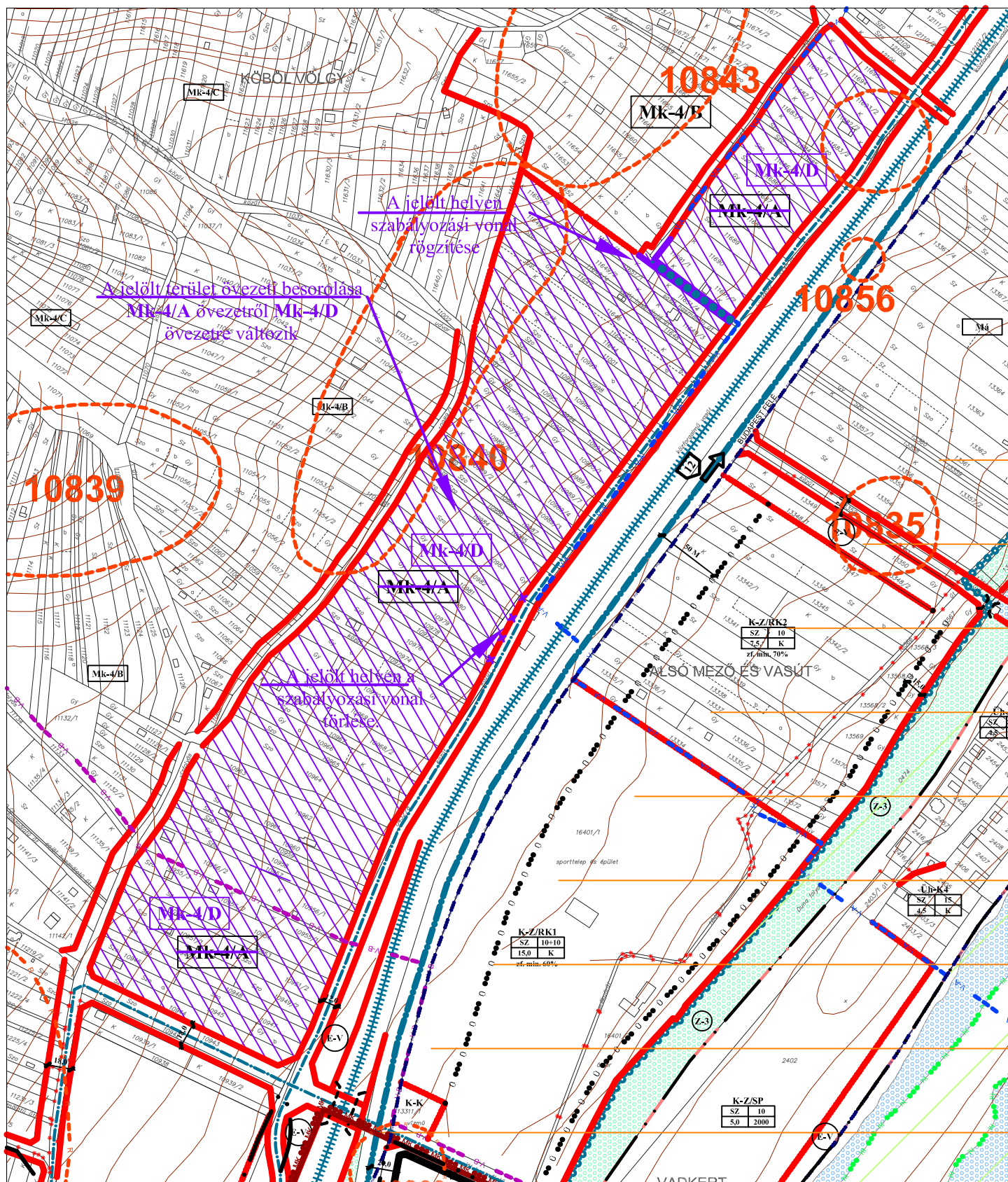
Új szabályozási vonal

Az Ek jelű övezet jelkulcsi rögzítése.

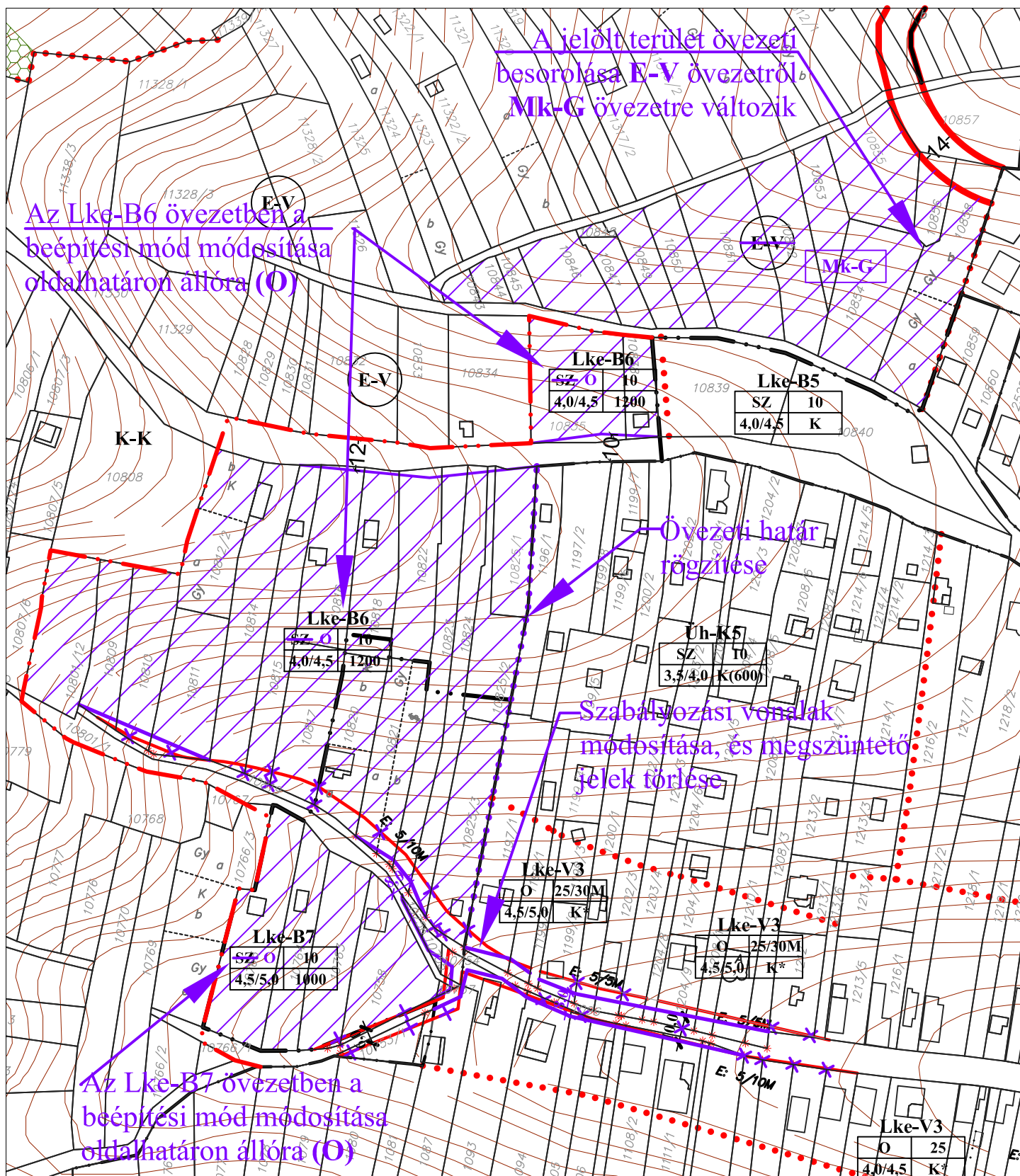
Jm.	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
	Szabályozási terv jelmagyarázata	
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:	 Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5.
	Településtervezés:	Rigó István (TT, TK, K-01-5189)
	Béres Mónika okl. tájépítésmérnök	
	Közlekedés:	Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)
	Közműellátás:	Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)
	Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)	
Régészet:	Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök	
	Vágner Zsolt okl. régész	
Dr. Türek Attila régész		



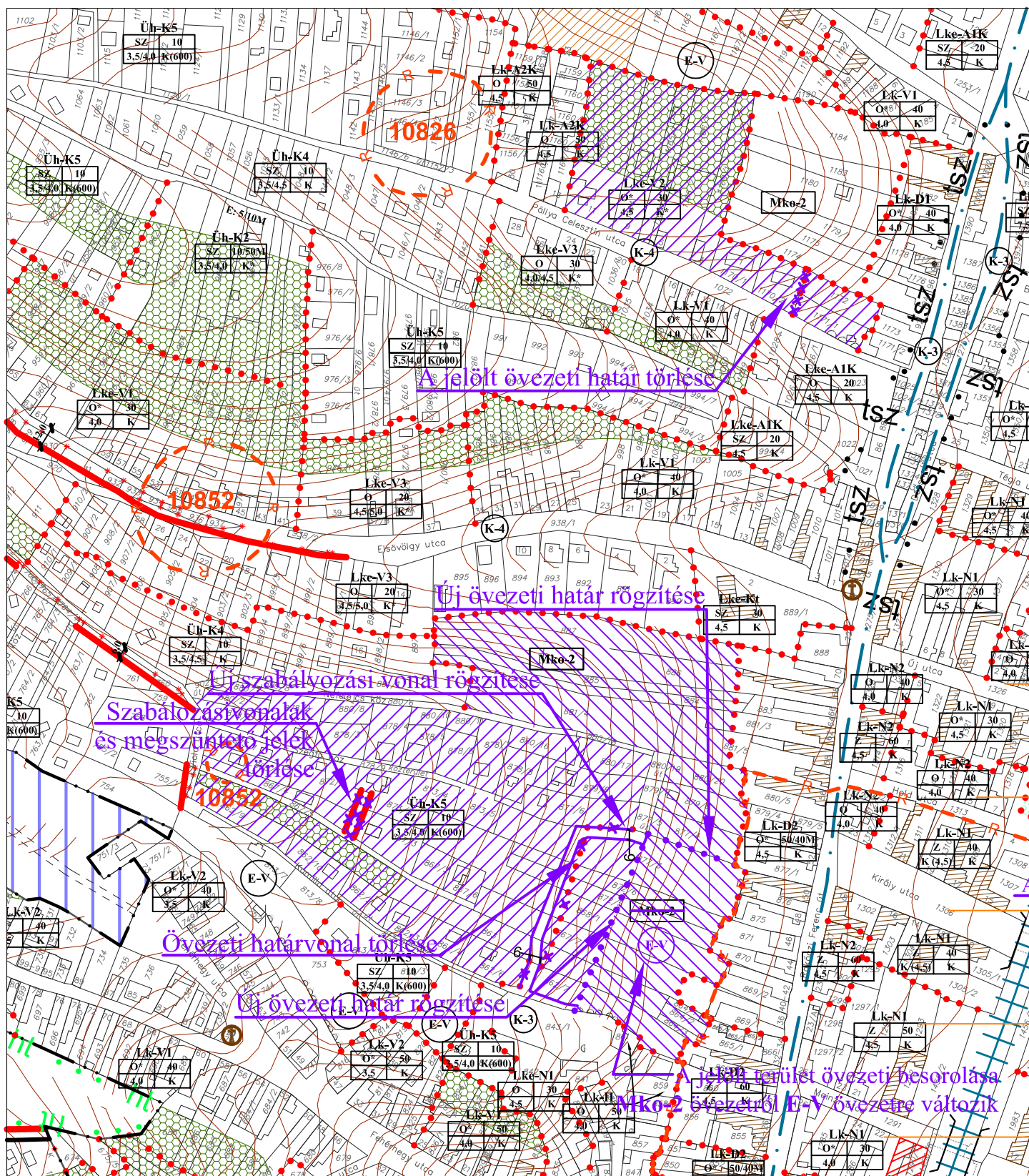
SZ/0	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
	Szabályozási terv módosítása	
	Attekintő tervlap	
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:  Origó Tervművek Kft.	2364 Ócsa, Klapka u. 5.
	Településtervezés: Rigó István	(TT, TK, K-01-5189)
	Közlekedés: Béres Mónika	okl. tájépítésmérnök
	Közműellátás: Heckenast Judit	(Tkö, KÖ-T 01-5295)
	Hanczár Zsoltné	(MK 01-2418 TE, TH, TV)
	Bíró Attila	(MK 01-2456 TE, TH, TV)
	Csima-Takács Judit	okl. tájépítésmérnök
	Vágner Zsolt	okl. régész
	Dr. Türk Attila	régész



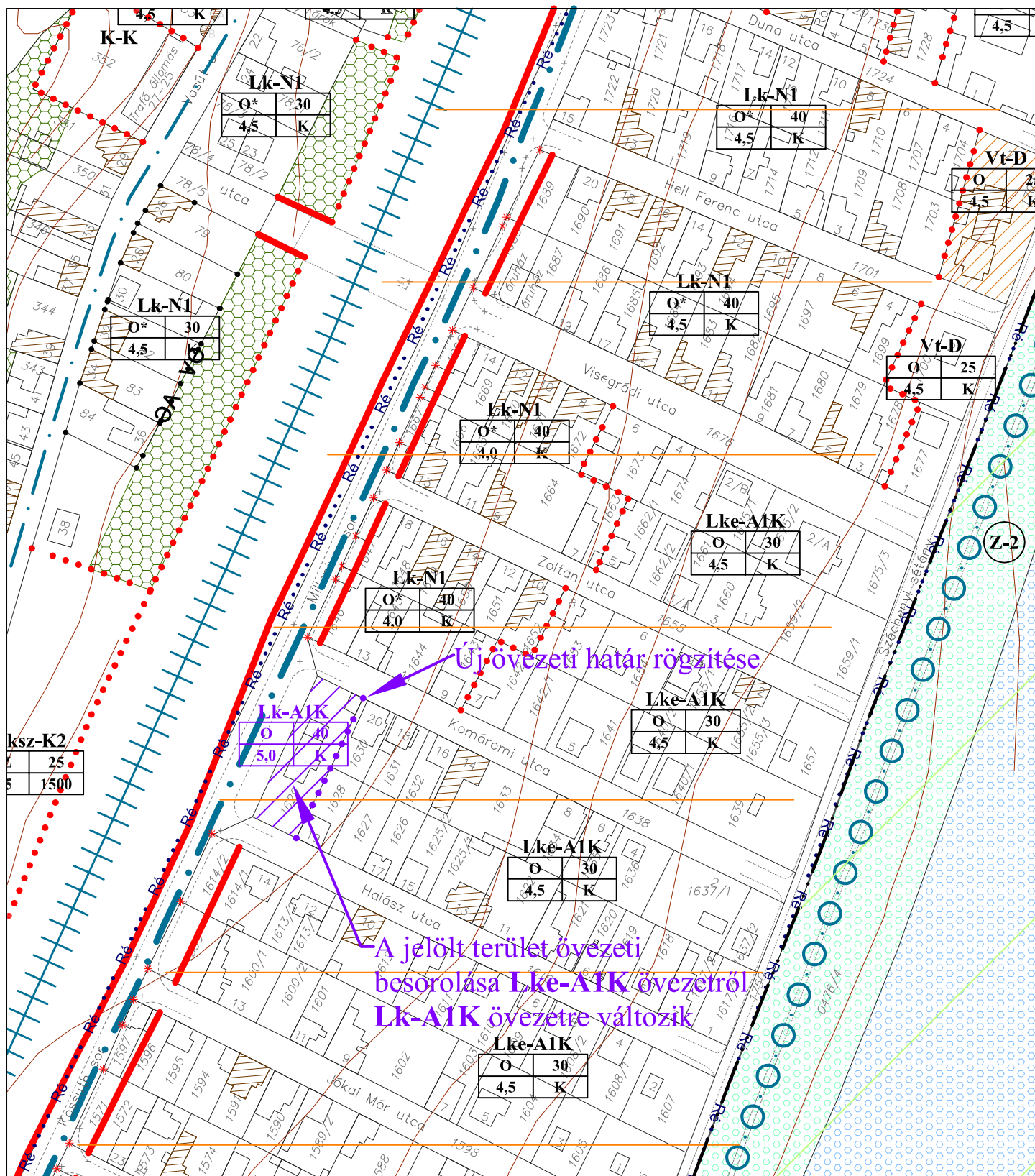
SZ/1	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
	Szabályozási terv módosítása	
M=1:4000	I/1. Építési előírások felülvizsgálata a Mk-4/A övezetben	
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:  Origó Tervművek Kft.	2364 Ócsa, Klapka u. 5.
	Településtervezés: Rigó István	(TT, TK, K-01-5189)
	Közlekedés: Héckenast Judit	okl. tájépítésmérnök
	Közműellátás: Hanczár Zsoltné	(Tkö, KÖ-T 01-5295)
	Bíró Attila	(MK 01-2418 TE, TH, TV)
	Csima-Takács Judit	(MK 01-2456 TE, TH, TV)
	Régészet: Vágner Zsolt	okl. tájépítésmérnök
	Dr. Türk Attila	okl. régész
		régész



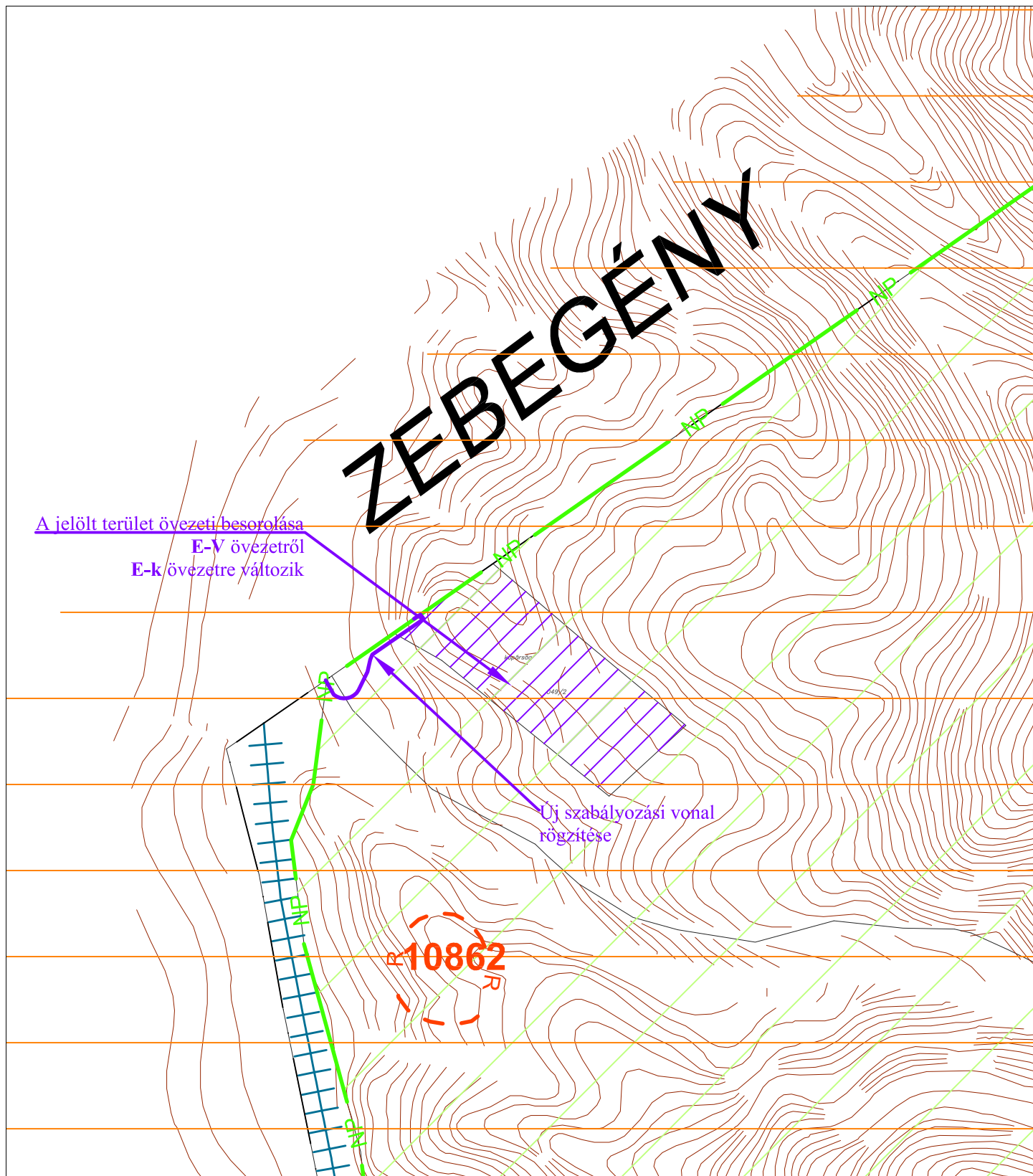
SZ/2	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
	Szabályozási terv módosítása	
M = 1 : 2000	I/2. (Lke-B6), I/6. (Lke-B7), I/12. (E-V > Mk-G) módosítások	
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:	 Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5.
	Településtervezés:	Rigó István (TT, TK ,K-01-5189)
		Béres Mónika okl. tájépítésmérnök
	Közlekedés:	Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)
	Közműellátás:	Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)
		Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)
	Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök	
	Régészet:	Vágner Zsolt okl. régész
		Dr. Türk Attila régész



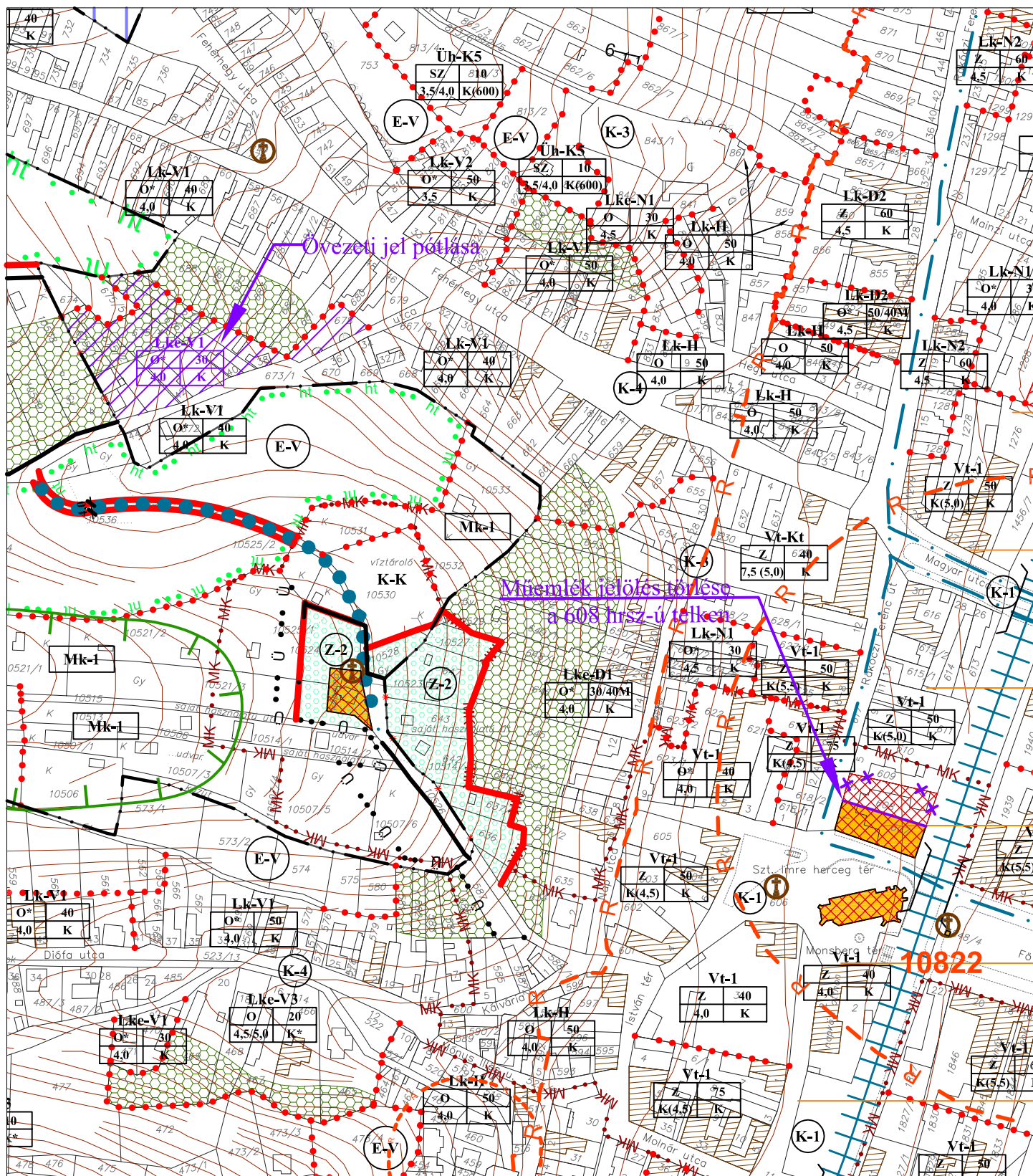
SZ/3	NAGYMAROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA Szabályozási terv módosítása	
M=1:3000	I/4. A Pállya Celesztin u. elején található Lke-V2 övezet lehatárolásának és jelölésének pontosítása a 2013-as SZT alapján I/10. Kamilla utca és Nefelejcs utca közötti telkeken az Üh-K5 és Mko-2 övezeti határvonal módosítása	
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5.	
	Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189)	
	Közlekedés: Béres Mónika okl. tájépítésmérnök (TKö, KÖ-T 01-5295)	
	Közműellátás: Heckenast Judit (MK 01-2418 TE, TH, TV)	
	Közlekedés: Hanczár Zsoltné (MK 01-2456 TE, TH, TV)	
	Régészet: Bíró Attila okl. tájépítésmérnök okl. régész régész	
	Régészet: Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök okl. régész régész	



SZ/4	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
	Szabályozási terv módosítása	
M=1:2000	I/15. Az 1629 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása	
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:  Origó Tervművek Kft.	2364 Ócsa, Klapka u. 5.
	Településtervezés: Rigó István	(TT, TK, K-01-5189)
	Közlekedés: Héckenast Judit	okl. tájépítésmérnök
	Közműellátás: Hanczár Zsoltné	(TKö, KÖ-T 01-5295)
	Bíró Attila	(MK 01-2418 TE, TH, TV)
	Csima-Takács Judit	okl. tájépítésmérnök
	Vágner Zolt	okl. régész
	Dr. Türk Attila	régész

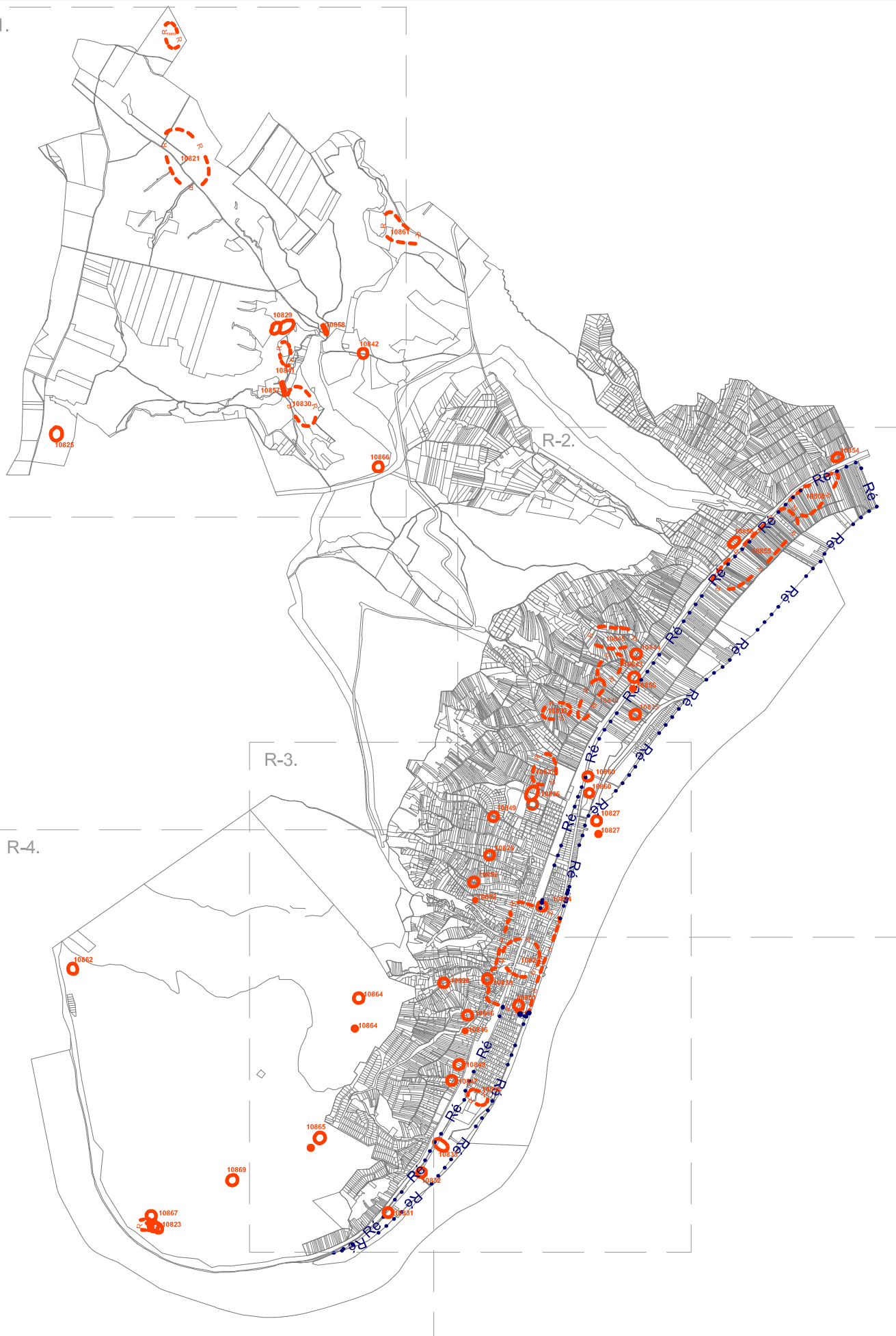


SZ/5	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
M=1:4 000	Szabályozási terv módosítása	
2015. szeptember	I/7. Zebegény melletti 049/2 hrsz-ú telek területfelhasználási besorolásának felülvizsgálata	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
	Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189) Közlekedés: Héckenast Judit okl. tájépítésmérnök Közműellátás: Hanczár Zsoltné (Tkö, KÖ-T 01-5295) Bíró Attila (MK 01-2418 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök Régészet: Vágner Zsolt okl. régész Dr. Türk Attila régész	



J/3	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA Szabályozási terv hibajavítása
M=1:2500	II/2. K-E2 jelű építési övezet övezeti jelének javítása II/3. Fehérhegy utca térsége (övezeti jelölések átvezetése, Lke-V1 övezeti jel pótlása)
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189) Béres Mónika okl. tájépítésmérnök Közlekedés: Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295) Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök Régészet: Vágner Zsolt okl. régész Dr. Türk Attila régész

R-1.



R/0

2015. szeptember

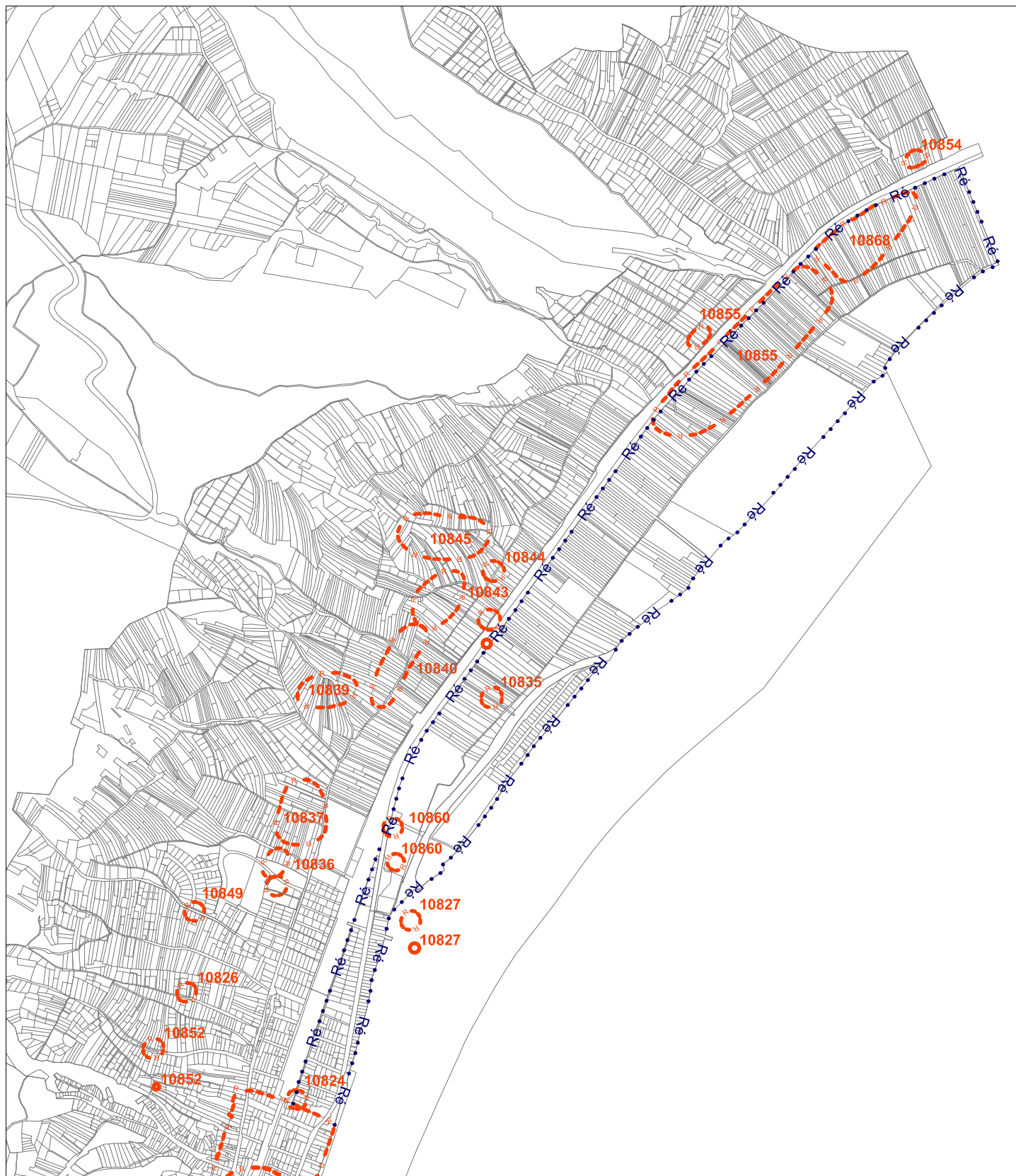
NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Szabályozási terv módosítása

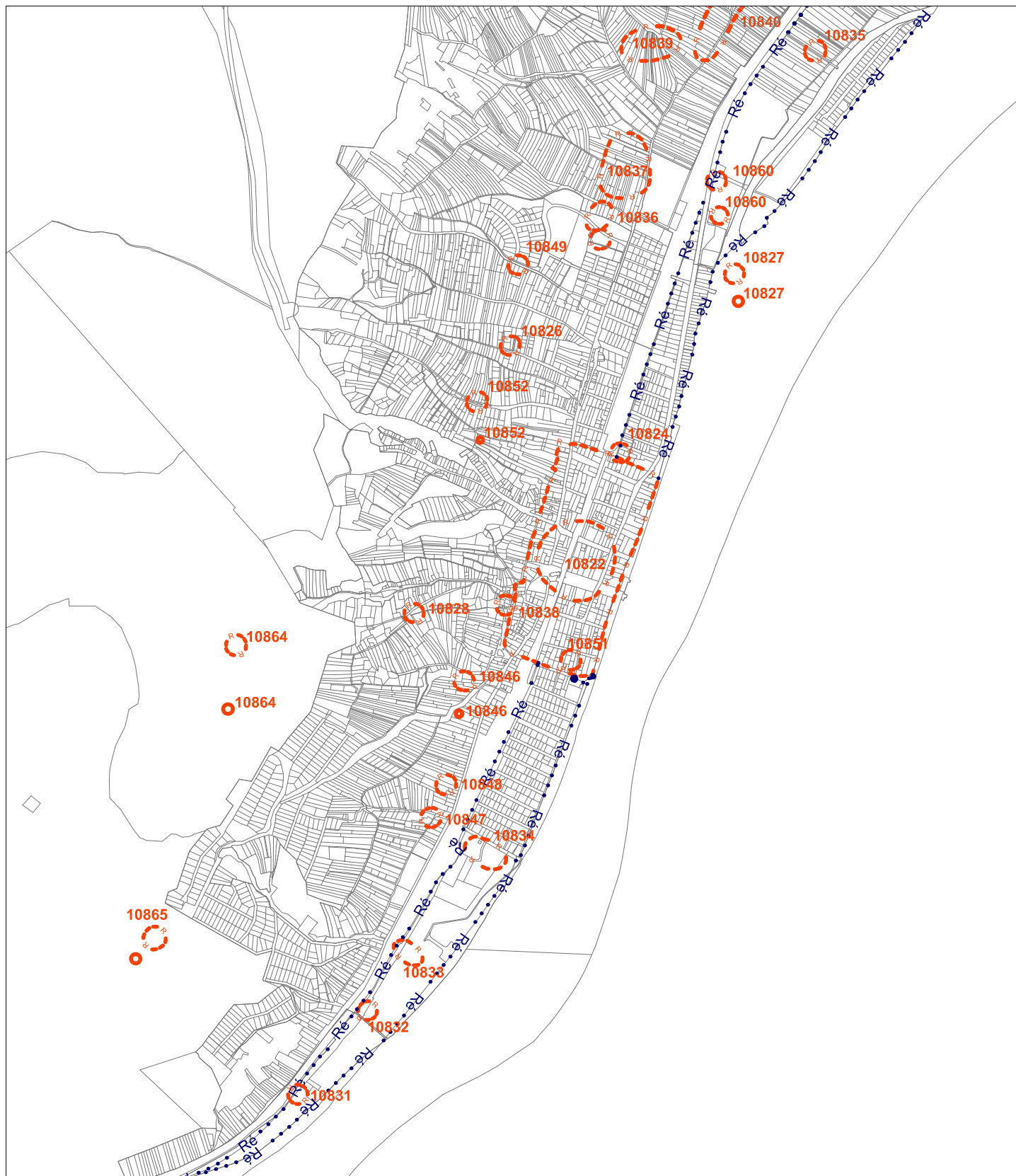
Régészet - áttekintő tervlap

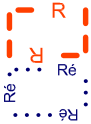


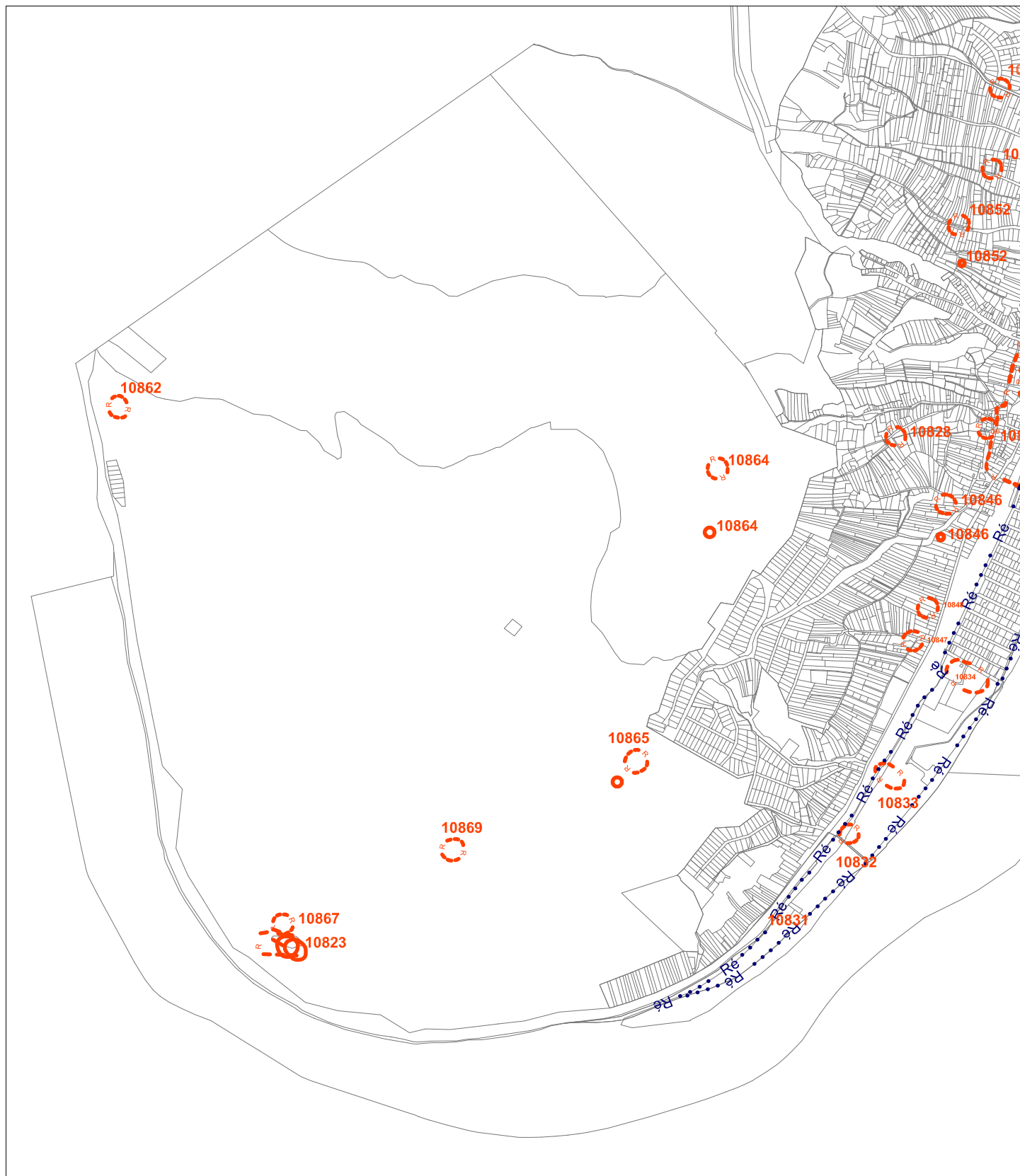
R/1	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA		JELMAGYARÁZAT R Ré Ré Ré Régészeti lelőhelyek 2015 Régészeti érdekű területek
	Régészeti lelőhelyek térképe		
M=1:20 000			
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.		
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező: Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK ,K-01-5189) Béres Mónika okl. tájépítésmérnök Közlekedés: Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295) Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök Régészet: Vágner Zsolt okl. régész Dr. Türk Attila régész		



R/2	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA		JELMAGYARÁZAT R Ré Ré Ré Régészeti lelőhelyek 2015 Régészeti érdekű területek
	Régészeti lelőhelyek térképe		
M=1:20 000			
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.		
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK ,K-01-5189) Béres Mónika okl. tájépítésmérnök Közlekedés: Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295) Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök Régészet: Vágner Zsolt okl. régész Dr. Türk Attila régész		



R/3	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	JELMAGYARÁZAT
M=1:20 000	Régészeti lelőhelyek térképe	
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező: Origo Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189) Bérés Mónika okl. tájépítésmérnök Közlekedés: Heckenast Judit (TK, KÖ-T 01-5295) Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök Régészet: Vágner Zolt okl. régész Dr. Türk Attila régész	 Régészeti lelőhelyek 2015 Régészeti érdekű területek



R/4	NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA		JELMAGYARÁZAT
	Régészeti lelőhelyek térképe		
M=1:20 000			R Ré Ré Ré Régészeti lelőhelyek 2015 Régészeti érdekű területek
2015. szeptember	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2636 Nagymaros, Fő tér 5.		
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189) Béres Mónika okl. tájépítésmérnök Közlekedés: Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295) Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV) Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV) Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök Régészet: Vágner Zsolt okl. régész Dr. Türk Attila régész		

2. Alátámasztó munkarészek

2.1. A módosítások részletes bemutatása

I. Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 46/2015. (III.30.) számú és 64/2015. (IV. 13.) határozatai alapján tervezett módosítások

I/1. Építési előírások felülvizsgálata az Mk-4/A övezetben

A módosítási igény leírása

A temetőtől (090/1 hrsz.) az első sorompóig tartó, a 0432/8, 0432/9, 0432/10, 10931, 10989/1, 11696, 11681 hrsz-ú közutak közötti területre vonatkozó Mk-4/A övezet építési előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy a területen a mezőgazdasági műveléshez szükséges gazdasági építmények elhelyezhetővé váljanak. A HÉSZ 18/B.§ (9) a) aa) alpontja szerint az Mk-4/A övezetben a beépíthető legkisebb telekterület 3 000 m². Az érintett terület jellemző telekméretei ettől az értéktől azonban jellemzően elmaradnak.

A módosítási igény értékelése

A város nagy kiterjedésű kertes területein a településrendezési terv 2009-es módosítása során, a településfejlesztési koncepcióban célként rögzített külterületi konszolidáció érdekében kerültek rögzítésre az Mk-4 jellel jelölt övezetek, elsősorban a Latorvölgy – Köbölölgy - Nagy Hencz, valamint a Kóspallagi út, Só hegy és János hegy térségében. A 190/2007. (IX. 24.) sz. képviselőtestületi határozat alapján az Mk-4 jelű övezetek célja olyan mezőgazdasági övezet kialakítása volt, ahol a tájképi minőség javítása érdekében olyan nagyobb telkek (pl. min. 5000 m²) alakulnak ki, amelyeken akár lakóépületek is építhetők. A 2009-ben jóváhagyott övezeti előírások min. 4000 m², (Mk-4/A övezet), 6000 m² (Mk-4/B övezet) és 10 000 m² (Mk-4/C övezet) legkisebb telekterületméret, valamint a 30, 40 vagy 60 m minimális telekszélesség együttes teljesülése esetén tették lehetővé épület elhelyezését.

A beépíthető területméretre és szélességre vonatkozó előírásoknak csak nagyon kevés kialakult telek felelt meg, így 2013-ban az Mk-4 övezeti előírások felülvizsgálatra kerültek. A felülvizsgálat eredményeként az övezeti előírások jelentős mértékben egyszerűsödtek. Legjelentősebb változásnak a beépíthető legkisebb telekszélességekre vonatkozó értékek eltörlése, valamint az Mk-4/A és Mk-4/B övezetek esetében a beépíthető legkisebb telekterületméretek értékeinek (3000 m²-re ill. 4500 m²-re történő) csökkentése tekinthető.

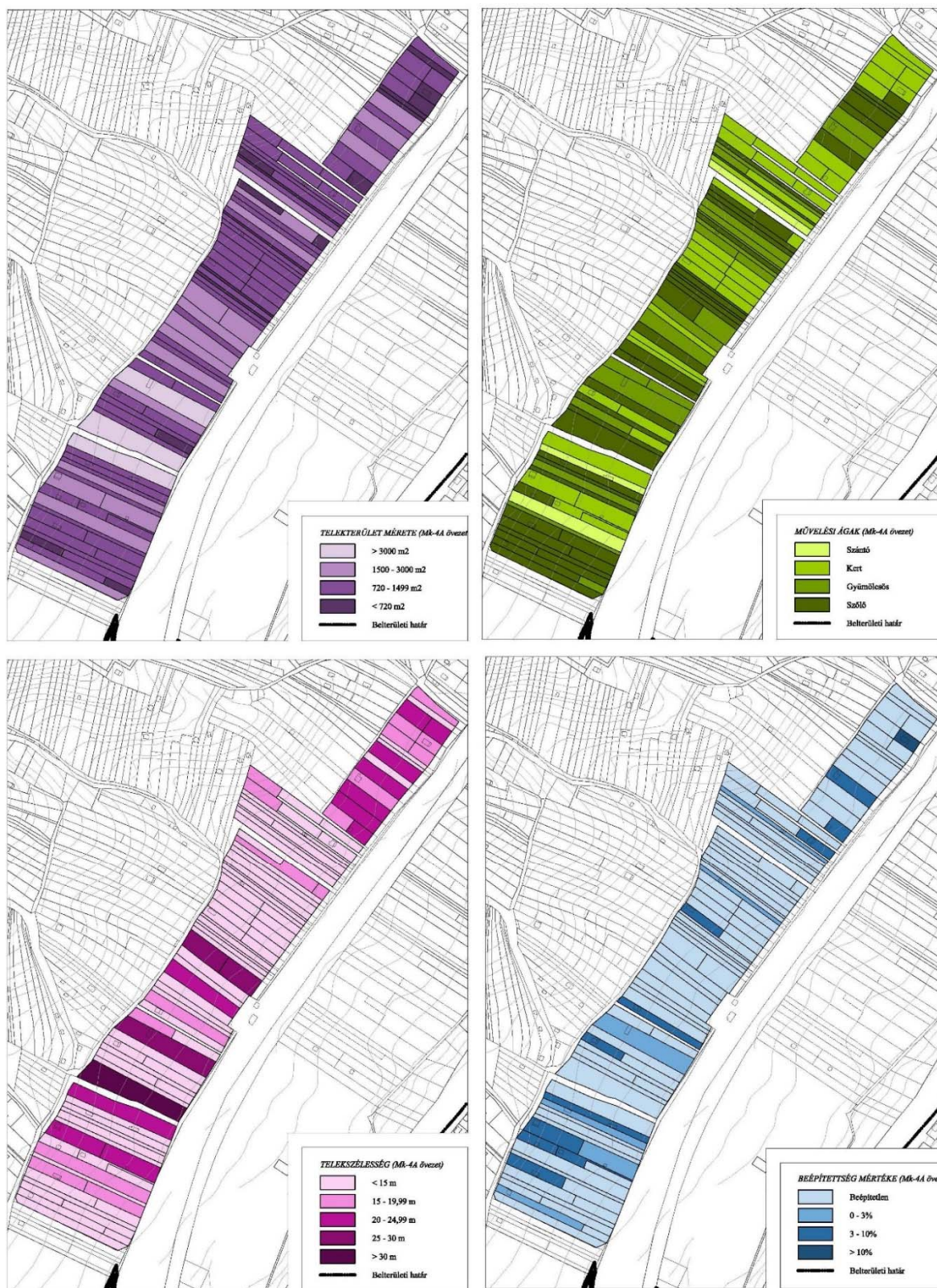
A 2013-ban jóváhagyott HÉSZ az Mk-4/A övezet esetében a beépíthető legkisebb telekterületméret értékét 3000 m²-ben rögzíti, mely érték megegyezik az OTÉK lakóépület elhelyezését lehetővé tevő előírásában rögzített értékkel, tehát 3000 m²-nél kisebb telken lakóépület az országos szabályozás szerint sem helyezhető el mezőgazdasági területen. A beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, mely szintén megegyezik az OTÉK-ban a mezőgazdasági területekre vonatkozó maximális értékkel.

Jelen módosítási igény szerinti, Mk-4/A övezetként szabályozott telektömbben a mezőgazdasági termeléshez köthető épület elhelyezés könnyítése az OTÉK alapján nem kizárt:

- szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetében 720 m²-t elérő területű telken,
- egyéb művelési ág esetében 1500 m²-t elérő nagyságú telken

helyezhető el a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó épület.

Az alábbi ábra mutatja a módosítási igénnyel érintett tömbben jellemző telekterületméreteket, művelési ágakat és a beépítettség mértékét.



Az ábrából látható, hogy a módosítási igénnyel érintett tömbben mindössze három kialakult telek nagyobb 3000 m²-nél, ennél lényegesen több az 1500 m²-t meghaladó méretű telek. Az ingatlanok többsége szőlő és gyümölcsös besorolású, a tényleges hasznosítás azonban ettől nagyon sok esetben eltér. Az épülettel rendelkező telkek jelentős részében a beépítettség mértéke meghaladja az OTÉK-ban mezőgazdasági területekre maximumként rögzített 3%-ot. Az Mk-4/A övezetbe tartozó többi telektömbben hasonlóak ezek az arányok.

A jelenlegi övezeti leírásban rögzített, beépítésre vonatkozó minimális telekterületméret érték tehát csak két, de inkább három vagy négy kialakult telek összevonása esetén tesz lehetővé építést. Mindez a tájvédelmi szempontokkal összhangban van: az előírás hatékonyan gátolja az elaprózott telekstruktúrát követő, funkcionálisan korlátozott előnyöket nyújtó és a gyakorlat tapasztalatok alapján általában alacsony esztétikai értékkel bíró „szerszámtárolók” sűrűsödését, egyben elősegíti a telkek összevonását, ezzel a nagyobb alapterületű, funkcionálisan indokolt és tájképi szempontból is kedvezőbb karakterű épületállomány megjelenését.

A tájvédelem mellett ugyanakkor felmerülnek gazdasági szempontok is: jelenleg – a kertes területek kiterjedéséhez viszonyítva – kevés lehetőség van a kertes műveléshez kapcsoló épületek elhelyezésére. Ilyen megfontolás alapján a ténylegesen felmerülő, mezőgazdasági célú építési igények kielégítését célszerű lehet egy jól lehatárolható, tájképileg kevésbé kitett, viszonylag jó közlekedési és közművesítési adottságokkal rendelkező területre bízósítani. A kertes területek közül erre a célra a módosítással érintett telektömb alkalmas leginkább.

Mindezek alapján az Mk-4/A övezeti előírások megtartása továbbra is indokoltnak tekinthető, ugyanakkor a módosítási igénnyel érintett telektömbben lehetséges új kertes mezőgazdasági övezet rögzítése az Mk-4 övezetcsoporthoz belül, 1500 m² beépíthető legkisebb telekterületmérettel. A beépíthető telekterületméret csökkentésével az adott tömbben kialakult telkek korábbinál nagyobb része (kb. 20 db) válik beépíthetővé, ugyanakkor a legtöbb esetben továbbra is legalább két telek összevonásával lesz lehetőség mezőgazdasági célra alkalmas épület elhelyezésére, így a beépítés túlzott mértékű sűrűsödése elkerülhető.

A beépíthető telekterületméretre 1500 m²-nél kisebb érték előírása a kialakult telekszerkezet miatt nem célszerű: a kialakult telkek túlnyomó többsége 1000 m² területméretet sem éri el. Mindemellett, a 720 m²-t elérő nagyságú, de 1500 m² területméretet el nem érő telkekre az OTÉK művelési ág szerint differenciáltan ad építési lehetőséget, ugyanakkor a területen a tényleges használat nagyon sok esetben eltér a bejegyzett művelési ágtól. Kis méretük, jellemzően hosszú és keskeny geometriájuk valamint a sok esetben az építési lehetőség érdekében módosított művelési ágtól eltérő használat miatt az ilyen ingatlanokon elhelyezett épületek funkcionális értéke erősen korlátozott lenne, ráadásul tájvédelmi szempontból is a kerülendő túlzott beépítési sűrűség irányába hatna.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Igen

A Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 18/B.§ Kertes mezőgazdasági területek (9) bekezdés a) pont az alábbi ad) alponttal egészül ki (dőlt betűvel az új szövegrész):

Gazdasági és lakóépület létesítése:

a) Beépíthető legkisebb telekterület méretek övezetenként eltérő módon, az alábbiak:

- aa) Mk-4/A övezetben minimum: 3000 m²
- ab) Mk-4/B övezetben minimum: 4500 m²
- ac) Mk-4/C övezetben minimum: 10 000 m²
- ad) *Mk-4/D övezetben gazdasági épület esetében 1500 m², lakóépület esetében 3000 m².*

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma a rendelethez mellékelt SZ/1. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

I/2. Közterületi kapcsolatra és hátsókert méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata az Lke-B6 jelű építési övezetben

A módosítási igény leírása

A Kittenberger u. teteje – Vízmű alatti rész (Szálloda u.) 2013-ban Lke-B6 jelű övezetbe került átsorolásra, ezért az övezet közterület kapcsolatra és építési helyre vonatkozó alábbi előírásainak felülvizsgálata szükséges:

- HÉSZ 5. § (31) 4. Az övezetbe csak a területet délről határoló úttal (Kittenberger K. u.) homlokvonalával teljes szélességében érintkező telkek sorolhatók.
- HÉSZ 5. § (31) 6. c) hátsókert megengedett legkisebb mélysége 40 m.

Az 5. § (31) 4. pont előírása nem értelmezhető a Szálloda utcából nyíló, már a vizsgált építési övezetbe tartozó telkek esetében. Az övezetben több kialakult telek mélysége alig haladja meg a 40 m-t, ezért azokon az 5. § (31) 6. c) előírás miatt épület nem helyezhető el. Az övezetben több meglévő épület az előírás szerint számított hátsókertben helyezkedik el. Az előírás átmenő telkek esetében nem alkalmazható.

A módosítási igény értékelése

Az eredetileg csak a Kittenberger utcáról nyíló ingatlanokat magába foglaló Lke-B6 jelű építési övezet kiterjedése 2013-ban növekedett: a Szálloda utcából feltárt több telek is ebbe az övezetbe került. A két utcaszakasz között alapvető morfológiai különbség, hogy a Kittenberger utca völgyben húzódik, így az itt lévő ingatlanok tájképi kitettsége minimális, míg a Szálloda utca a hegylábi gerincen vezet, ráadásul a már meglévő épületek is jellemzően a telkek legmagasabb pontjaihoz igazodva létesültek.



Az övezet telekalakításra és építési helyre vonatkozó előírásai a következők:

(31) bekezdés:

...

2. Alakítható és beépíthető
 - a) legkisebb telekterületméret: 1000 m²
 - b) legkisebb telekszélesség: 18,0 m
 - c) legkisebb telekmélység: 60,0 m.
3. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
4. Az övezetbe csak a területet délről határoló úttal (Kittenberger K. u.) homlokvonalával teljes szélességében érintkező telkek sorolhatók.
5. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
6. Építési hely:
 - a) előkert megengedett legkisebb mélysége 5,0 m,
 - b) oldalkert megengedett legkisebb szélessége mindkét oldalon 5,0 m,
 - c) ¹hátsókert megengedett legkisebb mélysége 40 m.
7. Kötelező építési vonal: az épületet a szabályozott telek homlokvonalától mért 5,0 m- re kell elhelyezni.

...

Fenti előírások alapján a kialakult telkek beépíthetőségét és a kijelölhető építési helyet az alábbi rajz mutatja.



A rajz alapján látható, hogy alapvető nehézséget okoznak az alakítható és beépíthető telekméretekre vonatkozó értékek, ugyanis a kialakult telkek mérete és geometriája miatt azok többségén nem lehet épületet elhelyezni. A telkek szélességének, hosszúságának és méretének vizsgálatból kiderül, hogy csak három olyan kialakult telek van, amely ezen előírásoknak megfelelne.

Az építési helyek kijelölésében gondot jelent a 40 m-es hátsókerti és a szabadonálló beépítési módhoz tartozó 5-5 m-es oldalkerti előírás, valamint a telek homlokvonalától számított 5 m-es építés vonal. Ezen előírások jelentős része a már meglévő épületek esetében sem teljesül, ráadásul a Szálloda utcában épp a tájképileg leginkább kitett gerincre történő építést segíti elő.

Az Lke-B6 övezet bővítése miatt ésszerű elvárás a kialakult helyzetet nagyobb mértékben figyelembe vevő szabályok rögzítése, ezzel tényleges telekalakítási és építési lehetőség biztosítása. Ugyanakkor a tájképi kitettség miatt a gerincvonal további beépülésének, és az épületek túlzott sűrűsödésének veszélyét csökkenteni szükséges, emiatt a Szálloda utca felől nagyobb mélységű előkert, míg a Kittenberger utca felől nagyobb méretű hátsókert előírása célszerű. Mindezeket túl célszerű a Kittenberger utcában kijelölt szabályozási vonalak felülvizsgálata is, mely több esetben is meglévő lakóépületeken halad keresztül.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Igen

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 5.§ (31) bekezdés 2., 3., 4., 5., 6., 7. pontjai törlésre kerülnek, helyükbe az alábbi előírások lépnek:

...

2. Alakítható legkisebb telekterületméret 1000 m², a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, a beépítési mód oldalhatáron álló.
3. Építési hely:
 - a) Az előkert megengedett legkisebb mélysége a Kittenberger u. felől 5,0 m, a Szálloda utca felől 25,0 m.
 - b) Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5,0 m,
 - c) A hátsókert megengedett legkisebb mélysége a Kittenberger utcáról nyíló telkek esetében 25,0 m, a Szálloda utcáról nyíló telkek esetében 6,0 m.

...

A bekezdés 8., 9. 10., 11. pontjainak számozása rendre 4., 5., 6., 7.-re változik.

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma a rendelethez mellékelt SZ/2. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

I/3. A tetőidomok kialakítására vonatkozó HÉSZ előírás pontosítása**A módosítási igény leírása**

A HÉSZ 12. § (8) 9. szerint: „Az épületek tetőidomát a Dunára néző telkek esetében az utcával párhuzamos gerinccel, a Dunára néző tetőfelületet csak kevésbé megbontott, tájba illeszkedő módon lehet kialakítani.”

A fenti előírással a Képviselő-testület eredeti szándéka az volt, hogy azon tetőfelületek, amelyek a Duna felé néznek, ne legyenek szétaprózva, ablakokkal, tetőfelépítményekkel sűrűn tarkítva, hanem a tetőfelület nagyrészt homogén, egységes jellege domináljon. Gyakorlati tapasztalatok alapján a jelenlegi megfogalmazás kétértelmű, úgy is értelmezhető, hogy csak utcával párhuzamos tetőgerincű épület építhető. A módosítás célja a megfogalmazás pontosítása.

A módosítási igény értékelése

A tetőgerinc kialakításának iránya ezen előírásban nem szabályozott, azt értelemszerűen az adott terület, telkek jellegéhez, adottságához kell igazítani. Így az ÜH-K2 övezetben is ugyanúgy lehetséges utcára merőleges és utcával párhuzamos gerincű épület, amelyek mindegyike lehet (az utca és az adott telkek irányultságából adódóan) Dunára merőleges vagy azzal párhuzamos. Ezen belül azokra, amelyek a Dunával párhuzamos gerinccel készülnek, szól ezen előírás, miszerint „csak kevésbé megbontott, tájba illeszkedő módon lehet kialakítani”. A megfogalmazás kétértelmű, úgy is értelmezhető, hogy csak utcával párhuzamos tetőgerincű épület építhető. Az ÜH-K2 övezetek elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja:



A HÉSZ érintett pontjának módosítása a jelenleg kétértelmű szabályozás eredeti jogalkotói szándék szerinti egyértelműsítését eredményezi az ÜH-K2 jelű építési övezetben.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Nem

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 12. § (8) bekezdés 9. pontja az alábbiak szerint módosul (áthúzott betűvel a törlésre kerülő szövegrész):

9. Az épületek tetőidomát ~~a Dunára néző telkek esetében az utcával párhuzamos gerinccel, a Dunára néző tetőfelületet~~ csak kevésbé megbontott, tájba illeszkedő módon lehet kialakítani.

I/4. A Pállya Celesztin u. elején található Lke-V2 övezet lehatárolásának és jelölésének pontosítása a 2013-as SZT alapján

A módosítási igény leírása

A Pállya Celesztin u. elején, az északi oldalon, 2009-ben átsorolásra (Mko-2-ből Lke-V2-be) került két telek (1171/1 és 1172 hrsz.-úak), azonban a korábbi övezeti határ a tervlapon maradt. Az egységes szabályozási terven a 2013-ban elfogadott szabályozási tervi módosítás szerint kell jelölni az övezetet.

A módosítási igény értékelése

A 2009-ben elfogadott módosításnak megfelelően a 1171/1 és 1172 hrsz.-ú ingatlanok az egységes szerkezetbe foglalt szabályozási terven is Lke-V2 övezetként kerülnek rögzítésre.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Nem
Szabályozási terv	Igen

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma jelen rendelethez mellékelt SZ/3. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

I/5. A HÉSZ teljes közművezettségre vonatkozó előírásának felülvizsgálata

A módosítási igény leírása

A belterületen beépítésre szánt területeken építés és használati mód változás esetén kötelező a teljes közművezettség, azaz ezen belül a szennyvíz közcsatornába vezetése.

HÉSZ 15. § (1) 9.: A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) belterületen, illetve beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a földgázellátás, valamint a jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;

Megvizsgálandó ennek feloldása oly módon, hogy a belterületen is a 15.§ (3) 1. e) előírása alkalmazható legyen.

HÉSZ 15.§ (3) Szennyvízelvezetés

1. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:

e) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha:

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a fejlesztésre kerülő telket 100 m távolságon belül, akkor a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a telket 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. Az engedélyadás feltétele, hogy olyan közlekedési útkapcsolattal rendelkezzen, hogy azt a szippantókocsi egész éven át zavartalanul, veszélytelenül meg tudja közelíteni;*
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, a helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása lehetséges az illetékes szakhatóságok hozzájárulásának függvényében. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni, vagy ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.*

A módosítási igény értékelése

A hatályos helyi építési szabályzat a belterületen, beépítésre szánt területeken építés és használati mód változás esetén a teljes közműellátás kiépítési igényét írja elő. Ez, a jelenleg nem csatornázott utcáknál az építés lehetőségét akadályozza. A környezetvédelmi követelmények figyelembe vételével a közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a helyi közműpótló alkalmazását meg lehet engedni, ha a beépítésre nem szánt területre vonatkozó szennyvízelhelyezés előírásait teljesítik. Ennek megfelelően, a 15.§ (1) bekezdés 9. pontját indokolt kiegészíteni egy új bekezdéssel, mely a (3) bekezdés 1. e) pontjához hasonlóan lehetővé teszi, hogy belterületen, illetve beépítésre szánt, még nem csatornázott területen a közcsatorna hálózat kiépítéséig helyi közműpótló használatát is, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat közvetlenül nem közelíti meg a fejlesztésre kerülő telket. Az új előírás miatt a HÉSZ 15.§ (3) bekezdés 1. d) pontjának módosítása is szükséges, az ellentmondások kialakulásának elkerülésének érdekében.

Ezt az engedményt azért lehet megtenni, mert, ahogy mód és gazdasági lehetőség nyílik a közcsontra hálózat kiépítésére a telektulajdonosok is igyekeznek arra rácsatlakozni, illetve az erre vonatkozó jogszabály (2011 évi CCIX. Törvény 55. §-a) kötelezi is, mert a közcsontra szennyvízelvezetés költségterhe lényegesen kedvezőbb a helyi közműpótlóként alkalmazható szennyvíz szippantás költségeinél. A szennyvíz szippantás tényleges igénybevétele számla-ellenőrzéssel ellenőrizhető.

A helyi közműpótlóként alkalmazott kisberendezés használatát az érintett engedélyező hatóság ellenőrizheti, ezért ma már kizárólag csak felszíni vízbefogadó rendelkezésre állása esetén engedélyezi a házi kisberendezések használatát, ezzel biztosítva a kisberendezés szakszerű használatának ellenőrzési lehetőségét.

javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Nem

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 15.§ (1) bekezdés 9. pontja az alábbi c) alponttal egészül ki:

c) belterületen, illetve beépítésre szánt, még nem csatornázott területen, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsontra hálózat közvetlenül nem közelíti meg a fejlesztésre kerülő telket, a közcsontra hálózat kiépítéséig helyi közműpótló használata is lehetséges. A helyi közműpótló létesítése és üzemeltetése a talajt, a talajvizet és a rétegvizeket nem veszélyeztetheti.

A HÉSZ 15.§ (3) bekezdés 1. d) pontja az alábbiak szerint módosul (~~át húzott~~ betűvel a törlésre kerülő dőlt betűvel az új szövegrész):

~~d) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz közcsontra hálózattal elvezethető.~~
Beépítésre szánt területen, az (1) bekezdés 9.c) pont kivételével, épület építése, bővítése esetén az építményekben keletkező szennyvizet közcsontra hálózattal kell elvezetni.

I/6. Az Lke-B7 övezetre vonatkozó beépíthető telekméret, HÉSZ 5. § (32) – Lke-B7 övezet – Kittenberger u. teteje

A módosítási igény leírása

A kialakult beépítés, az előírt beépítési mód és az alábbi övezeti előírások nem illeszkednek teljes mértékben a kialakult állapothoz, valamint a még beépítetlen telken csak az utcától távoli épület elhelyezést tesz lehetővé:

5. Az elő- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10-10 m, az oldalkert mindkét oldali megengedett legkisebb szélessége 5-5 m.
6. Megengedett legkisebb építménytávolság 15,0 m.

A módosítás során – az egyéb övezeti előírásokkal együtt – vizsgálni szükséges a kialakult állapothoz igazodó és a beépítetlen telken a kialakult utcaképhez illeszkedő épületelhelyezést lehetővé tevő előírás alkalmazását.

A módosítási igény értékelése

Az Lke-B7 jelű építési övezetben mindössze 4 db kialakult telek található, melyek közül már csak egy nem került beépítésre. A kialakult állapottal nincs teljes mértékben összhangban a szabályozás, elsősorban a szabadonálló beépítési módhoz tartozó 5-5 m-es oldalkerti előírás, valamint a megengedett legkisebb építménytávolságra vonatkozó előírás miatt.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Igen

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 5.§ (32) bekezdés 4., 5., 6., pontjai az alábbiak szerint módosulnak (áthúzott betűvel a törlésre kerülő, dőlt betűvel az új szövegrész):

...

4. ~~A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni beépítési mód oldalhatáron álló.~~
5. Az elő- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10-10 m, az oldalkert ~~mindkét oldali~~ megengedett legkisebb szélessége 5-5 m.
6. ~~Megengedett legkisebb építménytávolság 15,0 m.~~

...

A bekezdés 7., 8., 9. pontjainak számozása rendre 6., 7., 8.-ra változik.

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma a rendelethez mellékelt SZ/2. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

I/7. Zebegény melletti 049/2 hrsz-ú telek

A módosítási igény leírása

A 049/2 hrsz-ú, kopárság művelési ágú, 1,53 ha nagyságú telek önkormányzati tulajdonban van, régen ifjúsági tábor volt, melynek maradványai ma is megtalálhatók a területen. Az Önkormányzat a területen a táj- és természetvédelemhez kapcsolódó épület-elhelyezés lehetőségét biztosítani kívánja, ennek érdekében vizsgálatra kerül az ingatlan területfelhasználási besorolásának módosítása, szabályozási előírásainak megalkotása.

A módosítási igény értékelése

Az ingatlan tulajdoni lapján természeti védelemre vonatkozó bejegyzés nincs. A hatályos szabályozási terv védelmi erdő (Ev) övezetbe sorolja, a telek teljes területét nem beépíthető telekrészként rögzíti, továbbá a Természetvédelmi Információs Rendszer adatbázisával összhangban (<http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>) NATURA 2000-es és Nemzeti Ökológiai Hálózatba tartozó területként jelöli. A terület jelenleg egy értékes élőhelyként szolgáló erdőterületen keresztül vezetett, nyilvántartásban nem szereplő útról közelíthető meg.

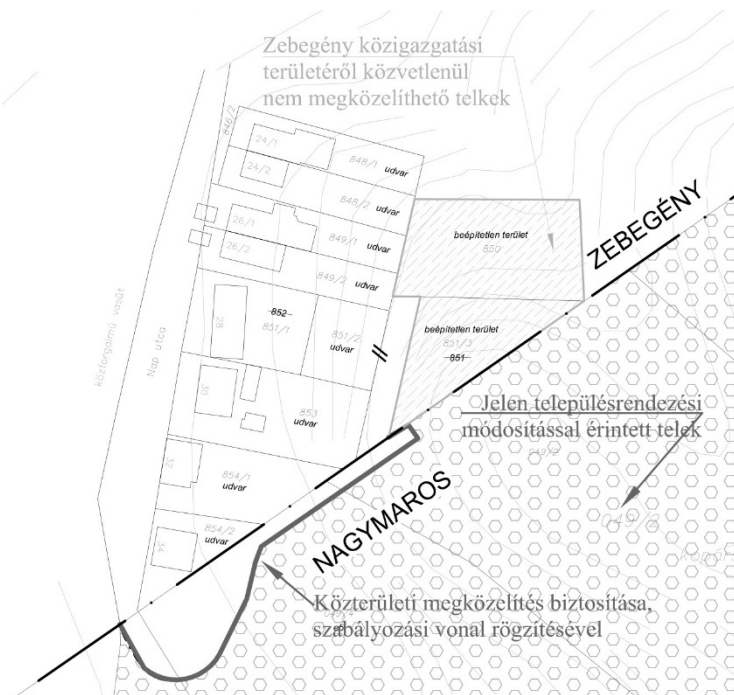
A HÉSZ vonatkozó 17.§ (3) és (4) bekezdésben foglalt előírás a következő:

(3) A szabályozási terven védelmi (védő, vagy védett) rendeltetésű erdőövezetként (E-V) szabályozott területen épület nem építhető.

Ez alól kivétel az az eset (természeti szempontból védett erdőben) ahol az épület(ek) a természetvédelem céljait szolgálják (kutatás, ismeretterjesztés, területfenntartás). Itt a beépítettség az OTÉK-nak megfelelő méretű telken max. 300 m² lehet, szabadonálló beépítési móddal, max. 4,5 m-es építménymagasságú, tájba, környezetbe illő épületekkel. Építéshez elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

(4) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

A fenti előírások a hatályos OTÉK előírásoknak már nem felelnek meg, azonban az Ev övezetekben építési lehetőség biztosítására irányuló eredeti jogalkotói szándék egyértelmű. A tulajdonos önkormányzat az ingatlant turisztikai célú hasznosítását tervezi, túrázók számára fedett esőbeállókkal, tűzrakóhelyekkel, pihenőpadokkal, asztalokkal kialakított pihenőhely, valamint ún. kulcsos ház mint szálláshely létesítésével.



Az Ev övezeti HÉSZ előírással összhangban a táj- és természetvédelemhez kapcsolódó építési lehetőség biztosítása érdekében jelen módosításhoz készült környezeti vizsgálat keretében az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rend. szerinti NATURA2000 hatásbecslés dokumentáció készül.

A területen kiszolgáló gépjárműforgalmat és közműellátást igénylő épületelhelyezés érdekében szükséges megfelelő közterületi feltárás biztosítása is, erre leginkább a Zebegény felőli közigazgatási határ mentén új közterület kiszabályozásával nyílnak lehetőségek. Az

új közterület alkalmas lehet a Zebegény közigazgatási területén lévő, közúti kapcsolattal jelenleg nem rendelkező, beépítésre szánt területbe sorolt két telek feltárására is.

Konkrét beruházási szándék ismeretében a 275/2004. (X.8.) Korm. rend. 10.§ (1)-(3) bekezdéseinek alkalmazása kötelező:

- (1) Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak – a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel – vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.
- (3) A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti.

A 90/2012 (IV.26.) Korm. rendelettel módosított OTÉK alapján a településrendezési tervekben az erdők területfelhasználási célja szerint védelmi, gazdasági vagy közjóléti erdők lehetnek. A vizsgált területen tervezett funkciók területfelhasználási célja alapján a terület közjóléti erdőterületbe sorolása indokolt, ehhez a HÉSZ-ben új övezet rögzítése szükséges. Közjóléti erdő övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Igen

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv nem különbözteti meg rendeltetésük szerint az erdőterületeket, így annak módosítása nem szükséges.

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 17.§ (2) bekezdésében foglalt felsorolás az alábbi, d) ponttal egészül ki:

e) közjóléti erdő (Ek)

A HÉSZ 17.§ (3) bekezdés második mondata törlésre kerül:

(3) A szabályozási terven védelmi (védő, vagy védett) rendeltetésű erdőövezetként (E-V) szabályozott területen épület nem építhető.

~~Ez alól kivétel az az eset (természeti szempontból védett erdőben) ahol az épület(ek) a természetvédelem céljait szolgálják (kutatás, ismeretterjesztés, területfenntartás). Itt a beépítettség az OTÉK-nak megfelelő méretű telken max. 300 m² lehet, szabadonálló beépítési~~

~~móddal, max. 4,5 m-es építménymagasságú, tájba, környezetbe illő épületekkel. Építéshez elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.~~

A HÉSZ 17.§ (4) bekezdés szövege törlésre kerül, helyébe az alábbi szövegrész lép:

(4) A Szabályozási terven Ek jellel jelölt Közjóléti erdő övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma a rendelethez mellékelt SZ/5. jelű tervlap és Jm. jelű jelkulcsi módosítás tartalmának megfelelően módosul.

I/8. A mértékadó árvízszintre vonatkozó előírás pótlása**A módosítási igény leírása**

A rendezési tervben nem szerepel olyan építési kööttség, amely előírná, hogy a nem védett részekben lakó- és üdülőépület csak a mértékadó árvízszint felett építhető. Az Önkormányzat szándéka szerint gazdasági épület építését továbbra is engedhetővé kellene tenni, olyan kitételrel, hogy az esetleges elöntéssel az Építető tisztában legyen és annak következményeit felvállalja. Tekintettel arra, hogy a mértékadó árvízszint és a nagyvízi meder felülvizsgálata folyamatban van, a módosítás során vizsgálatra kerül a megfelelő szabályozás kidolgozásának lehetősége.

A módosítási igény értékelése

A mértékadó árvízszintet megemelve a biztonsági magasítással (74/2014 (XII.23) BM rendelet) határozza meg a hullámtéri területen történő építésnél a padlósínt vonalának magasságát. Ezt ma már a helyi építési szabályzatban nem szükséges rögzíteni, mert ezt és a hullámtéri területen történő építésre vonatkozó egyéb kötelmeket is a 83/2014 (III. 14.) Korm rendelet pontosan szabályozza.

A hullámtéri területre a vízügyi ágazatnak el kell készíttetni az ún. nagyvízi mederkezelési tervet, az abban előírtak figyelembe vétele is szükséges. A nagyvízi mederkezelési terv elkészítését, egyeztetési eljárásának lefolytatását és határozattal való elfogadtatását ez év során meg kell oldani. Az abban rögzítettek területi vetületét, ha szükséges, akkor a szabályozási tervbe be kell építeni, de erre csak akkor kerülhet sor, ha az iparág ezt elkészíti.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Nem
Szabályozási terv	Nem

A településrendezési eszközök módosítása a nagyvízi mederkezelési terv hiányában jelenleg nem lehetséges.

I/9. Kötelező telepítési távolság eltörlése az Üh-K1, Üh-K2, Üh-K5 és Üh-K6 övezetek esetében**A módosítási igény leírása**

A HÉSZ vonatkozó részei (12. § (7) 3.c. pont, 12. § (8) 4. pont, 12. § (11) 5. pont, 12. § (12) 6. pont) az üdülőövezetben a két külön telken elhelyezett épület között 10 m-es telepítési távolságot ír elő. A szabályozás az Üh-K1, Üh-K2, Üh-K5 és Üh-K6 övezeteket érinti.

A jelenlegi szabályozás a viszonylag keskeny telkeken nem teszi lehetővé új épület építését a meglévőkkel egy vonalban. A kötelező telepítési távolság törlésével egységesebb utcakép alakítható ki. A vonatkozó magasabb rendű szabályozás miatt az épületek továbbra sem kerülhetnek egymáshoz veszélyesen közel.

A módosítási igény értékelése

A vizsgált üdülőházas építési övezetekben a telepítési távolság előírásának célja a lakóutcákra jellemző egyenletes térfalszerű beépítés kialakulásának elkerülése volt. Az érintett övezetek túlnyomórészt tájképileg kitett területeken találhatóak, így az épületek elszórt elhelyezése továbbra is indokolt. Az alábbi ábrák az érintett övezetek elhelyezkedését mutatják.



Az egyes övezetek eltérő karakterűek: az Üh-K1 és Üh-K2 övezetbe tartozó tömbökben közel azonos geometriájú, egyenes vonalú közterületre szervezett egységes telekszerkezet, míg az Üh-K5 és Üh-K6 övezetekben inkább utólagos telekosztásokkal kialakult, gyakran zsákutcákkal feltárt, halmazos jellegű telekszerkezet jellemző. A telekstruktúra alapvetően határozza meg az épületek elhelyezkedését is: Az Üh-K1 és Üh-K2 övezetekben nagyobb a veszélye a tájképi szempontból kedvezőtlen épületsorok megjelenésének, míg az Üh-K5 és Üh-K6 övezetekben erre lényegében csak nagyon kevés helyen, ott is csak néhány telekre kiterjedően van lehetőség. Mindemellett az Üh-K5 és Üh-K6 övezetek esetében a telkek többsége már beépült, így tájképvédelmi szempontból érdemi hatással az előírás törlése nem jár.

Az Üh-K1 és Üh-K2 övezetekben a telkek jelentős része még nem került beépítésre. Az érintett tömbökben a telkek szélessége 12-15 m, mélysége 40-50 m. A szabadonálló beépítési módhoz előírt min. 3-3 m-es oldalkert megtartása esetén az épületek közötti legkisebb távolság 6 m. A 10 m-es telepítési távolság minden irányban történő megtartása a kialakult telkek geometriája és a szabályozási előírások miatt sok esetben nem lehetséges, emellett kizárhatja egy későbbi bővítés lehetőségét is, esetleg épp a kívánt eredmény elérése ellen hat. Mindezek alapján az Üh-K1 és Üh-K2 övezetekben a telepítési távolságra vonatkozó előírás olyan irányú módosítása célszerű, amely biztosítja az épületek szőrt elhelyezését, ugyanakkor nem lehetetleníti el a kialakult telkeken történő épület-elhelyezést. Ennek érdekében a telepítése távolság 10 m-ről 8 m-re történő csökkentése, valamint csak az egyik szomszéd felőli figyelembe vételének kötelezettsége javasolt.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Nem

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 12.§ (7) bekezdés 3. c) pontja az alábbiak szerint módosul (~~áthúzott~~ betűvel a törlésre kerülő, *dőlt* betűvel az új szövegrész):

...

- c) ~~Két külön telken elhelyezett épület között~~ *Új épület elhelyezése esetén, a telek oldalhatárai felőli szomszédos telkeken álló épületek legalább egyikétől, legalább 10 8 m telepítési távolságot kell tartani.*

...

A HÉSZ 12.§ (8) bekezdés 4. pontja az alábbiak szerint módosul (~~áthúzott~~ betűvel a törlésre kerülő, *dőlt* betűvel az új szövegrész):

...

5. ~~Két külön telken elhelyezett épület között~~ *Új épület elhelyezése esetén, a telek oldalhatárai felőli szomszédos telkeken álló épületek legalább egyikétől, legalább 10 8 m telepítési távolságot kell tartani.*

...

A HÉSZ 12.§ (11) bekezdés 5. pontja törlésre kerül. A bekezdés 6. és 7. pontjainak számozása rendre 5. és 6.-ra változik.

A HÉSZ 12.§ (12) bekezdés 6. pontja törlésre kerül. A bekezdés 7., 8. és 9. pontjainak számozása rendre 6., 7. és 8.-ra változik.

I/10. Kamilla utca és Nefelejcs utca közötti telkeken az Üh-K5 és Mko-2 övezeti határvonal módosítása

A módosítási igény leírása

A Kamilla utca és a Nefelejcs utca között található Üh-K5 és Mko-2 övezetek közötti övezethatár a telkekre merőlegesen került kijelölésre. A telkek Üh-K5 felüli oldala felett, az övezeti határvonaltól kb. 5-10 méterre, valamint távolabb, kb. 30-50 méterre, az övezeti határral nagyjából párhuzamosan középvezetű távvezetékek futnak. A távvezetékekhez tartozó védőtávolság miatt az üdülőövezetben gyakorlati építési lehetőség csak néhány telek esetében van, az építési lehetőség hiányában több ingatlan is rendezetlen, gazos.

A domboldal további részei beépítettek, az érintett tömb belterületen helyezkedik el, a terület AK értékkel nem rendelkezik, hasznosításuk esetén termőföldet nem kell megváltani. Jelen módosítás keretében vizsgálatra javasolt az övezeti határ módosítása, az Üh-K5 övezet bővítése a 877/6 hrsz-ú ingatlan alsó határáig.

A módosítási igény értékelése

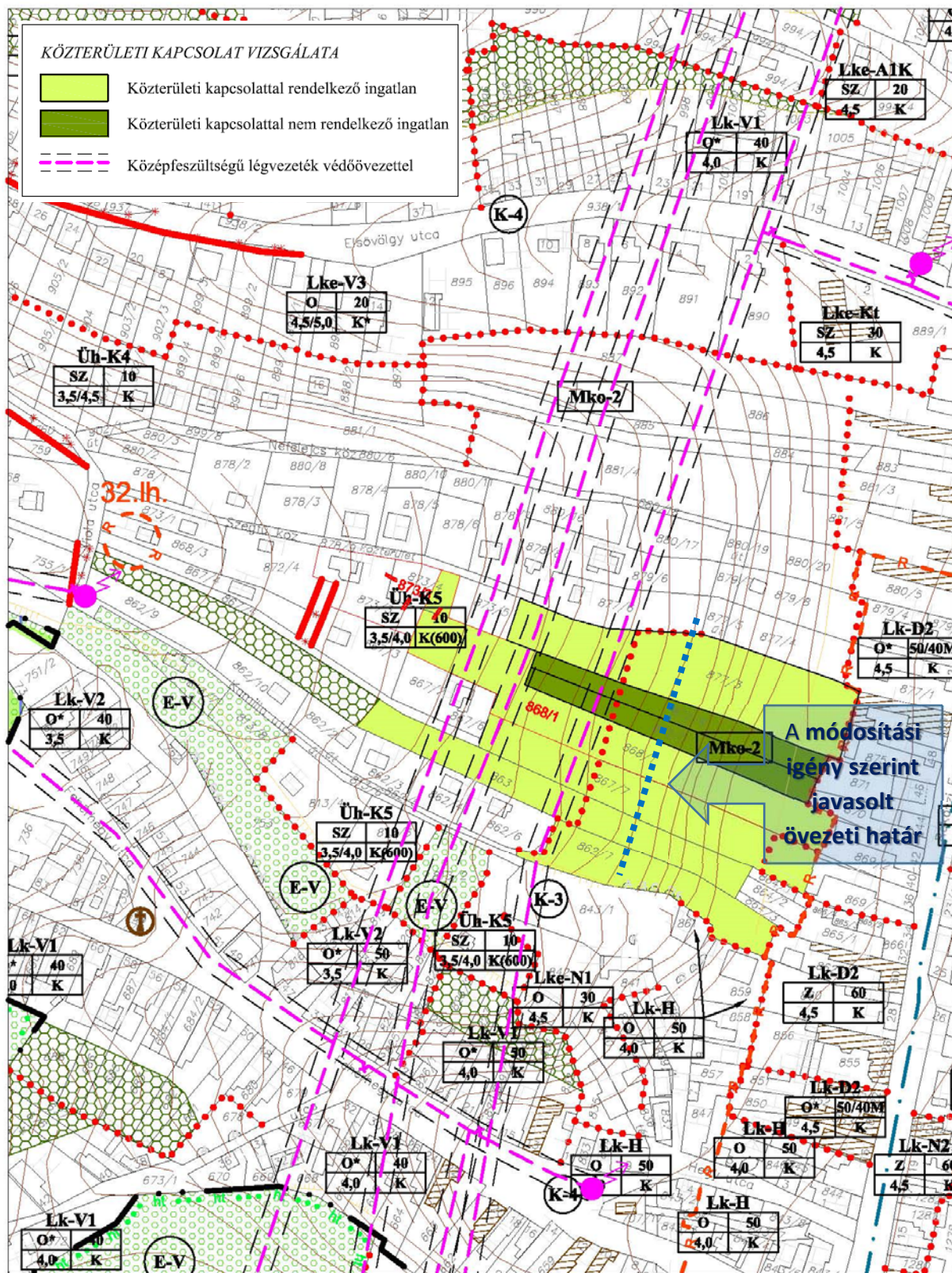
A módosítási igénnyel érintett terület az alábbi légifotón látható:



A Kamilla u. és Nefelejcs u. között kialakult és jellemzően beépült Üh-K5 övezet és a lakóterület között ún. korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület került korábban kijelölésre, a tájképi szempontból kitett lejtő beépítéstől való védelme érdekében. A területen három középvezetű légvezeték halad át.

A terület egésze gépjárművel kizárólag a Bokréta utcán keresztül közelíthető meg, melynek szabályozási szélessége jelenleg mindössze 3-3,5 m. A kialakult közterületi szélesség, a domborzati viszonyokból eredő meredek útszakaszok, a szilárd útburkolat és a felszíni vízevezetés hiánya jelenleg nehezíti a kétirányú közlekedést. A Bokréta utca szabályozási terv szerinti tervezett szabályozási szélessége 6,0 m, melynek végrehajtásával a közlekedési helyzet jelentős mértékben javítható.

A következő ábra mutatja a jelenlegi szabályozási tervi tartalmat, a módosítási igénnyel érintett ingatlanok közterületi megközelíthetőségének vizsgálatát, valamint az áramszolgáltatótól kapott adatszolgáltatás szerinti légvezetékek elhelyezkedését:



A jelenlegi Üh-K5 és Mko-2 közötti övezeti határ a kialakult hosszúkás telkeket jellemzően azok felső harmadánál keresztezi, ezzel lényegében a kialakítható legkisebb telekterületméret közelében tartja az egyes telkek Üh övezetbe eső részét. A vezetékek és biztonsági övezetük jelentős része jellemzően

a telkek szabályozási előírás szerinti 10-10 m-es elő- és hátsó kertjeinek területére esik. A rajzon látható, hogy az egymástól távolabb eső szomszédos légvezeték között már létesültek épületek. Épület elhelyezését tehát a légvezetékek nem akadályozzák meg, de jelentősen korlátozzák. Lehetséges lenne a középvezetű hálózatok kiváltása, erre a műszaki megoldások adóttak, költségét azonban a kiváltásban érdekelteknek kell viselnie, ehhez együttes elhatározás szükséges, ezért ennek érdemben nincs realitása.

Közterületi megközelíthetőség hiánya csak két keskeny telek esetében gátolja az építést, ezek azonban 8-9 m közötti szélességi méreteik miatt önmagukban egyébként sem lennének beépíthetők, még a jelenlegi 5-5 m-nél lényegesen kisebb, 3-3 m-es oldalkerti előírás esetén sem. A többi telken épületek elhelyezését a jelen rendezési tervi módosítási dokumentáció részét képező, az Üh-K5 övezeti előírások között rögzített telepítési távolság és oldalkerti méretek felülvizsgálatára irányuló javaslatok elfogadása az övezeti határ módosításánál lényegesen nagyobb mértékben könnyítheti.

A telkek többsége ugyanakkor csak az övezet belső részén lévő két zsákutcáról közelíthető meg, melyek további terhelése nem célszerű. A Kamilla u. és a Nefelejcs köz közötti ugyanakkor létesíthető olyan közterület, amely a jelenleginél jobb megközelíthetőséget biztosít. Ezt a közterületet a meglévő légvezeték nyomvonalában lehetséges kijelölni úgy, hogy az valamennyi érintett ingatlant szolgáljon, de az Üh övezet jelen módosítási igény szerinti bővítésén kívül további beépítésre szánt terület bővítési igényt ne generáljon.

Az alábbi fénykép a Duna túlsó partja felől mutatja az érintett terület elhelyezkedését:



A domboldalon a kialakult üdülőtérület „kiegészítése” még nem okoz jelentős tájképi zavaró hatást, azonban a beépítésre szánt terület módosítási igényben megjelölteken túli bővítése tájképi szempontból sem lenne kedvező, ezért annak elkerülését szolgáló szabályozás rögzítése szükséges.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Nem
Szabályozási terv	Igen

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma a rendelethez mellékelt SZ/3. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

I/11. Az Üh-K3 és Üh-K5 övezetben az 5 méteres oldalkert előírás módosítása

A módosítási igény leírása

A HÉSZ az Üh-K3 és az Üh-K5 övezetben 5 méteres oldalkertet ír elő, szemben a többi üdülőövezetre vonatkozó 3 méteres oldalkerttel.

Az érintett HÉSZ előírások:

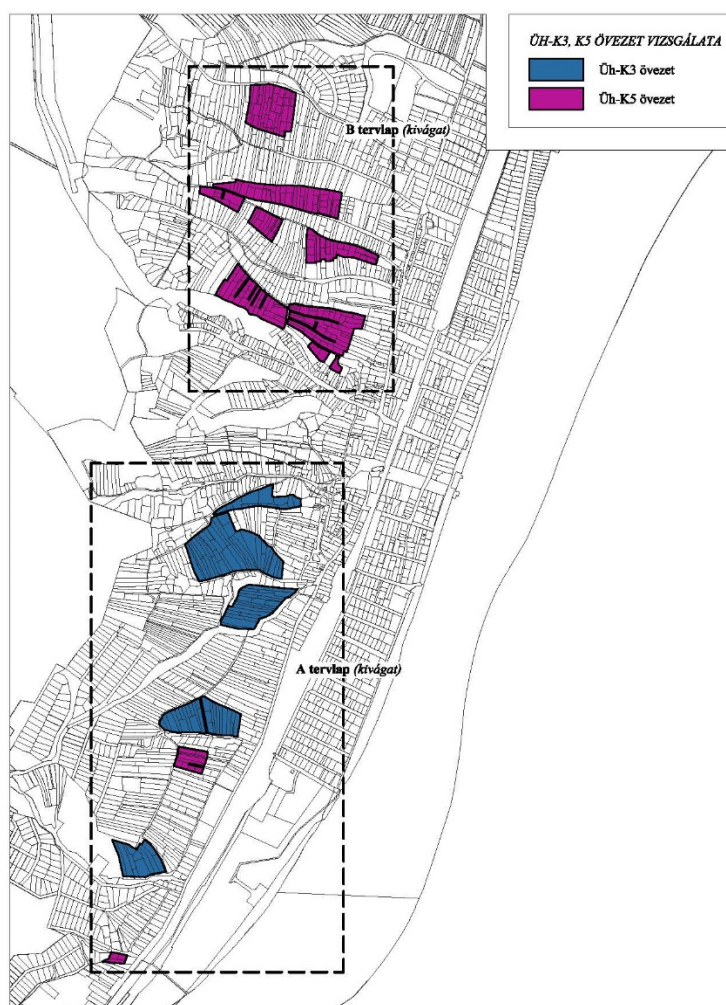
HÉSZ 12. § (9) 3. Az épületet a telken szabadonálló módon kell elhelyezni, ahol a mindkét oldali oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5-5 m, az előkert és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10-10 m.

HÉSZ 12. § (11) 4. Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni oly módon, hogy az épületet minden oldalról legalább 5 m széles saját telekrész vegye körül.

Az érintett övezetekben az oldalkertre vonatkozó szigorúbb előírás miatt több telek beépítetlen maradt, ugyanakkor a már korábban megépült házak a jelenlegi szabályozásnak nem felelnek meg, ezért vizsgálni indokolt az érintett övezetekben a város többi üdülőházas övezetéhez hasonlóan 3 méteres oldalkert előírás lehetőségét.

A módosítási igény értékelése

A módosítási igény oka, vagyis a keskeny telekszélesség tömbönként változó arányban ugyan, de minden Üh-K3 és Üh-K5 övezetbe sorolt telektömbben létező problémaként jelentkezik. Az érintett tömböket az alábbi áttekintő ábra mutatja:



Az Üh-K3 és Üh-K5 övezetekben találhatóak egészen nagy telekszélességgel bíró ingatlanok is (20-25 m), ahol épület a jelenlegi oldalkerti előírások megtartásával is gond nélkül elhelyezhető. Egy-egy telektömbben azonban akár 50-80%-ban is találhatóak olyan telkek, amelyek szélességi méretükből adódóan az 5-5 m oldalkert megtartása esetén érdemi építési lehetőséggel nem rendelkeznek. Az oldalkert méretének OTÉK előírásokhoz való közelítésével ezek a keskeny, kb. 12 m széles telkek az esetek túlnyomó részében beépíthetővé válhatnak, körülbelül 6 m széles épületekkel.

Az 5-5 m oldalkerti előírás elsősorban az épületek túlzott mértékű sűrűsödését volt hivatott megakadályozni. Ennek érdekében más Üh övezetekben az építmények közötti legkisebb távolságot (10 m) is rögzíti a HÉSZ, mely előírás felülvizsgálata jelen rendezési terv módosítás keretében szintén megtörténik. Ilyen előírás alkalmazása az Üh-K5 övezethez hasonlóan az Üh-K3 övezetben sem indokolt: az övezetbe tartozó telektömbök viszonylag kis kiterjedése és a kialakult telekszerkezet miatt a lakóterületekre jellemző, térfalszerű (tehát tájképi szempontból kedvezőtlen házsorok megjelenését eredményező) beépítés kialakulása nem várható.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Nem

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 12.§ (9) bekezdés 3. pontja az alábbiak szerint módosul (~~áthúzott~~ betűvel a törlésre kerülő, *dőlt* betűvel az új szövegrész):

3. Az épületet a telken szabadonálló módon kell elhelyezni, ahol a mindkét oldali oldalkert megengedett legkisebb szélessége ~~5-5~~ 3-3 m, az előkert és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10-10 m.

A HÉSZ 12.§ (11) bekezdés 4. pontja az alábbiak szerint módosul (~~áthúzott~~ betűvel a törlésre kerülő, *dőlt* betűvel az új szövegrész):

4. Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. ~~oly módon, hogy az épületet minden oldalról legalább 5 m széles saját telekrész vegye körül~~ *Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3 m.*

I/12. Az Őz utca végén található Ev övezet felülvizsgálata, lakóépület építési lehetőség érdekében

A módosítási igény leírása

A gesztenyések területét a hatályos rendezési terv Ev övezetbe sorolja. A lakossági kérelem alapján vizsgálatra kerül a gyümölcsös művelési ágban lévő, jelenleg is gesztenyésként művelt 10858 hrsz-ú ingatlanon lakóépület építési lehetőség biztosíthatósága.

A módosítási igény értékelése

A módosítási igénnyel érintett ingatlant az alábbi légifotón piros nyíl, az Ev övezetbe sorolt területrészt piros körvonal jelöli.



A vizsgált terület egésze korábban szelídgesztenyész volt, a gesztenyefák pusztulása óta spontán erdősül, csak a 10858 és 10856 hrsz-ú telkeken folyik az elhalt és kivágott gesztenyefák tövéről hajtott állomány gondozása. A volt szelídgesztenyések újbóli művelése, a gesztenyések visszatelepítése a város egyik fontos célkitűzése. Az érintett ingatlantulajdonosok számára fontos motiváló tényező lehet ezeken a területeken építési lehetőség biztosítása. A kétféle érdek összehangolására jó lehetőség nyílik a jelen módosítási igénnyel érintett, viszonylag kis kiterjedésű, tájképileg kevésbé kitett tömbre vonatkozóan olyan helyi építési szabályozás kialakítására, melynek tapasztalatait felhasználva lehet a későbbiekben a többi, nagyobb kiterjedésű volt gesztenyész területnek a város céljaival összhangban lévő építési szabályait rögzíteni.

Az elaprózott telekszerkezet miatt indokolt a beépíthető minimális telekterületméret rögzítése, emiatt az OTÉK hatályos előírásai alapján a kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység alkalmazása célszerű. Épületek elhelyezését kizárólag gyümölcsös művelési ág esetében, az OTÉK által lakóépület elhelyezésre megengedett minimális telekterületméret (3000 m²) megléte esetén indokolt lehetővé tenni. A gesztenyészfák védelme és visszatelepítése érdekében további előírások rögzítése is célszerű.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Igen
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Igen

A Településszerkezeti terv módosítása

A Településszerkezeti terv tartalma jelen határozathoz mellékelt T/1. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 18.§/B (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul (~~át~~~~húzott~~ betűvel a törlésre kerülő, *dőlt* betűvel az új szövegrész):

- (3) A kertés mezőgazdasági területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területek tartoznak. A terület ~~négy~~ *öt* övezetre (Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4, *Mk-G*) tagolódik.
- (4) Az **Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4** *Mk-G* jelű övezetek telkein telkenként általában egy ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Lakóépület kizárólag az **Mk-3, és Mk-4 és Mk-G** jelű övezetekben építhető, a területre vonatkozó közművesítési feltételekkel. Állattartó épület, építmény (kivéve: méhészet, illetve lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetekben (kivéve az **Mk-3** övezetet) nem létesíthető, állattartó telep nem alakítható ki.

A HÉSZ 18.§/B paragrafusa az alábbi, (10) számú bekezdéssel egészül ki:

- (10) A kertés mezőgazdasági terület Mk-G jelű (Szelídgesztenyés mezőgazdasági terület) övezeteiben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

Gazdasági és lakóépület létesítése:

- g) Az övezetben épület csak abban az esetben helyezhető el, ha a (4) bekezdés szerint figyelembe vett terület faállományának legalább felét szelídgesztenyefák teszik ki.
- h) Beépíthető legkisebb telekterület méret 3000 m².
- i) A telekhatárok mentén minden oldalról legalább 10 m széles beépítetlen telekrészt kell biztosítani.
- j) Beépítettség mértéke legfeljebb 3%, de lakóépület a beépítettség felét, 1,5 %-ot nem haladhatja meg. Az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
- k) Az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- l) Építési tevékenység miatt kivágott fa, kizárólag szelídgesztenye fával, telken belül pótolandó.

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma jelen rendelethez mellékelt SZ/2. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

I/13. Diófa utca feletti orom (hrsz.: 473/4) Ev övezetből Üh övezetbe történő átsorolása

A módosítási igény leírása

A módosítási igénnyel érintett belterületi, 1486 m² (1500 m²-nél kisebb) területű, kivett művelési ágú ingatlant minden oldalról beépítésre szánt lakó és hétvégi házas üdülőterület határolja. A lakossági kérelem alapján vizsgálatra kerül az ingatlanon üdülőépület elhelyezés biztosításának lehetősége.

A módosítási igény értékelése

Az alábbi légifotón és a következő oldalon lévő fényképeken piros nyíllal jelölt telek a lakóterület és az üdülőterület között, tájképileg kitett oromzat alsó részén található, rajta közép feszültségű elektromos légvezetékek haladnak át. A településszerkezeti terv a telek egészére nem beépíthető telekrészt rögzít, ezzel ellentmondásban van a szabályozási terv Ev besorolása.



A telek épületekkel körülvett, alatta lakóépületek, fölötté üdülőépületek találhatók. Közúti kapcsolatát a Liliom utcából nyíló 473/6 hrsz-ú közterület jelenti, ennek szélessége a vizsgált telek előtti szakaszon mindössze 1,3 m, kizárólag gyalogos közlekedésre alkalmas lépcsősor található rajta. Bár erről a közterületről érhető el két másik, már régebben beépült üdülőterületi ingatlan is, a vizsgált telek esetében a beépíthetőség feltételrendszerét a hatályos jogszabályok szerint kell vizsgálni. Tekintettel arra, hogy a telek más irányból közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a beépíthetőség egyik fontos OTÉK feltétele, a telek gépjárművel történő megközelíthetősége, nem teljesül.

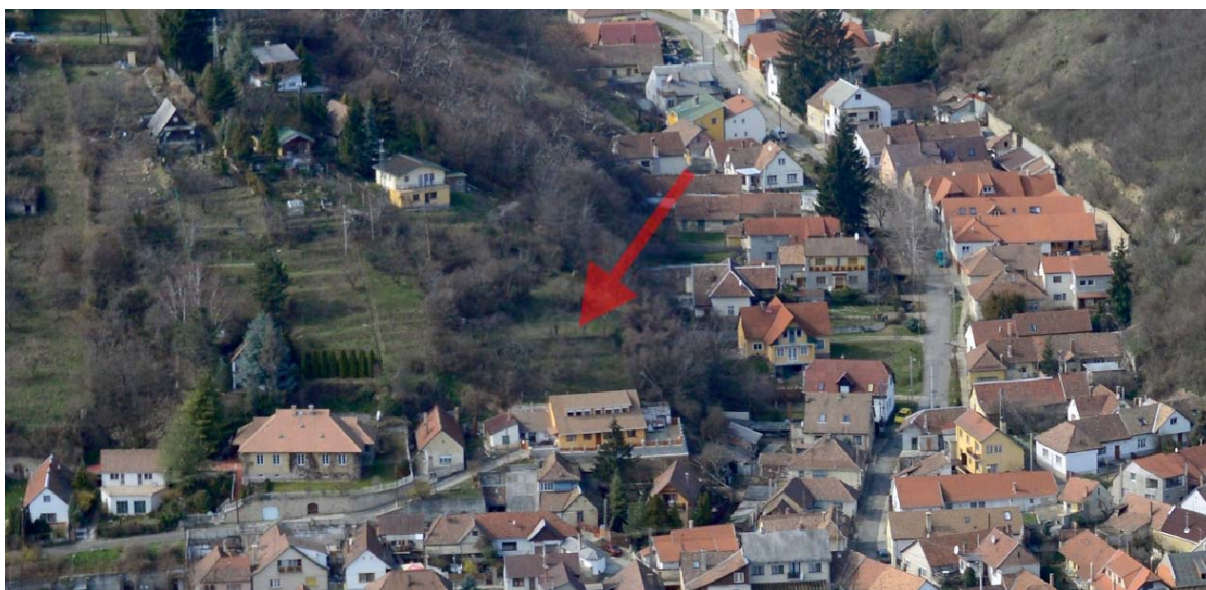
A terület tájképi szempontból kitett, a Duna túlszárjáról is jól látható:



A vizsgált terület környékének látképe Visegrád felől

A Duna túlszárjáról készített képen jól azonosítható a Nagymaros központi lakóterületét és a hegylábi részekre települt üdülőterületet funkcionálisan és optikailag is elválasztó, erózió elleni védelem miatt és ökológiai szempontból is fontos domboldali (hegylábi) zöldsáv. A ténylegesen meglévő, a domborzati adottságokhoz és kialakult növényállományhoz igazodó zöldsáv a város teljes belterületi szakaszát végigkíséri. Beépítés-mentességének megőrzése érdekében a zöldsáv területének egyes szakaszait a településrendezési tervek évtizedek óta a jellemző növényállomány és telekszerkezet figyelembe vételével hol véderdőként, hol szerkezeti jelentőségű zöldfelületként (ún. nem beépíthető telekrészként), hol korlátozott használatú mezőgazdasági területként tudatosan szabályozzák.

A levegőből készült felvételen közelebbről is látszik a lakóterület és az üdülőterület közötti zöldsáv érintett ingatlan körüli szakasza:



A vizsgált ingatlan és közvetlen környezetének látképe madártávlatból

A telek szükséges közművekkel történő ellátása műszaki szempontból nem lehetetlen, ugyanakkor gépjárművel történő megközelíthetőségének javítása legfeljebb csak a szomszédos ingatlanok kárára képzelhető el. Az ingatlan beépítése ráadásul nagyon kedvezőtlenül befolyásolná a táj- és településképet, valamint az ökológiai állapotokat, negatív példával szolgálva a város belterületét övező zöldsáv további szűkítésére. Mindezek alapján a telek beépítése, hétvégi házas üdülőterületi átsorolása nem javasolt.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Nem
Szabályozási terv	Nem

A településrendezési eszközök módosítása tárgyi módosítási igény alapján nem javasolt.

I/14. Hátsókerti beépítés engedélyezése az 1652 hrsz-ú ingatlanon**A módosítási igény leírása**

Az érintett, Lk-N1 övezetbe tartozó ingatlan tulajdonosa kéri a szomszédos övezetben (Lke-A1K) a HÉSZ alábbi előírás szerint megengedett hátsókerti beépítés engedélyezését:

6. Az övezetben az elő-, oldal-, illetve hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK szerint kell megtartani. Kivételt jelent, az oldalhatáron álló beépítés, mely esetben személygépjármű tároló, vagy egyéb kiegészítő funkciójú épület elhelyezése céljából legfeljebb 30 m²-es része a teleknek, 0 m hátsókert megtartásával beépíthető. A fentiekben rögzített épület elhelyezése, a szomszédos telken hátranyúló épületszárnyon egyébként elhelyezhető nyílások kialakítását a telek homlokvonalától mért legalább 20 m-es mélységben nem akadályozhatja.

Az övezetben a hátsókert megengedett legkisebb mérete 0 m előírás esetén:

- a) az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani,
- b) az épület maximális építménymagassága 4,5 m.

A módosítási igény értékelése

A 378 m² terület nagyságú telken egy 140 m²-es épület áll, a beépítettség jelenlegi mértéke 37,1%, megengedett maximum értéke 40%. A módosítási igénnyel érintett telek beépítettségének tényleges és jelenleg megengedett mértéke egyaránt lényegesen magasabb, mint a kívánt előírást tartalmazó övezeté. A meglévő épület hátsó homlokzata és a hátsó telekhatár közötti távolság 6 m.

Az OTÉK 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelettel módosított 35.§ (4) és (7) bekezdései a hátsókert méretére és a hátsókertben elhelyezhető építményekre vonatkozóan az alábbi előírást tartalmazza:

(4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető.

Építési szempontból a fenti OTÉK előírás, valamint a módosítási igény szerinti HÉSZ előírás értelmezése az érintett ingatlan esetében hasonló eredményre vezet.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Nem
Helyi Építési Szabályzat	Nem
Szabályozási terv	Nem

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ a hátsókertben elhelyezhető építmények körét nem korlátozza, a fenti OTÉK előírások figyelembe vételével az övezeti átsorolás vagy a telekre vonatkozó szabályozási előírások módosítása nem indokolt.

I/15. Az 1629 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

A módosítási igény leírása

Az érintett telek átsorolását kéri Lke-A1K kertvárosias övezetből LK-A1K kisvárosias lakóterületbe, a szabadonálló beépítés helyett oldalhatáron állóval, a beépíthetőség 30%-ról 40%-ra emelésével, valamint az építménymagasság 4,5m-ről 7,5-re emelésével.

A módosítási igény értékelése

Az érintett ingatlan duplán saroktelek (három oldalról közterület határolja), a rajta álló társasház nagyobb része kétszintes, melyhez északi oldalon egy földszint+tetőtér kialakítású lakás csatlakozik. Az így kialakult, kb. 5,0 m-es épület magasság meghaladja a jelenlegi övezeti előírás szerinti maximális építménymagasság 4,5 m-es értékét.



A Millenium sor tárgyi ingatlantól északra eső szakaszán kisvárosias lakóterület Lk-N1 övezetet (oldalhatáron álló beépítési mód, max. beépítettség 40%, max. építménymagasság 4,0 m), délre eső szakaszán pedig a vizsgált ingatlannal megegyező kertvárosias lakóterület Lke-A1K övezetet (szabadonálló beépítési mód, max. beépítettség 30%, max. építménymagasság 4,5 m) rögzít a hatályos szabályozási terv. A vizsgált ingatlan ezen a szakaszon már a 12-es főút jogszabály szerinti szabályozási szélessége szerint került kialakításra.

Kialakult egységes utcaképről a főút ezen szakaszán nem beszélhetünk, a főútra merőleges utcákról nyíló saroktelkeken álló épületek hátsó – tűzfalas jelleggel kialakított – homlokzatai alkotják a térfalat. A kétszintes beépítés ugyanakkor nem illeszkedik a jelenlegi szabályozás szerint kialakítandó utcaképbe, ezért az építménymagasság további emelése helyett a szomszédos telektömbök övezeteihez igazodva a telek két vége felé a 4,0-4,5 m-es párkánymagasság kialakulása lenne célszerű. Az épületmagasság (építménymagasság) OTÉK szerinti számítási módja (homlokzati felületek összege osztva a homlokzati felületek vízszintesen mért hosszának összegével), az építménymagasság 5,0 m-ben történő rögzítését indokolja, 40%-os beépíthetőséggel, oldalhatáron álló beépítési móddal.

Javaslat a településrendezési eszközök módosítására

Településrendezési eszköz	Módosítás szükséges (Igen/Nem)
Településfejlesztési koncepció	Nem
Településszerkezeti terv	Igen
Helyi Építési Szabályzat	Igen
Szabályozási terv	Igen

A Településszerkezeti terv módosítása

A Településszerkezeti terv tartalma jelen határozathoz mellékelt T/2. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása

A HÉSZ 4.§ (23) bekezdés táblázatában az Lk-A1K övezet egy sorral kiegészül az alábbiak szerint (dőlt betűvel a kiegészítés):

(23) Az Lk-A1-2K övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterület- méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Lk	A1K	SZ	7,5	K	K	40	35
		<i>O</i>	5,0	<i>K</i>	<i>K</i>	40	35
	A2K	O	4,5	K	K	50	30

A Szabályozási terv módosítása

A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma jelen rendelethez mellékelt SZ/4. jelű tervlap tartalmának megfelelően módosul.

II. Elírás javítása; rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanságok javítása; átvezetések elmaradásából adódó hibák javítása

Ssz.	Hibajavítás leírása, javasolt módja	Tervi érintettség		
		TSZT	SZT	HÉSZ
II/1	A T.A.T. (elvi telekalakítási terv készítésének kötelezettsége az azonos övezetbe sorolt teljes területre) a 2009-es módosítás során törlésre került a saját jogintézmények közül. A törlés a HÉSZ-ben megtörtént, azonban a szabályozási tervlapok még tartalmazzák ezt a jelölést. A T.A.T. jelölések törlésre kerülnek a szabályozási tervből. <i>A Szabályozási terv javítása</i> A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma jelen rendelethez mellékelte J/1. jelű tervlap tartalmának megfelelően kerül javításra.		+	
II/2	A szabályozási terv belterületi 2. sz. tervlapon a K-E2 övezetben (1879/4 és 1879/5 hrsz) a beépíthetőség 5%, míg a Helyi Építési Szabályzatban 10%. A Szabályozási tervben a K-E2 jelű építési övezet övezeti jelében a beépítési százalék értéke 5-ről 10-re kerül javításra. <i>A Szabályozási terv javítása</i> A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma jelen rendelethez mellékelte J/2. jelű tervlap tartalmának megfelelően kerül javításra.		+	
II/3	Fehérhegy utca Kálvária felé vezető út (673/1 hrsz-ú közterületi szakasz) északi oldalán a 2009-ben digitalizált állományban nem pontosan kerültek átvezetésre a 2002-ben papír alapú dokumentációban jóváhagyott, jelenleg is hatályos övezeti jelölések. Az érintett telektömbben a 2002-es szabályozási tervi állományból hatályban maradt övezeti jelölés átvezetésre kerül (Lke-V1 övezeti jel pótlása). <i>A Szabályozási terv javítása</i> A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma jelen rendelethez mellékelte J/3. jelű tervlap tartalmának megfelelően kerül javításra.		+	
II/4	Kóspallagi útnál, az Ev övezetben van egy jel (kékre kiszínezett kör), amely egy forrást jelöl. Ezen jel nem szerepel a 3-as lapon lévő jelmagyarázatokban. A Szabályozási terv jelkulcsa kiegészítésre kerül a forrás jelével. <i>A Szabályozási terv javítása</i> A Rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok tartalma jelen rendelethez mellékelte Jm. jelű jelkulcsi tervlap tartalmának megfelelően kerül javításra.		+	
II/5	HÉSZ 43. oldalon: 10.§, (6), 3. pont szerinti KG1-3 övezetek a 2009-ben jóváhagyott módosítás során törlésre kerültek a szabályozási tervből, így azok HÉSZ-ben történő törlése is indokolt. <i>A Helyi Építési Szabályzat javítása</i> A HÉSZ 10.§ (6) 3. pontja törlésre kerül.			+

III. Településrendezési eszközök magasabb rendű jogszabályok szerinti tartalmának átvezetése az érdekelt államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól érkezett előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás alapján az alábbiak szerint szükséges a településrendezési eszközök tartalmának aktualizálása:

III/1. Épített örökség, műemlékvédelem

Településszerkezeti tervben történő átvezetés

A hatályos Településszerkezeti terv műemléki jelölést nem tartalmaz, így annak módosítása nem szükséges.

Szabályozási tervben történő átvezetés

A Szabályozási tervben a mellékelt tervlap szerinti műemlék és műemléki környezet jelölések kerülnek átvezetésre.

A Helyi Építési Szabályzatban történő átvezetés

A HÉSZ 1. sz., Országos védelem tárgyai c. melléklet

- a) 4. pontjában (Rákóczi Ferenc u. 1-3. sz. alatti lakóház) a 608 hrsz a műemlék pontból a „műemléki környezete” felsorolásba kerül át.
- b) 9. pontjában (Vera-lak) a műemléki környezet felsorolás kiegészül az 1869/1 és 1869/2 hrsz-okkal.

III/2. Régészet

Településszerkezeti tervben történő átvezetés

A Településszerkezeti tervben a Régészeti lelőhely jelölések törlésre kerülnek, helyükbe a mellékelt tervlapok szerinti Régészeti lelőhely jelölések kerülnek átvezetésre.

Szabályozási tervben történő átvezetés

A Szabályozási tervben a Régészeti lelőhely jelölések törlésre kerülnek, helyükbe a mellékelt tervlapok szerinti Régészeti lelőhely jelölések kerülnek átvezetésre.

A Helyi Építési Szabályzatban történő átvezetés

A HÉSZ 2. sz., Régészeti lelőhelyek c. mellékletében az adatszolgáltatás szerinti tartalom kerül rögzítésre.

2.2. Térségi terveknek való megfelelés bemutatása

A megfelelés számítása

A Településszerkezeti terv módosításainak értékelése a térségi megfelelés számítás szempontjából:

Ssz.	Tervezett módosítás	Miben érinti a TSZT-t?	Mit kell tenni a számításhoz?	Terület módosítások
I/10	Kamilla utca és Nefelejcs utca közötti telkeken az Üh-K5 és Mko-2 övezeti határvonal módosítása Korlátozott mezőgazdasági területből Erdőterület és Hétvégiházás üdülőterület	Mko-ból Üh, Ev	Mezőgazdasági területekből le kell vonni, egy része erdő, egy része üdülőterület.	- 1,03 ha Mko + 0,71 ha E-V + 0,22 ha Üh
I/12	Az Őz utca végén található Ev övezet felülvizsgálata, lakóépület építési lehetőség érdekében Erdőterületből Kertés mezőgazdasági terület: új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre	Ev-ből Mk-G	Erdőgazdaságiból le kell vonni, a mezőgazdaságihoz hozzá kell adni	- 1,07 ha E-V + 1,07 ha Mk
I/15	Az 1629 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása Kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterület	Lke-ből Lk	Nem releváns, mert beépítésre szánt területek közötti átsorolás történik	-

Mezőgazdasági változás összesen: + 0,04 ha

Erdőgazdasági változás összesen: -0,36 ha

Városias települési térség változás összesen: +0,22 ha

Megyei terv értékei

	Település	Térségi területfelhasználási kategória	hektár	%
283.	Nagymaros	Városias települési térség	259,18	7,55
284.	Nagymaros	Erdőgazdálkodási térség	1752,24	51,02
285.	Nagymaros	Mezőgazdasági térség	1113,97	32,43
286.	Nagymaros	Vízgazdálkodási térség	309,34	9,01
287.	Nagymaros	Számított területe összesen	3434,74	100

Forrás: Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelet és mellékletei

Településszerkezeti terv értékei

A megfeleltetés elvégzése, a hatályos településszerkezeti terv értékeinek megállapítása Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 255/2013. (XII.30.) számú határozatában elfogadott térségi megfeleltetés értékeinek figyelembe vételével történt.

Térségi	Térségi (ha)	TSZT hatályos	TSZT 2015 változás	TSZT 2015 módosítás után	Megfelelés a módosítás után
Városias települési	259,18	289,24	nem változik		
Erdőgazdasági	1752,24	1750,6	-0,36	1750,24	99,89%
Mezőgazdasági	1113,97	1081,73	0,04	1081,77	97,11%
Vízgazdálkodási	309,34	309,34	nem változik		

A térségi megfelelés szöveges bemutatása

Az OTRT 6. § (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

A településszerkezeti terv módosítása során összesen 0,36 ha nagyságú erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület kerül más területfelhasználási egységbe.

A módosítás után Nagymaros területén az erdőgazdasági térség 99,89%-a erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt.

A város településrendezési terve megfelel az előírásnak.

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

A településszerkezeti terv módosítása során összesen 0,04 ha nagyságú más területfelhasználási egységbe sorolt terület kerül mezőgazdasági területfelhasználási egységbe.

A módosítás után Nagymaros területén a mezőgazdasági térség 97,11%-a mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolt.

A város településrendezési terve megfelel az előírásnak.

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

Nagymaros területén vegyes területfelhasználású térség nem került kijelölésre.

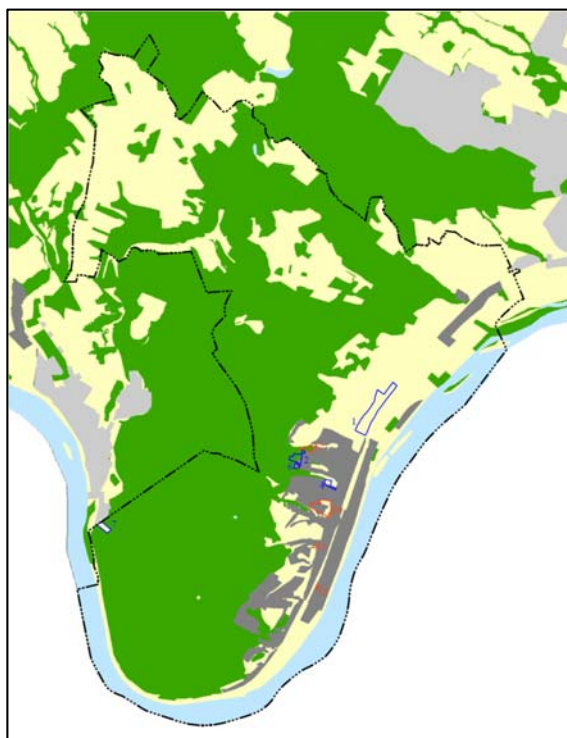
d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

A térséget érintő módosítás nem történt.

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.



- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Építmények által igénybe vett térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

Érintett térségi övezetek

		Magterület	Ökológiai folyosó	Pufferterület	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	Erdőtelepítésre alkalmas terület	Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	Világörökség és világörökség-várományos terület	Történeti települési terület	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület	Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület	Nagyvízi meder	Rendszeresen belvízjárta terület	Földtani veszélyforrás területének	Vízterelői kitért terület	Szélerózió kitért terület	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület	Honvédelmi terület
56.	Nagymaros	X	X	X	-	X	X	-	X	-	-	-	X	X	-	X	-	X	X	-	-	-
		3.1. sz. melléklet	3.1. sz. melléklet	3.1. sz. melléklet	3.2. sz. melléklet	3.3. sz. melléklet	3.3. sz. melléklet	3.4. sz. melléklet	3.5. sz. melléklet	3.5. sz. melléklet	3.6. sz. melléklet	3.7. sz. melléklet	3.8. sz. melléklet	3.9. sz. melléklet	3.10. sz. melléklet	3.11. sz. melléklet	3.11. sz. melléklet	3.12. sz. melléklet	3.13. sz. melléklet	3.14. sz. melléklet	3.15. sz. melléklet	3.15. sz. melléklet

Forrás: Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelet és mellékletei

OTrT 31/B. § A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

[...]

e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MTv.) módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

[...]

l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

Magterület övezete

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

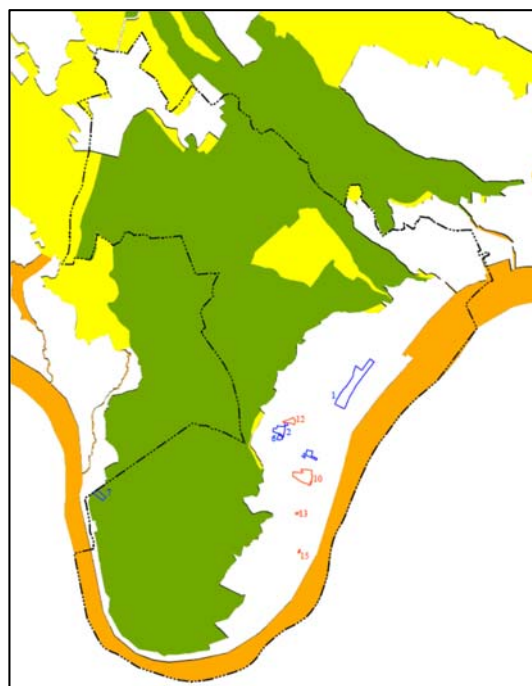
(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők.

Az övezetet a 7. számú módosítás érinti.

Az övezetben beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



■ Magterület
■ Ökofolyosó
■ Pufferterület

Ökológiai folyosó övezete

A módosítások nem érintik az ökológiai folyosó övezetét.

Pufferterület övezete

A módosítások nem érintik a pufferterület övezetét.

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület / tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete az egész települést érinti.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térségi és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

Jelen tervmódosítás nem a település teljes közigazgatási területére készül.

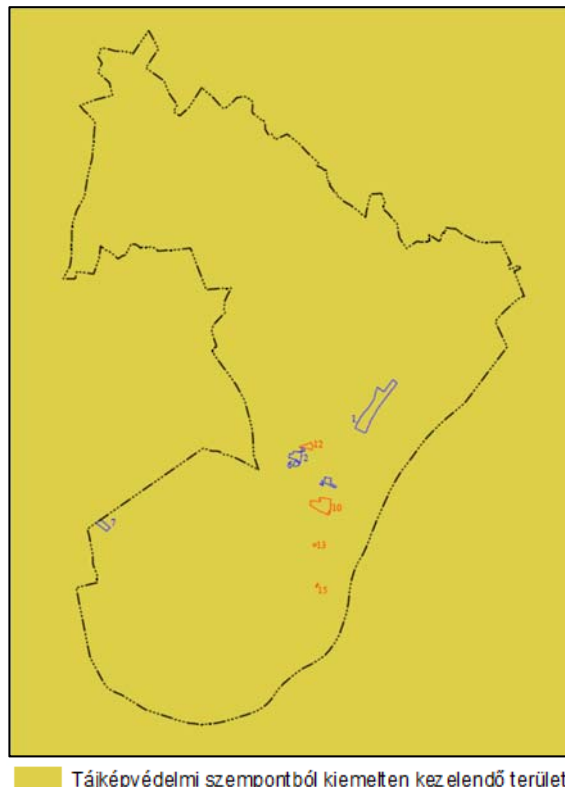
(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A helyi építési szabályzat több szabályt is meghatároz a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

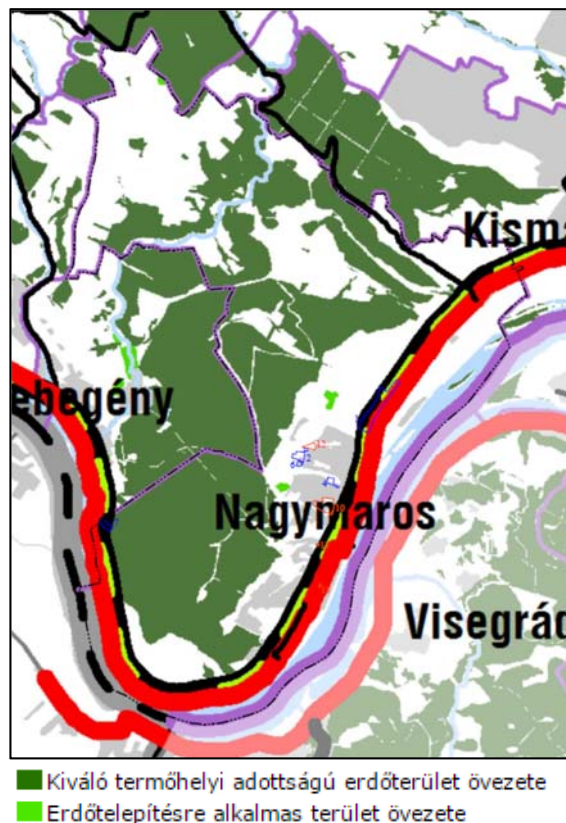


Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

A módosítások nem érintik a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét.

Erdőtelepítésre alkalmas terület

A módosítások nem érintik az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét.



Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

14/B. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

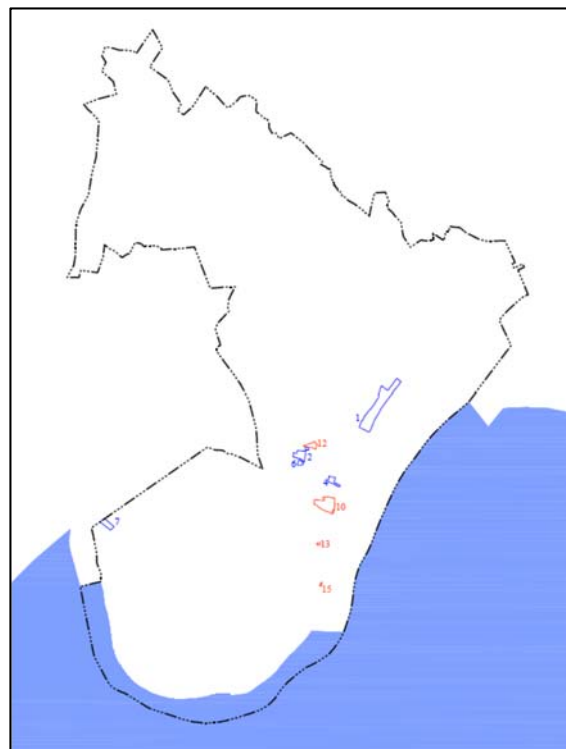
A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete az érintett államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása alapján került a településrendezési terven lehatárolása. A települést az övezet a közigazgatási területének déli részén, a Duna területén érinti.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.



Világörökségi várományos terület

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület és Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe / Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A megyei tervben szereplő két övezetet az MTv. megszüntette. Az MTv. megállapította azonban az országos vízminőség-védelmi terület övezetét.

15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

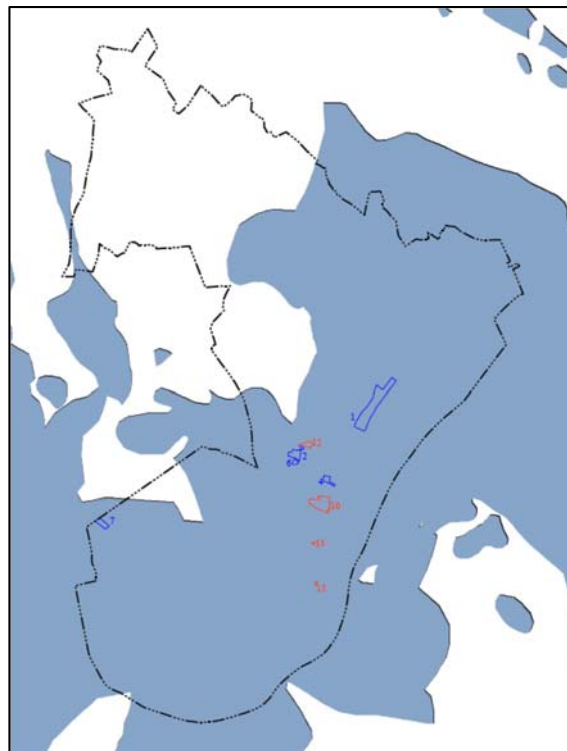
(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

A településrendezési terven az övezet az érintett államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása alapján került lehatárolásra.

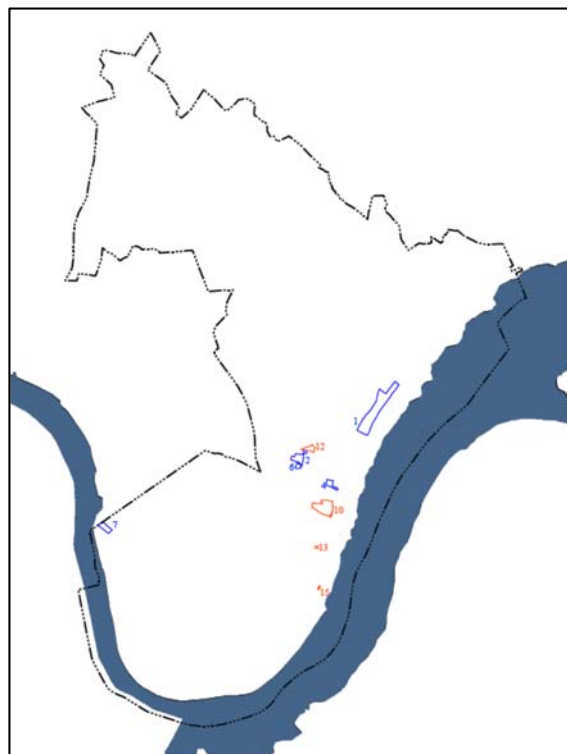
(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

16. § A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.



Országos vízminőség-védelmi terület övezete



Nagyvízi meder területe

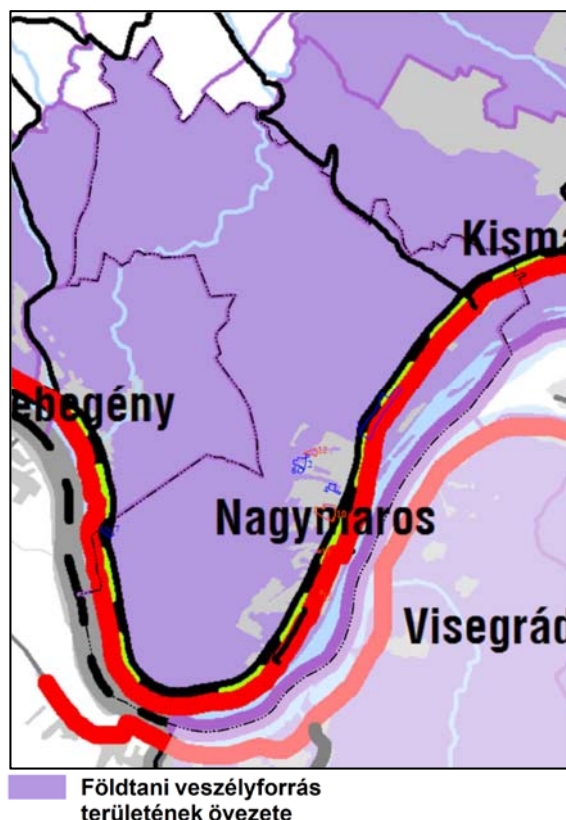
Földtani veszélyforrás területének övezete

25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálya 2015. július 3-án kelt levelében a településrendezési terv módosításával kapcsolatban kiküldött előzetes megkeresésére az alábbi szakvéleményt adta:

„A tervzetben foglaltak nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét. A tervezési területen sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon, sem földtani veszélyforrás nincs.”



Vízerózióknak kitett terület

A megyei tervben szereplő övezetet az MTv. megszüntette.

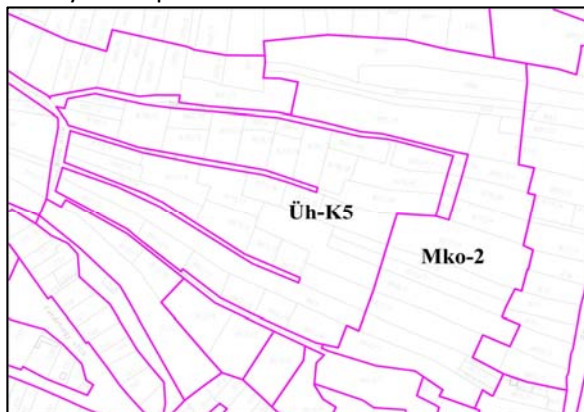
2.3. Környezetalakítás

A településrendezési tervhez és annak módosításaihoz készült szakági alátámasztó munkarészekben rögzítettekkel összhangban környezetvédelmi szempontból Nagymaroson a viszonylag jó környezeti állapot megőrzése a legfontosabb cél. Jelen tervdokumentáció nem tartalmaz olyan módosítási javaslatot, amely ezt a célt veszélyeztetné. A korábbi környezetvédelmi alátámasztó munkarészek tartalmukat tekintve továbbra is aktuálisnak tekinthetők, azok módosítása, kiegészítése nem indokolt.

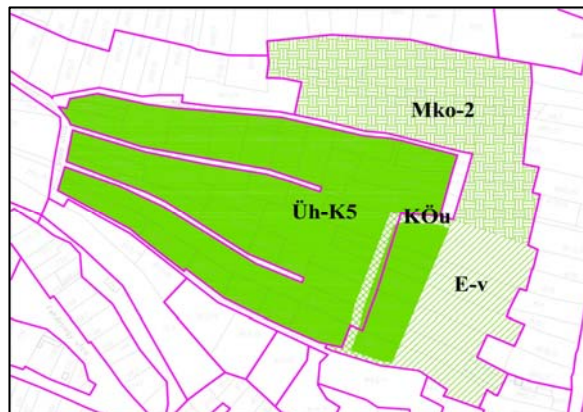
Biológiai aktivitásérték számítás

Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe történő átsorolás csak az I/11. sz. téma esetében tervezett, ennek megfelelően a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték változására vonatkozó számítást erre a területre szükséges elvégezni.

Hatályos állapot:



Javasolt módosítás:



Tekintettel arra, hogy a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklete nem határoz meg értéket a Korlátozott használatú mezőgazdasági területre, arra vonatkozóan az alábbi érték kerül figyelembe vételre a számítás során:

8.	Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület	6
----	--	---

Az érintett terület biológiai aktivitásérték változásra vonatkozó részletes számítás a következő:

Hatályos	Terület (m2)	Terület (ha)	BA értékmutató	Számított BA	BA változás
Üh-K5	24535,94	2,45	2,7	6,62	
Mko-2	22448,26	2,24	6	13,47	
	46984,2	4,69842		20,09	
Javasolt	Terület (m2)	Terület (ha)	BA értékmutató	Számított BA	
Üh-K5	26828,74	2,68	2,7	7,24	
E-V	6658,97	0,67	9	5,99	
Köü	924,24	0,09	0,6	0,06	
Mko-2	12572,25	1,26	6	7,54	
	46984,2	4,70		20,84	0,74

Fenti számítás alapján a településrendezési terv módosítás eredményeként a biológiai aktivitásérték változás érték +0,74.

2.4. Tájrendezés

A tervezett módosítások közül tájrendezési szempontból az alábbi témák érintettek:

A HÉSZ teljes közművezettségre von előírásának tervezett módosítása (I/5.) érint olyan belterületi ingatlanokat, melyek részét képezik a Börzsöny elnevezésű, HUDI 20008 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek és az ökológiai hálózat övezetének. A javasolt módosítás átmeneti jelleggel, a közcsatorna-hálózat kiépítéséig teszi lehetővé zárt kialakítású közműpótló elhelyezését, ezzel az övezeti előírásokban megengedett építést.

Az I/7. sz. módosítási javaslat érinti a Duna-Ipoly Nemzeti Parkot, mint országos jelentőségű védett természeti területet, a Börzsöny elnevezésű, HUDI 20008 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 10002 jelű különleges madárvédelmi területet, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, valamint az Országos Területrendezési Tervtől szóló 2003. évi XXVI. tv-ben megjelent országos ökológiai hálózat magterület övezetét. A módosítással érintett terület térségében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi védett növényfajok előfordulására vonatkozóan dokumentált adatokkal rendelkezik: védettek:- leánykőkörcsin (*Pulsatilla grandis*) – fekete kökörcsin (*Pulsatilla pratensis*) pirosló hunyor (*Helleborus purpurascens*) – tavaszi hérics (*Adonis vernalis*). Az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növényfaj: – hóvirág (*Galanthus nivalis*). A módosítási javaslatra vonatkozóan külön NATURA2000 hatásbecslés dokumentáció készítése szükséges.

Az I/8. sz. téma által érintett Duna és környezete részét képezi a Duna és ártere elnevezésű, HUDI 20034 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzésig őrzésinek, valamint az országos ökológiai hálózat övezetének. A nagyvízi mederkezelési terv hiányában a településrendezési eszközök módosítása jelenleg nem lehetséges.

Tájképvédelmi szempontú értékelést az I/1., I/3., I/9., I/11. és I/13. számú módosítási igények részletes elemzése tartalmaz, melynek eredményeként az I/13. sz. módosítást Nagymaros Város Képviselő-testülete a 133/2015. (VIII. 17.) sz. határozata alapján nem támogatja.

2.5. Örökségvédelem

A tervezett módosítások műemléki érdeket (műemlék, műemléki környezet) nem érintenek. A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól kapott adatszolgáltatás alapján

- a 608 hrsz-ú ingatlan nem műemlékként nyilvántartott, de része a Rákóczi Ferenc u. 1-3. sz. alatti lakóház műemléki környezetének, valamint
- a Vera-lak műemléki környezete kiegészül az 1869/1 és 1869/2 hrsz-okkal.

A HÉSZ és a Szabályozási terv műemlékekre vonatkozó tartalma a kapott adatszolgáltatás alapján, fentieknek megfelelően kerül pontosításra.

Nagymaros Város közigazgatási területén 49 nyilvántartott régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyek vonatkozásában az Örökségvédelmi hatástanulmány Régészeti fejezete aktualizálásra kerül, melyet külön dokumentáció tartalmaz. A régészeti lelőhelyekre vonatkozó településszerkezeti tervi, HÉSZ és szabályozási tervi tartalom jelen módosítás keretében aktualizálásra kerül.

2.6. Közlekedés

Jelenlegi ellátás összefoglaló értékelése

Közüthálózat, hálózati kapcsolatok

Nagymaros főúthálózati kapcsolatait a vasútvonal déli oldalán haladó, a Dunával párhuzamos 12sz. főút biztosítja. A főúthoz három kisebb jelentőségű országos mellékút kapcsolódik, közülük a 12106j. bekötőútnak van hálózati szerepe, Kóspallagra vezet. A 12128j. út (a 12sz. út korábbi nyomvonala) jelenleg gyakorlatilag a főúttal párhuzamos gyűjtőútként működik, a 12307j. út pedig a hajóállomáshoz, révhez vezet.

A Dunával párhuzamos két országos utat rájuk merőleges, a domboldalra felfutó helyi utcák hálózata egészítik ki. A vasút a várost, és így az utcahálózatot is kettéosztja, ami annak ellenére gondot jelent a közúti kapcsolatokban, hogy a vasút a település nagyobb részén magas töltésen halad. A domboldali utcák közül sok a meredek és keskeny utca.

A magasabb rendű tervek a települést érintő országos utakkal kapcsolatos szerkezeti jellegű, illetve területigényes közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. A hatályos településrendezési terv a gyűjtőúthálózat fejlesztésére, bővítésére, a városközpont forgalomcsillapítására, a külterületi úthálózat feljavítására tesz javaslatot.

A jelen módosítások a hatályos településrendezési terv közlekedési javaslatait szerkezeti szinten nem befolyásolják, szabályozási szinten csak egy-két esetben van szükség a közterület-szabályozás kisebb pontosítására.

Közösségi közlekedés

A város közösségi közlekedése szempontjából elsődleges fontosságú a település közigazgatási területének teljes hosszában áthaladó Budapest-Szob országos törzshálózati vasútvonal. A vasútvonalnak Nagymaroson egy megállója és egy állomása van. A kötöttpályás közösségi közlekedés mellett helyközi/távolsági autóbuszjáratok is érintik a várost.

A magasabb rendű tervek a vasúttal kapcsolatos szerkezeti jellegű, illetve területigényes közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. A hatályos településrendezési terv a vasúttal kapcsolatban a meglévő létesítmények felújítására, hasznosítására tesz javaslatot.

A jelen módosítások a hatályos településrendezési terv közösségi közlekedéssel kapcsolatos javaslatait nem érintik, nem befolyásolják.

Vízi közlekedés

A városban hajóállomás és révkikötő is van. A vízi közlekedésben rejlő lehetőségek egyelőre csak mérsékelten vannak kihasználva.

A magasabb rendű tervek a vízi közlekedésre vonatkozó közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. A hatályos településrendezési terv a meglévő létesítmények felújítására tesz javaslatot.

A jelen módosítások a hatályos településrendezési terv vízi közlekedéssel kapcsolatos javaslatait nem érintik, nem befolyásolják.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Nagymaroson a gyalogos közlekedést a városközpont forgalomcsillapítása, a Duna parti sétány, és a helyi utcákban a járdák kiépítése szolgálja. A keskeny utcákban vegyeshasználatú, közös gyalogos-jármű burkolatkialakítás javasolt. A 12sz. főút mentén, illetve a Parti sétányon szakaszosan kerékpárút épült ki.

A magasabb rendű tervek országos kerékpárutat jelölnek a főút mentén, térségi kerékpárutat a Kóspallagi út mentén.

A jelen módosítások a hatályos településrendezési terv kerékpáros/gyalogos közlekedéssel kapcsolatos javaslatait nem érintik, nem befolyásolják.

Parkolás, rakodás

Nagymaroson a parkolást és rakodást jelenleg és a távlatban is az OTÉK-nak megfelelően kell megoldani.

A jelen módosítások a hatályos településrendezési terv parkolással/rakodással kapcsolatos javaslatait nem érintik, nem befolyásolják.

A hatályos HÉSZ közlekedési előírásainak megváltoztatására a jelen módosítások miatt nincs szükség.

Tervezett módosítások közlekedés szempontú vizsgálata

I/1. Építési előírások felülvizsgálata az Mk-4/A övezetben

Közlekedési szempontból a módosítás alapvetően nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket. Fel kell hívnunk azonban a figyelmet az OTÉK-nak a telkek/építési telkek beépíthetőségét szabályozó 33.§-ára, mely szerint épület csak a közterületről vagy magánútról közvetlenül gépjárművel megközelíthető telken helyezhető el.

I/2. Közterületi kapcsolatra és hátsókert méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata az Lke-B6 jelű építési övezetben

Közlekedési szempontból a módosítás hálózatilag nem befolyásolja az érintett telkeknek az adottságok és a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét. A hatályos terv szerint a Szálloda utcától a Vízmű terület felé egy 10-12 méterre szabályozott, az alaptérkép szerint vízfolyás vezet, a telkeket ezen keresztül lehet megközelíteni. A valóságban persze a vízfolyás akként már nem funkcionál, útként használják. A hatályos terv a Kittenberger utcát is szabályozza, viszont nem a teljes hosszában, a Vízmű alatti telkeknél az út kb. 3 méteresre szűkül. Az út mellett itt is kiszáradt vízmosás van, amit szintén útként használnak, kicsit távolabb magánutak nyílnak róla. A hatályos terv szerint az út és a vízmosás együttes területe a legszűkebb szakaszon is 12m széles, viszont a Kittenberger utca szabályozásnövelése meglévő épületeket metsz keresztül. Az útszabályozást ezért a kialakult adottságokhoz igazítottuk, az út és a vízmosás együttes területe a módosítás következtében a legszűkebb szakaszon 8m széles. A jogilag tiszta helyzet érdekében szükség van a kiszáradt vízmosások státuszának rendezésére.

I/3. A tetőidomok kialakítására vonatkozó HÉSZ előírás pontosítása

Közlekedési szempontból a módosítás nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/4. A Pállya Celesztin u. elején található Lke-V2 övezet lehatárolásának és jelölésének pontosítása a 2013-as SZT alapján

Közlekedési szempontból a módosítás nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/5. A HÉSZ teljes közművezettségre vonatkozó előírásának felülvizsgálata

Közlekedési szempontból a módosítás nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/6. Az Lke-B7 övezetre vonatkozó beépíthető telekméret, HÉSZ 5. § (32) – Lke-B7 övezet – Kittenberger u. teteje

Közlekedési szempontból a módosítás nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/7. Zebegény melletti 049/2 hrsz-ú telek

Közlekedési szempontból a módosítás a hatályos tervhez képest javítja az érintett területnek a megközelíthetőségét, jogilag is. A közigazgatási határ mellett vezetett feltáróút szerkezetileg nem változtatja meg a város közlekedési hálózatát. A javasolt közútszabályozással a terület Zebegény felől kapna egy gépjárművel is járható, a Nap utcától induló közvetlen megközelítő utat. Az új közút két bezárt zebegényi telket is kiszolgálna. Az útszakasz kedvező kiindulási pontot biztosíthat a gyalogos kiránduló forgalom, a túrázók számára, ugyanakkor a rövidsége miatt (nincs 100m), és a vonalvezetése következtében a környező erdőterületet csak elhanyagolható mértékben érintené. A terület ezen kívül Nagymaros felől továbbra is több, csak gyalogosan járható erdészeti úton is megközelíthető.

I/8. A mértékadó árvízszintre vonatkozó előírás pótlása

Közlekedési szempontból a módosítás nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/9. Kötelező telepítési távolság eltörlése az Üh-K1, Üh-K2, Üh-K5 és Üh-K6 övezetek esetében

Közlekedési szempontból a módosítás alapvetően nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/10. Kamilla utca és Nefelejcs utca közötti telkeken az Üh-K5 és Mko-2 övezeti határvonal módosítása

Közlekedési szempontból a módosítás alapvetően nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti (meglehetősen keskeny utakkal biztosított) közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket. A bezárt, közterületi kapcsolattal jelenleg nem rendelkező telkek megközelíthetősége érdekében azonban szükség van a hatályos terv szerint a Nefelejcs köz felől a tömbbelsőbe vezető út meghosszabbítására, és összekapcsolására a Kamilla utcával. A tervezett útszakasz szabályozási szélssége 6m. A közlekedés megkönnyítése érdekében az útszakasz menti telkeknél javasoljuk a kapuk hátrahúzását. Ez kényelmesebbé tenné a félreállást a szembetalálkozó nagyobb járművek számára. Amennyiben az utca szilárd burkolatot kap, vegyeshasználatú faltól-falig burkolatkialakítást javasolunk. A Kamilla utcai csatlakozásnál a megfelelő szélességű burkolat kialakítása érdekében tereprendezésre lesz szükség.

I/11. Az Üh-K3 és Üh-K5 övezetben az 5 méteres oldalkert előírás módosítása

Közlekedési szempontból a módosítás alapvetően nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/12. Az Őz utca végén található Ev övezet felülvizsgálata, lakóépület építési lehetőség érdekében

Közlekedési szempontból a módosítás lényegesen nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket. Fel kell hívnunk azonban a figyelmet az OTÉK-nak a telkek/építési telkek beépíthetőségét szabályozó 33.§-ára, mely szerint épület csak a közterületről vagy magánútról közvetlenül gépjárművel megközelíthető telken helyezhető el.

I/13. Diófa utca feletti orom (hrsz.: 473/4) Ev övezetből Üh övezetbe történő átsorolása

Közlekedési szempontból a módosítás az érintett telek közterületről vagy magánútról gépjárművel történő megközelíthetőségének biztosítását igényelné. Ez a 473/5hrsz út szabályozási szélességének növelésével lenne biztosítható, mivel az út jelenlegi szélessége nem megfelelő, kevés. Az útszabályozás a módosításban közvetlenül nem érintett, nem érdekelt telkeket érintene. A csak néhány telket kiszolgáló útszakaszra (és az adottságokra, csatlakozó útszakaszok kialakult szélességére) tekintettel elfogadhatónak látszik a 6 méteres szabályozási szélesség, de minimum ennyi mindenképpen szükséges lenne.

I/14. Hátsókerti beépítés engedélyezése az 1652 hrsz-ú ingatlanon

Közlekedési szempontból a módosítás alapvetően nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

I/15. Az 1629 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

Közlekedési szempontból a módosítás nem befolyásolja az érintett telkeknek a hatályos terv szerinti közlekedési kapcsolatait, megközelíthetőségét, illetve az ezekkel kapcsolatos igényeket.

2.7. Közművek

Jelenlegi ellátás összefoglaló értékelése

Közműellátás és elektronikus hírközlés

A nagy Duna bal partján fekvő település keleti oldalán a Duna halad végig. A település történelmi múlttal rendelkezik, úgy a közműellátása is már történelmi múltú.

Vízgazdálkodás és vízellátás

A település vízellátását a Duna-menti Regionális vízmű Zrt (DMRV) biztosítja. A vízelosztás hálózati rendszere település szintű kiépítettségű, a beépített terület minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 39,1 km vízelosztó vezeték üzemel a településen.

A vízellátás bázisa a település Duna partjára telepített parti-szűrészű kutak. A kutakból kitermelt parti szűrési víz minősége jó, a település felől érkező szennyeződések, talajba szikkasztott szennyvizek korábban veszélyeztették a termelő kutakat, ennek eredményeként szennyeződött el a Sóllyom szigeti vízmű kút. Ezért a kutak védelmére a település szennyvizeinek közcsontrán szennyvízgyűjtését és szennyvíztelepen történő kezelését kiépítették, továbbá a vízmű kutak védelmének biztosítására a hidrogeológiai védőterület igényük kijelölésre került, amelyen belül a területhasznosítás lehetőségének meghatározásánál a kijelölési határozatban és a védőterület hasznosítási lehetőségéről szóló 123/1997 (VII.18.) kormányrendeletben előírtakat figyelembe kell venni.

Az üzemelő vízbázis kellő tartalékkal rendelkezik, így a szomszédos települések számára is tud vizet átadni. Meg kell említeni, hogy Visegráddal is kiépített vízvezetéki kapcsolata van, a Duna meder alatt építették ki a regionális vízvezetékét, amely segítségével a visegrádi vízbázisból is lehet vizet vételezni igény esetén.

A település változatos topográfiai viszonyai mellett különböző vízellátási övezetek vannak, amelyhez szükséges vízmű telepek-gépházak kiépítésre kerültek. A különböző magasságokban fekvő ingatlanoknál a megfelelő víznyomást ezekről a gépházakról biztosítják.

A vízmű telepeket a vízbázisokkal gerincvezetékek kötik össze és gerinc elosztóhálózatok indulnak a vízmű telepektől részben településen belül részben a szomszédos települések irányában az ellátás gerincét képezik.

A település beépített területére a gerincvezetésekről ágaznak le a jellemzően NÁ 100-as, 80-as mérettel épített elosztóvezetékek, amelyet többnyire körvezetékes hálózatot alkotnak.

A hálózatra az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzvíz csapok, valamint a vezetékes ivóvízzel nem rendelkezők és a kirándulók ellátásához szükséges közkifolyók.

Szennyvízelvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Nagymaros a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, ezért a szennyvíz közcsontrán elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata.

A településen a szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű közcsontrán hálózatot létesítettek. A szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetője a DMRV Zrt. A közcsontrán hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket saját egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik szennyező forrása. Ma is naponta átlagosan 120 m³ szennyvizet szikkasztanak a talajba, amely veszélyezteti a település saját vízbázisát.

A település topográfiai adottsága nagyon kedvező a gravitációs hálózati rendszerű hálózat kiépítésére, amelynek mélypontjain átemelő műtárgy segíti a szennyvizek továbbvezetését. A szennyvízhálózattal

összegyűjtött szennyvizet nyomóvezetékekkel szállítják tovább a befogadó váci regionális szennyvíztisztító telepre.

A településen üzemelő szennyvízátemelő műtárgyaknak zajvédelme és bűzzárja nem megoldott, így környezetben az érintetteknek időnként kellemetlenséget okoz. A műtárgyak bűzzár és zajvédelem hiánya miatt 150 m-es védőtávolságot igényelnének, ahogy az a szakági tervlapon rögzítésre is került, amelyen belül nem lehetne beépítésre szánt területhasznosítás, ipari-gazdasági hasznosításon és különleges hulladékkezelő terület kivételével. Mivel jelenleg a védőtávolságon belül van olyan területfelhasználás, amely nem lehetne védőtávolságon belül, mielőbb a védőtávolság igényét csökkentő beruházással a műtárgyak zajvédelmét és bűzzárásának kiépítését meg kell oldani.

A nagymarosi nyomóvezetékre csatlakozik a Visegrád felől érkező szennyvízgyűjtő hálózat is, amely Visegrád, Dömös és Pilismarót szennyvizeit összegyűjtve nyomóvezetékekkel szállítja a Duna alatti alagúton keresztül a szennyvizet Nagymarosra és onnan a nagymarosi nyomóvezeték szállítja tovább a befogadó váci szennyvíztelepre. A szennyvízátemelők bűzhatását jelentősen növeli a Visegrád felől érkező szennyvíz, amely a hosszú utaztatás miatt növeli a kellemetlen bűzhatást.

Nagymaroson szennyvíz szempontból gondot a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok okozzák, amelyeknél ma is nagyon jellemző a szennyvizek talajba szikkasztása, ennek mielőbbi felszámolása szükséges.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Nagymaros kül- és belterületein a felszíni vízrendezés részben, jellemzőbben a külterületen nyílt árkos rendszerrel történik, a település központjában, a fő utcán, a vasút és a Duna között, jellemzően a belterületen zárt csapadékcatornát építettek. A település topográfiai adottságának hatására a természet a mélyvonalakon vízfolyásokat alakított ki. Ezek a vízfolyások gyűjtik össze az árkokból, csatornákból a csapadékvizeket, amelyet tovább szállítanak a befogadó Dunába. Meg kell említeni, hogy a dunai bevezetéseknel a hordalékfogó műtárgyak kiépítettsége nem megoldott.

A településen egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de vannak utcák, ahol nincs a vízvezetés kialakítva, nagy záporok, hóolvadás esetén a vizek az utakon folynak keresztül.

A csapadékvíz elvezetés a település legkevésbé rendezett közműága. Az árkok, vízfolyások medre jellemzően növényzettel benőtt, a domboldalokról az erózió okozta feliszapolódás miatt és a karbantartás hiányossága miatt a zavarmentes vízvezetést már nem tudja biztosítani. A külterület hasznosításával néhány természet alakította vízmosás, vízfolyás funkciót veszített, de helyébe korrekt vízrendezés kialakítása nem történt meg.

Árvízvédelem

Nagymaros dél-keleti oldalát közvetlen a Duna határolja. A nagy Duna 1690-1702 fkm szakasza érinti Nagymaros közigazgatási területét.

Jelenleg Nagymaros árvízvédelmére a városközpontja menti terület kivételével, elsőrendű árvízvédelmi mű nincs kiépítve.

A Duna a kiterjedt vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyek a mélyebben fekvő part menti sávot elöntik. A Duna vízgyűjtőjének egyre intenzívebb beépítésének következtében, a burkoltsági arány növekedése miatt, a víz visszatartó képességű növénytakaró csökkenése miatt az árhullámok egyre nagyobb méretűek. Ennek méretét tovább növelik a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények, amelynek hatására nemcsak a rendkívüli többlet vízmennyiség, hanem annak a burkolt felületről való sokkal gyorsabb érkezése is terheli a Dunát.

Az árhullámok levonulásakor a víz kiterülését egyes szakaszokon a kiépített védelem megfogja, de a védelemmel nem rendelkező területeken a „nagyvízi meder élig” kiterjed a víz.

Az árvízi védekezés a VIZIG és az önkormányzat feladata.

A 2013-ban a Dunán levonult árhullám az eddig mért legmagasabb vízszinttel (LNV) tetőzött, amely hozzájárult ahhoz, hogy a korábban érvényben levő MÁSZ-t felülvizsgálják.

A felülvizsgálat megtörtént, a mértékadó árvízszintre vonatkozó új előírás a 74/2014 (XII.23.) BM rendelettel megjelent. A nagy Dunára vonatkozó előírások a következő képen változtak (a rendeletben szereplő nagymarosi vízmércén kívül a közig. határoknál a pontos adatokból a megfelelő fkm-hez az értékek lineáris interpolációval kerültek rögzítésre):

Nagymaros	fkm	MÁSZ		MÁSZ+ biztonsági magasítás		Eltérés cm
		11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet	11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet	
keleti közig határ	1690	105,98	107,02	106,98	108,02	104
Nagymarosi vízmércénél	1694,6	106,24	107,18	107,24	108,18	94
nyugati közig határ	1702	106,80	108,31	107,80	109,31	151

A változás a település keleti és nyugati közigazgatási határa között a Duna mentén 104-151 cm nagyságban változott, a nagymarosi vízmércénél 94 cm-rel a régi előíráshoz képest. Ez a változás a nagyvízi meder él kijelölését érinti, amelynek elméleti határát a Vízügyi Igazgatóság rendelkezésre bocsátotta.

Az új előírás figyelembe vételével Nagymaros biztonságos árvízvédelme érdekében, a települést érintő teljes Duna szakasz mentén az árvízi védekezést felül kell vizsgálni. Megfontolandó a védmű létesítési igénye azokon a szakaszokon, ahol a változás beépített, vagy már korábbi terv alapján beépítésre szánt területet érint, illetve a vízbázis védelmét biztosítani kell.

Az új előírások szerinti elsőrendű védmű nyomvonala-nagyvízi meder él és a Duna medre közötti terület hullámtér, amelynek területét az árhullámok idején víz borítja, ezért hasznosításánál az időnkénti víz alá kerülését figyelembe kell venni. A hullámtéri terület hasznosítási lehetőségét a 83/2014 (III.14.) kormányrendelet „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” rendelet szabályozza.

A hullámterek beépítését korlátozó rendelkezések csak a múlt század utolsó éveiben jelentek meg. Így kerültek korábban hullámtéri területre olyan beépítésű telkek, amelyeket a jelenleg joghatályos rendelet már nem engedne meg. Az akkori kivitelezésnél, az ide épülő ingatlanoknál még számoltak azzal, hogy a Dunán levonuló árhullámok következtében, az épületek víz alá kerülhetnek, számoltak az alkalmazott építési technológia választásánál a vízelöntés előfordulási lehetőségével. Az évtizeden keresztül nem jelentkező komolyabb árhullámra tekintettel egyre igényesebb épületek, építmények kerültek elhelyezésre, ennek elkerülésére szigorították az előírásokat, a hullámtéri területre bármilyen új beruháznál a hatályos előírásokat figyelembe kell venni.

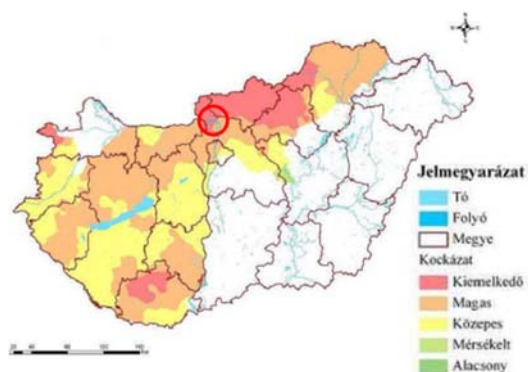
A rendelet előírta, hogy a vízügyi ágazatnak el kell készítenie a nagyvízi meder kezelési tervét, amelyben pontosan szabályozza, hogy mit lehet a nagyvízi mederben tenni. Ennek elkészítése még nem történt meg. Elkészítését követően egyeztetési eljárást kell lefolytatni, majd azt a településsel egyetértésben határozat hozatallal kell lezárni és azt ki kell hirdetni.

Árvízvédelem keretében az árvízvédelmi műnél, illetve a kiterülő víz nagy-vízi meder élénél meg kell említeni az árvízi védekezés számára biztosítandó 10 m-es védekezési sávot, amelyben semmi építmény nem helyezhető el. Továbbá a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával

veszélyeztetett sávot, a hullámtéri oldalon 60 m-es sávot, amelyen belül felszín alatti munkálatok csak nagy gondossággal, az illetékes hatóság hozzájárulásával végezhetők.

A Duna meder széle mellett is 10 m-es meder karbantartó sávot kell szabadon hagyni.

Meg kell még említeni a település Duna menti mélyebben fekvő részeit, amelyen a Duna magas vízállásával egyidejűleg emelkedő talajvízszint rövidebb-hosszabb ideig a felszín felett is megjelenhet. Ilyen vízállásos terület alakulhat ki a település Duna menti sávjában.



A villámárvíz-veszély mértéke
Magyarországon

Forrás: Nemzeti Katasztrófa Kockázat
Értékelés Magyarország 2011. BM Országos
Katasztrófavédelmi Főigazgatóság
<http://vmkatig.hu/KEK.pdf>

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészített egy országos térképet, amely alapján Nagymaros „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni, ezért annak mielőbbi kialakítása szükséges.

Az előforduló vízelvezető hálózat kialakításának hiányából, vagy karbantartásának a hiányából származó vízelöntés kezelése önkormányzati feladat, a szélsőséges csapadékesemény következtében keletkező helyi vízkár elhárítása „villám-árvízi” esemény a helyi katasztrófavédelem feladata.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában.

A két vezetékes energiahordozó rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását igény esetén lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórtna, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 1980 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy néhány napkollektor, napelem, illetve „ősi” berendezés, a festett, illetve fekete hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

Villamosenergia ellátás

Nagymaros villamosenergia igényeit az Budapesti Elmű Hálózati Kft biztosítja. A villamosenergia ellátás település szintű kiépítettségű volt már 2000-ben is. Nem csak a lakások, de az üdülők, sőt igény esetén a kiskertek ellátását is kiépítették.

A város villamosenergia ellátásának bázisa a Vácon üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása a Gödi iparági alállomás között üzemelő kétrendszerű 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosított.

A Váci alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Nagymaros település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások. A 22 kV-os hálózat döntő hányadában oszlopokra telepítve üzemel, csak az utóbbi években épített transzformátorokat betápláló vezetékeket fektették földkábelbe.

A 22 kV-os hálózat közel a Dunával párhuzamosan magántelkek fölött halad végig, több helyen korlátozva, egyes telkeken ellehetetlenítve a telek beépítésének lehetőségét. A rendezési eszközök módosításának igényeként is jelentkeztek azoknak a telkeknek a tulajdonosai, akik a helyi építési szabályzat módosításának segítségével szeretnék az egyes telkeken az építési hely kijelölését módosítva a beépítés lehetőségét biztosítani.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is jellemzően oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik, csak a Főter környezetében halad a tápkábel és a kiefeszültségű elosztóhálózat is földkábelbe fektetéssel, így a közvilágításra lámpatesteket telepítettek. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

Földgázellátás

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki. A település belterületén 39,6 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként jelenleg a lakásállomány 68,4 %-a csatlakozik a földgázelosztó hálózatra és veszi igénybe a komfortos életkörülmény lehetőségét nyújtó szolgáltatást.

A földgáz hasznosításával nem csak az automatikus üzemvitelű termikus energiaellátást valósították meg, hanem hozzájárultak, csökkentve a jelentősebb környezet terhelést okozó hagyományos energiahordozó fűtési célú hasznosítását, a környezeti állapot javításához.

A település földgázellátásának szolgáltatója a Tígáz Zrt, a város gázellátásának bázisa a Vácon üzemelő gázátadó állomás, ahonnan indul az a nagyközép-nyomású gerincelosztó hálózat, amelyről a Duna-kanyar északi oldalán levő települések ellátása történik. Nagymarosra Zebegény felől már középnyomáson érkezik a gáz. A városban kiépített gázelosztó hálózat is középnyomáson üzemel.

A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

Egyéb energiaellátás

A kiépített vezetékes földgázellátással a lakásállomány 68,4 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. A lakásállomány 31,6 % -ában azonban ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják. Ezeknél

az ingatlanoknál hőtermelésre a szén és a fa használata a jellemző, bár vezetékes gázzal nem rendelkező területen a kistartályos PB gáz használata is előfordul.

Az egyéb energiahordozóval történő ellátást érintően meg kell említeni, hogy a háztartásoknak-üdülőknél szolgáltatott éves gázmennyiség csökken (2000-ben 1883 ezer m³ volt, 2006-ban 3080 ezer m³, azóta csökken, 2013-ban 2109,2 ezer m³ volt) Ez a csökkenő tendencia jelzi, hogy egyre többen igyekeznek csökkenteni a gázfogyasztásukat. Az egyes gazdasági nehézségekkel küzdő ingatlan tulajdonosok a fenntartási költségeiknek csökkentése érdekében rákényszerülnek arra, hogy a gázfűtést részben, vagy időszakosan, ha az ingatlan alkalmas hagyományos energiahordozó hasznosítására, költségeiknek csökkentésére a termikus hőellátásukra földgáz helyett nem vezetékes energiahordozót is hasznosítsanak. Ezzel azonban a település környezetterhelését növelik.

Megújuló energiaforrások alkalmazása

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban is, így Nagymaroson is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

Az előforduló megújuló energiaforrások közül Nagymaroson gazdaságos hasznosításra csak a napenergia hasznosítása javasolható. (Bár a Duna energiájának a hasznosítására voltak törekvések, ennek napirendre vétele társadalmi-politikai szempontból nem ajánlott.)

Nagymaros területén 1980 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel, napelemmel villamosenergia termelésre biztosított, de a hasznosításhoz szükséges beruházás megtérülését gyorsan nem lehet várni.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása várható Nagymaroson. A fotovoltarikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elért ár-eséssel a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható. Hasznosítása továbbra is célorientált lesz, így helyi jelentőségű marad.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt biztosítja. A Budapesti szekunder központhoz tartozó váci primer központ Nagymaros vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen jelenleg 661 egyéni lakásvonal üzemel, az ellátottság ezzel 32,8 %. de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást 2005-ben építették ki. Jelenleg a lakásállomány 45,5 %-a veszi igénybe a kábel TV szolgáltatását.

A távközléshez is és a műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat több vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Az NMHH nyilvántartásában Nagymaros területén 56 vezetékes távközlési szolgáltatót és 5 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez, de amelyik szolgáltatást végez az bérelt kiépített vonalon teszi.

Vezeték nélküli hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

Jelenleg az ágazat által vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 6 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat. Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

A módosításokhoz kapcsolódó közműfejlesztési feladatok

I/1. Építési előírások felülvizsgálata az Mk-4/A övezetben

Közműves feltétel:

Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén a 15.§ (1) Általános előírások fejezet 9. bekezdésben leírtak betartása szükséges.

Lakás, emberi tartózkodásra alkalmas épület elhelyezése esetén a villamosenergia ellátás közüzemi hálózati csatlakozással kiépítendő, egyéb közműigények helyi beszerzéssel közműpótlókkal is kielégíthetők.

A közüzemű villamosenergia ellátást akkor is ki kell építeni, ha az ingatlan tulajdonosa a villamosenergia ellátását megújuló energia hasznosításával tervezné, mivel annak leghatékonyabb lehetőségét a napenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságossága csak az ad-vesz rendszer igénybevételével érhető el, amelyhez a hálózati csatlakozás kiépítése szükséges. A közbiztonsági igények kielégítését is a hálózati alátámasztású ellátó rendszer biztosítja.

Lakáscélú, emberi tartózkodásra szolgáló épület esetén beépítésre nem szánt területen a vízellátás megoldása helyi vízbeszerzéssel oldható meg. A helyi vízbeszerzéssel a vízellátás viszont csak akkor fogadható el, ha a vízkivételre az illetékes hatóság engedélyt ad és a helyi vízbeszerzésű víz vízminőségét a Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve ivóvíz ellátásként elfogadja. Ha a helyi megfelelő vízminőségű víz beszerzése bármilyen okból nem biztosítható, akkor a vízellátásra a közüzemű hálózati csatlakozás kiépítése szükséges, amelyet az érintett ingatlan tulajdonosának kell finanszírozni, mivel külterületen, beépítésre nem szánt területen az Önkormányzatnak közműellátás biztosítási köteleme nincs.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a helyi vízbeszerzésre szolgáló házi-kút létesítése engedélyköteles. Amennyiben a tervezett kútból a tervezett vízkivétel nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a területileg illetékes vízügyi hatóság az az engedélyező.

I/2. Közterületi kapcsolatra és hátsókert méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata az Lke-B6 jelű építési övezetben

Közműves feltétel:

A kertvárosias lakóterületen az építés lehetőségének feltétele a teljes közműellátás kiépítése, amely a feltáró utcák felől rendelkezésre is áll. A telekalakítás lehetőségét érintő szabályozás módosítás közműre vonatkozó módosítást nem igényel.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy építési szándék esetén a közhálózati csatlakozáshoz szükséges hálózatfejlesztést az építtetőnek kell finanszírozni a közműszolgáltatóval történő megállapodásban rögzítetteknek megfelelően.

I/3. A tetőidomok kialakítására vonatkozó HÉSZ előírás pontosítása

Közműves feltétel:

A tetőfelület kialakítására vonatkozó szabályozás-módosítás közműves módosítást nem igényel.

I/4. A Pállya Celesztin u. elején található Lke-V2 övezet lehatárolásának és jelölésének pontosítása a 2013-as SZT alapján

Közműves feltétel:

A korábbi övezeti határjelölés korrekciója közműmódosítást nem igényel.

I/5. A HÉSZ belterületre előírt teljes közművezettségre vonatkozó előírásának felülvizsgálata

Közműves feltétel:

A hatályos helyi építési szabályzat a belterületen, beépítésre szánt területeken építés és használati mód változás esetén a teljes közműellátás kiépítési igényét írja elő. Ez, a jelenleg nem csatornázott utcáknál az építés lehetőségét akadályozza. A környezetvédelmi követelmények figyelembe vételével a közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a helyi közműpótló alkalmazását meg lehet engedni, ha a beépítésre nem szánt területre vonatkozó szennyvízelhelyezés előírásait teljesítik. Ezért a 15.§ (1) fejezet 9 pontját ki kell egészíteni egy új c) bekezdéssel:

„c) belterületen, illetve beépítésre szánt még nem csatornázott területen átmenetileg a közcsatorna hálózat kiépítéséig helyi közműpótló használata is lehetséges, ha a jelen építési szabályzat (3) szennyvízelvezetésről szóló fejezet 1. pontjának e) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre leírtakat teljesítik”

Ezt az engedményt azért lehet megtenni, mert, ahogy mód és gazdasági lehetőség nyílik a közcsatorna hálózat kiépítésére a telektulajdonosok is igyekeznek arra rácsatlakozni, illetve az erre vonatkozó rendelet (2011 évi CCIX. Törvény 55. §-a) kötelezi is, mert a közcsatornás szennyvízelvezetés költségterhe lényegesen kedvezőbb a helyi közműpótlóként alkalmazható szennyvíz szippantás költségeinél. A szennyvíz szippantás tényleges igénybevétele számla-ellenőrzéssel ellenőrizhető.

A helyi közműpótlóként alkalmazott kisberendezés használatát az érintett engedélyező hatóság ellenőrizheti, ezért ma már kizárólag csak felszíni vízbefogadó rendelkezésre állása esetén engedélyezi a házi kisberendezések használatát, ezzel biztosítva a kisberendezés szakszerű használatának ellenőrzési lehetőségét.

I/6. Az Lke-B7 övezetre vonatkozó beépíthető telekméret, HÉSZ 5. § (32) – Lke-B7 övezet – Kittenberger u. teteje

Közműves feltétel:

A telek beépítésénél az épület elhelyezésére vonatkozó szabályozás módosítása közműellátás módosítást nem igényel.

I/7. Zebegény melletti 049/2 hrsz-ú telek

Közműves feltétel:

A telek Ev besorolásával eddig is beépítésre nem szánt területhasznosítású volt. A módosítással ugyancsak beépítésre nem szánt területhasznosítású marad, . A közműellátást érintően a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokat kell teljesíteni.

I/8. A mértékadó árvízszintre vonatkozó előírás pótlása

Közműves feltétel:

A mértékadó árvízszintet megemelve a biztonsági magasítással (74/2014 (XII.23) BM rendelet) határozza meg a hullámtéri területen történő építésnél a padlósínt vonalának magasságát. Ezt ma már a helyi építési szabályzatban nem szükséges rögzíteni, mert ezt és a hullámtéri területen történő építésre vonatkozó egyéb köteleket is a 83/2014 (III. 14.) Korm rendelet pontosan szabályozza.

A hullámtéri területre a vízügyi ágazatnak el kell készíttetni az un nagyvízi mederkezelési tervet, az abban előírtak figyelembe vétele is szükséges. A nagyvízi mederkezelési terv elkészítését, egyeztetési eljárásának lefolytatását és határozattal való elfogadtatását ez év során meg kell oldani. Az abban rögzítettek területi vetületét, ha szükséges, akkor a szabályozási tervbe be kell építeni, de erre csak akkor kerülhet sor, ha az iparág ezt elkészíti.

I/9. Kötelező telepítési távolság eltörlése az Üh-K1, Üh-K2, Üh-K5 és Üh-K6 övezetek esetében

Közműves feltétel:

A megengedett beépítésnél az épületek elhelyezési távolságát szabályozó módosítás közműveket érintő módosítást nem igényel.

I/10. Kamilla utca és Nefelejcs utca közötti telkeken az Üh-K5 és Mko-2 övezeti határvonal módosítása

Közműves feltétel:

Az övezeti határvonal módosítás során beépítésre nem szánt terület válik beépítésre szánttá. A beépítésre szánt területen építeni teljes közműellátás esetén lehet. A teljes közműellátás kiépítésére a csatlakozási lehetőségek biztosítottak.

A vizsgált területen az építési lehetősége befolyásolja a területen áthaladó oszlopokra fektetett középvezetű hálózatok nyomvonala és biztonsági övezetének helyigénye. Ezek a középvezetű hálózatok kiváltására a kedvezőbb építési lehetőség érdekében a műszaki lehetőség adott. A kiváltást annak kell finanszírozni, akinek érdekében a kiváltás történik.

I/11. Az Üh-K3 és Üh-K5 övezetben az 5 méteres oldalkert előírás módosítása

Közműves feltétel:

A helyi építési szabályzat módosítása közműmódosítást nem igényel.

I/12. Az Őz utca végén található Ev övezet felülvizsgálata, lakóépület építési lehetőség érdekében

Közműves feltétel:

A beépítésre szánt területen lakóingatlan elhelyezésénél a Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén a 15.§ (1) Általános előírások fejezet 9. bekezdésben leírtak betartása szükséges.

Lakás, emberi tartózkodásra alkalmas épület elhelyezése esetén a villamosenergia ellátás közüzemi hálózati csatlakozással kiépítendő, egyéb közműigények helyi beszerzéssel közműpótlókkal is kielégíthetők, amennyiben a HÉSZ előírásai azt lehetővé teszik.

A közüzemű villamosenergia ellátást akkor is ki kell építeni, ha az ingatlan tulajdonosa a villamosenergia ellátását megújuló energia hasznosításával tervezné, mivel annak leghatékonyabb lehetőségét a napenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságossága csak az ad-vesz rendszer igénybevételével érhető el, amelyhez a hálózati csatlakozás kiépítése szükséges. A közbiztonsági igények kielégítését is a hálózati alátámasztású ellátó rendszer biztosítja.

Lakáscélú hasznosítású épület esetén a vízellátás megoldása helyi vízbeszerzéssel viszont csak akkor oldható meg, ha a vízkivételre az illetékes hatóság engedélyt ad és a helyi vízbeszerzésű víz vízminőségét a Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve ivóvíz ellátásként elfogadja.

Ha a helyi megfelelő vízminőségű víz beszerzése bármilyen okból nem biztosítható, akkor a vízellátásra a közüzemű hálózati csatlakozás kiépítése szükséges, amelyet az érintett ingatlan tulajdonosának kell finanszírozni, mivel külterületen, beépítésre nem szánt területen az Önkormányzatnak közműellátás biztosítási köteleme nincs.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a helyi vízbeszerzésre szolgáló házi-kút létesítése engedélyköteles. Amennyiben a tervezett kútból a tervezett vízkivétel nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a területileg illetékes vízügyi hatóság az az engedélyező.

I/13. Diófa utca feletti orom (hrsz.: 473/4) Ev övezetből Üh övezetbe történő átsorolása

Közműves feltétel:

A módosítás során beépítésre nem szánt területhasznosítás változik beépítésre szánt területhasznosítássá, amelyre a HÉSZ építés feltételéül a teljes közműellátás kiépítését írja elő. Erre a közhálózati csatlakozási lehetőségek rendelkezésre állnak. A telket terheli a felette áthaladó középvezetű hálózatok nyomvonala és azok biztonsági övezetének helyigénye. A telek beépíthetősége, a megfelelő építési hely kijelölése a hálózatok kiváltását szükségessé teszi, arra a műszaki megoldás rendelkezésre áll, és a kiváltást annak kell finanszírozni, akinek érdekében történik.

I/14. Hátsókerti beépítés engedélyezése az 1652 hrsz-ú ingatlanon

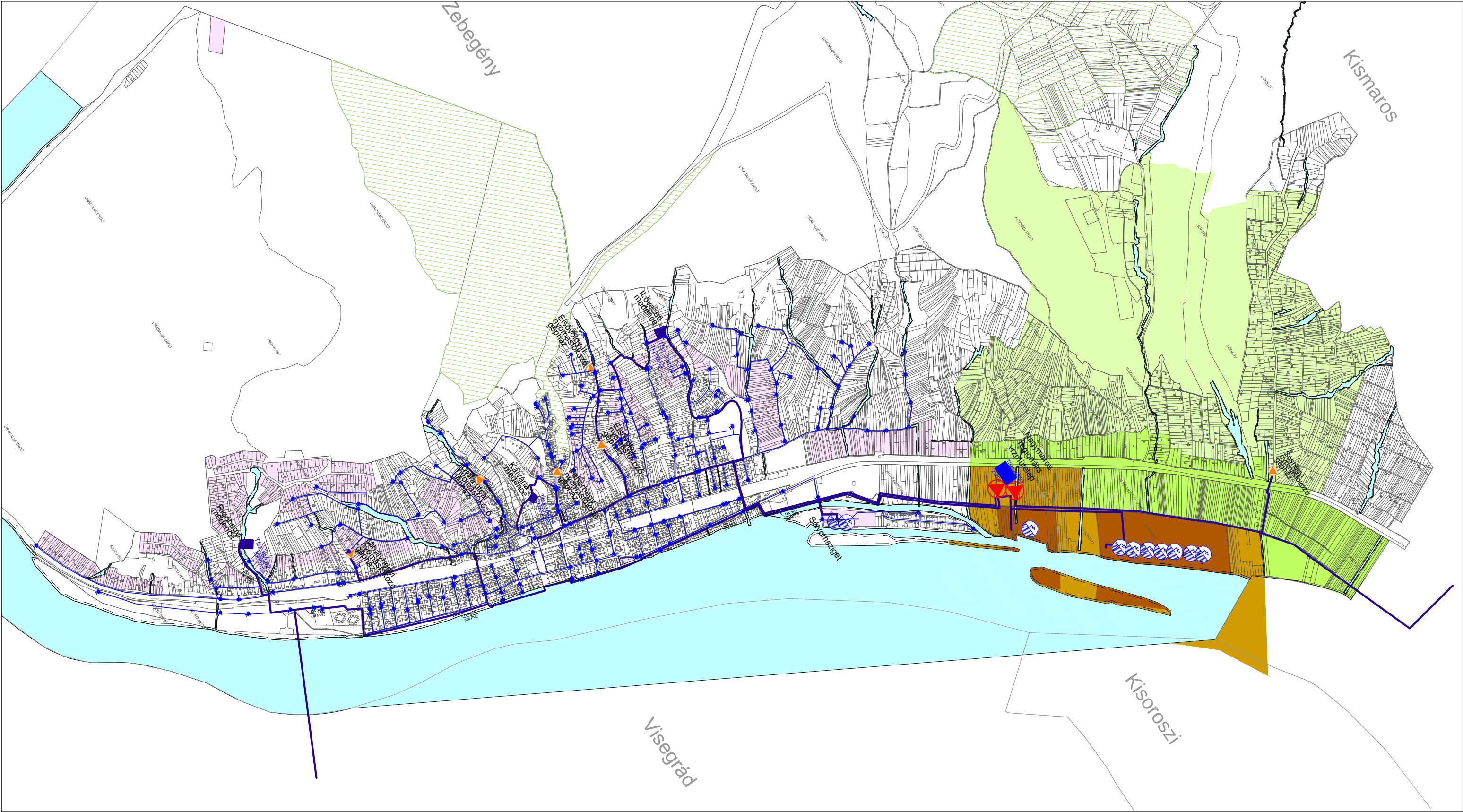
Közműves feltétel:

A kért kiegészítés módosítást nem igényel, így közműveket érintő módosítás sem szükséges.

I/15. Az 1629 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

Közműves feltétel:

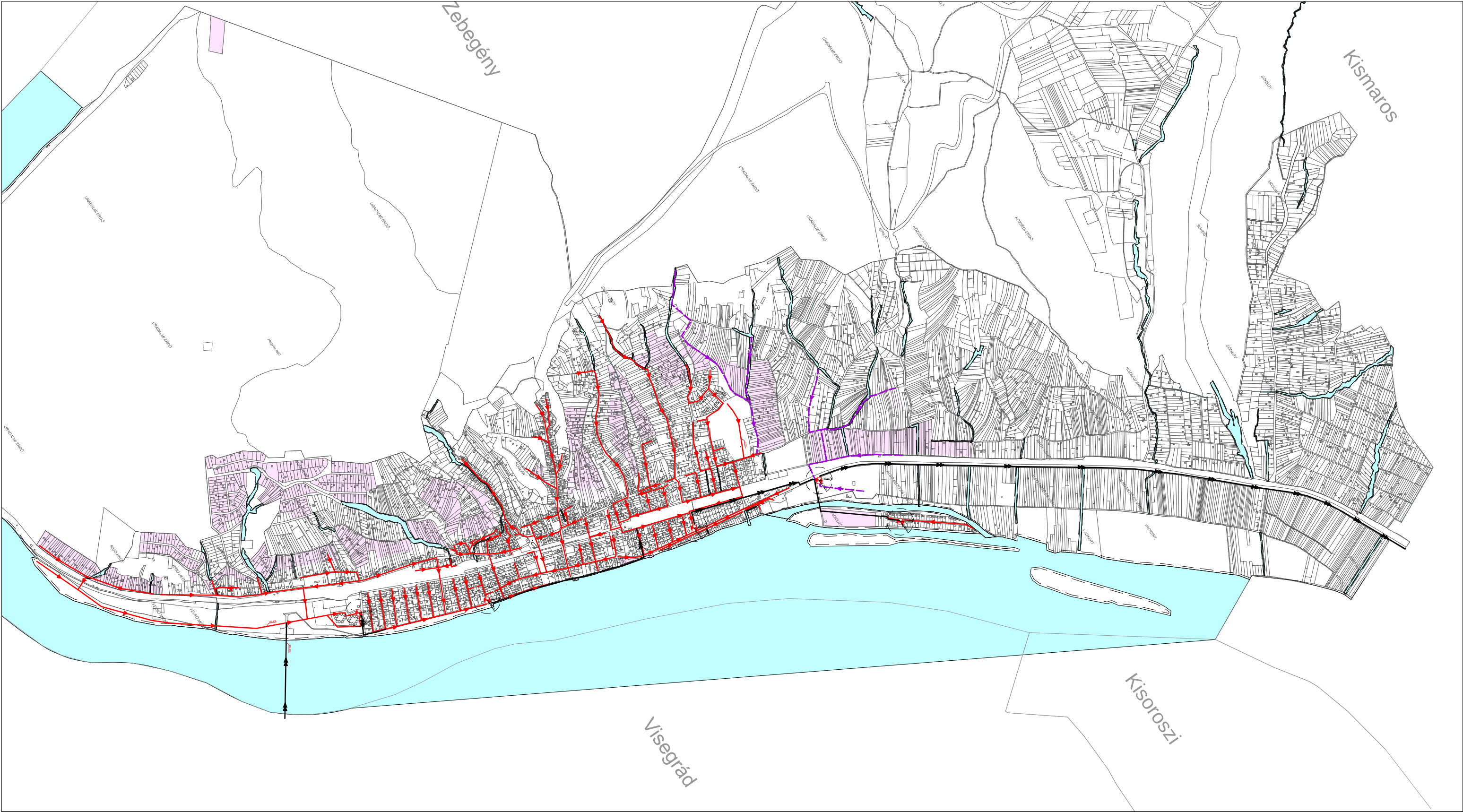
Az igényelt módosítás bár többlet közműigényt jelent, amelyet a már kiépített teljes közműellátás hálózatairól biztosítani is lehet.



Jelmagyarázat:

	meglévő	tervezett			Ivóvíz fővezeték
					Ivóvízvezeték
					Tűzcsap
					Közkút
					Vízműkút
					Nyomásfokozó gépház
					Ivóvíz átemelő
					Nyílt karsztos terület
					Belső védőterület
					Külső védőterület
					Hidrogeológiai védőidom "A" zóna
					Hidrogeológiai védőidom "B" zóna
					Vízgyűjtőterület mederkarbantartási sávval
					Változással érintett terület

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 48/2015	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Vizsgálat	
Megbízó: Origó Tervművek Kft.		Tervszám: KV-V	
2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Méretarány: M=1: 20 000	
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2015. július	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárása: Vízellátás			
Tervezők: Csima-Takács Judit, Hanczár Gábor, Herczik Eszter, Órógy-Béke Ágnes		Szakági vezető tervező: Bíró Attila, MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T	
Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné, MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T		Ügyvezető: Hanczár Zsolt	



Jelmagyarázat:

- meglévő

tervezett

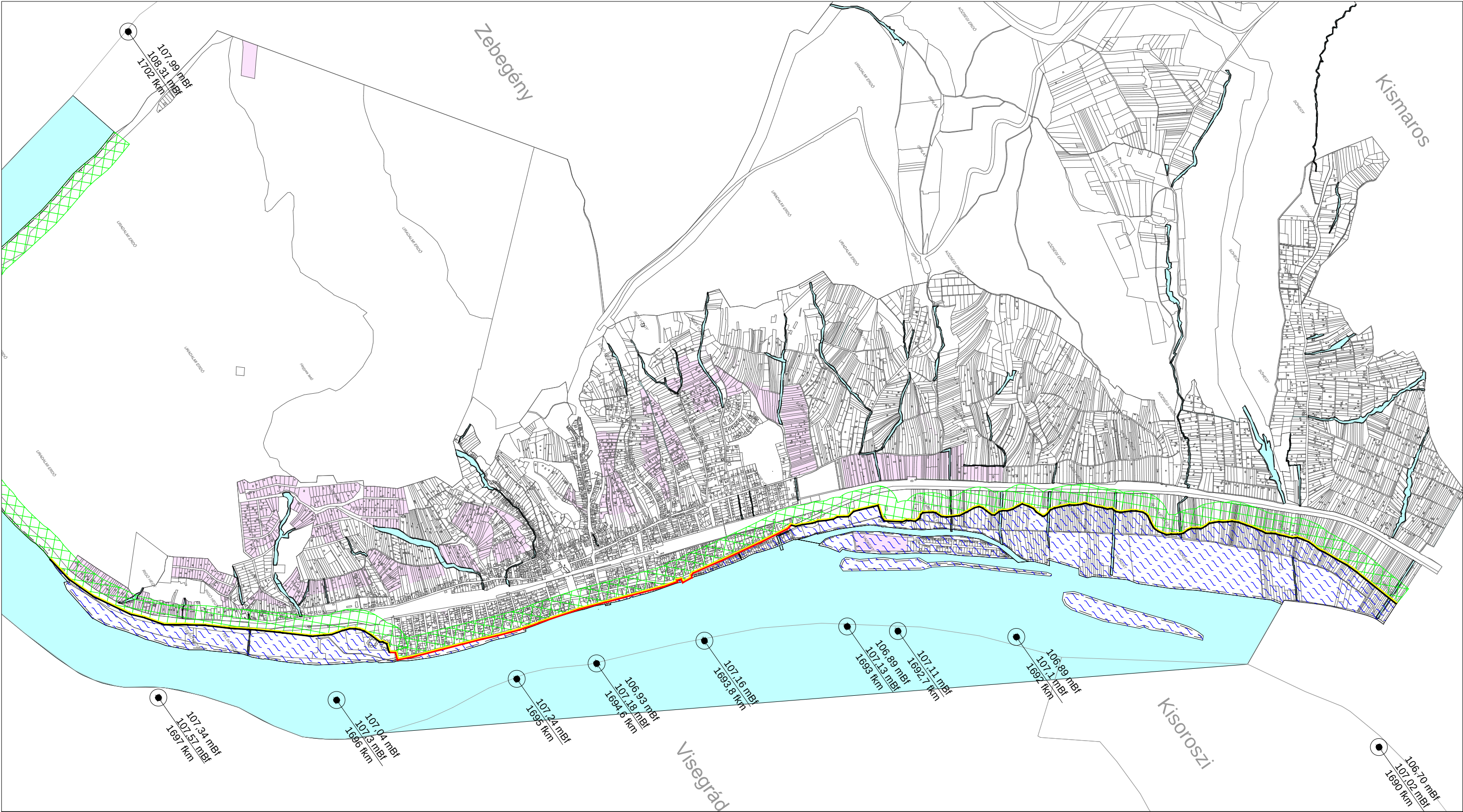
Gravitációs szennyvícsatorna

Nyomott szennyvícsatorna

Szennyvízátemelő védőtávolsággal

Változással érintett terület

Gravitációs szennyvícsatorna megvalósításra tervezett szakaszai
- | | | | |
|---|---|---|--|
| Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja. | | | |
| KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. | | Munkaszám: 48/2015 | |
| 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 | | Módosítás: | |
| Email: kozmu@kesztervezo.hu | | Tervfázis: Vizsgálat | |
| Megbízó: Origó Tervművek Kft. | | Tervszám: KV-CSAT | |
| 2364 Ócsa, Klapka utca 5. | | Méterarány: M=1: 20 000 | |
| A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRENDÉZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS | | A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárása: Szennyvízelvezetés | |
| Tervezők: Cima-Takács Judit
Hanczár Gábor
Herczik Eszter
Órógy-Béke Ágnes | Szakági vezető tervező: Bíró Attila
MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T | Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418, TV-T, TE-T, TH-T | |
| Ügyvezető: Hanczár Zsolt | | Dátum: 2015. július | |



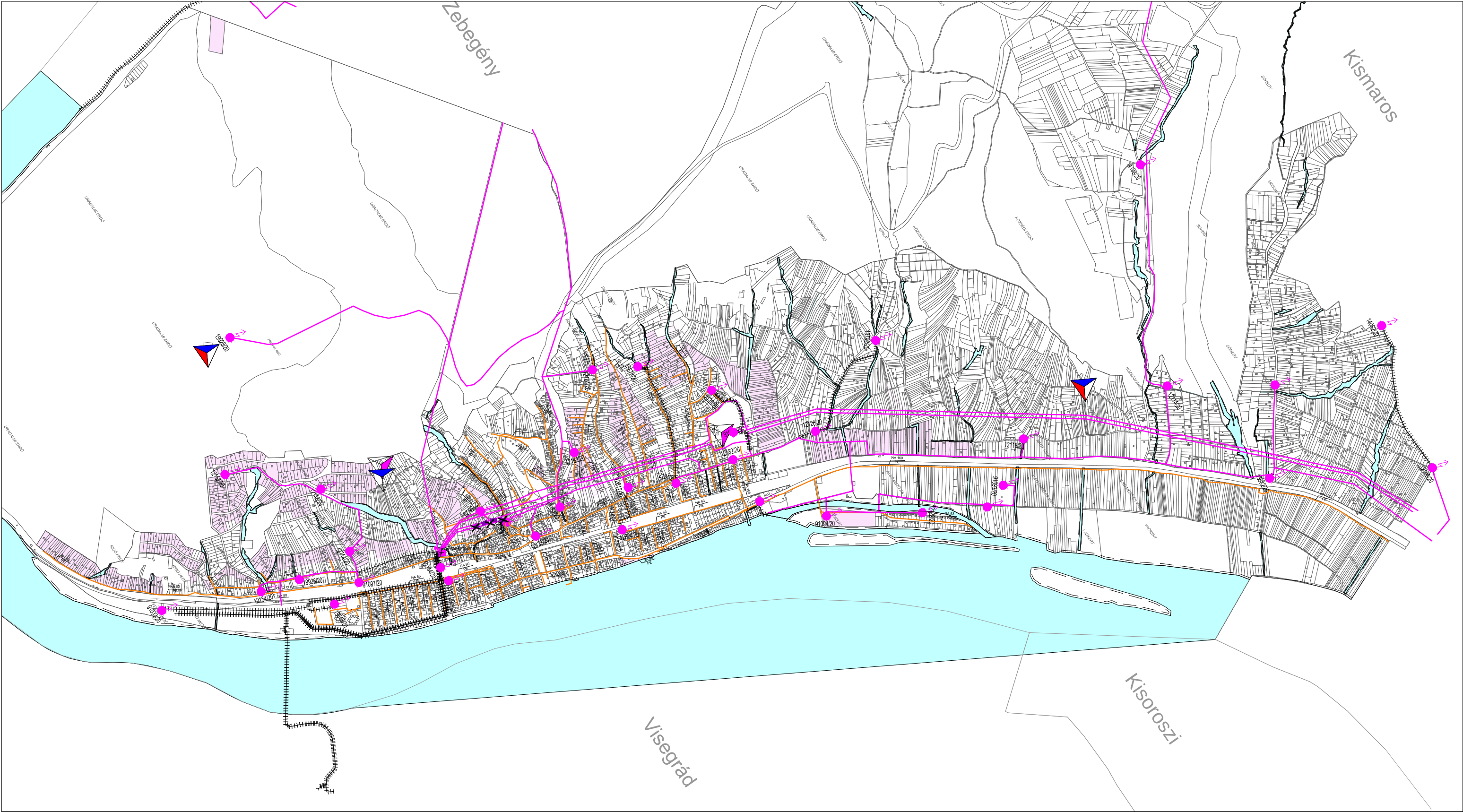
Jelmagyarázat:

- | | | |
|--|--|--|
| | | I. rendű árvízvédelmi vonal |
| | | Nagyvízi meder él |
| | | Hullámtér |
| | | Fakadóvízzel veszélyeztetett terület 110 m |
| | | Árvízvédelmi védekezési sáv 10 m |

- | | | |
|--|--|------------------------------|
| | | Változással érintett terület |
|--|--|------------------------------|

Duna legnagyobb vízszint (LNV2013) mBf
Duna mértékadó árvízszintje (MÁSZ) mBf
Duna folyamkilométere, fkm

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu			Munkaszám: 48/2015
Megbízó:	Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Módosítás:
A munka megnevezése:	NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS		Tervfázis: Vizsgálat
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárása: Árvízvédelem		Tervszám: KV-Á
			Méretarány: M=1: 20 000
Tervezők: Hanczár Gábor Herczik Eszter Óróg-Béke Ágnes	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T <i>Eszter Hanczár</i>	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsolt MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T <i>Hanna</i>	Ügyvezető: <i>Hanna</i> Hanczár Zsolt
			Dátum: 2015. július



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett

- Középfnyomású földgázvezeték
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

		Telenor antenna
		T-Mobile antenna
		Vodafone antenna
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávval

		Bontandó vezetékszakas
		Változással érintett terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT. 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692 Email: kozmu@kesztervezo.hu		Munkaszám: 48/2015	
Megbízó: Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Módosítás: Tervfázis: Vizsgálat	
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS		Tervszám: KV-E-H	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárása: Energiaközművek és elektronikus hírközlés		Méretarány: M=1: 20 000	
Tervezők: Cima-Takács Judit Hanczár Gábor Herczik Eszter Órdog-Béke Ágnes	Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	Ügyvezető: Hanczár Zsolt
		Dátum: 2015. július	

1. sz. melléklet

Előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
1.Pest Megyei Kormány Hivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály	Az Étv-t, az OTÉK-ot, a R-tet figyelembe kell venni. Felhívja a figyelmet néhány az eljárással kapcsolatos jelentősebb előírásra: - Az Étv. 6/A§ (3) bek alapján a települési önkormányzat az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési vagy térségi – a főépítési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti – önkormányzati főépítész közreműködésével látja el. A megküldött tájékoztatóval kapcsolatos észrevételei: - Tájékoztat, hogy a R 37§ (4) bek bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal tekintetében a R.9. melléklete nem állapít meg. - a 2/2005. (I.11.) korm. rendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A környezet védelméért felelős szervek álláspontját tartja irányadónak. - Kéri a településfejlesztési koncepcióval és az IVS-sel való összhang vizsgálatára is kitérni. Felhívja a figyelmet: - Magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel (OTrT és PMTrT) való összhang, a dokumentációban igazolni szükséges. - Tervezők névjegyzékének tartalmaznia kell a nevet, névjegyzéki jelölést és az aláírást. - Az OTÉK 1, 2. szerinti jel- és fogalomrendszert kell alkalmazni. - A R szerinti alaptérképpel és szabályozási tartalommal kell készülni. Egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzések: - A partnerségi egyeztetés keretében R 29.§ alapján kell bevonni a lakosságot és az érdekképviselői szerveket. - Felhívja a figyelmet a R 34.§ (2) és 37.§(7) eljárásban való részvétel miatt. - A R 39.§ (2) bek szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket is ismertetni kell a képviselő-testülettel, ennek elfogadásáról a képviselő testület dönt. - A R 28. fejezetében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban rögzített összes dokumentum megküldése szükséges a Hivatal részére. A polgármester nyilatkozatának csatolásával együtt – melyben a partnerségi egyeztetés eredménye van rögzítve. - Felhívja a figyelmet, hogy TrT módosítás a R 28.§ (2) bek szerint véleményezési eljárás nélkül nem fogadható el. - Felhívja a figyelmet, hogy a TrT elfogadásáról szóló döntésnek minden esetben meg kell előznie a HÉSZ elfogadását. Elektronikus és papír alapú dokumentációt is kér.	igen

2.Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	Véleménye táj- és természetvédelmi szempontból: - A település területén egyes földrészletek a Duna-Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló 34/1997. (XI.20.) KTM rendelet országos jelentőségű védett természeti területek – az érintett ingatlanok hrsz-os listája az említett rendeletben. - A város területén több ingatlan is részét képezi az Eu közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) kormányrendelet és az Ez közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott HUDI20034 jelű Duna és ártere nevű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek továbbá egyes ingatlanok HUDI20008 jelű Börzsöny elnevezésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek, illetve a HUDI10002 kódszámú Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű különleges maradvédelmi területnek – az érintett ingatlanok hrsz-os listája az említett rendeletben. - Nagymaros közigazgatási területét számos földrészlet tekintetében érinti az OTRT-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezete. - Természetvédelmi területekkel, értékekkel és kezeléssel kapcsolatos feladatokat (71/2015 (III.30.) kormányrendelet alapján a nemzeti park igazgatóságok látják el, tárgyi területeken Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság. Az 1/7. számú módosítás által érintett Nagymaros 049/2. hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban az alábbiakra hívja fel a figyelmet: - Az ingatlan a 34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet alapján a Duna-Ipoly Nemzeti Park része, továbbá a 275/2004. (X.8.) kormányrendelet és a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján a HUDI20008 jelű Börzsöny elnevezésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek, illetve a HUDI10002 kódszámú Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű különleges maradvédelmi területnek a részét képezi. Az ingatlan közterületi kapcsolattal jelenleg nem rendelkezik. Korábban a jogelőd a terület megközelítését biztosító út kialakítását nem támogatta. - A 275/2004. (X.8) kormányrendelet 10.§ (1) értelmében olyan beruházás elfogadása, mely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának és az engedélyező hatóságnak vizsgálnia kell a terv ill. beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, 1-4. sz mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatását. Amennyiben a vizsgálat alapján a tervnek, beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni a 275/2004. (X.8.) kormányrendelet 14. sz. melléklete alapján. A 275/2004. (X.8.) kormányrendelet 10.§(5) bek a) pontja alapján: „A hatásbecslést – az e §, valamint a 10/A. § rendelkezéseinek	igen
---	---	-------------

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
	figyelembevételével – a környezeti vizsgálati eljárásban kell lefolytatni, ha a terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló jogszabály hatálya alá tartozik”. Kéri, a 2/2005. (I.11.) korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat során az érintett Natura 2000 területekre gyakorolt hatások vizsgálatát is, továbbá a 275/2004. (X.8) korm. rendelet 14. sz. mell. alapján elkészített Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció benyújtását. - Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból a Kormányhivatal észrevételt nem tesz. - Felsorolja a szakterületet érintő fontos jogszabályokat: 1995. évi LIII. tv. <i>biológiai aktivitásérték 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet</i> <i>OTrT 2003. évi XXVI. tv.</i> <i>területfejlesztésről és területrendezésről 1996. évi XXI. tv.</i> <i>hulladékról 2012. évi CLXXXV. tv.</i> <i>hulladékjegyzékről 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet</i> <i>építési és bontási hulladék kezeléséről 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM</i> <i>veszélyes hulladékról 97/2001. (VI.15.) korm. rendelet</i> <i>hulladékgazdálkodási létesítményekről 246/2014. (IX.29) korm rendelet</i> <i>biohulladék kezeléséről 23/2003. (XII.29.) KvVM rendelet</i> <i>nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekről 45/2012. (V.8.) VM rendelet</i> <i>felszín alatti vizek védelméről 219/2004. (VII.21.) korm. rendelet</i> <i>földtani közegről 6/2009. (IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet</i> <i>levegő védelméről 306/2010. (XII.23.) korm. rendelet</i> <i>légszennyezettségi agglomerációk kijelöléséről 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet</i> <i>levegőterheltségi határértékekről 4/2011. (I.14.) VM rendelet</i> <i>levegőterheltségi szabályokról 6/2011. (I.14.) VM rendelet</i> <i>környezeti zaj és rezgésről 284/2007. (X.29.) korm. rendelet</i> <i>környezeti zaj határértékekről 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet</i> Egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére. Rajzi mellékletek méretarányának meghatározása. Digitális és nyomtatott dokumentációt kér.	

3.Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2015	<i>Tájékoztató a táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekről: (térképen is feltüntetve)</i> - országos jelentőségű védett és fokozottan védett természeti terület, a Duna-Ipoly Nemzeti Park részterület - európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület) - a Duna és ártere elnevezésű, HUDI 20034 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, - a Börzsöny elnevezésű, HUDI 20008 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, - a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 10002 jelű különleges madárvédelmi terület; - a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) források, amelyek a Tvt. 28. § (5) bekezdése alapján országos jelentőségű természeti emlékeknek minősülnek; - az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv-ben (OTrT) és Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) KT rendeletben megjelölt ökológiai hálózat övezete. Felhívja a figyelmet, hogy a 314/2012. korm. rendelet 6. sz. melléklete alapján a TSZT szerkezeti tervlapján, valamint a Szabályozási Terven jelölni kell a Natura 2000 területeket, az országos jelentőségű természetvédelmi területeket, az „ex lege” védett forrásokat, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét, valamint az országos ökológiai hálózat területét. A HÉSZ teljes közművezettségre von előírásának tervezett módosítása (I/5.) éritene olyan belterületi részeket, melyek részét képezik a Börzsöny elnevezésű, HUDI 20008 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek és az ökológiai hálózat övezetének. Ezen területeken kevésbé szigorú beépítési feltételek meghatározása akadályozhatja a természetvédelmi értékek hosszú távú megőrzését. A tervezett módosítással kapcsolatban az eljárás későbbi szakaszában, a módosítási szándék pontos ismeretében tudunk állásfoglalást adni. Az I/7 számú módosítással (049/2 hrsz.) kapcsolatosan az Igazgatóság a 2013-as alábbi állásfoglalását tartja irányadónak (kivonat a 2013-as állásfoglalásból): <i>A Zebegény melletti terület érinti a Duna-Ipoly Nemzeti Parkot, mint országos jelentőségű védett természeti területet, a Börzsöny elnevezésű, HUDI 20008 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 10002 jelű különleges madárvédelmi területet, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, valamint az Országos Területrendezési Tervtől szóló 2003. évi XXVI. tv-ben megjelölt országos ökológiai hálózat magterület övezetét. A módosítási szándékkal érintett, 049/2 hrsz-ú ingatlan, túlnyomórészt jelenleg is erdővel borított területe a Duna-Ipoly Nemzeti Park fokozottan védett természeti területeibe ékelődve helyezkedik el, a környező természetközeli területek szerves részét képezi. A módosítással érintett területen és környezetében Igazgatóságunk az alábbi védett növényfajok előfordulására vonatkozóan dokumentált adatokkal rendelkezik: védettek:-</i>	részt kíván venni
---	--	--------------------------

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
	<i>leánykökörcsin (Pulsatilla grandis) – fekete kökörcsin (Pulsatilla pratensis) pirosló hunyor (Helleborus purpurascens) – tavaszi hérics (Adonis vernalis). Az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növényfaj: – hóvirág (Galanthus nivalis). Mindezek mellett a terület potenciális élő-, költési-, táplálkozó helye a Natura 2000 kijelölés alapját jelentő további növény- és állatfajoknak. A tervezett beruházás és a megvalósításhoz feltételezhetően kapcsolódó beavatkozások (megközelítés, közművek, stb.) a természetvédelmi szempontból egységes terület bolygatását, darabolódását okoznák, a tervezett szabályozás a jelenleginél intenzívebb területhasználatot tenne lehetővé. A terület bármilyen jellegű beépítése a Natura 2000 jelölő élőhely igénybevételét jelenten, amely ellentétes a Natura 2000 jelölésének céljával. Mindezek alapján a természetvédelmi értékek megőrzése – Igazgatóságunk álláspontja szerint – a jelenleg hatályos, beépítést meg nem engedő E-V (védelmi erdő övezet) besorolás által biztosítható, a terület ettől eltérő területfelhasználási egységbe, illetőleg övezetbe történő átsorolását így támogatni nem tudjuk.</i> (I/8) A Duna és környezete részét képezi a Duna és ártere elnevezésű, HUDI 20034 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzésig őrzésinek, valamint az országos ökológiai hálózat övezetének. Mivel, ahogy az előzetes megkeresés is említi, a mértékadó árvízszintre vonatkozó előírás pótlása (I/8) kapcsán a megfelelő szabályozás kidolgozása még vizsgálat alatt van, így ezen módosítás tekintetében az eljárás későbbi szakaszában, a módosítási szándék pontos ismeretében tudunk állásfoglalást adni. I/1, I/3, I/9, I/11 számú építési előírás-módosítások kapcsán: a Duna felől feltároló látvány egységes képének megőrzése érdekében, a természeti értékek védelme mellett a legfontosabb szempont a tájképvédelmi szempontok érvényre juttatása. Kiemelten fontos vizsgálni, hogy milyen következményekkel járnak a tájképi sajátosságokra nézve. Általánosságban kéri a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megóvására tett intézkedések megjelenését.	

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
4. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök megalkotása során a tűzvédelmi követelmények közül kiemelt figyelmet kell fordítani az oltóvíz hálózat és föld feletti tűzcsapok kiépítésére, épületek közötti és melletti tűztávolságokra, az épületek megközelíthetőségére, tűzoltási felvonulási út és terület szükségességére. Az oltóvíz hálózat és föld feletti tűzcsapok kiépítésére vonatkozó jogszabályok: -Az 1996. évi XXXI. tv. 29.§ (1) bekezdése alapján a településen az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata, amelyekre a következő tűzvédelmi előírásokat kell alkalmazni: Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet 74.§ (1) bek alapján Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat belső átmérőjét az oltóvíz-intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni. Egyirányú táplálás esetén a vezeték legalább NA100, körvezeték esetén pedig legalább NA80. Az OTSZ 75.§ (1) és (2) bekezdések alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni. Felhívja a figyelmet a 2011. évi CLXXXIX törvény 13.§.(1) bekezdésében és a 147/2010. (IV.29) Korm. rendelet 58. §-ában foglaltak betartására.	nem nyilatkozott
6.Kormányhivatal, Népegészségügy	Előzetes észrevételt nem tesz.	igen
7. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala	Előzetes észrevételt nem tesz, az elfogadást támogatja. További szakaszban nem kíván részt venni.	nem
8.Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya	Tájékoztat, hogy a továbbiakban az egyeztetésben résztvevő szerv a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala. Az elfogadott módosításokról, valamint az arról készült elfogadott tervekről elektronikus formában mégis kér tájékoztatást, irattározás céljából.	nem
9. Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ	Javaislatai: 1. A település értékvédelem feladatait prioritásként vegyék figyelembe. 2. A települési dokumentumok értékvédelmi fejezetei aktualizálándók. 3. Kötv. 85/A. § (1) bekezdés szerint Kr.2. 12. melléklet alapján értékleltárt kell készíteni, azt térképen is meg kell jeleníteni. 4. A védett ingatlanok lehatárolását meg kell küldeni az Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának. 5. A régészeti lelőhelyeket, illetve tájképi jelentőségű régészeti lelőhelyeket a Kötv. 13. § (1) értelmében, óvni kell. A Kr. 2. 40. § (1) értelmében engedély szükséges a régészeti lelőhelyen végzett földmunkához.	igen

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
10. Pest Megyei Kormányhivatal Érd Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya	Felhívja a figyelmet a jogszabályi változásokra: kulturális örökségvédelméről szóló 2001.LXIV. törvény módosulásáról, illetve a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályról a 39/2015. (III.11.) Korm. rendelet. A módosítások műemléki érdeket nem érintenek. Nagymaros Város területén 49 régészeti lelőhely található, ezek közül a módosítások az alábbiakat érintik: I/1. sz. módosítás - 10840, 10843, 10856; I/10. sz. módosítás – 10852; I/13 sz. módosítás – 10838, melyekre a vonatkozó jogszabályok betartása kötelező. Javasolja a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a régészeti érintettségű ingatlanok felsorolását, továbbá a jogszabályi háttér feltüntetését a HÉSZ-ben.	igen
11. Heves Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya Erdőfelügyeleti Osztály	Tájékoztat, hogy az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészek (elsődleges rendeltetés szerint és a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek) az interneten megadott linkről tölthetők le. Felhívja a figyelmet, hogy az erdő definícióját az Erdőtörvény 6.§, a fásítás definícióját az Erdőtörvény 12.§ tartalmazza. Erdőterületen történő fakitermelés az Erdőtörvény 70-74. §-ban foglaltak szerint lehetséges. A fásításból történő fakitermelés bejelentés köteles, ennek szabályait a 153/2009. FVM rendelet 43.§ tartalmazza. Erdő ill. fásítás telepítése az Erdőtörvény 44-50. § szerinti jóváhagyott erdőtelepítési-kivitelezési terv alapján lehetséges. Az erdő rendeltetésével illetve az erdő rendeltetésének megváltoztatásával kapcsolatosan az Erdőtörvény 20-28. § ad tájékoztatást. Az erdőterület igénybevételéhez erdőterület igénybevételi engedélyre van szükség, amelyről az Erdőtörvény 77-83. § nyújt részletes tájékoztatást. Felhívja a figyelmet, hogy a 314/2012. korm. rendelet 9. mellékletében foglaltak szerint az erdészeti hatóság kötelező adatszolgáltatása térképi, a kiváló termőhelyekről és az elsődleges rendeltetésről szól. Egyéb információk térítési díj ellenében szolgáltatathatók.	igen
12. Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	Javasolja, hogy tüntessék fel a tervezések által érintett külterületi termő földterületek helyrajzi számait, vagy mellékeljenek a dokumentációhoz az érintett területet ábrázoló papíralapú térképkivonatot.	igen
13. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	Észrevételt nem tesz.	nem nyilatkozott
14. Pest Megyei Kormányhivatal Bányakapitányság	A véleményezési eljárásban nem kíván részt venni. A tervezési területen sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon, sem földtani veszélyforrás nincs.	nem

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
15. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	Felhívja a figyelmet, hogy az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. tv. 94.§ (1) szerint biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét. Felhívja a figyelmet, hogy a postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. tv. 31.§. (1) bek alapján a postai szolgáltató pontok elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell. Az elhelyezés területét meghatározó jogszabályok: 253/1997. (XII.20) korm. rendelet 26.§(1) bek, az MSZ 7487 szszabvány, 14/2013. (XI.25.) NMHH rendelet, 8/2012. (I.26.) NMHH rendelet. Indokoltnak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását. Kéri figyelembe venni a Rendelet 18§ f), g) pontjában, 26§-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat. A szolgáltatók ezekre a címekre küldött emailre tájékoztatást adnak fejlesztési terveikről: hesz@telekom.hu, hesz@telenor.hu, hesz@invitel.hu. Felhívja a figyelmet, hogy az elektronikus hírközlési fejezet csak településrendezési hírközlési tervező (TH) jogosultsággal rendelkező tervező készíthet (266/2013. (VII. 11.) korm. rendelet alapján). A vezetékes és vezetékek nélküli hálózatok fejlesztése szükséges az EU2020 Stratégiában és a Magyar Kormány által szélessávú lefedettséggel kapcsolatban kitűzött 2018. évi célok teljesítéséhez. Felhívja a figyelmet, hogy a Digitális Nemzeti Fejlesztési Program megvalósítása folyamatban van, ez befolyásolhatja a településrendezési eszközök készítését.	igen

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
16. Pest Megyei Főépítész	A véleményezési eljárásban részt kíván venni. Tájékoztat, hogy az OTTről szóló 2003. évi XXVI. tv. mellett Pest Megye TrT-e is figyelembe veendő. Az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeit a Településrendezési kódex 1. 3. sz melléklete, a jóváhagyandó munkarészekét a 4. és 5. sz. melléklete határozza meg. A helyzetfeltáró munkarészben szükséges a területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Fejlesztési és Területfejlesztési koncepció, területileg releváns megyei, ill. térségi területfejlesztési koncepciók és programok) való összefüggések vizsgálata is a területrendezési tervek mellett. 2014. január 1-től módosult OTrT változásai, kiemelten a 31/B §. Valamint szükséges az OTrT-en és a PmTrT-ben szereplő országos és térségi szerkezeti elemek, valamint a hozzájuk tartozó előírások alapos vizsgálata. Tájékoztat, hogy az OTrT 12/A § (1) bekezdésében meghatározott térségi övezet lehatároláshoz szükséges adatszolgáltatók körét a 282/2009. (XII.11.) korm. rendelet tartalmazza. Kéri figyelembe venni, hogy a Településrendezési kódex 45.§ (1) alapján az OTÉK 2012. aug. 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével 2015. december 31-ig módosíthatók.	igen
17. Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság	Csak akkor kíván részt venni a további eljárásban, ha az határrendészeti szakterületek érint.	határrendészeti szakterület érintettségén
18. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	Az elhelyezésre kerülő létesítmények megvalósításakor felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból, valamint árvíz és jég levonulásának biztosítása érdekében a vonatkozó jogszabályokat javasolja figyelembe venni. Az övezeti besorolásoknál az alábbiak figyelembe vételét kéri: a vízfolyások parti sávját szabadon kell hagyni, a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. Vonatkozó korm. rendelet 83/2014. (III. 14.). A vízfolyások és a tó parti sávot célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni. Vízgazdálkodási övezet nem lehet a jogszabályban meghatározott parti sávnál kisebb.	igen
19. Kismaros Község	Észrevételt nem tett. Kismaros hatályos településrendezési eszközei TSZT-29/2009.(IV.23.) Kt. határozat, HÉSZ-2/2004. (I.22.) önk. rendelet. A két település között tárgyalások folynak a közigazgatási határ módosításáról.	igen

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
23. Zebegény község	Zebegény község hatályos településrendezési eszközökkel nem rendelkezik, de ezek készítése folyamatban van. A módosítási igények közül a következők érintik Nagymaros közigazgatási területét: - Nagymaros és Zebegény között megállapodás szülessen a 049/7-től 049/15-ig hrsz-ú területek Zebegényhez történő csatolásáról. - a 049/2 hrsz. területből egy kb. 80 m²-es területet a közig. területéhez csatolni, az útkapcsolattal nem rendelkező telkek számára - céljuk megállapodásra jutni a 049/4 hrsz-on lévő szabadtéri színpad és ifjúsági tábor területével kapcsolatban Egyeztetést és megállapodást kezdeményeznek Nagymaros Község Önkormányzatával.	igen
26. Kisoroszi Község	Kifogása, észrevétele nincs. Kisoroszi településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban van.	igen
27. Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.	Kifogást nem emel, hozzájárul a módosításokhoz. Kiemeli a következő jogszabályok érvényesítését. Kéri a víziközmű munkarészek külön megjelenítését a fejlesztési területek helyszínrajzi, magassági ábrázolásával, a várható átlagos és maximális vízigények időrendi ütemezésével, az igényeket kielégítő szükséges helyi létesítmények meghatározásával. A fejlesztési területek többlet vízigényének kielégítése csak hálózat- és főművi rendszerfejlesztéssel valósítható meg, fejlesztési hozzájárulás megfizetése mellett.	igen

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
29. TIGÁZ	Tájékoztat, hogy amennyiben a tárgyi tervvel összefüggésben a Társaság tulajdonában lévő gázelosztó vezetékhálózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terület tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell az üzemeltetési egység műszaki csoportjával egyeztetve (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.). Utcaszélesítés esetén , ha annak következtében a gáz leágazó vezeték csonkjait az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezetéket ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik. Közterületet magáningatlanná történő átminősítésének következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik. Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezetéket védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik. A gázelosztó hálózat bővítésével kapcsolatos konkrét igények esetén kérjük, hogy a Társaság fejlesztéscsoportját keressék (2100, Gödöllő, Kenyérgyár u. 2., levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf:443) A szakági helyszínrajzokkal kapcsolatos kérésüket illetékességből üzemeltetési egységünk műszaki csoportja megvizsgálja és felveszi Önökkel a kapcsolatot. Kérésükre tájékoztatjuk, hogy a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.	nem

32. Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Ig.	Felhívja a figyelmet, hogy a 314/2012. Korm. rend 9. sz melléklete alapján az OVF megbízásából csak a nagyvízi meder, rendszeresen belvízjárta terület és országos vízminőség-védelmi terület kapcsán ad ki adatszolgáltatást. Árvízvédelmi szempontból: Nagymaros a Duna 1690+280 – 1702+300 fkm között helyezkedik el, jelenleg kiépített árvízvédelmi mű védi. A 83/2014. korm rendelet előírásai alapján készülő nagyvízi mederkezelési terv várhatóan 2015 év végén kerül kihirdetésre. Főbb vízügyi paramétereket megadja: A jelenleg aktuális MÁSZ értékeket „a folyók mértékadó árvízszintjeiről” szóló 74/2014. BM rend tartalmazza. A legnagyobb vízszint (LNV) térséghez tartozó paraméterei: Nagymaros 1690+000 fkm – nél – LNV2013: 106,70 mBf; Nagymaros 1691+000 fkm – nél – LNV2013: 106,75mBf; Nagymaros 1692+000 fkm – nél – LNV2013: 106,89mBf; Nagymaros 1693+000 fkm – nél – LNV2013: 106,89mBf; Nagymaros 1694+600 fkm – nél – LNV2013: 106,93mBf; Nagymaros 1696+000 fkm – nél – LNV2013: 107,04mBf; Nagymaros 1696+500 fkm – nél – LNV2013: 107,14mBf; Nagymaros 1697+000 fkm – nél – LNV2013: 107,34mBf; Nagymaros 1698+000 fkm – nél – LNV2013: 107,42mBf; Nagymaros 1698+600 fkm – nél – LNV2013: 107,44mBf; Nagymaros 1699+500 fkm – nél – LNV2013: 107,50mBf; Nagymaros 1700+200 fkm – nél – LNV2013: 107,72mBf; Nagymaros 1700+800 fkm – nél – LNV2013: 107,88mBf; Nagymaros 1701+400 fkm – nél – LNV2013: 107,99mBf; Nagymaros 1702+000 fkm – nél – LNV2013: 107,99mBf; Nyomatékosítja a nagyvízi mederkezelési tervek jogerőre emelkedéséig az árvízvédelmi töltéssel nem védett ingatlanok művelési ágának esetleges módosításának elhalasztását. Felhívja a figyelmet, hogy a nagyvízi meder határának a kijelölése és a határvonal pontosítása folyamatban van. Felszínalatti vízkészletek védelme vonatkozásában: Nagymaros település a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település, a 219/2004. korm rend 2. sz melléklete, valamint a 27/2004. KvVM rend melléklete alapján. Nagymaros területének egy rész a DMRV Zrt. által üzemeltetett, előzetesen meghatározott Nagymarosi sérülékeny ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületein, valamint a Kismaros- Nagymaros Távlati vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületén található. 123/1997. korm rend védőterületekre vonatkozó előírásainak, rendelkezéseinek, területhasználati korlátozásainak betartása szükséges.	igen
--	--	-------------

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
	Felhívja a figyelmet arra, hogy a beépítésre szánt, jelenleg nem beépített területek valamennyi építési övezetében új épületek elhelyezését csak a terület közüzemi ivóvízellátásának és közüzemi szennyvízelvezetésének biztosítása mellett tartjuk megengedőnek. A már beépített területeken gondoskodni kell az ingatlanok ivóvíz- és szennyvízcsatorna hálózatra való rákötéséről, amennyiben még nem áll rendelkezésre közüzemi ivó- és szennyvíz hálózat, akkor törekedni kell azok mihamarabbi kiépítésére. Emellett gondoskodni kell a csapadékvíz elvezetésének és elhelyezésének ártalommentes megoldásáról. tájékoztat, hogy az I/5 HÉSZ teljes közművesítettségére vonatkozó előírások módosítása kapcsán a nevesített szakhatóság helyes megnevezése: Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály. Vízrendezés és felszíni vízgazdálkodási szempontból Tájékoztat, hogy a településen lévő Malomvölgyi-patak, Moson-patak és a Hatló/Csömöle-patak egyéb, nem állami tulajdonú kisvízfolyások. A felülvizsgálat folyamán kéri a Duna Szob-Baja közötti (AEP444) felszíni víztest figyelembe vételét – 1042/2012 korm határozat alapján. Felhívja a figyelmet, hogy a Vízyűjtő-gazdálkodási Terv (VGT) felülvizsgálata jelenleg folyamatban van. A VGT felülvizsgálatát társadalmi vitára bocsátják, így Nagymaros Önkormányzatnak is lehetősége lesz. Nagymaros közigazgatási területe belvízzel nem veszélyeztetett, azonban „az Országos Területrendezési Tervről” szóló 2003. évi tv. Országos Területrendezési Terv 3/7. melléklete alapján Országos vízvédelmi területet érint. Területi lehatárolást digitális „jpg” formában megküldték. Kéri az általános vízgazdálkodási előírások betartását: - el kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet - a felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni - a befogadó vízfolyás, befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő a rendezését be kell tervezni. - amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását. - a vízfolyás menti 3-3 m parti sáv nem beépíthető, a partéltől számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleg védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.	

Államigazgatási szerv/egyéb véleményező	Vélemény	Tovább részt kíván venni
5. Országos Vízügyi Főigazgatóság, 20. Kóspallag Község, 21. Márianosztra Község, 22. Dömsöd Község, 24. Szob Város, 25. Visegrád Város, 28. ELMŰ, 30. Invitel Zrt. , 31. KalászNet Kft.	A megkeresésre nem adott választ.	nem nyilatkozott

2. sz. melléklet

Környezeti vizsgálatra vonatkozó előzetes vélemények

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete 46/2015. (III.30.) számú és 64/2015. (IV. 13.) határozataiban döntött településrendezési eszközeinek részterületi módosításáról. A terv elkészítésével az Origó Tervművek Kft-t bízta meg. A tervmódosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, és a 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet szerinti ún. teljes eljárás szerint történik.

A tervezési terület Nagymaros Város részterületeit érinti, így a környezeti vizsgálat szükségességéről a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásának figyelembe vételével kellett dönteni. Ezért az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítása miatt véleménynyilvánítási kérelemmel (a környezeti vizsgálat szükségességéről és annak javasolt tematikájáról) fordult a környezet védelméért felelős szervekhez a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján. Az alábbi táblázat összefoglalja a környezetvédelméért felelős szervek erre a megkeresésre, valamint adott releváns esetekben a 314/2012. Kr. szerinti előzetes tájékoztatási eljárásban adott véleményeit.

Jel- és rövidítésmagyarázat a táblázat „KV szükséges” oszlopához:

- + a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja
- a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek
- ⊖ a környezeti vizsgálat lefolytatásáról nem nyilatkozott

Véleményt adó szerv Vélemény azonosítója	Tématerület	Állásfoglalás	Környezeti vizsgálat szükségesség
Mindig részt vevő szervezetek			
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály PE/KTF/28849-3/2015.	környezetvédelem	A környezeti vizsgálat javasolt tematikáját (az I/7. sz. módosítás tekintetében kiegészítve a Natura 2000 hatásbecslési dokumentációval) táj- és természetvédelmi szempontból nem kifogásolja. Az I/7. módosítás tekintetében egyeztetést a DINPI-vel történő egyeztetést javasol. Az I/7. módosítás tekintetében elengedhetetlenül szükségesnek tartja a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítését. Felhívja a figyelmet arra, hogy a hatályos HÉSZ 17 § (3) és (4) bekezdése nincsen összhangban az OTÉK előírásaival.	Az I/7. módosítás tekintetében szükséges

Véleményt adó szerv Vélemény azonosítója	Tématerület	Állásfoglalás	Környezeti vizsgálat szükségesség
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 3869/4/2015	természet- és tájvédelem	Az I/7. módosítás tekintetében környezeti vizsgálat készítését, és annak részeként Natura 2000 hatásbecslés benyújtását tartja szükségesnek. Kéri, hogy a környezeti értékelésben egyértelműen kerüljenek meghatározásra a település természeti és táji értékei, és kerüljön elemzésre a módosítások rájuk gyakorolt hatása.	Az I/7. módosítás tekintetében szükséges
Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott PER/102/02524-4/2015.	környezet- és település- egészségügy	A bemutatott területekre vonatkozó módosítási javaslatokhoz környezet- egészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.	-
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35100-9817-1/2015-	felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelme	A környezeti vizsgálat szükségességéről nem nyilatkozott. Általános tájékoztatást adott a vonatkozó vízvédelmi jogszabályokról.	⊗
Érintettség esetén részt vevő szervezetek			
települési önkormányzat jegyzője	helyi környezet- és természetvédelem	Határidőn belül nem érkezett állásfoglalás.	⊗
Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály PED/ÁF/184-3/2015	épített környezet védelme	Az épített környezet védelmére irányulóan a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	-
Heves Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya HEG/EI/6257-2/2015.	erdővédelem	Megállapítja, hogy a tervezett módosítások a 2009. évi XXXVII. törvény 6. §-ban meghatározottak szerinti erdőre környezeti hatást nem gyakorolnak, erdővédelmi szempontból veszélyt nem jelentenek. Álláspontja szerint környezeti vizsgálatra nincsen szükség.	-
talajvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal	talajvédelem	Határidőn belül nem érkezett állásfoglalás.	⊗

Véleményt adó szerv Vélemény azonosítója	Tématerület	Állásfoglalás	Környezeti vizsgálat szükségesség
Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatala Földhivatali Osztály 10-366/2015	termőföld mennyiségi védelme	A megkeresésben szereplő információk birtokában a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Állásfoglalása mellett általános tájékoztatást ad a termőföldvédelmével kapcsolatos vonatkozó jogszabályi előírásokról.	-
Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály BBK/1664-2/2015	földtani és ásványvagyon védelme	A tervezet ellen kifogást nem emel. A végleges véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.	-
Országos Tisztifőorvosi Hivatal	természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságok	Nincs érintettség. Határidőn belül nem érkezett állásfoglalás.	⊖
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály BPD/004/120-2/2015.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelme	A rendelkezésre álló dokumentáció alapján műemlékvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. Amennyiben mégis környezeti vizsgálatra kerülne sor, a csatolt tematikával egyetért. Javasolja a HÉSZ 20 §-ának, valamint 1. sz. mellékletének aktualizálását.	-
Országos Közegészségügyi Központ OKBI-22852-2/2015	kémiai biztonság	A településrendezési eszköz részleges módosításával kapcsolatban észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.	-
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 36300/2412-1/2015.ált.	súlyos ipari balesetek megelőzése	Katasztrófavédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását a településrendezési tervezés során nem tartja szükségesnek. A véleményezési eljárás további szakaszában részt kíván venni.	-

A beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat lefolytatása csak az I/7. sz. téma esetében szükséges, a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet 14. sz. melléklete szerinti Natura 2000 hatásbecslés dokumentációnak megfelelő tartalommal.

Nagymaros TRT

Örökségvédelmi hatástanulmány

Régészeti munkarész

Készítette: Archeo-Art Bt.
2015. szeptember

I. Vizsgálat

Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány vizsgálati munkarésze Nagymaros TRT módosítása kapcsán készült a 39/2015. (III. 11.) Korm. Rendelet alapján. A település teljes közigazgatási területére 2007-ben készült ezt megelőzően teljes körű régészeti hatástanulmány. A jelenlegi tanulmányt a korábbi munka felülvizsgálata, illetve aktualitása. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem zárható ki.

Régészeti örökség

A Forster Központ adatszolgáltatása alapján a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában Nagymaros közigazgatási területén 49 darab régészeti lelőhely szerepel. A hatályos tervben szereplő lelőhelyek közül a 10823 azonosító számú Szent Mihály hegy lelőhely 3 darab, a 10822 számú Belterület lelőhely 2 darab egymástól eltérő lehatárolással szerepel a nyilvántartásban. A 2007-ben készített, teljes körű örökségvédelmi hatástanulmány aktualizálásaként a hatályos településszerkezeti és szabályozási terveken szereplő lelőhely lehatárolások helyett a Forster Központ adatszolgáltatásban szereplő poligonok kerültek megjelenítésre a jelenlegi tervben és a hatástanulmányban egyaránt. Az adatszolgáltatás alapján került kiegészítésre a módosított helyi építési szabályzat is. A hatályos tervben szereplő, a potenciális lelőhelyekre utaló régészeti érdekű területek a jelenlegi módosítás során is feltüntetésre kerülnek.

1. ábra: Nagymaros Város területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája

Nr.	azonosító	név	HRSZ nyilvántartott
1	10821	Szilfa-forrás	0332/1, 0333, 0330, 0342, 0341, 0339, 0336/2, 0329, 0331, 0328
2	10822	Belterület	1456/13, 1752, 1813, 1814, 1815, 1817, 1788/2, 1787/1, 1816, 1787/2, 1787/3, 1787/4, 1780, 1781, 1788/1, 707/21, 600, 30, 523/8, 595, 596, 597, 599, 598, 593, 594, 624/2, 624/3, 624/4, 623/2, 1932, 1874, 1878, 1876, 1875, 1456/11, 1986/7, 1996, 1999/2, 1999/1, 1998, 2000, 2002, 2001, 2003, 2004/2, 2005, 2006, 1879/4, 1879/5, 1877/1, 1855/2, 1836/3, 1836/1, 1796, 1795, 1810/1, 1825, 1941/3, 1792, 1944, 1810/2, 1809, 1756, 1836/5, 1836/4, 1850, 1947/2, 1785, 1947/1, 1824, 1838, 1934, 1786, 1837, 1784, 1794, 1839, 1851, 1811, 1289, 1759, 1753, 1819, 1855/3, 1754, 1822, 1783, 1757, 1782, 1844, 1789, 1456/7, 1790, 1791, 1808, 1456/8, 1823, 1820, 1840, 1941/1, 1935, 1755, 1818, 1835, 1854, 1852, 1940, 1937, 1855/1, 1933, 1821, 1849, 1938, 1812, 1936, 1749, 1751, 1843, 1770, 21, 12, 1767, 1799, 1278, 1807, 1847, 1772, 56, 1277, 46, 1806, 1805, 848, 1833, 1939, 2, 1846, 53, 1276, 523/9, 11, 629, 617, 1779, 1803, 58/6, 1862, 1863, 1864, 1858, 1859, 1848/4, 607, 1867, 1865/1, 1865/2, 1868, 1869/1, 1869/2, 1870, 1871, 1872, 1873, 1866, 1948/1, 1948/2, 1793, 1848/3, 1848/2, 27, 609, 1774, 60, 26, 1804/2, 1834, 608, 29, 613, 39, 1827/1, 20, 610, 619, 19, 620, 614, 50, 61, 1760, 16, 849, 1775, 1797, 1800, 1845, 1861, 1860, 1857/1, 1856, 1949, 1959, 1960, 1961/1, 1966/1, 1973, 1974, 1975, 1976/1, 1976/2, 1982, 1991, 1456/10, 1966/2, 1942, 1943, 1945, 1946/1, 1946/2, 1950, 1955, 1956, 1957, 1958, 1979, 1970, 1971, 1969, 1980, 1978, 1972, 1977, 1981, 1986/4, 1986/5, 1988/2, 1988/1, 1989, 1990, 1961/2, 1962/2, 1962/1, 1954/3, 1954/4, 1965, 1967/1, 1967/2, 1968, 1985, 1992, 1993, 1997, 2007/1, 1877/2, 1305/2, 1305/1, 1306, 1307, 1308, 1983, 1986/6, 1986/8, 615/1, 624/5, 624/6, 1288, 1290/2, 843/7, 843/8, 843/2, 846, 845, 630, 628/2, 1285, 1284, 1286, 627/2, 850, 852, 1297/2, 1291, 854, 855, 860, 862/8, 866, 851, 856, 1297/1, 1294, 1303, 865/1, 1302, 1301, 1995, 1994, 1941/2, 1290/1, 1456/2, 1292, 1304, 1293, 9, 10, 621, 601, 606, 3, 4, 5, 6/2, 6/1, 8, 7, 602, 603, 604, 605, 623/1, 622, 843/5, 631, 632, 625, 627/1, 628/1, 615/2, 1300, 1299, 1298, 869/1, 869/2, 870, 871, 875, 876, 877/1, 1295, 865/2, 865/3, 865/4, 1275/3, 1312/4, 1312/2, 880/5, 879/8, 879/4, 879/5, 1312/3, 1312/1, 1311, 1310, 843/1, 1984, 1309, 1, 1764/2, 853, 1798/2, 1764/1, 1829, 1280, 42, 44, 41, 618/1, 1828, 38, 1763, 1765/1, 43, 1831, 49, 1766, 1777, 1765/2, 1281, 40/1, 45, 59, 1804/1, 14, 843/3, 34, 15, 1830, 1801, 32, 618/2, 13, 31, 1283, 24, 35, 1761, 47, 17, 23, 25, 22, 1762, 37, 51, 54, 843/4, 844, 62/2, 1282, 36, 1827/2, 62/1, 1778/4, 33, 1778/3, 1279, 1832, 843/6, 1798/3, 1776, 28, 1802/2, 1802/1, 55, 52, 1769, 1771, 616, 1798/1, 40/2, 612, 1768, 18, 611, 1773
3	10823	Szent Mihály hegy	049/18, 049/19

Nagymaros TRT felülvizsgálat 2015., Régészeti munkarész

4	10824	Kisfaludy utca 1., Váci utca 42.	1456/13, 1456/11, 1999/2, 1999/1, 2000, 2002, 2003, 2022, 2021/4, 2020, 2021/2, 2021/3, 2042, 2023, 2004/1, 2016/2
5	10825	Ipolyvölgyi Állami Gazdaság	0292/8
6	10826	Újhegyi utca	1155/1, 1152/1, 1154, 1152/2, 1155/2, 1072, 1047, 1043, 1046/2, 1146/6, 1146/4, 1146/2, 1142, 1145, 1146/5, 1146/3, 1152/3
7	10827	Sólyom-sziget	0476/13
8	10828	Sváb-hegy (Schwabenberg)	474, 407/1, 406/2, 406/1, 403, 483, 482/2, 484, 507, 506, 402/2, 10405, 505
9	10829	Török-mező - Hévíz (Tyeplíce)	0287
10	10830	Török-mező	0264, 0261/6, 0266
11	10831	Duna-part	05/1, 04/1, 10001/3, 10001/6, 10001/5
12	10832	Duna-part	1500/15, 1456/6, 1500/14, 02/1, 02/2
13	10833	Duna-part	1456/13, 1500/15, 1456/6, 1500/14
14	10834	Duna-part	1500/9, 1500/29, 1500/31, 1500/32, 1500/2, 1537, 1500/15
15	10835	Alsó-földek (Unterfeld)	13347, 13351, 13352, 13353, 13354, 13355, 13356, 13348/2, 13350
16	10836	Ruzsemáj	11245, 2602/3, 2602/2, 2602/9, 10922, 11248, 10842, 10921, 10920, 11246/2, 10924/4, 10924/3, 10923
17	10837	Temető	090/1, 11246/1, 10931, 11236/2, 11245, 11244, 11242, 11241, 11240, 11239, 11238, 11237/1, 11247, 11237/2, 11243/2, 11234/5, 11231/4, 11231/3, 11230, 11229, 11228, 11225/4, 11225/2, 11224, 11222/5, 11222/4, 11221/2, 11220/2, 11225/1, 11221/1, 11252/2, 11251/2, 11250, 11249, 11248, 11251/1, 11235, 11254, 11222/2, 11233/2, 11234/3, 11253, 11225/3, 11231/2, 11231/1, 11222/3, 11246/2, 11243/1
18	10838	Szobi utca 37.	447/2, 473/4, 510, 519, 460, 461, 462, 384/1, 455, 516, 517, 518, 457, 458, 453, 452, 454, 451, 514, 459, 32, 515, 33, 447/1, 523/9
19	10839	Ruzsemáj	11053/1, 11054/1, 11055, 11056/1, 11071, 11072, 11113, 11112, 11057/1, 11059, 11114, 11057/2, 11116, 11117, 11118, 11119, 11120, 11121, 11126, 11125, 11124, 11069, 11123, 11122, 11115, 11070, 11110, 11111, 11107, 11108/1, 11108/2, 11109/2, 11109/1, 11063, 11060, 11061, 11062, 11056/2
20	10840	Ruzsemáj	11054/1, 11055, 11053/2, 11052/2, 11047/2, 11051, 11039, 11042, 11043, 11032, 11034, 11035, 11040/2, 11044, 11636, 11637, 11638, 11639, 11640/1, 11641, 11642, 11643, 11001, 10999, 10998, 11644, 11645, 11646, 11647, 11649/1, 11648, 11652, 11651/2, 11640/2, 11002, 11049, 10997, 11037/3, 10990/2, 10989/1, 10988, 10987, 10986, 10985, 10984, 10983, 10989/2, 10989/5, 10989/6, 10996, 10995, 10992, 10993, 10989/9, 10994, 11056/2, 11054/2, 10982, 10978, 10979, 10980, 11052/3, 10981
21	10841	Malom-völgy	0282, 0284/1, 0284/2, 0284/3, 0283, 0284/9, 0287
22	10842	Török-mező	0248/1, 0250/1, 0251/6, 0248/5
23	10843	Ruzsemáj	11769/1, 11660, 11661, 11665, 11667, 11668, 11669, 11670, 11671, 11672/2, 11673/2, 11674/2, 11676, 11677, 11678, 11679, 11680, 11674/1, 11673/1, 11672/1, 11780, 11759/12, 11759/5, 11772, 11759/4, 11774, 11773, 11783/1, 11779, 11784, 11659, 11662, 11782/6, 11785, 11786, 11787, 11782/5, 11696, 11759/9, 11765/5, 11759/6, 11641, 11642, 11643, 11652, 11653, 11654, 11655/1, 11655/2, 11768, 11767/2, 11766
24	10844	Ruzsemáj	11697, 11746, 12117/1, 12116/1, 12115, 12114, 12113, 12112/1, 11751/3, 11751/2, 11750, 11748/2
25	10845	Ruzsemáj	11769/1, 11769/2, 11729, 11724, 11725, 11796, 11797, 11776, 11800, 11732, 11769/3, 11774, 11773, 11771, 11765/1, 11775, 11778, 11697, 11746, 11745, 11744, 11753, 11751/3, 11751/2, 11750, 11754, 11737/3, 11698, 11699, 11737/1, 11748/1, 11700, 11701, 11702, 11703, 11704, 11705, 11706, 11736, 11735, 11743, 11751/1, 11755, 11756, 11757, 11741, 11734, 11708, 11709, 11758, 11759/9, 11765/5, 11759/3, 11759/6, 11710, 11711, 11712, 11713, 11714, 11767/1, 11768, 11766, 11759/2, 11759/8, 11759/10, 11770, 11733
26	10846	Nagy Mélyút	384/1, 361/4, 369/2, 370/2, 365, 364/2, 364/1, 361/6, 361/3, 340/3, 362, 369/1
27	10847	Mihály-völgy	285, 283, 247, 249, 304, 284, 303, 282, 246/2, 302/2, 302/3, 264, 263, 251
28	10848	Mihály-völgy	313/2, 312, 316, 319, 317, 313/1, 309/3, 318

Nagymaros TRT felülvizsgálat 2015., Régészeti munkarész

29	10849	Villasor	10841, 2555, 2541, 1226/2, 1231/1, 1227, 1228, 1229/1, 2542, 2543, 2540, 2525, 1229/2, 1232
30	10850	Téglagyár	2602/3, 2602/2, 2602/6, 2602/5, 2602/8
31	10851	Zöldfa utca	1756, 1759, 1753, 1754, 1757, 1755, 1764/2, 1764/1, 1763, 1765/1, 1766, 1765/2, 1761, 1762, 1768, 1760, 1767, 1779
32	10852	Elsővölgy utca	938/1, 920, 935, 934, 933, 966/2, 967/2, 968/1, 969, 970, 971, 972, 903/2, 937, 936, 905/2, 906, 907/2, 873/1, 868/3, 867/4, 867/5, 902/3
33	10853	Romházi vadföld	0323
34	10854	János-hegy	13206, 13205, 13204/2, 13209, 13214, 13211, 13204/1, 13210, 13201
35	10855	Triebacker	12325, 12324, 12323, 12322, 12321, 12320, 12280/4, 12279/2
36	10856	Országút	13365, 11692, 11684, 11685, 11683/2, 11682/1, 0432/10, 11682/2, 11693/2, 11694, 11695, 0432/24, 0433
37	10857	Malom-völgyi-patak	0264, 0261/6, 0274, 0281/4
38	10858	Malom-völgyi-patak	0257, 0256, 0346/2
39	10859	Malom-völgy	0287, 0292/9
40	10860	Alsó-földek (Unterfeld)	0432/24, 0433, 13302, 13310, 13311/1
41	10861	Szent Gál föld (Békás-rét)	0253/6, 0367/3, 0253/5, 0253/2
42	10862	Ifjúsági tábor	049/19
43	10863	Csvepesgrund (Szilvás-kert)	0433, 0455, 0453, 13539/2, 13537/3, 13537/2, 13539/1, 13533, 13534, 13535, 13532, 13531, 13536, 13540, 16305, 16303, 16306, 16301, 16302, 13513, 13494, 13493, 13495, 13496, 13497, 13498, 13499, 13500, 13501, 13502, 13503, 13504, 13511, 13512, 13509, 13508, 13510, 13505, 13506, 13507, 13514, 13515, 13516, 13526, 13525, 13523, 13527, 13521, 13520/2, 13520/1, 13522, 13529, 13528, 13530, 13524, 13518, 13517, 13519, 13483, 13484, 13485, 13482, 13486, 13487, 13488, 13490, 13489, 13491, 13492, 13467, 13472, 13474, 13466, 13465, 13475, 13476, 13477, 13478, 13479, 13480, 13481, 13537/4, 13537/5, 13537/6, 13537/7, 16205, 16204, 16203, 16202, 16201, 16304, 16307, 16308, 13457/2, 13458, 13459, 13460/2, 13460/3, 13468, 13469, 13470, 13473, 13457/1, 13471, 13454, 13455, 13456, 13460/1, 13462, 13463, 13464
44	10864	Templom-völgy	049/4
45	10865	Rigó-hegy	049/19
46	10866	Török-mező	0259, 0248/1
47	10867	Szent Mihály hegy	049/19
48	10868	János-hegy	16348/1, 16345, 16343, 16344, 16347, 16332, 16331, 16333, 16334, 16335, 16337, 16338, 16336, 16341, 16342, 16340, 16339, 16318, 16317, 16319, 16320, 16330, 16329, 16328, 16326, 16324, 16325, 16323, 16321, 16322, 0455, 16349, 16350, 16313, 16314, 16216, 16316, 16315, 16214, 16215, 16217, 16327, 16220, 16218, 16219, 16312, 16311
49	10869	Szent Mihály hegy (Újvár)	049/19

II. Régészeti lelőhelyek védelme

- Nyilvántartott régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) 11. §-a alapján a területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak.

- Kiemelt régészeti védelem

A 58255/1989. Művelődési Minisztériumi rendelet alapján kiemelt régészeti védelem alatt áll a Szent Mihály hegy (Nyi 10823) középkori barlang kolostor lelőhelye

- Országos műemléki védelem

A középkori (remete) barlang kolostor (Nyi 10823) országos műemléki védelem alatt áll a hozzá kapcsolódó műemléki környezettel együtt.

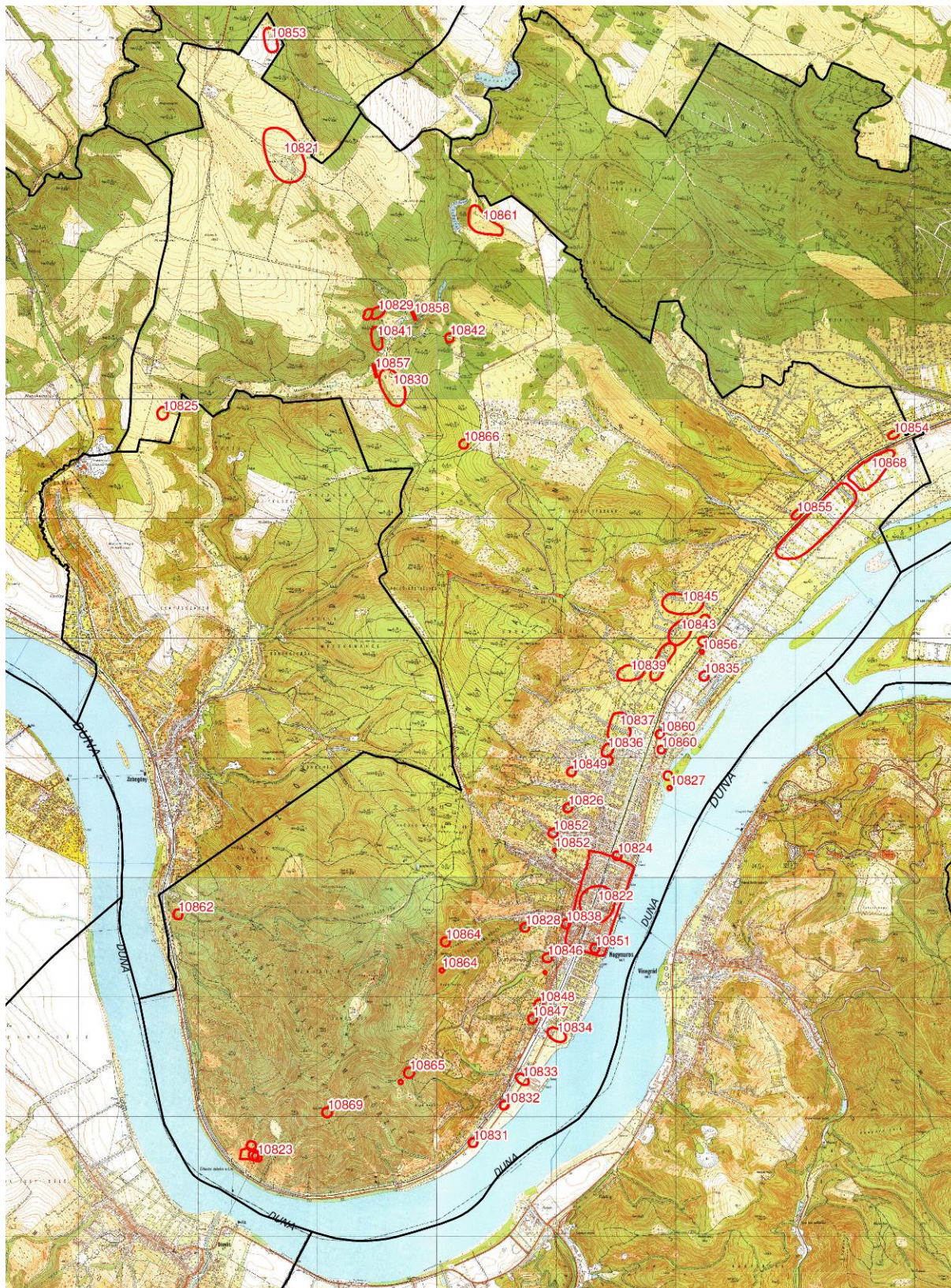
A késő-gótikus középkori római katolikus plébánia templom (Nyi 10822) országos műemléki védelem alatt áll a hozzá kapcsolódó műemléki környezettel együtt.

- Természetvédelmi terület

Az 1996. évi LIII. törvény a természetvédelmről alapján ex lege a középkori (remete) barlang kolostor (Nyi 10823) természetvédelmi terület oltalma alá tartozik.

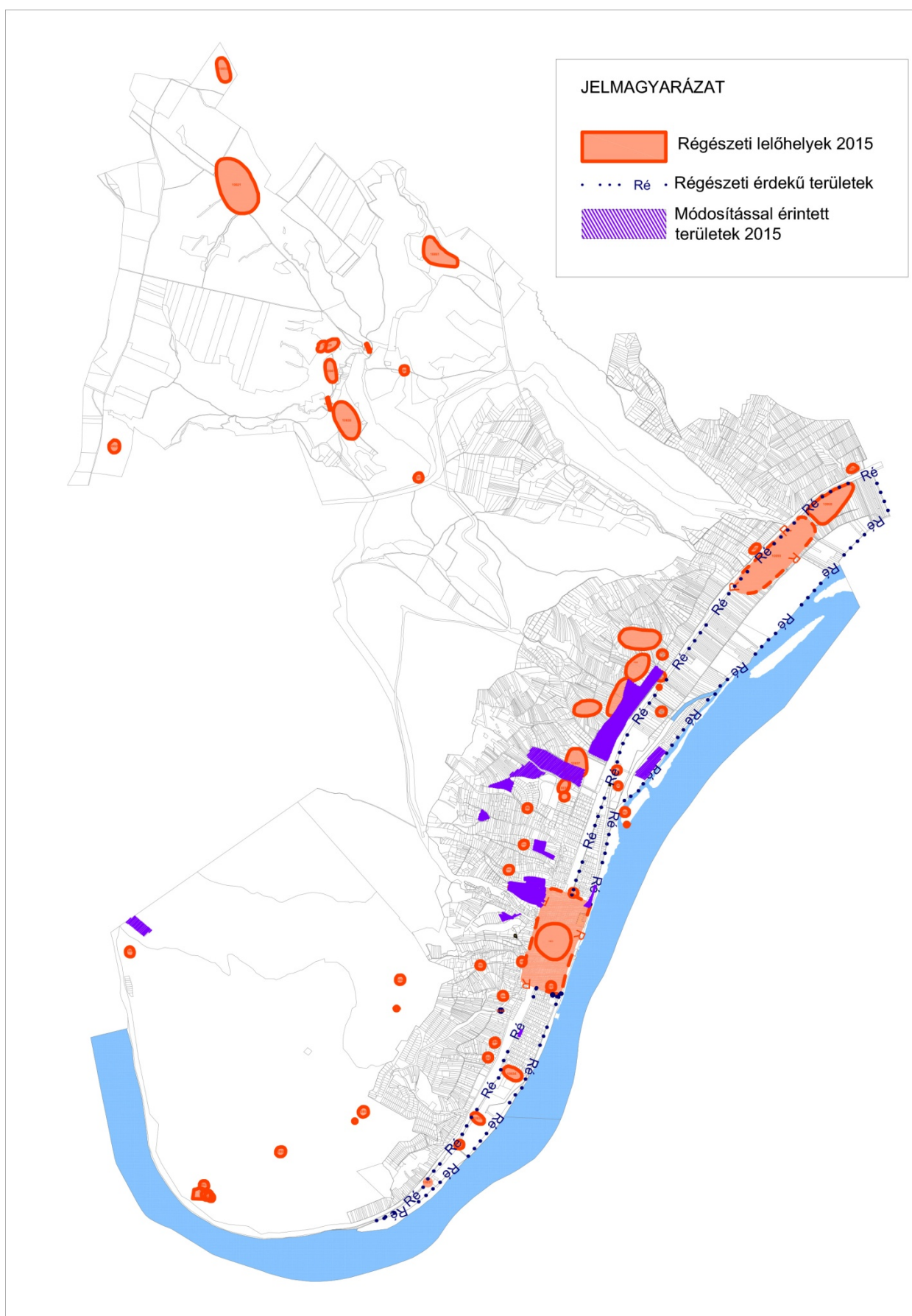
III. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek bemutatása

A Forster Központ nyilvántartásban szereplő lelőhelyek bemutatását a mellékletben szereplő táblázat tartalmazza.



2. ábra: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Nagymaros Város területén

IV. A tervezett módosítási szándékok bemutatása



3. ábra: Nagymaros Város területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a módosítási területek

Az alábbi változtatási szándékok szerepelnek a vizsgált tervmódosításban

I/1. Építési előírások felülvizsgálata az Mk-4/A övezetben

A módosítási igény leírása

A temetőtől (090/1 hrsz.) az első sorompóig tartó, a 0432/8, 0432/9, 0432/10, 10931, 10989/1, 11696, 11681 hrsz-ú közutak közötti területre vonatkozó Mk-4/A övezet építési előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy a területen a mezőgazdasági műveléshez szükséges gazdasági építmények elhelyezhetővé váljanak.

I/2. Közterületi kapcsolatra és hátsókert méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata az Lke-B6 jelű építési övezetben

A módosítási igény leírása

A Kittenberger u. teteje – Vízmű alatti rész (Szálloda u.) 2013-ban Lke-B6 jelű övezetbe került átsorolásra, ezért az övezet közterület kapcsolatra és építési helyre vonatkozó előírásainak felülvizsgálata szükséges:

I/3. A tetőidomok kialakítására vonatkozó HÉSZ előírás pontosítása

A módosítási igény leírása

A HÉSZ 12. § (8) 9. szerint: „Az épületek tetőidomát a Dunára néző telkek esetében az utcával párhuzamos gerinccel, a Dunára néző tetőfelületet csak kevéssé megbontott, tájba illeszkedő módon lehet kialakítani.” A módosítás célja a megfogalmazás pontosítása.

I/4. A Pállya Celesztin u. elején található Lke-V2 övezet lehatárolásának és jelölésének pontosítása a 2013-as SZT alapján

A módosítási igény leírása

A Pállya Celesztin u. elején, az északi oldalon, 2009-ben átsorolásra (Mko-2-ből Lke-V2-be) került két telek (1171/1 és 1172 hrsz.-úak), azonban a korábbi övezeti határ a tervlapon maradt. Az egységes szabályozási terven a 2013-ban elfogadott szabályozási tervi módosítás szerint kell jelölni az övezetet.

I/5. A HÉSZ teljes közművezettségre vonatkozó előírásának felülvizsgálata

A módosítási igény leírása

A belterületen beépítésre szánt területeken építés és használati mód változás esetén kötelező a teljes közművezettség, azaz ezen belül a szennyvíz közcsatornába vezetése. Megvizsgálandó ennek feloldása oly módon, hogy a belterületen is a 15.§ (3) 1. e) előírása alkalmazható legyen.

I/6. Az Lke-B7 övezetre vonatkozó beépíthető telekméret, HÉSZ 5. § (32) – Lke-B7 övezet – Kittenberger u. teteje

A módosítási igény leírása

A kialakult beépítés, az előírt beépítési mód és az alábbi övezeti előírások nem illeszkednek teljes mértékben a kialakult állapothoz, valamint a még beépítetlen telken csak az utcától távoli épület elhelyezést tesz lehetővé. A módosítás során – az egyéb övezeti előírásokkal együtt – vizsgálni szükséges a kialakult állapothoz igazodó és a beépítetlen telken a kialakult utcaképhez illeszkedő épületelhelyezést lehetővé tevő előírás alkalmazását.

I/7. Zebegény melletti 049/2 hrsz-ú telek

A módosítási igény leírása

A 049/2 hrsz-ú, kopárság művelési ágú, 1,53 ha nagyságú telek önkormányzati tulajdonban van, régen ifjúsági tábor volt, melynek maradványai ma is megtalálhatók a területen. Az Önkormányzat a területen a táj- és természetvédelemhez kapcsolódó épület-elhelyezés lehetőségét biztosítani kívánja, ennek érdekében vizsgálatra kerül az ingatlan területfelhasználási besorolásának módosítása, szabályozási előírásainak megalkotása.

I/8. A mértékadó árvízszintre vonatkozó előírás pótlása

A módosítási igény leírása

A rendezési tervben nem szerepel olyan építési kötöttség, amely előírná, hogy a nem védett részeken lakó- és üdülőépület csak a mértékadó árvízszint felett építhető.

A tervezett módosítást a tervező javaslatának megfelelően a képviselőtestület nem támogatja.

I/9. Kötelező telepítési távolság eltörlése az Üh-K1, Üh-K2, Üh-K5 és Üh-K6 övezetek esetében

A módosítási igény leírása

A HÉSZ vonatkozó részei (12. § (7) 3.c. pont, 12. § (8) 4. pont, 12. § (11) 5. pont, 12. § (12) 6. pont) az üdülőövezetben a két külön telken elhelyezett épület között 10 m-es telepítési távolságot ír elő. A szabályozás az Üh-K1, Üh-K2, Üh-K5 és Üh-K6 övezeteket érinti.

I/10. Kamilla utca és Nefelejcs utca közötti telkeken az Üh-K5 és Mko-2 övezeti határvonal módosítása

A módosítási igény leírása

A Kamilla utca és a Nefelejcs utca között található Üh-K5 és Mko-2 övezetek közötti övezethatár a telkekre merőlegesen került kijelölésre. Jelen módosítás keretében vizsgálatra javasolt az övezeti határ módosítása, az Üh-K5 övezet bővítése a 877/6 hrsz-ú ingatlan alsó határáig. A képviselő testület döntése alapján a B tervváltozat került elfogadásra.

I/11. Az Üh-K3 és Üh-K5 övezetben az 5 méteres oldalkert előírás módosítása

A módosítási igény leírása

A HÉSZ az Üh-K3 és az Üh-K5 övezetben 5 méteres oldalkertet ír elő, szemben a többi üdülőövezetre vonatkozó 3 méteres oldalkerttel. Az érintett övezetekben az oldalkertre vonatkozó szigorúbb előírás miatt több telek beépítetlen maradt, ugyanakkor a már korábban megépült házak a jelenlegi szabályozásnak nem felelnek meg, ezért vizsgálni indokolt az érintett övezetekben a város többi üdülőházas övezetéhez hasonlóan 3 méteres oldalkert előírás lehetőségét.

I/12. Az Őz utca végén található Ev övezet felülvizsgálata, lakóépület építési lehetőség érdekében

A módosítási igény leírása

A gesztenyések területét a hatályos rendezési terv Ev övezetbe sorolja. A lakossági kérelem alapján vizsgálatra kerül a gyümölcsös művelési ágban lévő, jelenleg is gesztenyésként művelt 10858 hrsz-ú ingatlanon lakóépület építési lehetőség biztosíthatósága.

I/13. Diófa utca feletti orom (hrsz.: 473/4) Ev övezetből Üh övezetbe történő átsorolása

A módosítási igény leírása

A módosítási igénnyel érintett belterületi, 1486 m² (1500 m²-nél kisebb) területű, kivett művelési ágú ingatlant minden oldalról beépítésre szánt lakó és hétvégi házas üdülőterület határolja. A lakossági kérelem alapján vizsgálatra kerül az ingatlanon üdülőépület elhelyezés biztosításának lehetősége. A tervezett módosítást a tervező javaslatának megfelelően a képviselőtestület nem támogatja.

I/14. Hátsókerti beépítés engedélyezése az 1652 hrsz-ú ingatlanon

A módosítási igény leírása

Az érintett, Lk-N1 övezetbe tartozó ingatlan tulajdonosa kéri a szomszédos övezetben (Lke-A1K) megengedett hátsókerti beépítés engedélyezését. A tervezett módosítást a tervező javaslatának megfelelően a képviselőtestület nem támogatja.

I/15. Az 1629 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

A módosítási igény leírása

Az érintett telek átsorolását kéri Lke-A1K kertvárosias övezetből LK-A1K kisvárosias lakóterületbe, a szabadonálló beépítés helyett oldalhatáron állóval, a beépíthetőség 30%-ról 40%-ra emelésével, valamint az építménymagasság 4,5m-ről 7,5-re emelésével.

IV. A tervezett módosítási szándékok hatása a régészeti örökségre

Régészeti lelőhelyeket érintő módosítási szándékok

I/1.	Az Mk-4 övezet tervezett módosítása által biztosított újabb, igaz kismértékű beépítési lehetőségek kisebb mértékben, de érinthetik, vagy akár egyes esetekben veszélyeztethetik a 10840, 10856 számú lelőhelyeket.
I/2.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet.
I/3.	A tervezett módosítás a jellegéből adódóan nem gyakorol hatást a régészeti örökségre, nem érint lelőhelyet.
I/4.	A tervezett rajztechnikai módosítás a jellegéből adódóan nem gyakorol hatást a régészeti örökségre, nem érint lelőhelyet.
I/5.	A HÉSZ tervezett módosítása a jellegéből adódóan nem gyakorol hatást a régészeti örökségre, nem érint lelőhelyet.
I/6.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet.
I/7.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet.
I/8.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítást a tervező javaslatának megfelelően a képviselőtestület nem támogatja.
I/9.	A módosítások területe érinti a 10826, 10838 lelőhelyeket. Azonban a tervezett módosítás a jellegéből adódóan nem gyakorol hatást a régészeti örökségre.
I/10.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet.
I/11.	A módosítások területe érinti a 10826, 10828, 10846, 10847 számú lelőhelyeket. Azonban a tervezett módosítás a jellegéből adódóan nem gyakorol hatást a régészeti örökségre.
I/12.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet.
I/13.	A tervezett módosítást a tervező javaslatának megfelelően a képviselőtestület nem támogatja.
I/14.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítást a tervező javaslatának megfelelően a képviselőtestület nem támogatja.
I/15.	A tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet, csak régészeti érdekű területet.
II.	A módosítás rajzi jellegű, emiatt eleve nem érinti a régészeti örökséget.

A tervezett módosítások területe többsége nem érint nyilvántartott, vagy más ismert azonosítható lelőhelyet, vagy régészeti érdekű területet. Mindösszesen három módosítás területe érint lelőhelyet, melyek közül csak az I/1. módosítás esetében kell számolni kisebb mértékben újabb beépítéssel a beépítésre alkalmas telkek méretének csökkenésével. Ezek esetében a lelőhelyek esetleges veszélyeztetettségét figyelembe kell venni és azok indokolatlan bolygatásának elkerülésére kell törekedni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor megelőző feltárás igényével kell számolni. A módosítások közül számos önmagában a szabályozási, vagy rajztechnikai jellegéből adódóan sem gyakorol hatást a régészeti örökségre.

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a 39/2015. (III. 11.) Kormány rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § (a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64.§-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében a területileg illetékes Kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalát, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A Kötv. 11§-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

A Korm. rendelet 4.§(1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.

Az Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.

A Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

- **Régészeti megfigyelés**

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7.§ 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- **Próbafeltárás**

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

- **Teljes felületű feltárás**

A Kötv. 22.§ (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22.§ (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20.§ (4) bekezdés és a Kötv. 22.§ (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárássra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22.§ (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19.§ (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19.§ (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A Kötv. 22.§ (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárássra jogosult intézményt bízhat meg.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv.19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv. 23. §. (1)). A feltárássra jogosult intézményekről Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 11-18 §-a határozza meg. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetében a Korm. rendelete 19-25 §-a alapján kell eljárni.

B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárássra jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

V. Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

A Nagymaros Város közigazgatási területén összesen 49 darab azonosított, régészeti lelőhely van nyilvántartva.

A tervezett módosítások hatásai

A tervezett módosítási szándékok többsége nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet, illetve a jellege miatt nem gyakorol hatást a régészeti örökségre. Az ismert lelőhelyeket érintő módosítások többsége technikai jellegű. Mindösszesen egy módosítás esetében lehet kisebb valós érintettséggel számolni.

VII. Nyilatkozat

A Nagymaros Város TRT módosítása kapcsán készített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 39/2015. (III. 11.) Korm. Rendelet és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.



Vágner Zolt, okleveles régész
osz: 459/2002



Dr. Türk Attila régész
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005

Pécel, 2015. szeptember 7.