

Előzetes tájékoztató

Nagymaros Város

Településszerkezeti tervének,
Helyi Építési Szabályzatának
és Szabályozási tervének
módosításához

(készült: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint.)

2017. április

Tartalom

Előzetes tájékoztatás	2
Rendezés alá vont területek, a módosítások célja és várható hatása.....	2
Környezeti vizsgálat.....	5

Rajzi mellékletek

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata a településrendezési eszközök módosításáról

Tervezők

Településtervezés, tájrendezés,
zöldfelületek, környezetalakítás:

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

Közlekedés:

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

Közműellátás:

Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)
Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)
Csima-Takács Judit, okl. tájépítészmérnök
KÉSZ Kft.

Előzetes tájékoztatás

Jelen tervdokumentációt Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017. (II.8.) számú határozatában hozott döntése alapján került összeállításra.

Jelen tervmódosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti ún. teljes eljárás szerint történik.

Jelen dokumentáció a teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszához készült előzetes tájékoztatás, amelyről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 37.§ (2) bekezdés alapján kéri ki az önkormányzat az illetékes állami szakigazgatási szervek, települési- területi önkormányzatok, valamint a 6/2017. (III.28.) Képviselő-testületi rendelet szerint az érintett partnerek véleményét.

Ezen **előzetes tájékoztatás** kerül kiküldésre az ún. előzetes tájékoztatási szakaszban résztvevő véleményezők részére, akik a kézhezvételtől számított 21 napon belül (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37.§ (4) bekezdés) adhatnak írásos véleményt a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § (4)-(7) bekezdésében foglaltak szerint.

A teljes eljárás ezt követően a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 38-40§, és 43. § szerint folytatódik.

Jelen dokumentáció alapján kérjük továbbá a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatát a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat** lefolytatásának szükségességéről is.

Rendezés alá vont területek, a módosítások célja és várható hatása

Az alábbi táblázat tartalmazza a képviselő-testületi határozatban vizsgálatra szánt módosítások és hibajavítások által érintett területeket, a módosítások célját és várható hatását, valamint a tervi érintettségét.

A táblázatban alkalmazott rövidítések:

- TK = Településfejlesztési koncepció
- TSZT = Településszerkezeti terv
- SZT = Szabályozási terv
- HÉSZ = Helyi Építési Szabályzat

Tervi érintettség jelölése:

- + = érintett
- - = nem érintett

A mellékelt Áttekintő tervlapon valamennyi módosítással érintett terület jelölésre került, a TSZT/1-2 jelű tervlapok a Településszerkezeti terv, míg az SZ/1-5 jelű tervlapok a szabályozási terv módosításával, hibajavításával érintett területeket mutatják be.

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017. (II.8.) sz. határozata alapján tervezett módosítások és hibajavítások

Tervezett módosítás		Tervi érintettség			
		TK	TSZT	SZT	HÉSZ
1.	Szabályozási előírások felülvizsgálata a K-E/1/A és K-E/1/B övezetekben a. Módosítással érintett terület: Volt Felvonulási lakóterületen rögzített K-E/1/A és K-E/1/B övezetek b. Módosítás célja: Az érintett teljes terület egy övezetbe sorolása és a HÉSZ előírások felülvizsgálata, szociális intézmény (idősotthon) kialakítása céljából. A területen elhelyezhető funkciók felülvizsgálatra kerülnek, a megengedett legnagyobb építménymagasság egységesen 10,5 m-re változik. a. Várható hatás: A félbehagyott, gyorsuló ütemben romló állapotú épületszerkezetek bontását követően a terület rehabilitációja, új épületek elhelyezésével egy 100-120 férőhelyes idősotthon kialakítása	-	-	+	+
2.	Szabályozási előírások felülvizsgálata a K-Z/RK/1-2 övezetekben a. Módosítással érintett terület: Sportpálya területén és a szomszédos ingatlanokon kijelölt K-Z/RK/1-2 övezetek b. Módosítás célja: A hatályos HÉSZ előírások és Szabályozási tervi tartalom felülvizsgálata szálláshely fejlesztés (szálloda építés) érdekében. Az övezetben a beépítettség mértéke 20%-ról 25%-ra, a zöldfelület aránya 60%-ról 40%-ra módosul. A szabályozási tervlapon az beültetési kötelezettséggel érintett területrészt a 12-es út menti 25 m széles sávra változik. c. Várható hatás: A területre tervezett turisztikai fejlesztések megvalósulása.	-	-	+	+
3.	Szabályozási előírások módosítása a Gksz-K1 és Gksz-K2 övezetekben, a szabályozási vonalak felülvizsgálata a temető térségében a. Módosítással érintett terület: Temető mellett kijelölt Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek és Kertes mezőgazdasági területek, kapcsolódó közlekedési és közterületek. b. Módosítás célja: Szabályozási előírások módosítása további építési lehetőség érdekében a Gksz-K1 és Gksz-K2 övezetekben, a szabályozási vonalak felülvizsgálata a temető térségében. A módosítási igény a településszerkezeti tervben jelölt gyűjtő- és feltárási utakat is érint, emiatt annak felülvizsgálata is szükséges. c. Várható hatás: A temető mellett kialakult, Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolt telephelyek munkahelyteremtő fejlesztésének elősegítése. A temető térségében tervezett közúthálózat és a vasút alatt tervezett közúti átkötés felülvizsgálatával a távlati közlekedési célú területek lehetőségeihez igazodó helybiztosítása.	-	+	+	+

Tervezett módosítás		Tervi érintettség			
		TK	TSZT	SZT	HÉSZ
4.	Területfelhasználás és övezeti rend, valamint szabályozási előírások felülvizsgálata Felsőmezőn a. Módosítással érintett terület: Felsőmező, 12-es főút és Duna közötti, a hatályos településszerkezeti tervben és Szabályozási tervben Zöldterületbe sorolt terület Natura2000 kijelöléssel nem érintett része. b. Módosítás célja: Az érintett terület a Magyar Államtól Nagymaros Város Önkormányzatának tulajdonába került 2016-ban, ahol a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban sport- és rekreációs célú fejlesztés tervezett. A módosítás során a terület Beépítésre nem szánt különleges területbe kerül átsorolásra, legfeljebb 2% beépíthetőséggel. c. Várható hatás: A területen a hatályos területfelhasználási besorolás és övezeti előírások jelenleg is lehetővé teszik sport- és rekreációs célú építmények elhelyezését, azonban az OTÉK vonatkozó rendelkezése (27.§) értelmében Zöldterület csak közterület lehet. A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén az érintett terület közterületként nem tartható fenn, ezért szükséges annak területfelhasználási és övezeti átsorolása, ezzel együtt a vonatkozó HÉSZ előírások megalkotása.	-	+	+	+
5.	Előkertben garázsok elhelyezési lehetőségének vizsgálata az Őz utcában a. Módosítással érintett terület: Az Őz utca térségében kijelölt Lke-A2 jelű építési övezetek telektömbjei. b. Módosítás célja: Az Őz utcában a kialakult lakóépületekhez gépjármű-tárolók elhelyezési lehetőségének biztosítása. c. Várható hatás: A területen zárt gépjármű-tárolók létesítése.	-	-	+	+
6.	Az Lke-B5 övezet szabályozási előírásainak felülvizsgálata, a Szálloda u. északi oldalán a 10835 és 10838 hrsz-ú ingatlanok Lke-B6 övezetből Lke-B5 övezetbe történő átsorolása a. Módosítással érintett terület: A Szálloda utca felső szakaszának északi oldalán kialakult Lke-B5 és Lke-B6 övezetbe sorolt (10835, 10838, 10839, 10840 hrsz-ú) ingatlanok. b. Módosítás célja: Az érintett négy telket két külön övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. Az OTÉK 7.§ (2) bekezdésében rögzítettek érvényesítése érdekében egységes szabályozás kialakítása szükséges. c. Várható hatás: Az érintett telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg.	-	-	+	+
7.	A csónakház (1879/4 hrsz) bővítési lehetőségének vizsgálata a K-E2 övezetben a. Módosítással érintett terület: A Váci út és a Duna-part közötti meglévő K-E2 övezetbe sorolt terület	-	-	+	+

Tervezett módosítás		Tervi érintettség			
		TK	TSZT	SZT	HÉSZ
	b. Módosítás célja: Az érintett ingatlanon található lapostetős épület bővítési vagy új épület elhelyezési lehetőségének biztosítása. c. Várható hatás: Meglévő épület jelenlegi funkcióhoz igazodó bővítése.				
8.	Vízmű területek övezeti jelölésének javítása a belterületi szabályozási tervlapokon A vízmű területek esetében a belterületre vonatkozó szabályozási tervlapokon K-k övezeti jel, a külterületi szabályozási tervlapon V-2 övezeti jel került rögzítésre. Hibajavítás tervezett módja: A vízmű területekre egységesen a V-2 övezeti jel kerül rögzítése a szabályozási tervlapokon.	-	-	+	-

A módosítások és hibajavítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján a **biológiai aktivitásérték-változás** számítás nem releváns. A módosítások kapcsán az **Örökségvédelmi hatástanulmány** felülvizsgálata nem indokolt.

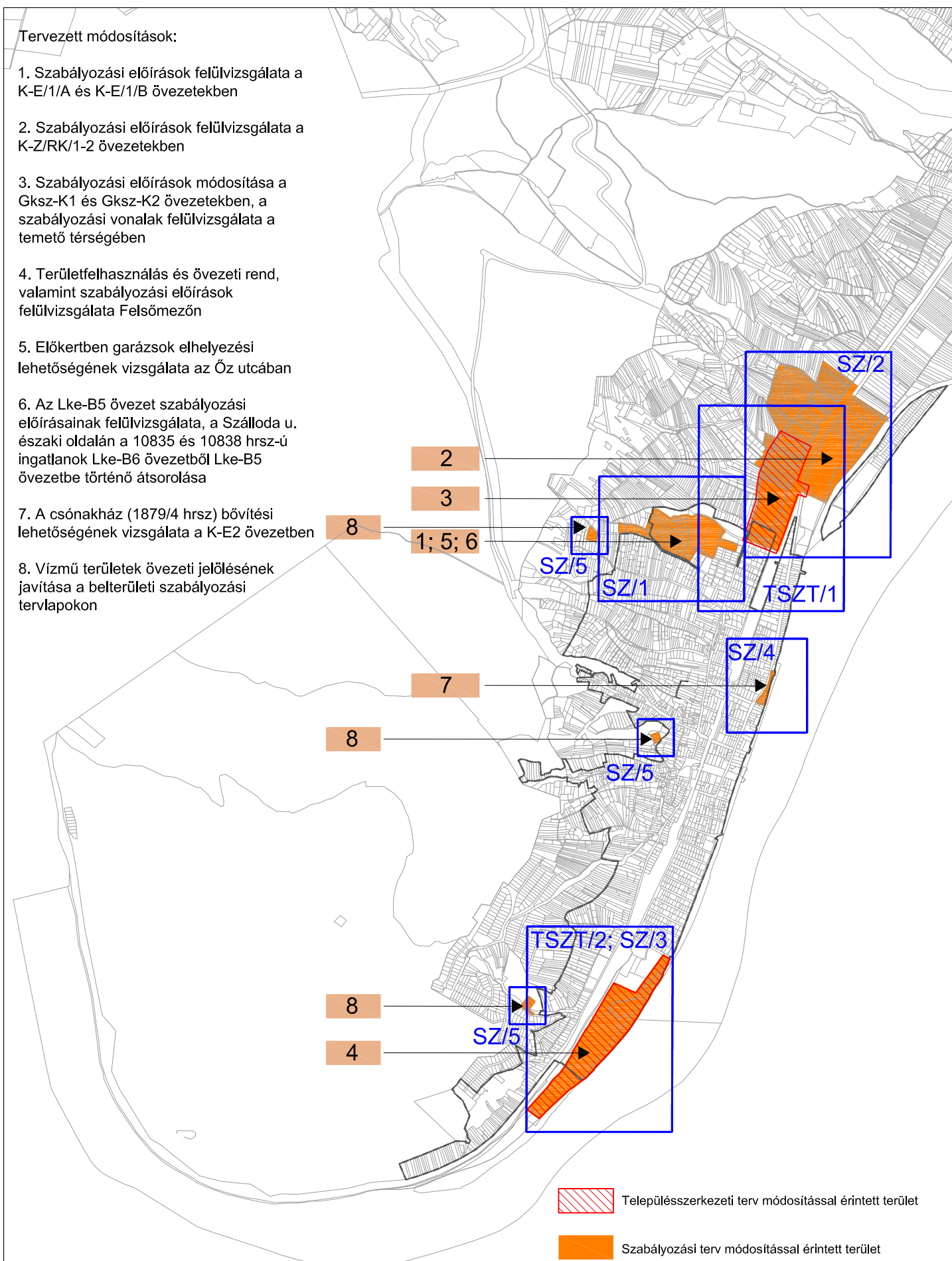
Környezeti vizsgálat

A tervezési feladat Nagymaros Város településrendezési eszközeinek részterületeire szóló módosítása, így a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a **környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége** a várható környezeti hatás **eseti meghatározás alapján dönthető el**.

A módosítások jellege miatt a 2/2005. (I. 11) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatása nem tervezett**, azonban a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint kérjük, hogy a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat lefolytatásának esetleges **szükségességére vonatkozóan is adják meg véleményüket**.

Tervezett módosítások:

1. Szabályozási előírások felülvizsgálata a K-E/1/A és K-E/1/B övezetekben
2. Szabályozási előírások felülvizsgálata a K-Z/RK/1-2 övezetekben
3. Szabályozási előírások módosítása a Gksz-K1 és Gksz-K2 övezetekben, a szabályozási vonalak felülvizsgálata a temető térségében
4. Területfelhasználás és övezeti rend, valamint szabályozási előírások felülvizsgálata Felsőmezőn
5. Előkertben garázsok elhelyezési lehetőségének vizsgálata az Őz utcában
6. Az Lke-B5 övezet szabályozási előírásainak felülvizsgálata, a Szálloda u. északi oldalán a 10835 és 10838 hrsz-ú ingatlanok Lke-B6 övezetből Lke-B5 övezetbe történő átsorolása
7. A csónakház (1879/4 hrsz) bővítési lehetőségének vizsgálata a K-E2 övezetben
8. Vízmű területek övezeti jelölésének javítása a belterületi szabályozási tervlapokon



 Településszerkezeti terv módosítással érintett terület

 Szabályozási terv módosítással érintett terület

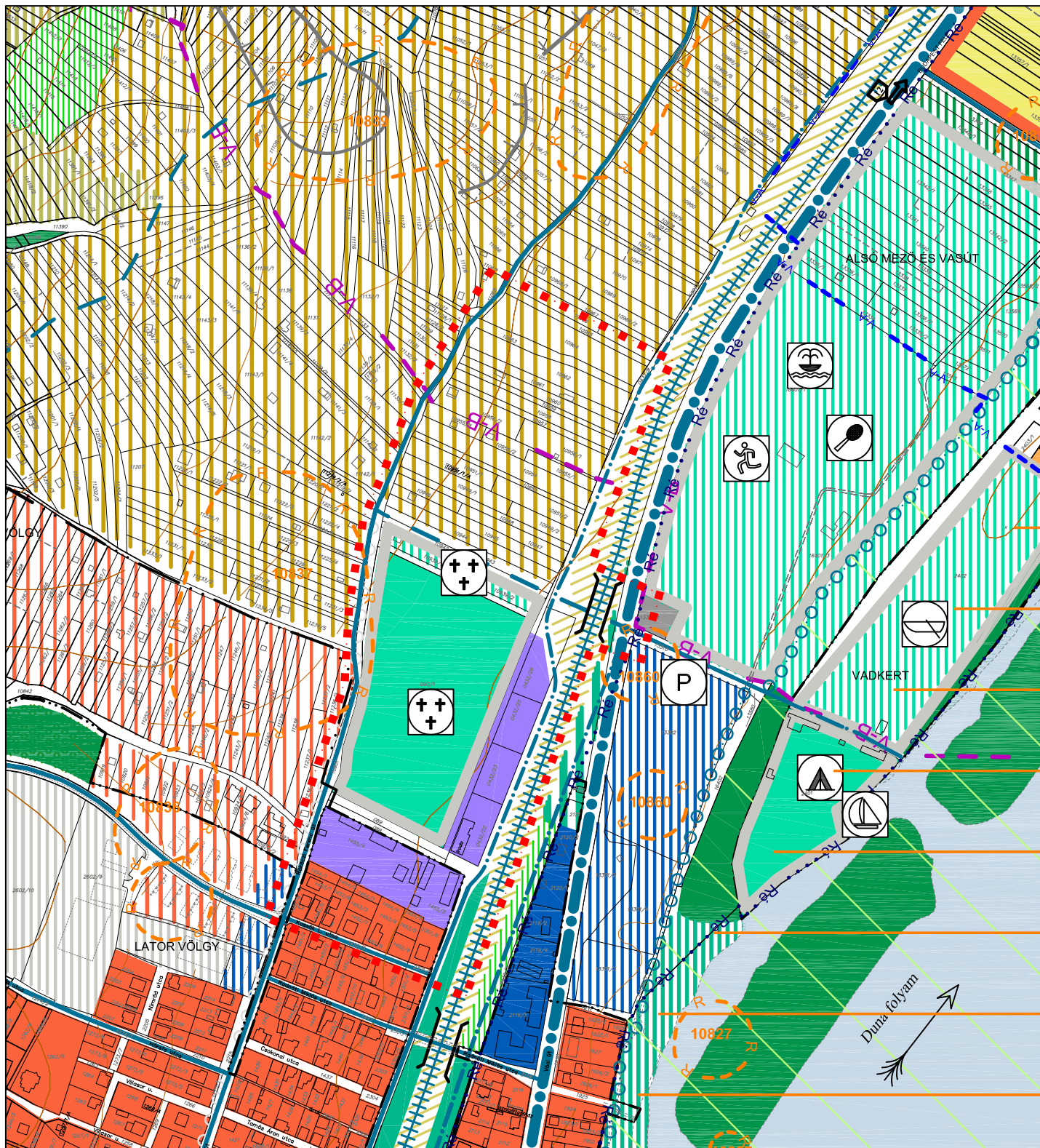
Á

NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

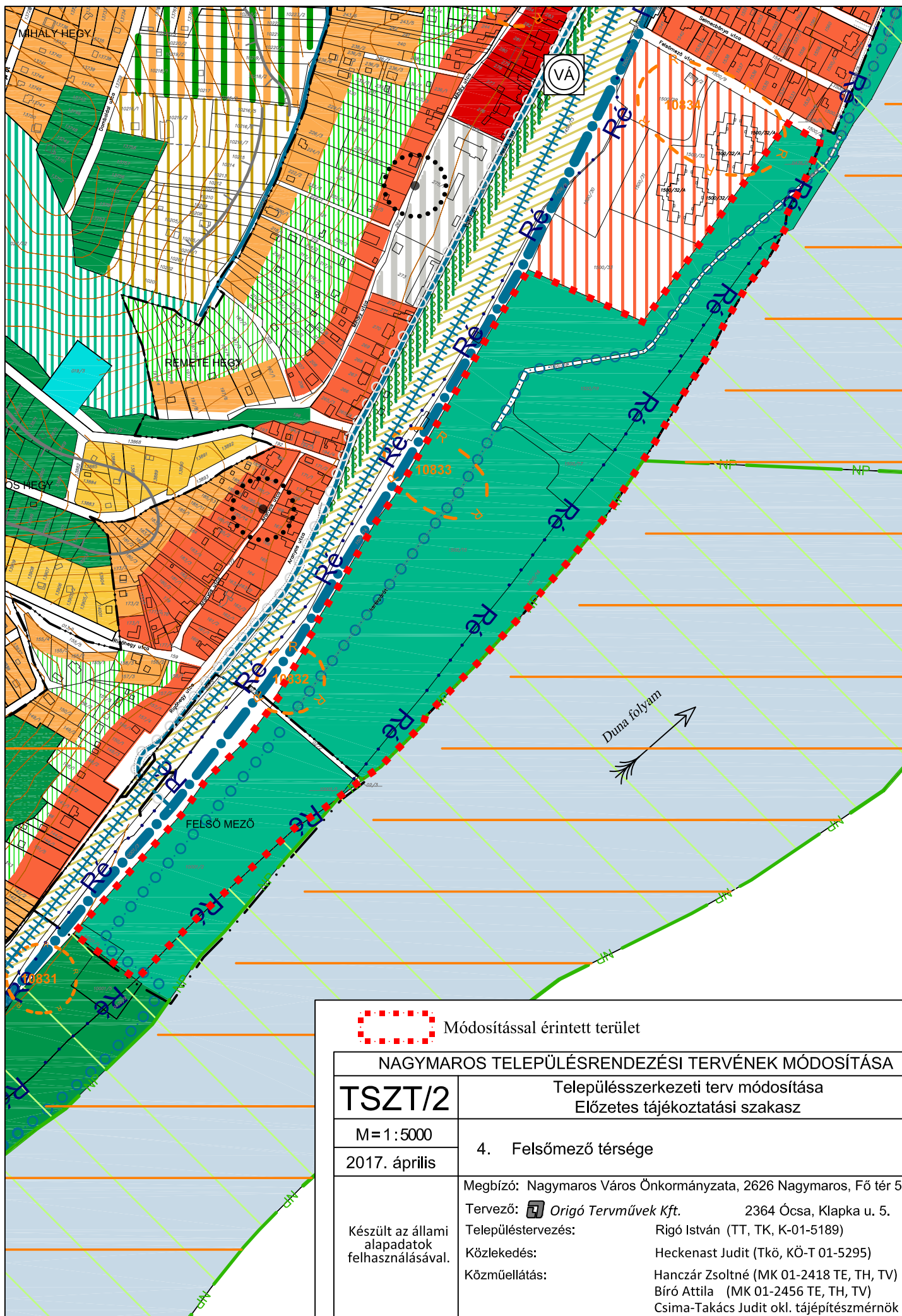
2017. április

Áttekintő tervlap - Módosítással érintett területek



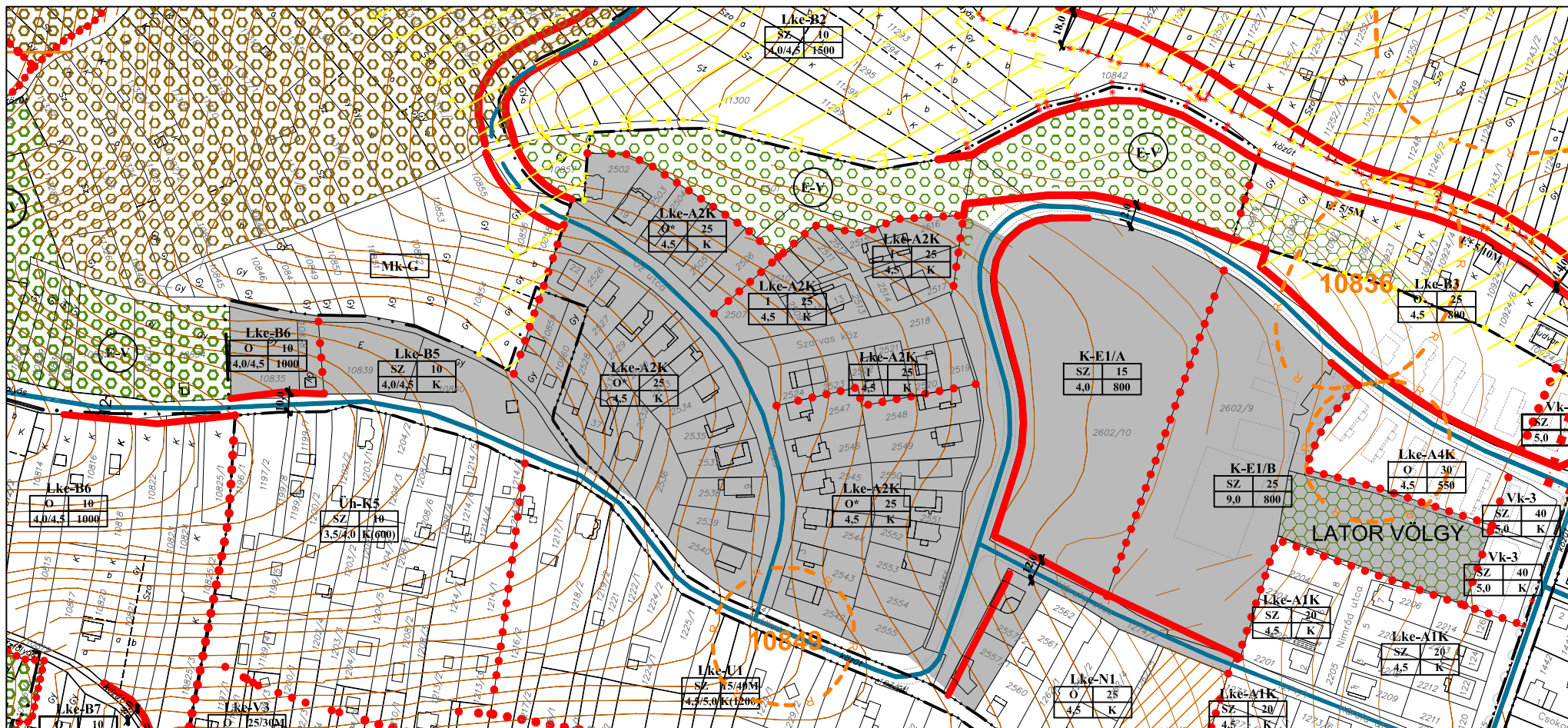
Módosítással érintett terület

NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
TSZT/1	Településszerkezeti terv módosítása Előzetes tájékoztatási szakasz
M = 1 : 5000	
2017. április	3. Temető térsége
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5. Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189) 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



Módosítással érintett terület

NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
TSZT/2	Településszerkezeti terv módosítása Előzetes tájékoztatói szakasz
M=1:5000	4. Felsőmező térsége
2017. április	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5. Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189) 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



 Módosítással érintett terület

NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

SZ/1

Szabályozási terv módosítása
Előzetes tájékoztatási szakasz

M=1:3000

2017. április

1. K-E/1/A és K-E/1/B övezetek térsége
5. Őz utca térsége (Lke-A2 övezetek)
6. Lke-B5 övezet térsége

Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5.

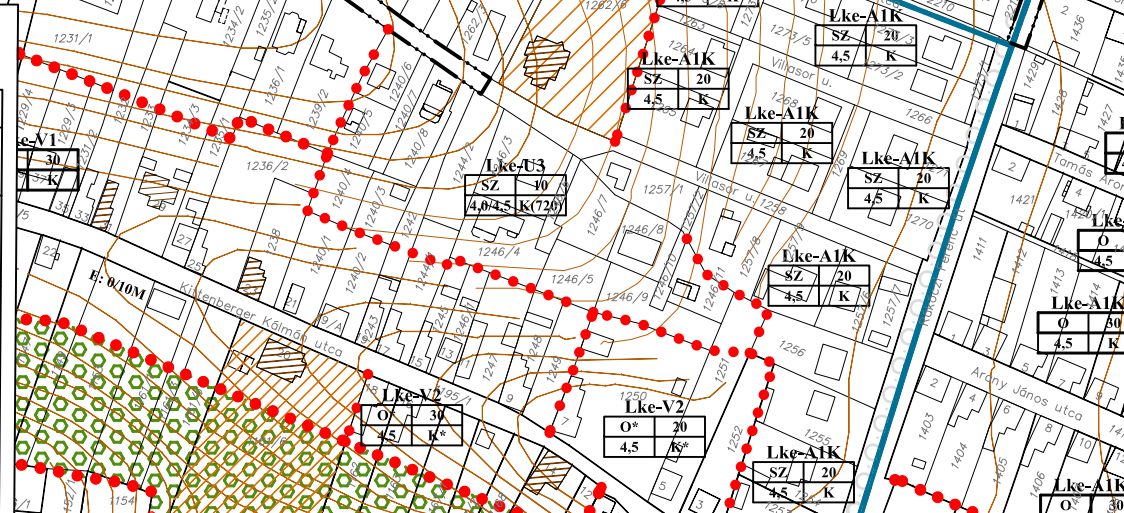
Tervező:  Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5.

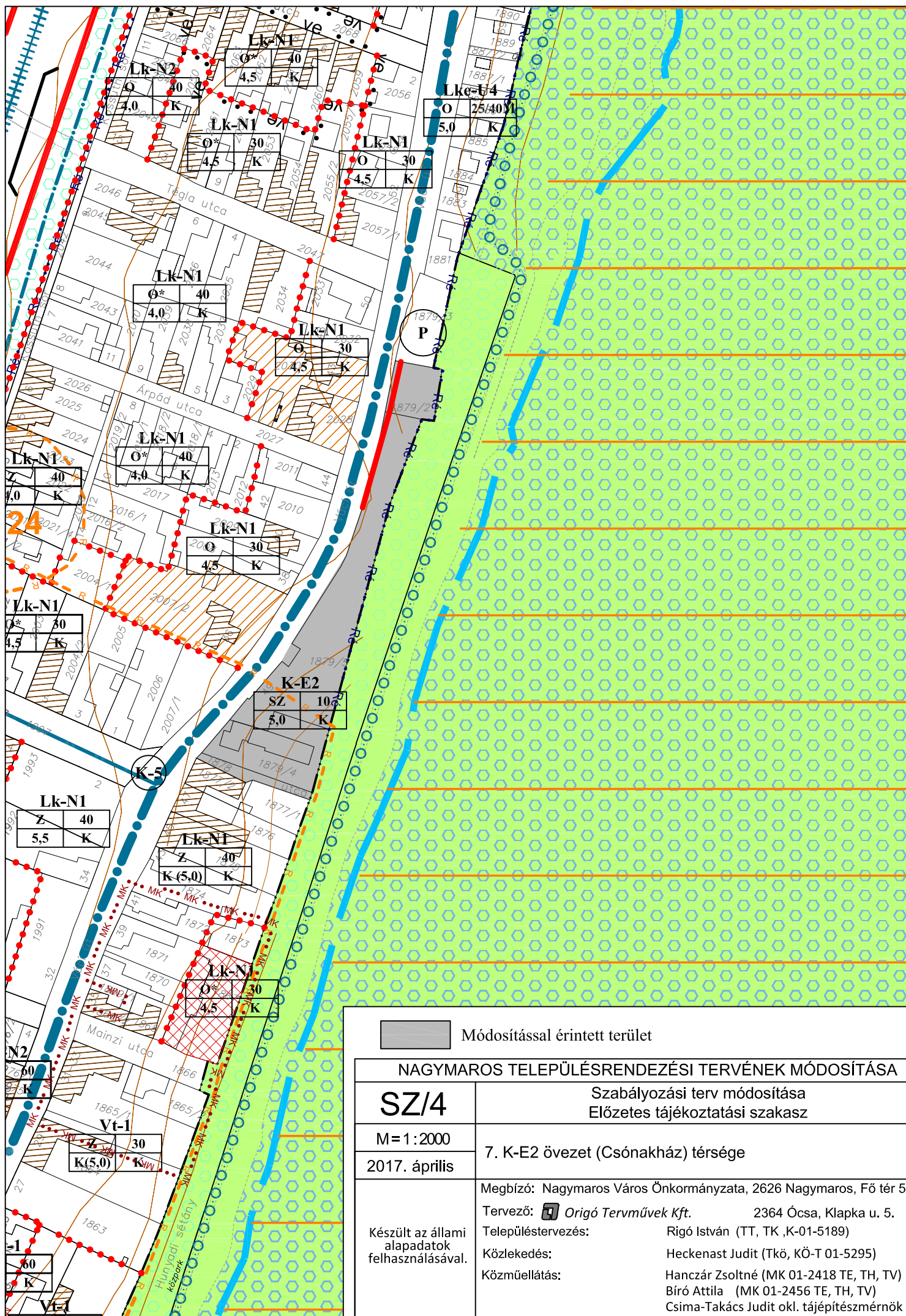
Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189)

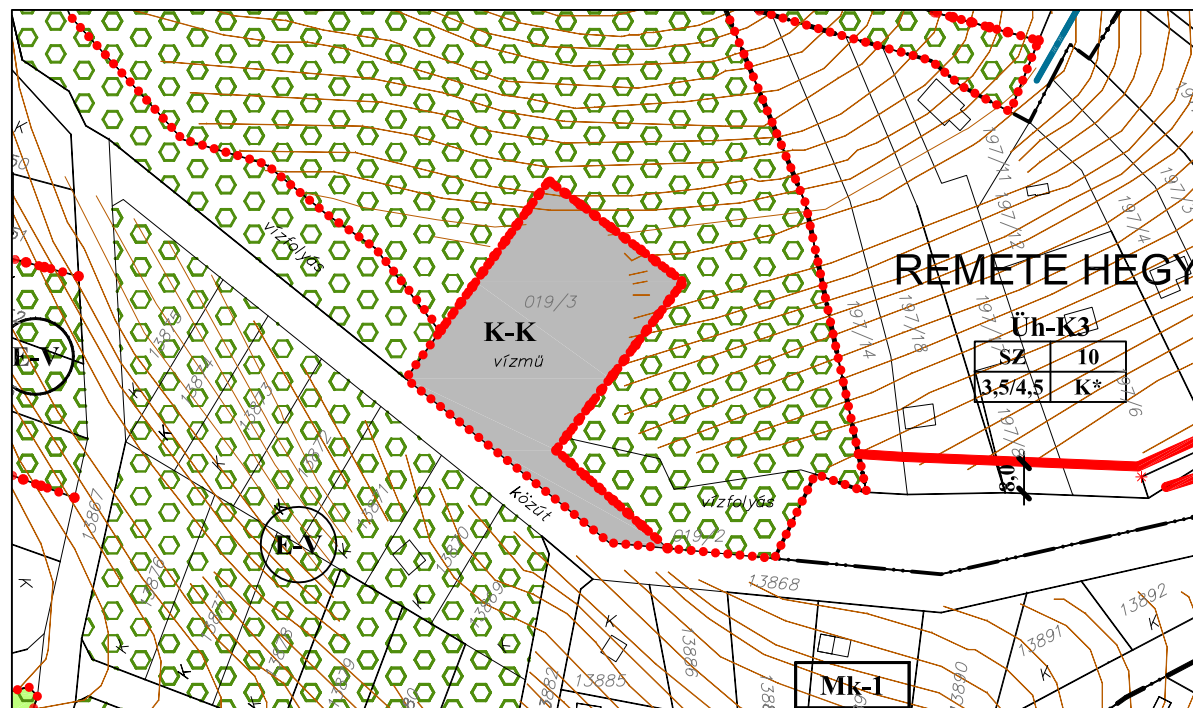
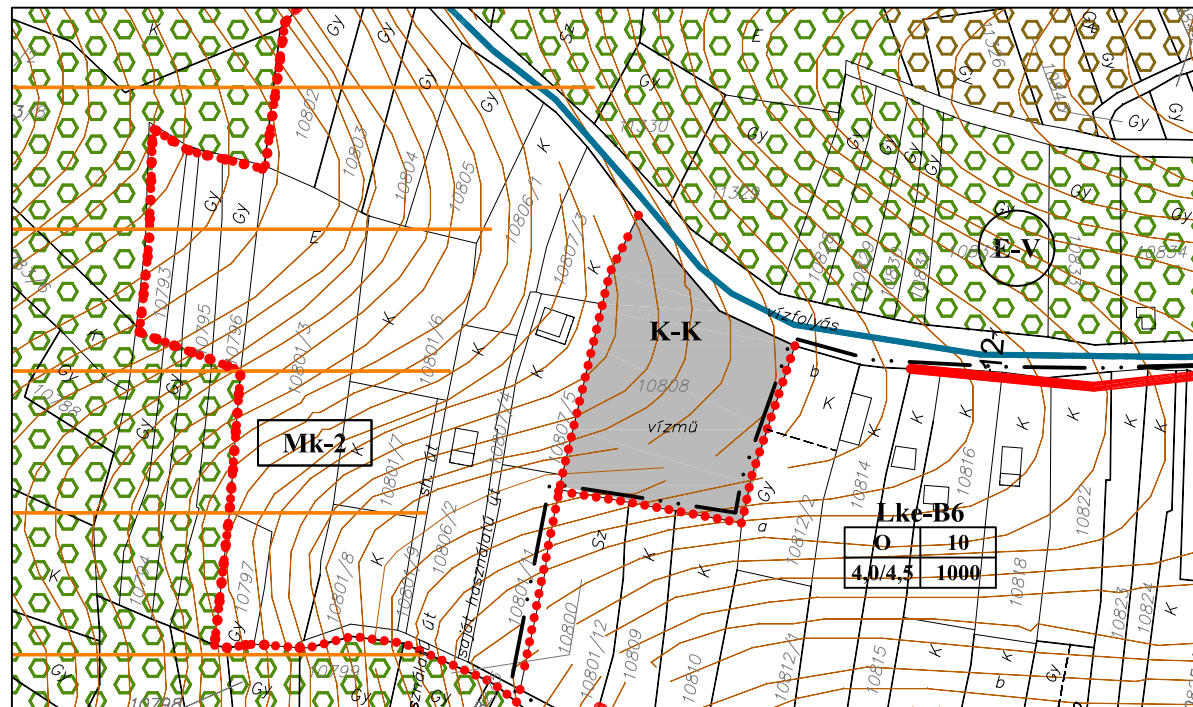
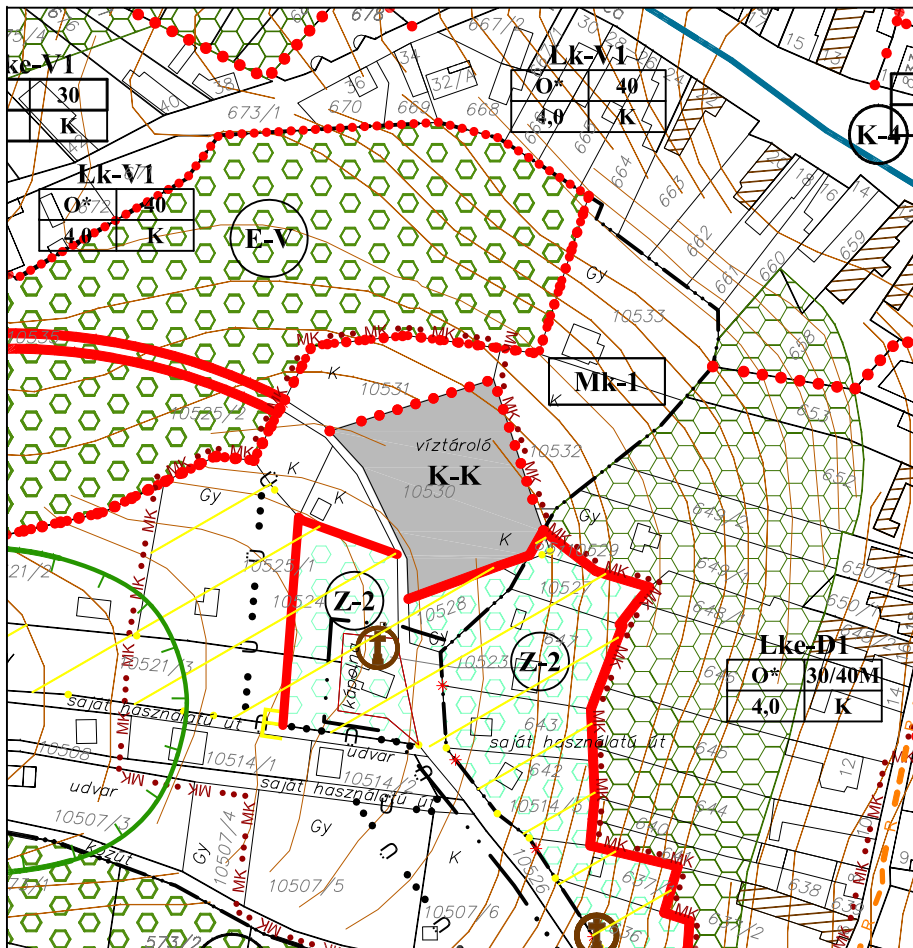
Közlekedés: Heckenast Judit (Tkő, KÖ-T 01-5295)

Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)
Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)
Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök

Készült az állami
alapadatok
felhasználásával.







 Módosítással érintett terület

NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	
SZ/5	Szabályozási terv módosítása Előzetes tájékoztatói szakasz
M=1:2000	8. Vízmű területek övezeti jelölésének javítása
2017. április	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5. Tervező:  Origo Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka u. 5. Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189) 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

KIVONAT

*a képviselő-testület 2017. február 8-án megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből*

Tárgy: Településrendezési szándék kinyilvánítása, területek lehatárolása

***Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
25/2017. (II. 8.) számú határozata***

A Képviselő-testület az alábbi tartalommal a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosításáról dönt.

A módosítás célja és területi lehatárolása:

- 1.1. Szabályozási előírások felülvizsgálata a K-E/1/A és K-E/1/B övezetekben (Felvonulási lakótelep) szociális intézmény (időotthon) kialakítása céljából (beruházó által készítendő beépítési vázlat alapján).
- 1.2. Szabályozási előírások felülvizsgálata a K-Z/RK/1-2 övezetekben (Sportpálya) szálláshely fejlesztés (szálloda építés) céljából (beruházó által készítendő beépítési vázlat alapján).
- 1.3. Szabályozási előírások módosítása további építési lehetőség érdekében a Gksz-K1 és Gksz-K2 övezetekben, a szabályozási vonalak felülvizsgálata a temető térségében (a vasút alatti közúti átkötés helybiztosításának törlésével).
- 1.4. Terület felhasználás és övezeti rend, valamint szabályozási előírások felülvizsgálata Felsőmezőn sportszernok és kapcsolódó sport- és rekreációs célú építmények, parkolók elhelyezése érdekében.
- 1.5. Előkertben garázsok elhelyezési lehetőségének vizsgálata az Őz utcában.
- 1.6. Az Lke-B5 övezet szabályozási előírásainak felülvizsgálata, a Szálloda u. északi oldalán a 10835 és 10838 hrsz-ú ingatlanok Lke-B6 övezetből Lke-B5 övezetbe történő átsorolása.
- 1.7. A csónakház (1879/4 hrsz.) bővítési lehetőségének vizsgálata a K-E1 övezetben (beruházó által pontosított elképzelés, esetleg vázlatrajz alapján).
- 1.8. Hibajavítások:
 - a) Az 52 és 53 hrsz-ú ingatlanoknál hiányzó övezeti jel pótlása.
 - b) Övezeti jel pótlása a vasút fölött kialakult üdülőtérületen (049/7-15 hrsz-ú ingatlanok).
 - c) Vízmű területeknél az övezeti jelölés és a szabályozási előírások egyértelműsítése.

Felkéri a Polgármestert a döntés kifüggesztésére, illetve a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő eljárás megindítására.

Határidő: 2017. február 28.

Felelős: polgármester

Végrehajtó: Városfejlesztési Csoport, főépítész

K.m.f.

Petrovics László s.k.
polgármester



dr. Horváth Béla s.k.
jegyző

A kivonat hitelesült
2017. február 9

Dr. Horváth Béla jegyző

