

NAGYMAROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA

Véleményezési anyag

2020. január

NAGYMAROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA

Véleményezési anyag

Aláírólap

Település- és tájrendezés,
zöldfelületek, környezetvédelem:



Rigó István
TT, TK, K 01-5189

Origó Tervművek Kft.

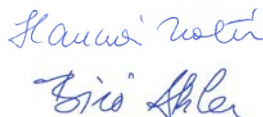
Közlekedés:



Heckenast Judit
Tkö, KÖ-T 01-5295

Heckenast&Heckenast Bt.

Közműellátás:



Hanczár Zsoltné
MK 01-2418 TE, TH, TV

KÉSZ Tervező Kft.

Bíró Attila
MK 01-2456 TE, TH, TV

Örökségvédelem:

Farkas Zoltán
szakértői sz.: 8P65C7

régész, régész szakértő

Jankovics Norbert
szakértői sz.: 21-0016

művészettörténész, régész
műemléki szakértő

Tervező:

 **Origó Tervművek Kft.**

2020. január

TARTALOMJEGYZÉK

	Oldal
1. A környezetalakítás terve	3
1.1. Településrendezési javaslatok	3
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	7
2. Szakági javaslatok	30
2.1. Tájrendezési javaslatok	30
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	30
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	32
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	33
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	34
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	35
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	35
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	35
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	36
3. Közlekedési javaslatok	37
4. Közművesítési javaslatok	39
5. Környezeti hatások és feltételek	50
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	50
7. Szabályozási koncepció	51

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

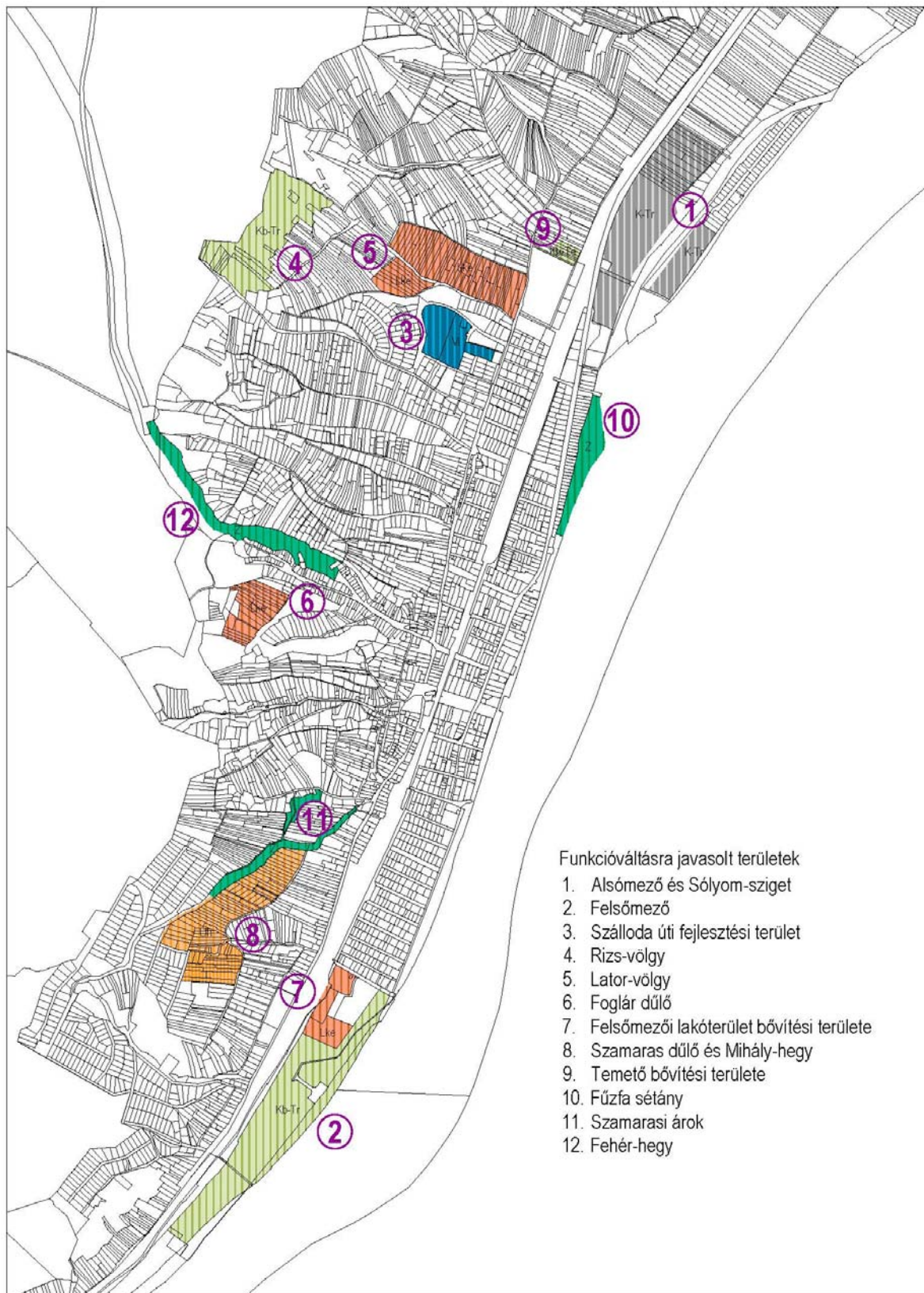
JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Nagymaros kialakult településszerkezetében a kialakult állapothoz képest jelentősebb módosítások a következők:

- Duna-parti turisztikai, rekreációs tengely (Felsőmező– Duna-parti sétányok – Alsómező és Sólyom-sziget);
- Turisztikai, rekreációs terület kialakítása a Rízs-völgyben;
- Intézményi jellegű fejlesztés a volt Felvonulási lakótelepen;
- Kertvárosias lakóterületek kijelölése a Latorvölgyben és a Foglár dűlőben;
- Üdülőterületek bővítése a Szent Mihály utca fölötti telektömbökben;
- Közpark fejlesztés a Fehérhegy utca fölött és a Szamaras-árokban;
- Temető bővítés helybiztosítása.

A felsorolt, területfelhasználást érintő fejlesztési elemek többségét a korábbi településrendezési eszközök már tartalmazták. A meglévő területfelhasználathoz képest funkcióváltással érintett alábbi területeket a szerkezeti terv tervezett területfelhasználási elemként jelöli:

Nagymaros funkcióváltásra javasolt területei				
Ssz.	Megnevezés	Területméret (ha)	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett funkció
1.	Alsómező és Sólyom-sziget	13,4	Sportpálya és gyepes területek	Beépítésre szánt turisztikai, rekreációs terület
2.	Felsőmező	14,2	Fás-gyepes terület	Beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület
3.	Szálloda úti fejlesztési terület	3,1	Felhagyott építési terület (volt Felvonulási lakótelep)	Intézményterület
4.	Rízs-völgy	8,0	Fás-gyepes terület	Beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs terület
5.	Lator-völgy	8,7	Kertes mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület
6.	Foglár dűlő	3,0	Kertes mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület
7.	Felsőmezői lakóterület bővítési területe	2,4	Felhagyott építési terület	Kertvárosias lakóterület
8.	Szamaras dűlő és Mihály-hegy	11,3	Kertes mezőgazdasági terület	Hétvégiházak üdülőterület
9.	Temető bővítési területe	0,6	Kertes mezőgazdasági terület	Temető
10.	Fűzfa sétány	2,5	Duna medrében kialakult ligetes terület	Közpark
11.	Szamarasi árok	2,3	Erdősült vízmosás	Közpark
12.	Fehér-hegy	4,2	Fás-gyepes terület	Közpark



A településszerkezetet meghatározó közlekedéshálózati fejlesztések:

- a 12-es számú főút és a Kóspallagi út csomópontjának átépítése,
- a Duna-part – Magyar utca – Fehérhegy utca – Panoráma út nyomvonalon tervezett térségi kerékpárút megvalósítása, valamint
- az EUROVELO 6 kerékpárút Sólyom-szigeti holtág melletti szakaszát érintő korrekciója,
- parkolóépítések a vasútállomás mellett, a Kossuth soron és a Deák Ferenc utcában.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Nagymaroson a beépítésre szánt területek a belterületen és annak közvetlen környezetében helyezkednek el. A belterületen kisvárosias és kertvárosias lakóterületeket, településközpont és intézményterületeket, üdülőházas és hétvégi házas üdülőterületeket valamint kereskedelmi, szolgáltató és általános gazdasági területeket rögzít beépítésre szánt területként a szerkezeti terv. Belterületi beépítésre szánt különleges turisztikai rekreációs terület a csónakház, valamint a Sólyom-sziget déli része (a kemping és a volt vízmű-terület).

Külterületen a korábbi településrendezési eszközökben foglaltakkal összhangban rögzített hétvégi házas üdülőterületeken kívül a tervezett kertvárosias lakóterületek, a temető és a vasút közötti kialakult gazdasági terület, valamint Felsőmezőn, a sportpálya térségben tervezett különleges turisztikai, rekreációs célú területek kerültek beépítésre szánt területként kijelölésre.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Nagymaros beépítésre nem szánt területei kisebb részben a belterületen, túlnyomó részben a külterületen helyezkednek el.

Közlekedési és a közmű területek:

- Vasúti területek,
- Országos közutak és helyi gyűjtőutak területe,
- Panoráma út területe.

A szerkezeti tervben külön területfelhasználási egységként nem jelölt lakó- és kiszolgáló utak szintén közlekedési és közmű területnek minősülnek.

Zöldterületek:

- Meglévő közpark (Felsőmező déli része)
- Tervezett közparkok (Fűzfa sétány, Szamaras-árok, Fehér-hegy).

Erdőterületek:

- Az Országos Erdőállomány Adattárban rögzített erdőrészek a nyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetésükkel összhangban és/vagy táj- és természetvédelmi kijelölésük miatt védelmi célú erdőterületbe kerültek.
- Az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő, többségében erózió által veszélyeztetett volt zártkerti hegyoldalak magasabb részein beerdősült területeken szintén védelmi célú erdőterület került rögzítésre.
- Közjóléti erdőterület került kijelölésre a Zebegénnyel közös közigazgatási határ mellett lévő volt ifjúsági tábor területén, a Törökmezői turistaházhoz tartozó ingatlanok erdőrészekként nyilvántartott részén, valamint a Kóspallagi út déli oldalán lévő állami tulajdonú területen.

Mezőgazdasági területek:

- Kertes mezőgazdasági területek (a belterülettől keletre és északra lévő volt zártkerti területek).
- Általános mezőgazdasági területek (a külterület egyéb mezőgazdasági hasznosítású területei).

Vízgazdálkodási területek:

- a folyóvizek medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
- a vízbázis területek.

Természetközeli területek:

- a Sólyom-szigeti holtág és a kerékpárút közötti parti sáv, valamint
- a Rigó-hegyen kialakult sziklás terület.

Különleges beépítésre nem szánt területek:

- Turisztikai és rekreációs területek (Felsőmező, Rizs-völgy, Törökmező),
- Szelídesztenyések,
- Tájképileg kitett domboldalak,
- Temető,
- Fásított közterek, sétányok.

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

Szerkezetalkotó és tagoló elemek:

- Meglévő 12. sz. főút és a 12106j. összekötőút,
- Budapest-Szob országos törzshálózati vasútvonal,
- Felső-Dunamente kerékpárútvonal Pilismarót – Szob – Nagymaros – Verőce – Vác – Göd – Dunakeszi – Budapest (6-os jelű Euro Velo) ága,
- Tervezett térségi kerékpárút (Kóspallag irányába),
- Személyhajó, komp, és révkikötők.

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások:

- Dunára merőlegesen lefutó hegylábak gerincén és a vízmosások mentén megmaradt fás-erdős területek,
- Dunára néző beépítetlen domboldalak,
- szelídesztenyések,
- nagytelkes lakó- és üdülőterületek kertjei,
- zöldfelületi jellegű intézmények (temető, sportterület, kemping),
- Törökmező – Hatló-patak völgy térsége,
- Sólyom-sziget térsége (holtág és annak parti sávjai, homokzátonyokon kialakult erdők),
- Felsőmező beépítetlen területe,
- a fásított Duna-parti sétányok és a Fő tér,
- vasút menti zöldfelületek.

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

Védőtávolságok:

- Vízmű kutak és azok hidrogeológiai védőterületei,
- Szennyvízátemelő műtárgyak védőterülete,
- Külterületen a 22 kV-os gerinc elosztóhálózat 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete.

Táj és természetvédelmi elemek, területek:

- országos jelentőségű védett természeti terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park;
- európai közösségi jelentőségű természetmegőrzési területek (Natura 2000 területek) a Börzsöny elnevezésű, HUDI 20008 jelű, valamint a Duna és ártere elnevezésű, HUDI 20034 jelű kiemelt természetmegőrzési területek, továbbá a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 10002 jelű különleges madárvédelmi terület;
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ (2) bekezdése alapján (ex lege) védett források és barlangok;
- az országos ökológiai hálózat övezetei,
- OTTrT Tájképvédelmi terület övezete.

Kulturális örökségvédelmi elemek:

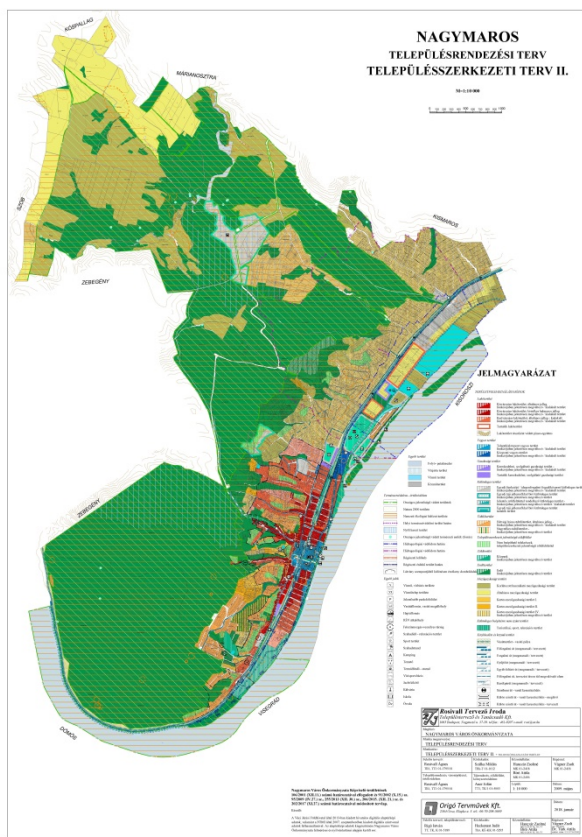
- régészeti lelőhelyek,
- műemlékek,
- helyi védett értékek, területek.

Egyéb korlátozások:

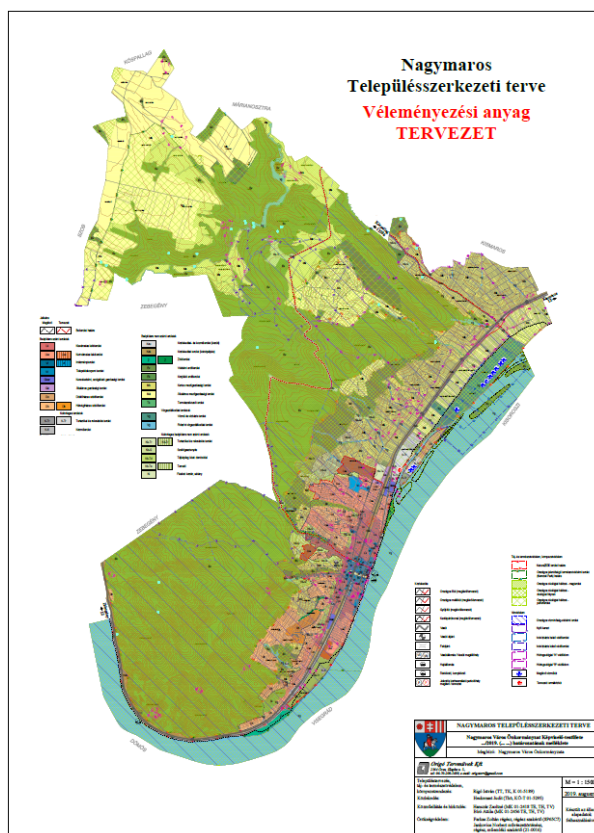
- országos vízminőség-védelmi terület,
- nyílt karszt,
- partfalmozgás veszélyével érintett terület,
- alapincézettség veszélyével érintett terület,
- nagyvízi meder területe,
- fakadóvíz által veszélyeztetett terület.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

Jelen fejezet a 2001-ben jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti tervhez képest javasolt módosításokat az alábbiak szerint, táblázatos formában mutatja be. A táblázat az egyes területek tekintetében feltünteti, hogy a módosítás a területfelhasználás milyen mértékű változtatásával jár.



106/2001. (XII. 11.) Kt. Határozattal elfogadott többször módosított Szerkezeti terv



.../2019. (.....) Kt. határozattal elfogadott Szerkezeti terv

A területfelhasználás változások az alábbi kategória szerint kerültek besorolásra:

ÚJ BSZT	új beépítésre szánt terület kijelölése
BNSZT	beépítésre nem szánt területbe való visszatorlasztás
BSZTV	beépítésre szánt terület területfelhasználtás váltása
BNSZTV	beépítésre nem szánt terület területfelhasználtás váltása

M1. ALSÓMEZŐ ÉS SÓLYOM-SZIGET KOMPLEX TURISZTIKAI, REKREÁCIÓS CÉLÚ FEJLESZTÉSE

Az alsómezői sportpálya területén a vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező termálkút megvalósulása esetén termálfürdő- és szállodafejlesztésre nyílt lehetőség. A sportpályától északra lévő kertes területek a termál fejlesztéshez kapcsolódó kiegészítő létesítmények elhelyezésére szolgálhatnak. A Sólyom-szigeten a kemping melletti volt vízmű terület elsősorban vízi sportokhoz kapcsolódó fejlesztések megvalósítására alkalmas. A benzinkút és a sportpálya közötti területen, részben a termálfürdő- és szállodafejlesztéshez, részben a vízi sportokhoz kapcsolódó turisztikai létesítmények elhelyezése javasolt.

A területen, a korábbi településrendezési eszközökkel összhangban, továbbra is turisztikai és rekreációs célokat szolgáló fejlesztési terület kerül kijelölésre. Azonban a korábbi szerkezeti tervtől eltérően a szerkezeti tervi javaslat funkcionális differenciálást nem alkalmaz, de továbbra is eltérően jelöli a már kialakult és a funkciójukban megváltozó területeket. Az egyes területek építésjogi szempontból történő differenciált kezelésére a HÉSZ-ben és a Szabályozási tervben kerül sor. Az érintett területen javasolt jelentősebb területfelhasználási változások a következők:

- A korábbi tervben a sportpályától délre rögzített központi vegyes területfelhasználási egység a fejlesztési területhez kapcsolódóan különleges turisztikai és rekreációs terület besorolást kap.
- A vízparti sávok Különleges beépítésre nem szánt terület – Sétány területfelhasználási egységbe, míg a holtág vízgazdálkodási területbe kerül.
- A holtág északkeleti partján lévő, magántulajdonú ingatlanok nádas, vizenyős területek, ezért azokon Természetközeli terület kerül rögzítésre.

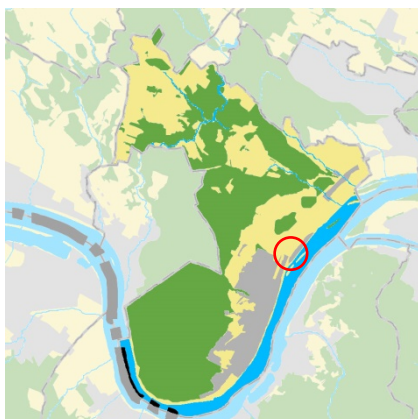


BSZTV	központi vegyes terület	Vk	különleges beépítésre szánt turisztikai és rekreációs terület	K-Tr
BSZTV	beépítésre szánt, jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület	K-Z	különleges beépítésre szánt turisztikai és rekreációs terület	K-Tr
BNSZT	különleges beépítésre szánt jelentős zöldfelülettel	K-Z	különleges beépítésre nem szánt terület – köztér, sétány	Kt

BNSZT	rendelkező különleges terület		felszíni vízgazdálkodási terület	Vg
BNSZTV	erdőterület	E	felszíni vízgazdálkodási terület	Vg

Korlátozó tényezők:

- országos ökológiai hálózat – puffertérület,
- országos vízminőség-védelmi terület



OTrT részlete

Az országos terv a területen települési és mezőgazdasági térséget jelöl. A területen új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, csupán azon belül a területfelhasználás változik, ugyanis a területet már a hatályos terv is beépítésre szánt területként rögzítette.

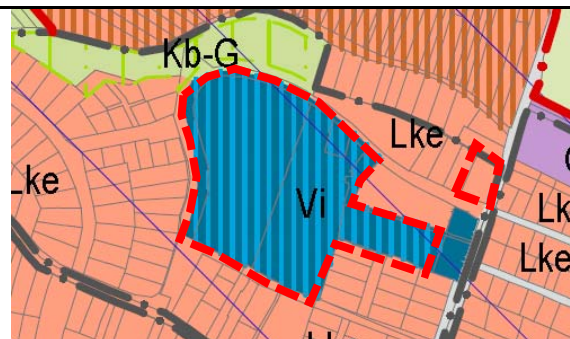
Az OTrT szerinti települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított**. Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki, így **az összhang biztosított**.

M2. SZÁLLODA ÚTI FEJLESZTÉSI TERÜLET

Az önkormányzati tulajdonú terület (volt Felvonulási lakótelep) elsősorban oktatási, egészségügyi, szociális jellegű intézményi fejlesztés megvalósítására alkalmas, melyhez szálláshely, vendéglátás, kulturális, sport és rekreációs rendeltetés kapcsolódhat.

A területen tervezett funkciók nem módosulnak, csak a területfelhasználási besorolás változik, ugyanis a korábbi Településszerkezeti terv és HÉSZ ezen területre meghatározott funkcionális előírásai megfeleltethetők az OTÉK intézményterület területfelhasználására vonatkozó előírásainak.

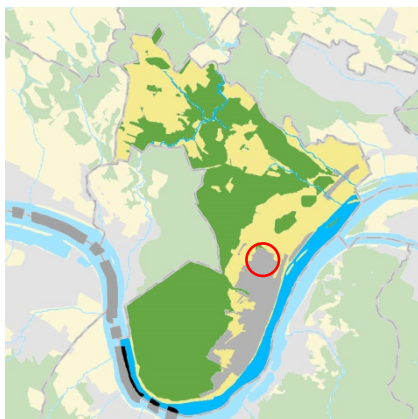
A Szálloda út – Rákóczi utca kereszteződés északi oldalán lévő saroktelek Településközpont vegyes területből Kertvárosias lakóterületbe kerül, a telektömb többi ingatlanával történő egységes kezelés érdekében.



BSZTV	egyedi funkciójú különleges beépítésre szánt terület	K-E	intézményterület	Vi
BSZTV	településközpont vegyes terület	Vt	kertvárosias lakóterület	Lke

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



OTTrT részlete

Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem kerül sor, csupán azon belül a területfelhasználás változik. A területre a korábbi településrendezési eszközökben rögzített funkcióknak megfelelő új OTÉK területfelhasználási egység kerül rögzítésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M3. LATOR-VÖLGY

A tervezett kertvárosias lakóterület nyugati határa a korábbi településszerkezeti tervben rögzített tervezett gyűjtőút nyomvonalához igazítva került jelölésre. A tervezett gyűjtőút időközben törlésre került, ezért a lakóterületi fejlesztés határát a kialakult telekhatárokhoz igazítva jelöli a szerkezeti terv.

BNSZT kertvárosias lakóterület	Lke különleges beépítésre nem szánt terület – szelídgesztenyés Kb-G

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



OTTrT részlete

Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen beépítésre szánt terület területfelhasználási egység elnevezés változik az új területfelhasználási rendszernek megfelelően.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M4. TEMETŐ BŐVÍTÉSI TERÜLETE

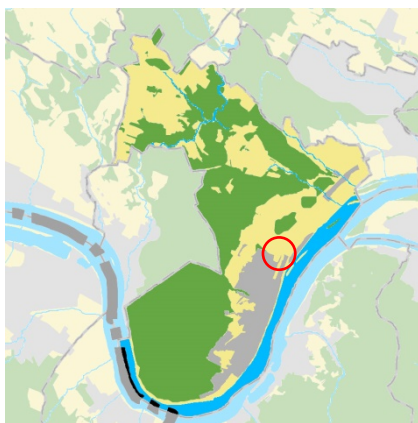
A temető bővítésének távlati helybiztosítása érdekében a korábbinál nagyobb, közel 0,6 ha terület kerül rögzítésre a szerkezeti tervben, a temető mellett lévő volt zártkerti ingatlanok telekvégeinek felhasználásával.

BNSZT	jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület – temető	K-Z
BNSZTV	kertés mezőgazdasági terület	Mk

különleges beépítésre nem szánt terület – temető	Kb-Te

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



OTrT részlete

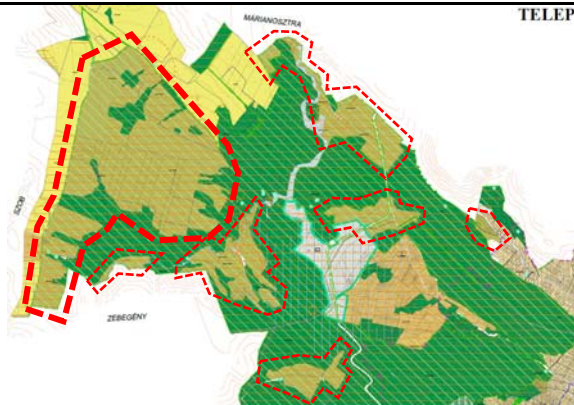
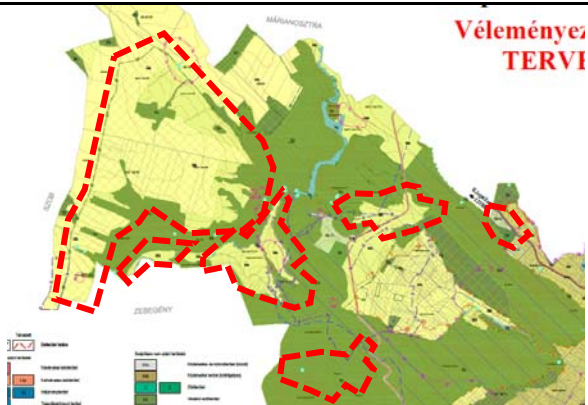
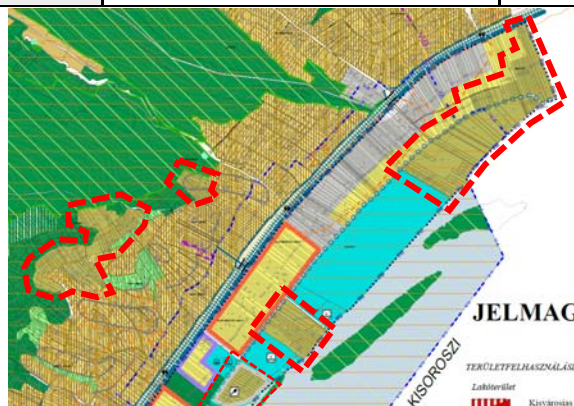
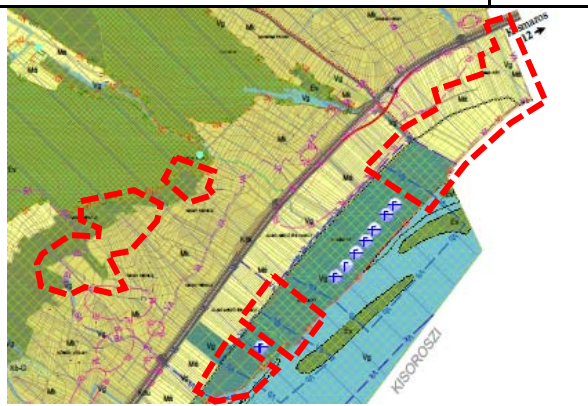
Az országos terv a területen mezőgazdasági térséget jelöl.

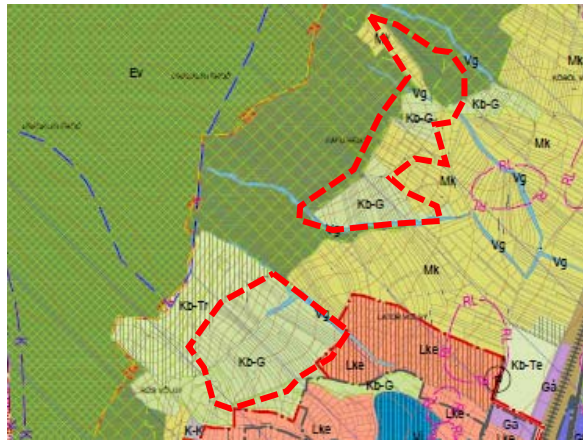
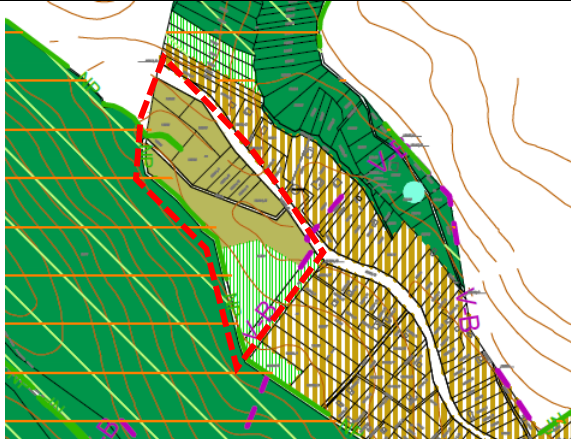
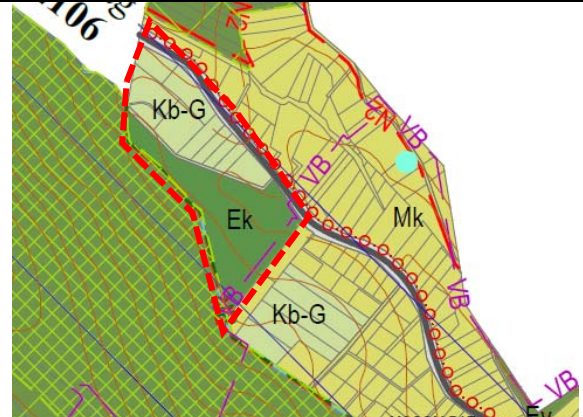
A területen a temető távlati bővítésének céljából beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egység változás történik.

Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított.**

M5. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kivezetése

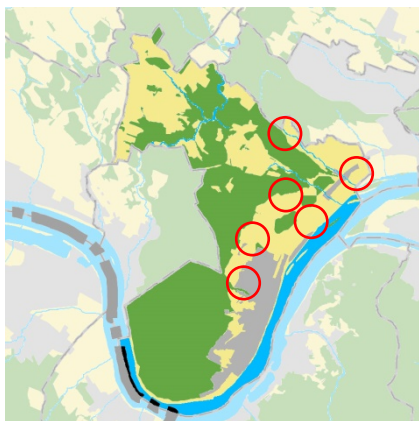
A korábbi terv Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területet jelölt a településen, azonban a felsőbb jogszabályi változás miatt (OTÉK már nem különböztet meg ilyen területfelhasználást) ezen területek átsorolása történik a jellegének és használatának megfelelő települési területfelhasználási egységbe.

				
BNSZTV	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	általános mezőgazdasági terület	Má
BNSZTV			kertes mezőgazdasági terület	Mk
BNSZTV			védelmi erdőterület	Ev
BNSZTV			közzóléti erdőterület	Ek
				
BNSZTV	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	általános mezőgazdasági terület	Má
BNSZTV			kertes mezőgazdasági terület	Mk
BNSZTV			vízmű és vízbázis terület	Vg
BNSZTV			felszíni vízgazdálkodási terület	Vg
BNSZTV			védelmi erdőterület	Ev

					
BNSZTV	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	kertes mezőgazdasági terület	Mk	
BNSZTV			védelmi erdőterület	Ev	
BNSZTV			különleges beépítésre nem szánt terület – szelídgesztenyés	Kb-G	
BNSZTV			felszíni vízgazdálkodási terület	Vg	
					
BNSZTV	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	különleges beépítésre nem szánt terület – tájképileg kitett domboldal	Kb-Td	
BNSZTV	erdőterület	E			
					
BNSZTV	korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	közjóléti erdőterület	Ek	
BNSZTV	szerkezeti jelentőségű zöldfelület	-	különleges beépítésre nem szánt terület – szelídgesztenyés	Kb-G	
			közjóléti erdőterület	Ek	

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



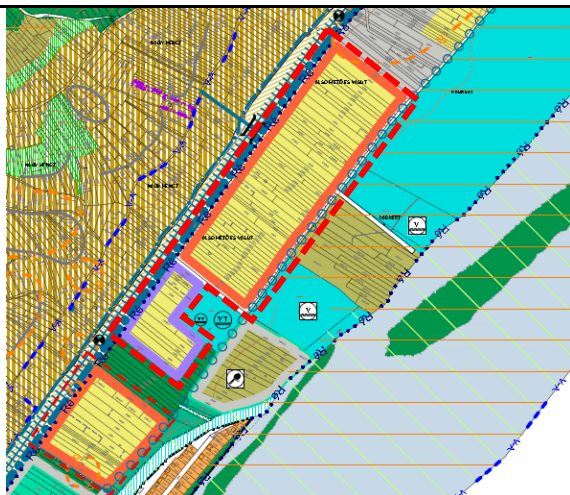
OTTrT részlete

Az országos terv a területen mezőgazdasági és települési térséget jelöl.
A felsőbb jogszabályi változás miatt a területek átsorolása történik a jellegének és használatának megfelelő települési területfelhasználási egységbe

Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított.**
Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M6. 12-es sz. főút menti tartalék területek törlése

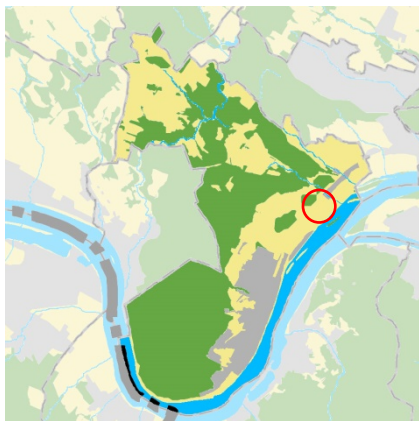
A hatályos tervben a 12-es út keleti oldalán jelölt távlati fejlesztési területek (tartalék lakóterület, tartalék gazdasági terület) törlésre kerültek az új településfejlesztési koncepció nyomán, így az érintett területek általános mezőgazdasági területként kerülnek rögzítésre a terület jellege, használata és művelési ága szerint.



BNSZT	tartalék lakóterület	-	általános mezőgazdasági terület	Má
BNSZT			felszíni vízgazdálkodási terület	Vg
BNSZT	tartalék kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	-	általános mezőgazdasági terület	Má
BNSZT			vízmű és vízbázis terület	Vg

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- országos ökológiai hálózat – puffertérület,



OTTrT részlete

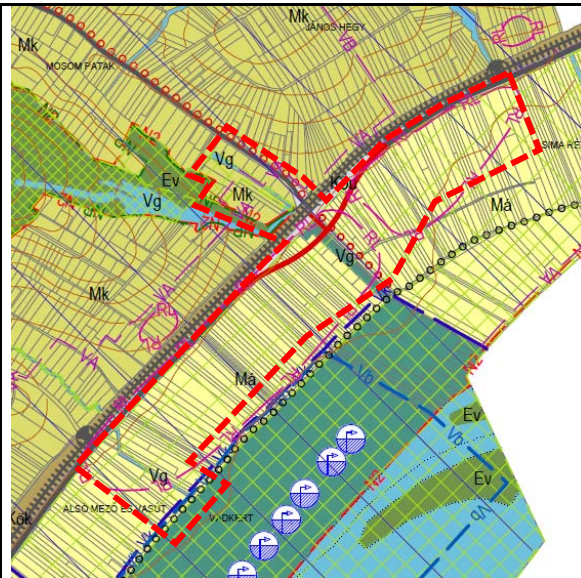
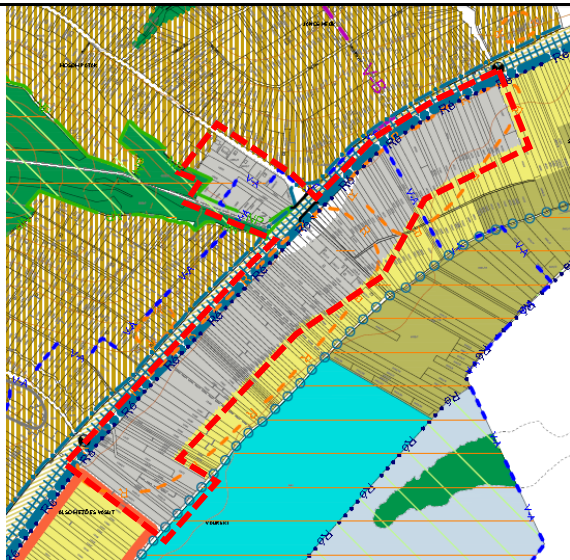
Az országos terv a területen mezőgazdasági térséget jelöl.

A területen a távlati beépítésre szánt fejlesztési területek törlésre kerülnek.

Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított.**

M7. Kóspallagi úti csomópont térsége

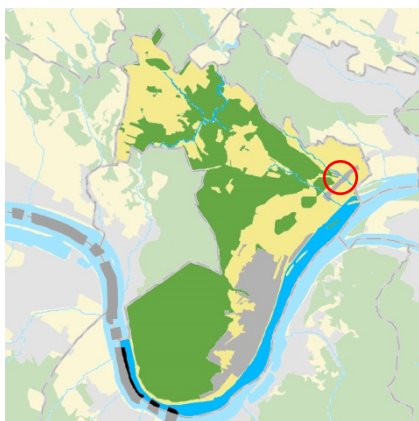
A hatályos tervben a 12-es út és a vasút két oldalán fejlesztési területek (idegenforgalmi fogadóközpont különleges terület és egyedi funkciójú különleges terület) törlésre kerültek a település új fejlesztési irányainak meghatározása mellett, így az érintett területek általános és kertes mezőgazdasági területként kerülnek meghatározásra a terület jellege, használata és művelési ága szerint.



BNSZT	különleges terület – idegenforgalmi fogadóközpont	K-IFK	általános mezőgazdasági terület	Má
BNSZT	egyedi funkciójú különleges terület	K-ET	vízmű és vízbázis terület	Vg
BNSZT			kertes mezőgazdasági terület	Mk
BNSZT			felszíni vízgazdálkodási terület	Vg

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó,
- hidrológiai védőidom (A zóna)



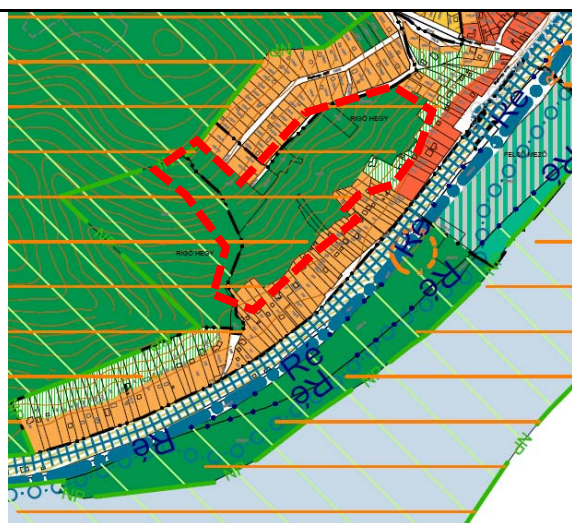
OTrT részlete

Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen a területhasználatnak megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M8. Természetközeli terület rögzítése a Rigó-hegyen

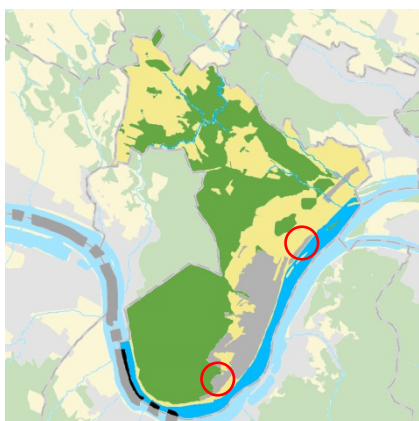
Természetközeli területbe (Tk) kerül átsorolásra a Rigó-hegyi sziklás terület.



BNSZTV	védelmi erdőterület	Ev	természetközeli terület	Tk
--------	---------------------	----	-------------------------	----

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- országos ökológiai hálózat – magterület,



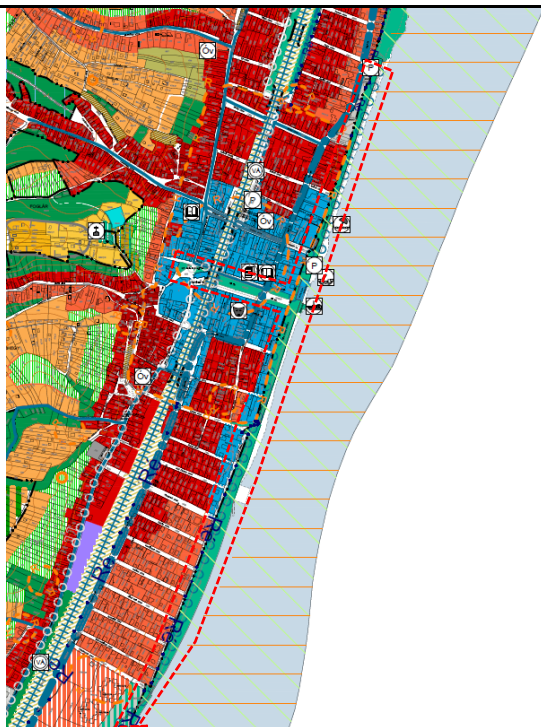
OTrT részlete

Az országos terv a területen települési és mezőgazdasági térséget jelöl. A területeken a terület jellegének megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.** Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított.**

M9. Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány rögzítése a Fő tér és a Duna-parti sétányok területén

A Fő tér és a Duna-parti sétányok Zöldterületből a kialakult funkciónak jobban megfelelő Különleges beépítésre nem szánt terület – burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kt) területfelhasználási egységbe kerültek.



BNSZTV	zöldterület	Z	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány	Kt
BNSZTV	út	-		

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- Natura2000 terület



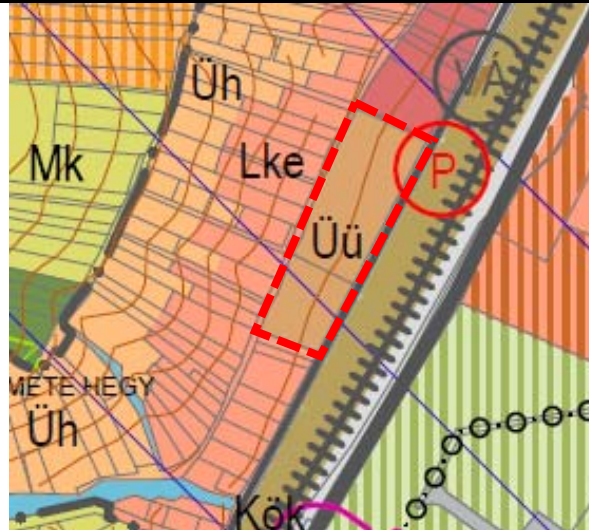
OTrT részlete

Az országos terv a területen települési és mezőgazdasági térséget jelöl. A területeken a terület jellegének megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított**. Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított**.

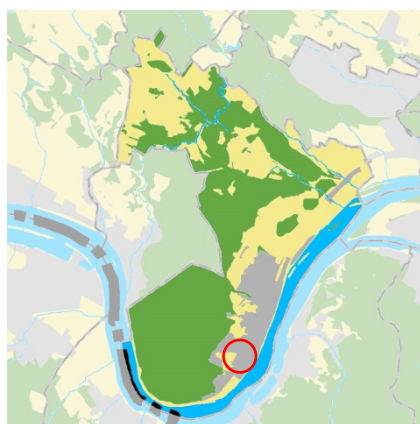
M10. Volt Postás üdülő és az egykori léüzem területe

A volt postás üdülő (hrs. 275/1) és az egykori léüzem (hrs. 273) Üdülőházas üdülőterületbe kerül, mivel a korábbi tervben rögzített funkciók megfeleltethetők az OTÉK vonatkozó előírásainak.

		
BSZTV egyedi funkciójú különleges terület	K-ET üdülőházas üdülőterület	Üü

Korlátozó tényezők:

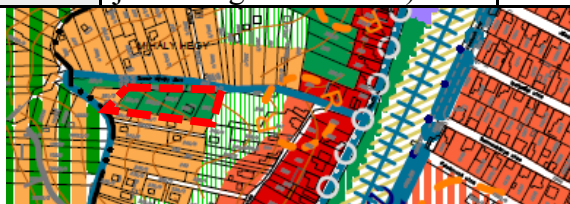
- országos vízminőség-védelmi terület



OTrT részlete

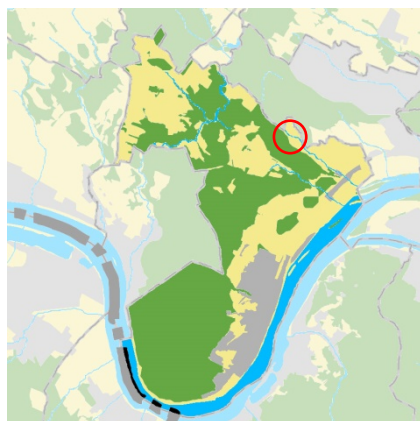
Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

					
BNSZTV	védelmi erdőterület	Ev	különleges beépítésre nem szánt szelídgesztenyés	Kb-G	
BNSZT	kertvárosias lakóterület	Lke			
BNSZTV	nem beépíthető telekrészek (településszerkezeti jelentőségű zöldfelület)	-			
					
BNSZTV	erdőterület	E	különleges beépítésre nem szánt szelídgesztenyés	Kb-G	

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- hidrogeológiai védőidom (B zóna),
- országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó,
- országos ökológiai hálózat – magterület,
- Natura2000 terület



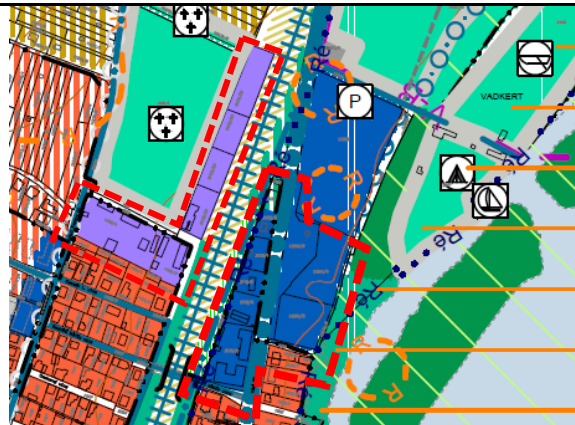
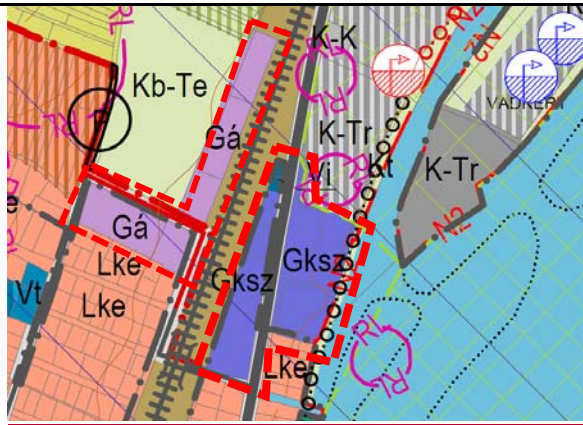
OTTr részlete

Az országos terv a területen települési és mezőgazdasági térséget jelöl. A területen a terület jellegének (szelídgesztenyés) megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így az **összhang biztosított**. Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így az **összhang biztosított**.

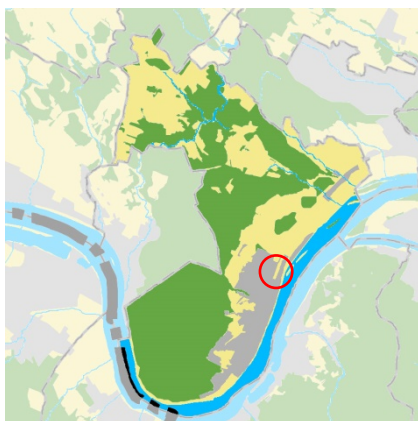
M12. Gazdasági területek területfelhasználási besorolásának változása

A benzinkút (hrsz. 13301/2) és a vizsgaállomás (hrsz. 13301/3), valamint a 12-es út túloldalán lévő mindenféle kereskedelmi tevékenység területét központi vegyes területfelhasználásból a terület használatának megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre. A temető melletti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

				
BSZTV	központi vegyes terület	Vt		
BSZTV	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
BSZTV	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	általános gazdasági terület	Gá

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,



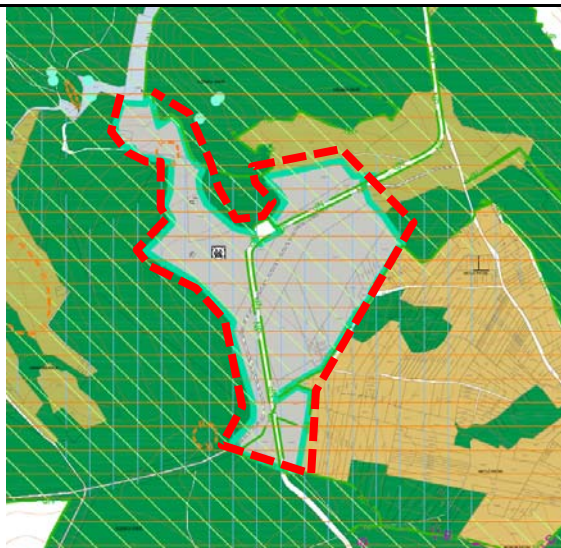
OTrT részlete

Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M13. Törökmező

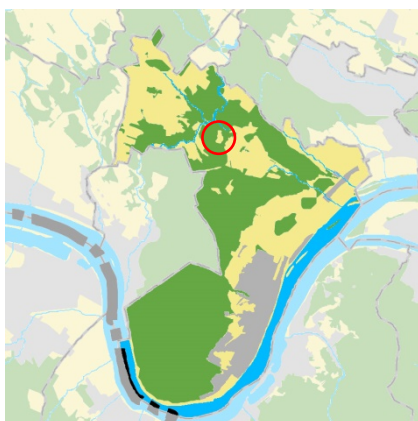
A korábbi szerkezeti tervben Törökmezőn jelentős kiterjedésű, a táji, természeti adottságokhoz igazodó, turisztikai célú fejlesztésekre alkalmas különleges terület került rögzítésre, mely mára realitását veszítette. A Turistaház és a kalandpark területét, a kialakult funkcióhoz igazodóan, a továbbiakban különleges beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs terület területfelhasználási egységbe javasolt sorolni. A 0248/5 hrsz-ú ingatlan egy része erdőterületként nyilvántartott, mely közjóléti erdőterületként kerül lehatárolásra. A korábbi tervben kijelölt, a turistaház területén kívül eső egyedi táji jellemzőkkel bíró különleges terület nagyobb része általános mezőgazdasági területbe, kisebb része védelmi célú erdőterületbe kerül.



BNSZT	egyedi táji jellemzőkkel bíró különleges terület	K-ET	különleges beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs terület	Kb-Tr
			közjóléti erdőterület	Ek
			általános mezőgazdasági terület	Má
			védelmi erdőterület	Ev

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- országos ökológiai hálózat – magterület,
- nyílt karsztos terület,
- Natura2000 terület,
- Nemzeti Park területe



OTrT részlete

Az országos terv a területen mezőgazdasági térséget jelöl. A területen a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított.**

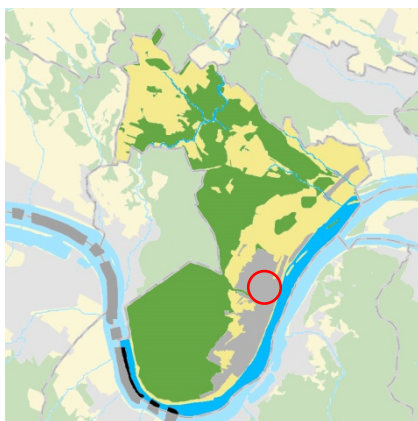
M14. védett pincesor szerkezeti tervi jelölésének módosítása

A védett pincesor a javasolt szerkezeti tervben kisvárosias lakóterületként kerül rögzítésre. A módosítás tartalmi változást nem jelent.

BSZTV lakóterület részeként védett pince-együttes	- kisvárosias lakóterület Lk

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



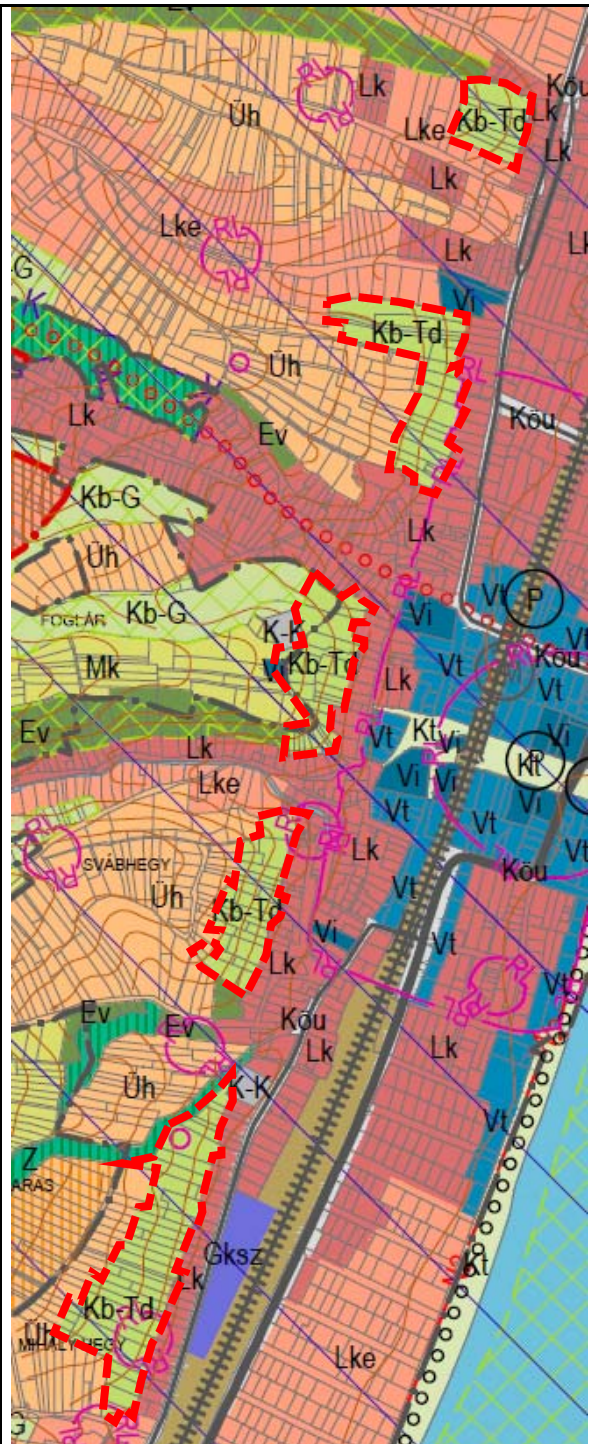
OTrT részlete

Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M15. Település központi részéhez kapcsolódó tájképileg kitett domboldalak egységes kezelése

A település központi részéhez közvetlenül kapcsolódó, kilátás- és rálátásvédelmi szempontból meghatározó, jellemzően beépítetlen domboldalak egységesen Különleges beépítésre nem szánt terület – Tájképileg kitett domboldal területfelhasználási egységbe kerültek.

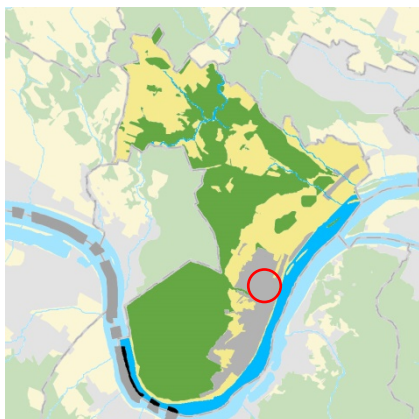


BNSZTV	zöldterület	Z	Különleges beépítésre nem szánt terület tájképileg kitett domboldal	Kb-Td
BNSZTV	védelmi célú erdőterület	Ev		
BNSZT	kisvárosias lakóterület	Lk		

BNSZTV	nem beépíthető telekrészek (településszerkezeti jelentőségű zöldfelület)	-		
BNSZT	kertvárosias lakóterület	Lke		

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



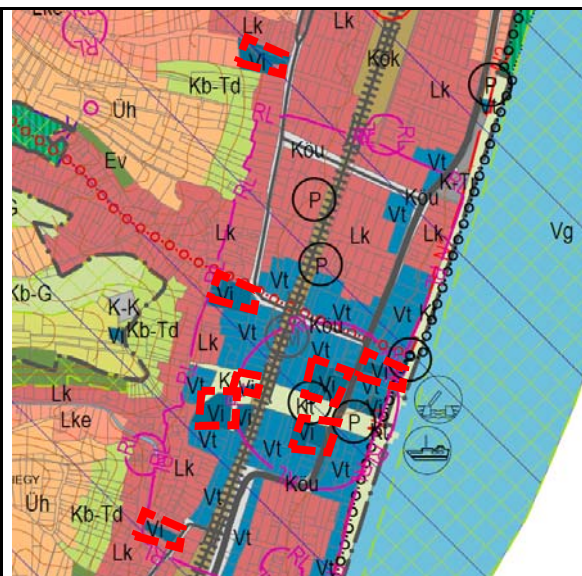
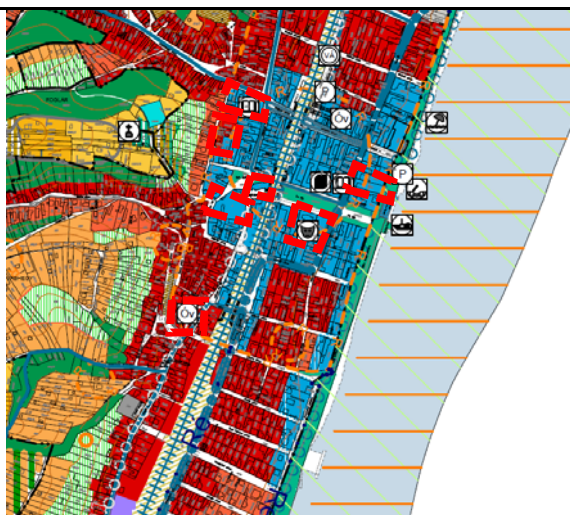
OTTrT részlete

Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M16. Vegyes területfelhasználású területek módosítása

A településközpontban az intézmények többsége, a templomok és a kápolnák intézményterület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A Duna parton található Panoráma üzletház és a 623/2, 624/2-6 és a 627/2 hrsz-ú ingatlanok a tömb többi telkével összhangban településközpont vegyes területfelhasználásba kerültek átsorolásra.



BSZTV	településközpont vegyes terület	Vt	intézményterület	Vi
BSZTV	kisvárosias lakóterület	Lk	településközpont terület	Vt

BSZTV Egyedi funkciójú különleges terület K-E	településközpont terület Vt
BSZTV kisvárosias lakóterület K-E	településközpont terület Vt
BSZTV kertvárosias lakóterület Lke	

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



OTrT részlete

Az országos terv a területen települési térséget jelöl. A területen a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

M17. Szálloda út felső szakasza

A Szálloda út déli oldalán néhány telek még hétvégi házas üdülőterületben volt, az egységes kezelés érdekében ezek az ingatlanok kertvárosias lakóterületbe, a Szálloda út túloldalán kialakult beépítésű telek erdőterületből szintén kertvárosias lakóterületbe került.

BSZTV	hétvégi házas üdülőterület	Üh	kertvárosias lakóterület	Lke
ÚJ BSZT	erdőterület	E		

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület



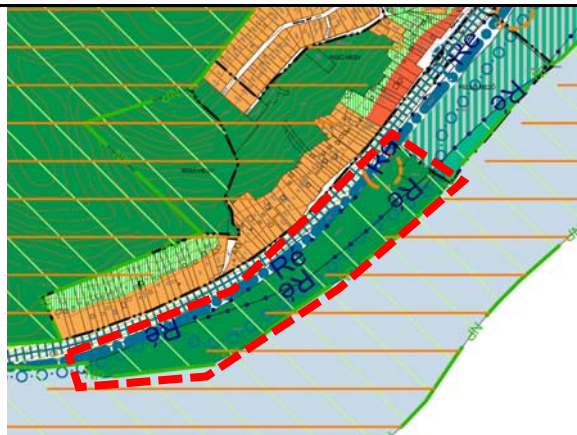
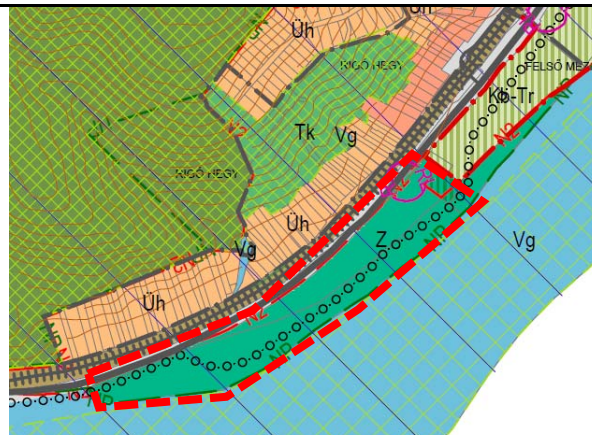
OTrT részlete

Az országos terv a területen települési és mezőgazdasági térséget jelöl. A területeken a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

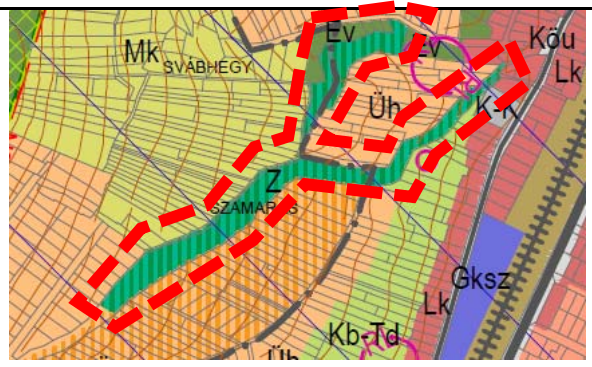
Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított**. Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított**.

M18. Meglévő és tervezett közparkok zöldterületbe történő sorolása

Felsőmező déli részén, a kialakult és az ingatlan-nyilvántartásban rögzített állapotnak megfelelően, tervezett erdőterület helyett zöldterület kerül rögzítésre.

				
BNSZTV	erdőterület	E	zöldterület	Z

A településközponthoz közvetlenül kapcsolódó széles árok zöldfelületi rendezése, rekreációs jellegű fejlesztése érdekében Zöldterületként kerül rögzítésre a Szerkezeti tervben.

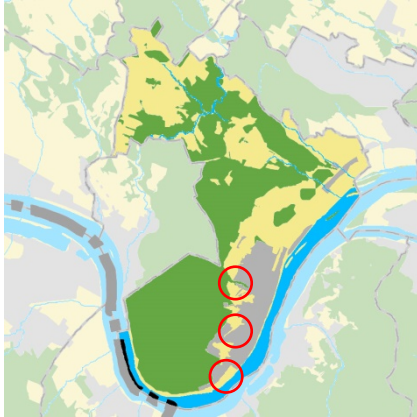
				
BNSZTV	erdőterület – kialakult	E	zöldterület	Z

A Fehérhegy utca és Kövesmező közötti állami tulajdonú terület turistautakhoz és a tervezett térségi kerékpárúthoz kapcsolódó rekreációs, zöldfelületi jellegű hasznosítása érdekében erdőterületből zöldterületbe kerül átsorolásra, továbbá tervezett gyűjtőút helyett tervezett kerékpáros út kerül rögzítésre.

				
BNSZTV	erdőterület – kialakult	E	zöldterület	Z

Korlátozó tényezők:

- országos vízminőség-védelmi terület,
- Natura2000 terület,
- országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó,
- nyílt karsztos terület



OTrT részlete

Az országos terv a területen települési, erdőgazdasági és mezőgazdasági térséget jelöl.

A területeken a terület használatának megfelelő települési területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

Az országos települési térségben bármilyen település területfelhasználási egység kijelölhető, így **az összhang biztosított.**

Az országos mezőgazdasági térségben elsősorban mezőgazdasági települési területfelhasználási egység jelölhető ki így **az összhang biztosított.**

Az országos erdőgazdálkodási térség területének 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységet kell kijelölni, így **az összhang biztosított.**

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Nagymaros tájkarakterét a Duna és a Börzsöny déli vonulata együttesen határozzák meg. A tájhasználat uralkodó elemei a folyó és az erdők között, a hegylábi részen kialakult beépített (elsősorban lakó- és üdülő) területek, valamint a kertes mezőgazdasági területek. Nagymaros tájgazdálkodására hagyományosan az erdőművelés, a szőlő- és gyümölcsstermesztés, a legeltető állattartás valamint a szelídgesztenye-termesztés volt jellemző. A Duna elsősorban szállítási útvonalként játszott szerepet a település életében.

A vasút megépülését követően a Duna szállítási útvonalként háttérbe szorult, azonban új lehetőség nyílt annak üdülési-rekreációs célú hasznosítására. Nagymaros fürdőzésre, vízisportokra és magánszállás-adásra alapozott gazdasága az 1930-as évekre teljesedett ki. A több évtizedes turisztikai konjunktúrának a Bős-Nagymarosi Vízlépcső építésének megkezdése vetett véget. A duzzasztómű építésének területelőkészítése következtében megszűnt a Duna-part strand jellege, mely később, az építkezés felhagyását követő, csak részlegesnek tekinthető tájrehabilitáció során sem került helyreállításra.

A tájhasználatban jelentős változást idézett elő a szőlő- és gyümölcsös területek zártkertté alakítása is, melynek következtében nagy számban jelentek meg szerszám- és gyümölcstároló épületek a Dunára néző domboldalakon. A zártkertté alakítás a Duna és a vasút közötti területeket is érintette, azonban ezek ártérbe és részben vízbázis védőterületbe tartoznak, így ott épületek megjelenése nem vált jellemzővé.

Az elmúlt években folyamatosan növekedett a művelés alól kivett területek aránya, elsősorban a korábban zártkertté alakított domboldalakon. E területeken nagy számban jelentek meg üdülési célú épületek részben új épületként, részben a korábban létesített szerszám- és gyümölcstárolók átalakításával, bővítésével. Az itt található művelt kertek is jórészt díszkertekké alakultak át. A kertes területek legfelső, meredekebb kitettségű, nagymarosi viszonyokhoz mérten is nehezen megközelíthető és művelhető sávja nagyrészt parlagon maradt vagy önerdősült, és számos helyen eróziós talajpusztulással veszélyeztetett. A gyepek nagy részén a legeltetés és a kaszálás elsősorban az állatállomány zsugorodása miatt elmaradt, ezeken a területeken így szintén az önerdősülés vált jellemzővé. A szelídgesztenyések szinte teljes egészében elpusztultak kéregrák-fertőzés miatt.

A korábbi gazdálkodási formák ugyan háttérbe szorultak, azonban a Duna-part rendezésével és a városközpont rehabilitációjával mára ismét a turizmus vált a helyi gazdaság meghatározó ágazatává. A turizmus további fejlesztése és a rekreációs lehetőségek bővítése alapvető célkitűzése a településfejlesztési koncepciónak. A rekreációs és üdülési célú tájhasználat mellett a minőségi lakóterületek iránt igény növekedése is várható. Mindkét folyamat a meglévő tájhasználati konfliktusok erősödésének, újabb konfliktusok kialakulásának és a táj túlhasználatának veszélyét hordozza magában, ugyanakkor lehetőséget is teremt a hagyományos tájgazdálkodás megújulására, szélesebb körben történő elterjedésére. Ehhez nyújthat reményt, hogy a korábban elpusztult szelídgesztenye fák nagy része újból kihajtott, és néhány helyen már ismét erős állományt képez.

Tájrendezési szempontból a településrendezési eszközök elsődleges célja a Dunakanyar Nagymaros közigazgatási területére eső részén a kultúrtáj-jelleg megőrzése, a fenntartható tájhasználat építészeti feltételeinek megteremtése, a tájkép védelme, az ökológiailag értékes felületek fennmaradásának és a zöldhálózat fejlesztésének elősegítése. Alapvető fontosságú a

lakó és az üdülési funkciók konfliktusainak csökkentése, új tájhasználati konfliktusok megelőzése.

Tájrendezési szempontból meghatározó javaslatok a következők:

1. Az erdőterületek túlnyomó többsége az erdészeti nyilvántartás, valamint a táj- és természetvédelmi besorolás alapján védelmi erdőterületbe tartozik. Ez alól csak az alábbi területek képeznek kivételt, melyek esetében közjóléti erdőterület besorolás javasolt:
 - Törökmezői turistaházhoz tartozó telken nyilvántartott erdőrészlet,
 - A Kóspallagi út mellett állami terület,
 - A volt ifjúsági tábor a Zebegénnyel közös közigazgatási határ mellett.
2. Kertes mezőgazdasági területként a földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti területek közül az alábbiak kerültek lehatárolásra:
 - A vasúttól keletre és a latorvölgyi tervezett lakóterülettől északra lévő hegyoldalakon (Kapu-hegy, Köböl-völgy, Nagy-Hencz, Só-hegy, János-hegy);
 - A Kittenberger Kálmán utca és az Elsővölgy utca végén;
 - A Foglár-dűlő és a Kálvária térségében;
 - A Svábhegyen, valamint az Aranyosi hegy két kisebb telektömbjében.
3. Általános mezőgazdasági területbe a külterület egyéb mezőgazdasági hasznosítású területei tartoznak, melyek közül a legnagyobb összefüggő területek a következők:
 - A külterület északkeleti része (Nagy Csitár, Som-dűlő, Kis Csitár, Vadálló dűlők);
 - Törökmező és a Hatlópatak völgye;
 - A Duna és a 12. sz. főút közötti, többségében gyümölcsösként művelt vagy gyepes területként használt terület.
4. A megmaradt szelídgesztenyések és gesztenye-telepítésre alkalmas területek változatos településszerkezeti elhelyezkedésűek. Ingatlan-nyilvántartási helyzetük, tulajdonosi hátterük is jelentősen különbözhet egymástól. A településfejlesztési koncepció a szelídgesztenye állomány megőrzését, új ültetvények telepítésének ösztönzését irányozza elő. A gesztenyés területek az egységes szemléletű építészeti kezelés érdekében különleges beépítésre nem szánt terület önálló területfelhasználási egységként kerültek lehatárolásra a szerkezeti tervben, melyen belül az állomány fenntartására ösztönző előírásokat tartalmazó, differenciált övezeti rend került kidolgozásra a HÉSZ-ben.
5. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs területbe kerülnek:
 - a Felsőmezői önkormányzati tulajdonú ingatlanok;
 - a Rizs-völgyi önkormányzati tulajdonú terület;
 - a Törökmezői turistaházhoz tartozó ingatlanok erdőrészletként nem nyilvántartott részei.
6. Természetközeli területként a Súlyom-szigeti holtág és a kerékpárút közötti parti sáv egy részét, valamint a Rigó-hegyen kialakult sziklás területet rögzíti a szerkezeti terv. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.
7. Fásított köztér, sétány területfelhasználási egységbe került a Fő tér és a Szent Imre herceg tér, valamint a Duna-parti sétány a Felsőmezőtől a sportpálya térségében tervezett turisztikai, rekreációs területekig.
8. Vízgazdálkodási területbe tartozik a Duna, a Malom-patak, a Hatlópatak és a Mosom-patak medre, valamint a Súlyom-szigeti holtág és az attól északra lévő vízbázis terület. Vízgazdálkodási területként önálló területfelhasználási egységbe javasolt sorolni a jelentősebb vízmosásokat is.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

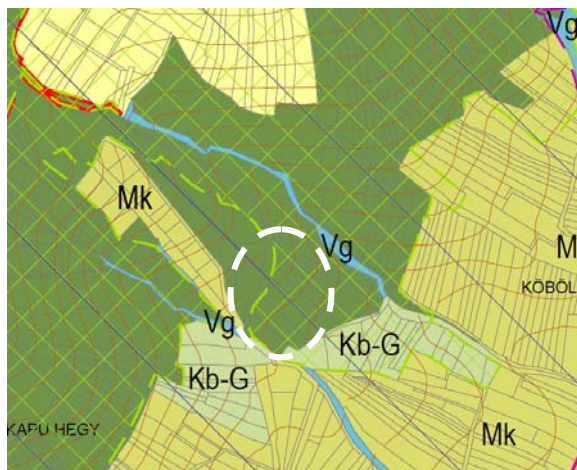
A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartása szerint Nagymaroson az alábbi, táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók:

- országos jelentőségű védett természeti terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park;
- európai közösségi jelentőségű természetmegőrzési területek (Natura 2000 területek) a Börzsöny elnevezésű, HUDI 20008 jelű, valamint a Duna és ártere elnevezésű, HUDI 20034 jelű kiemelt természetmegőrzési területek, továbbá a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 10002 jelű különleges madárvédelmi terület;
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ (2) bekezdése alapján (ex lege) védett források és barlangok;
- az országos ökológiai hálózat övezetei.

Nagymaroson az országos ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezeteit új beépítésre szánt terület kijelölés nem érinti. A pufferterületen található további olyan beépítésre szánt területek, melyek már a Trtv. hatálybalépését megelőzően is beépítésre szánt területként szerepeltek a korábbi Szerkezeti terven (Sólyom-sziget, valamint a sziget és a vasúti terület közötti különleges beépítésre szánt területek).

Az ökológiai folyosó övezetének területe meglévő lakóterületi besorolás miatt kis mértékben korrekcióra került a kapott államigazgatási szervi adatszolgáltatáshoz képest az alábbi esetekben:

1. A Diófa utcából leágazó 484 hrsz-ú út északi oldalán lévő telekvégek	2. A Fehérhegy utca végén a lakóterületbe ékelődő külterületi ingatlan
3. A Kittenberger Kálmán u. elején, a déli oldalon a telekvégek	4. A Szálloda u. végén, a 10834, 10835, 10838 hrsz-ú ingatlanok



A fenti korrekciók ellensúlyozása érdekében a Kapu-hegyen, a 11134 hrsz-ú út nyugati oldalán a véderdő területbe sorolt, természetben is erdősült ingatlanok területe került ökológiai folyosóként rögzítésre a szerkezeti tervben.

Nagymaros közigazgatási területén nyilvántartott barlangok a következők:

Név	Kat. szám	EOV koordináták		GPS magasság	hrsz.
		Kelet	Észak		
1. Dömösi átkelés feletti fülke	5210-50	640367	269602	152	049/19
2. Dömösi átkelés feletti-barlang	5210-51	640370	269608	163	049/19
3. Nyugati-barlang	5210-52	640406	269713	238	049/19
4. Kimállott-barlang	5210-53	640413	269721	234	049/19
5. Mihály-barlang	5210-54	640422	269719	232	049/19
6. Flóra-barlang	5210-55	640440	269708	240	049/18
7. Felső-barlang	5210-56	640446	269707	247	049/18
8. Hatos-barlang	5210-57	640449	269707	240	049/18
9. Iker-barlang	5210-58	640454	269709	242	049/18
10. Remete-barlang	5210-59	640459	269703	240	049/18
11. Kötélkereszttség-barlang	5210-60	640462	269700	248	049/18

A TÉKA Tájértéktár adatbázisban számos egyedi tájérték szerepel, melyek többsége országos vagy helyi védelem alatt álló érték, ezért egyedi tájértékek megkülönböztetett jelölése nem indokolt a szerkezeti tervben.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Nagymaros teljes közigazgatási területe a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) szerinti tájképvédelmi terület övezetbe tartozik. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében a településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.

A Duna és Visegrád felől feltáruuló tájkép védelme érdekében a szerkezeti terv Különleges beépítésre nem szánt területként önálló területfelhasználási egységbe sorolja a szelídgesztenyéseket és a belterület központi részéhez közvetlenül kapcsolódó, Dunára néző beépítetlen domboldalakat.

A belterület zöldfelületeinek kapcsolatát a külterületi erdőterületekkel elsősorban a hegyoldalakról lefutó erdősávok biztosítják, melyek ökológiai összekötő szerepük mellett nagyon fontos tájképgazdagító elemek Nagymaroson.

A város Duna felőli látványát a nagyobb telekméretű lakó- és üdülőterületek összefüggő zöldfelületként megjelenő kertjei is meghatározzák, ezért azokat nem beépíthető telekrészként szükséges jelölni a szabályozási tervben.

Nagymaros legnagyobb értéke és turisztikai vonzereje a Dunakanyarnak és Visegrádnak a város számos pontjáról feltáruló panorámája. Kilátásvédelem szempontjából legfontosabb cél a főbb közlekedési útvonalakról (vasút, 12-es sz. főút, Eurovelo 6 kerékpárút) feltáruló panorama védelme, különösen a Vác irányából érkezők nézőpontjából. Szintén javasolt a kilátópontok, panorama útvonalak védelme, rehabilitációja. A Dunakanyarra és a Börzsönyre egyaránt kilátást (360°-os panorámát) nyújtó Julianus-kilátó helyi védelem alatt áll.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.) 2.§ Fogalommeghatározások 31. pontja értelmében a biológiai aktivitásérték egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az Étv. végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásértéket a területek biológiai aktivitásértékének számításról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell számítani. A rendelet 3.§-a alapján a terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét hatályos településrendezési eszközök esetében a területfelhasználási egységek szerinti, a rendelet 1. mellékletének 1. táblázatában megadott értékmutató alkalmazásával kell kiszámítani.

Nagymaros biológiai aktivitásérték változásának számítását a külön kötetben dokumentált szerkezeti terv leírása tartalmazza.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

Nagymaros zöldfelületi rendszere közterületi zöldfelületekből (utcák, terek, sétányok, közparkok), a zöldfelületi intézményekből (sportpálya, temető) és a közhasználat elől elzárt zöldfelületekből (intézményi és magánkertek) áll. A belterület zöldfelületi rendszere nem választható el a külterületi jellegű zöldhálózati elemektől (hegyoldalokról lefutó erdősávok, vízmosások menti fás területek), melyek szerves kapcsolatot biztosítanak a várost övező erdőterületekkel.

A település arculatát alapvetően meghatározza a közlekedési célú területek kialakításának módja (utcakép). A főter és a történelmi településmag utcák, a Duna-parti sétányok és a fontosabb közlekedési utak zöldfelületi rendezése alapvető fontosságú a település arculatának javítása érdekében. Ezen közterületek esetében biztosítani javasolt azok egységes szemléletű rendezésének, a közterületi építmények, a burkolatok, a növényzet, közműhálózatok és létesítmények esztétikus kialakításának lehetőségét. Törekedni kell arra, hogy az egyes új vagy átépülő létesítmények kialakítása helytakarékos legyen, s így a később elhelyezni kívánt építmények, burkolatok, közművezetékek vagy növényzet számára is megfelelő hely álljon rendelkezésre.

A lakóutcák és a vegyes használatú utak létesítése, átépítése esetén, valamint új létesítmények elhelyezésekor alapvető fontosságú a biztonságos és esztétikus kialakítás. Az utcák szabályozási szélessége és az adott területen jellemző közterülethasználat (pl. az adott utcaszakasz mint közösségi tér fontos az ott élők számára) alapján célszerű az egyes létesítmények, burkolatok kialakítási módját, a szükséges növényzettelépítés mértékét és jellegét megválasztani.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

Nagymaros a zöldfelületi ellátottságról számszerű adatok nem állnak rendelkezésre, a településszerkezet sajátosságai alapján legnagyobb kiterjedésű belterületi zöldfelületeit a magánkertek jelentik, melyek a település alapítása óta fontos szerepet töltenek be a helyiek életében, mindemellett ökológiai szempontból is értékesek, ezért védelmüket már a szerkezeti tervben is elő kell segíteni.

A településen zöldfelületek mennyiségi hiánya a magánkertek miatt nem mondható el, és a közhasználatú zöldfelületek esetében is elsősorban minőségi és funkcionális fejlesztés indokolt, különösen a település központi részén, a közterületek és az intézménykertek esetében. A közhasználatú zöldfelületek mennyiségi növekedését, egyben funkcionális gazdagodásának lehetőségét jelentheti a Páskom tó területén és az izraelita temető mellett tervezett zöldterületek megvalósítása.

Nagymaroson mind a közparkok, mind az intézménykertek használati és esztétikai értékének növelésére egyaránt szükség van. Az egyes közösségi célú zöldfelületeknek a település életében betöltött szerepe, s így az azoktól „elvárt” funkcionális, ökológiai és esztétikai érték különböző. A funkció, az ökológiai adottságok és az esztétikai szempontok együttes érvényesítése érdekében az új közösségi célú zöldfelületek kialakítása, a meglévők átalakítása kertépítészeti terv alapján javasolt.

Nagymaroson összetett zöldfelületi rendszer alakult ki, a Duna víztömege és a Börzsöny erdősége között, melynek főbb elemei az alábbiak:

- Dunára merőlegesen lefutó hegylábak gerincén és a vízmosások mentén megmaradt fás-erdős területek,

- Dunára néző beépítetlen domboldalak,
- szelídgesztenyések,
- nagytelkes lakó- és üdülőterületek kertjei,
- zöldfelületi jellegű intézmények (temető, sportterület, kemping),
- Törökmező – Hatlópatak völgy térsége,
- Sólyom-sziget térsége (holtág és annak parti sávjai, homokzátanyokon kialakult erdők),
- Felsőmező beépítetlen területe,
- a fásított Duna-parti sétányok és a Fő tér,
- vasút menti zöldfelületek.

A város oktatási-nevelési intézményei jellemzően kis méretű kertekkel rendelkeznek, melyek bővítésére érdemi lehetőség nem áll rendelkezésre.

Közterületi zöldfelület tekintetében az alábbi fejlesztési lehetőségeket biztosítja a szerkezeti terv:

- A Duna-parti sétány kiterjesztése, ezzel Felsőmező, valamint Alsómező és a Sólyom-sziget turisztikai rekreációs célú területeinek összekötése;
- Felsőmezői közpark funkcionális fejlesztése;
- Szamaras-árok zöldfelületi jellegű hasznosítása;
- Fehérhegy utca fölött, a Panoráma útra csatlakozó tervezett kerékpárút nyomvonalával érintett, jelenleg állami tulajdonú terület közparkként történő kialakítása.

A vasút belterületi szakaszának északi részén, mindkét oldalon jelentős parkolófejlesztésre nyílt lehetőség, mely elsősorban turisztikai célokat szolgálhat. Annak érdekében, hogy a parkoló a csökkenő zöldfelület miatt ne okozza ennek a fontos zöldhálózati összekötő elemnek a jelentős gyengülését, az elvi lehetőséghez képest kevesebb férőhelyet és minőségi zöldfelületet kell kialakítani.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A település közösségi funkciójú (intézményi és közterületi) zöldfelületeinek rendszere használati, esztétikai és ökológiai szempontból sem függetleníthető a külső környezettől, ezért a belterület és a külterület közötti zöldhálózati kapcsolatok megőrzése, és továbbfejlesztése szükséges. A nagyobb kiterjedésű élőhelyek és zöldfelületek egymás közötti kapcsolata leginkább a vonalas tájelemek (utak, vízmosások) mentén biztosítható, ezért az arra alkalmas területeken fasorok telepítése javasolt.

A zöldfelületek ökológiai értéke tovább növelhető megfelelő növényalkalmazással, a burkolt felületeknek a szükséges minimumra csökkentésével, a csapadékvíz helyben történő hasznosításával, öntözés biztosításával, kisméretű állatok számára búvó vagy fészkelőhelyek kialakításával.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közúthálózati kapcsolatok, főbb csomópontok

Nagymaros főúthálózati kapcsolatait a távlatban is a településen áthaladó 12sz. főút fogja biztosítani.

A magasabb rendű tervek szerint országos útfejlesztés nem érinti a települést. A 12sz. főút Kóspallagi úti csomópontja számára a település forgalomtechnikailag kedvezőbb helyszínrajzi kialakíthatóságot kíván biztosítani, az ehhez szükséges területet a HÉSZ-nek a vonatkozó terület beépítését szabályozó (korlátozó) előírása biztosítja.

Közúti közlekedés

A Nagymarost érintő országos utak a magasabb rendű tervekben a kialakult állapotnak megfelelően szerepelnek, ezért a településrendezési eszközökbe is ennek megfelelő nyomvonallal, és szabályozási szélességgel kerültek bele. Nincs változás a 12106j. Kóspallagi bekötőúttal kapcsolatban sem, a 12-es úti csomópont korrekciója csak az elépítést akadályozó előírással jelenik meg a szabályozási tervben. Ugyanakkor, az országos utakra vonatkozó, de a kialakult nyomvonalat és útterületet nem érintő települési javaslat, hogy a 12128j. Nagymaros bekötőút (a régi 12-es út) kerüljön ki az országos utak közül, váljon helyi gyűjtőúttá. A 12307j. Nagymarosi komphoz vezető út pedig szintén önkormányzati úttá, a használatnak megfelelően, díszburkolatos helyi kiszolgálóút/térre váljon. A településrendezési eszközök szerkezeti szinten, és az utak javasolt tervezési kategóriák szerinti besorolásában a települési szándékoknak megfelelően jelenítik meg az úthálózatot, a közútkezelést illetően a Magyar Közút NZrt-vel történő megegyezésre van szükség.

A fentieknek megfelelően a 12sz. út továbbra is országos másodrendű főút, a 12106j. út továbbra is országos bekötőút marad. Távlatban helyi gyűjtőút szerepet tölt be a Vasút u.-Németh u. (a régi 12-es út), és a Radnóti Miklós u.-Rákóczi Ferenc u.-Magyar utca útvonal. A helyi kiszolgáló utakkal kapcsolatos, szerkezeti szempontból jelentős útfejlesztés nem szerepel a javaslatban. A kialakult helyi úthálózat jellemzően megtartja kialakult szabályozási szélességét, csak néhány kis korrekció javasolt. A helyi külterületi úthálózatnál rendezni kell a kialakult állapotban útként használt vízmósások helyzetét, a jogi státuszt csakúgy, mint a vízelvezetést. A helyi külterületi utaknál, mező- és erdőgazdasági utaknál, a mély bevágásban haladók kivételével, az akadálymentes közlekedést, valamint a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítés lehetőségét az út menti beépítés szabályozása biztosítja.

Az utak tervezési kategóriák szerint javasolt besorolása:

- 12sz. II. rendű főút: K.IV., B.IV.
- 12106j. út: K.V.,
- 12128j. út (távlatban helyi gyűjtőút): B.V.,
- 12307j. út (távlatban helyi kiszolgálóút): B.VI.
- helyi gyűjtőutak: B.V. c-D
- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C

Közösségi közlekedés

A közúti tömegközlekedést az országos utakon közlekedő helyközi autóbusz viszonylatok csak Kismarosra (Kóspallagra) biztosítják. A közigazgatási területen belül a 12-es úton egy, a Kóspallagi úton kettő megálló van.

A város közösségi közlekedése szempontjából elsődleges fontosságú a település közigazgatási területének teljes hosszán áthaladó Budapest-Szob országos törzshálózati vasútvonal. A magasabb rendű tervek a vasúttal kapcsolatos szerkezeti jellegű, illetve területigényes közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak, így a településrendezési eszközökben sem szerepel ilyen.

A városban a közösségi közlekedést kiszolgáló hajóállomás és révkikötő is van. A magasabb rendű tervek a vízi közlekedésre vonatkozó közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A magasabb rendű tervek országos kerékpárút-törzshálózati elemet jelölnek a Duna mentén. Ez az 1. Felső-Dunamente kerékpárútvonal 1.F: Pilismarót – Szob – Nagymaros – Verőce – Vác – Göd – Dunakeszi – Budapest (6-os jelű Euro Velo) ága. A kerékpárút nagymarosi szakasza gyakorlatilag megvalósult. Pest megye területrendezési tervében térségi kerékpárútvonalként jelenik meg a Kóspallag és Nagymaros között a Panoráma úton vezetett kerékpárút, ami a Fehérhegy u. – Magyar u. útvonalon érkezik a nagymarosi révhez. A belterületi szakasz pontos vonalvezetésének, területigényének meghatározása részletes úttervek alapján történhet majd meg, a településrendezési eszközökben egyelőre jelkulccsal jelenik meg a kerékpárút. Fontosabb helyi kerékpárút kijelölése javasolt a Kóspallagi út mentén.

A gyalogos közlekedés érdekében a városon áthaladó főúton a biztonságos átkelést, a szűk helyi utcákban a biztonságos haladás lehetőségét kell biztosítani, a kialakult közterületen belül. A városközpont forgalomcsillapítása, és a Duna parti sétány tovább fejleszthető.

Parkolás

A parkolást, rakodást továbbra is az OTÉK előírásai szerint, elsősorban telken belül kell megoldani. Nagyobb közterületi parkolók a Fő tér, a révkikötő, a Nagymaros-Visegrád vasúti megálló, és a kishajó kikötő környezetében vannak. A vasútállomásnál a használaton kívüli vasúti területen a Vasút utcáról nyíló P+R parkoló kialakítása javasolt.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat

A település népességszáma az ezredforduló óta növekvő tendenciájú, bár a növekedés mértéke 2010 óta csökkent, ezzel is a növekedés mértéke 2010 óta átlagosan évente elérte a 0,3 %-ot. Közben épültek új lakások, a lakásállomány növekedési trendje is lelassult 2010 óta. 2000-2010 között átlagosan évente 4-5 lakás épült, 2010 óta évente 2-3 lakás épül. A település fenntartásához kedvező a növekedési trend, ennek megőrzése a település általános fejlesztését teszi szükségessé, amelynek alapja új lakó- üdülőhely kínálat, intézmény és sportolás, szabadidő eltöltésre hely biztosítás és új munkahely teremtési lehetőség megoldása.

A településrendezési eszközökben a célok kielégítésére lakóterület, általános gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági, intézményi terület, valamint különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. A javasolt funkcióváltásoknál az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A település jelenlegi közműellátottsága lehetővé teszi, hogy a javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek számára a teljes közműellátás igényét elő lehessen írni.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt belterületi területek döntő hányada már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a fejlesztésre javasolt területeknél, a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátás biztosításához biztosítani kell a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a közüzemű közcsatornás szennyvízelvezetést és a földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetést. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek így a közműellátása vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

A kiépített közhálózatoktól távolabbra eső beépítésre szánt használati mód kialakítása is csak a teljes közműellátás megoldásával támogatható, amelynek megoldási lehetősége a településrendezési szerződésben rögzíthető.

A beépítésre nem szánt használati mód megváltoztatásánál közműves szempontból meg kell különböztetni emberi tartózkodásra szolgáló, illetve azt nem igénylő területhasznosítást. Emberi tartózkodást igénylő beépítésre nem szánt területhasznosításhoz a hiányos közműellátás megoldása javasolt, amelyre közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia közhálózati megoldása szükséges, a többi közműigény közműpótlással is biztosítható. Ezzel új emberi tartózkodásra szolgáló épület, építmény elhelyezésének feltétele a közüzemű villamosenergia ellátás biztosítása mellett, hogy közműigények kielégítésére rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a szennyvíz kezelése-elhelyezése, valamint a csapadékvíz elvezetése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható legyen.

Azokon a beépítésre nem szánt javasolt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt közműellátás kiépítése sem szükséges.

Egyes speciális helyzetű területre, ilyenek a vízminőség védelmi területen fekvő funkcióváltásra javasolt területek, azokra eltérő közművesítési feltételt kell meghatározni és azt a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni.

A közelmúltban született 9/2019 (VI.14 MvM rendelet 5.§-a is azt rendelte, hogy a településrendezési eszközökben szigorúbb szabályozást kell a vízminőség védelmet igénylő területekre előírni.

Az országos vízminőség védelmi területen fekvő beépítésre szánt területhasznosítás megvalósításának feltétele, mint a beépítésre szánt területre általánosan is vonatkozóan a teljes közműellátás megoldása szükséges. Az országos vízminőség védelmi területen fekvő, beépítésre nem szánt fejlesztési területen a szennyvíz elvezetését elsődlegesen közhálózati csatlakozással, mint teljes közműellátást igénylő területeken, kell megoldani. Ha a keletkező szennyvíz mennyisége nem éri el az 5 m³-t, vagy meghaladja és a közhálózati csatlakozás 200 m-en távolabbi, akkor szigorú feltételekkel, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával közműpótló alkalmazható.

A közművesítési követelmények figyelembe vételével a javasolt új funkcióváltási lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel az új javasolt beépítési területeken jelentkező új közműigények és a meglevő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ezt az összesített távlati közműigény kielégítési lehetőségét kell vizsgálni.

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Termikus energia ellátás (kW)	Földgáz igény (nm ³ /h)
Fejlesztési terület új távlati igénye	423	423	8040	10053	1396
Meglevő beépítés távl igénynövekedés	58	153	12612	5256	730
Összes távlati igény	481	576	20652	15309	2126
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	144	173	6196	4593	638

A településszinten várható összes távlati többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint, a távlatra prognosztizált, a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező többlet igényekből a tervezés távlatáig ténylegesen kielégítendő igényként realisan kb. 20-30 %-ának a jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig realisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Realisan a már meglevő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való

megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Vízellátás

A település vezetékes ivóvízellátást a Duna-menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV) biztosítja. A vízellátás bázisa a település Duna partjára telepített parti-szűrősű 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 Sólyom szigeti vízmű kút. Ezért a kutak védelmére a település szennyvizeinek közcsatornás szennyvízgyűjtését és elvezetését 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 is figyelembe kell venni.

Az üzemelő vízbázis kellő tartalékkal rendelkezik, jelenleg is ad át vizet a szomszédos településeknek, köztük Visegrádnak is, a Duna meder alatt épített regionális vízvezeték segítségével.

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségű, a beépített terület minden utcájában kiépítésre került. Az ellátottság viszont nem település-szintű, a lakosság 10 %-a nem veszi igénybe a vezetékes ivóvíz ellátást, részben nem éri el az ingatlan a kiépített hálózat, részben az ingatlan nem csatlakozott a közhálózatra, de előfordul olyan is, ahol az ingatlan a fizetés hátralék miatt kizárták a szolgáltatásból. A közüzemű vízellátással nem rendelkező lakó- és üdülő-ingatlanok vízellátására 36 közkifolyó üzemel.

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 településen belüli vízmű telepeket a vízbázisokkal gerincvezetékek kötik össze és gerincelosztó hálózatok indulnak a vízmű telepektől részben településen belül részben a szomszédos települések irányába.

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

A hálózatra az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzivíz csapok felszerelésre kerültek, ezzel a megfelelő tűzivíz ellátás biztosított.

A fenntartási költségek csökkentésére általánosan jellemző a házi kutak használata. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A település további fejlődésének feltételezése esetén a tervezés távlatáig megvalósítható fejlesztések vízellátására 144 m³/nap többlet vízfogyasztás igénye prognosztizálható. Ezt a vízigényt a jelenlegi vízbázisokról várhatóan ki lehet elégíteni és a meglévő vízhálózatról, vagy annak továbbépítésével az ellátást biztosítani tudják.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Meg kell említeni, hogy adott beruházásra építési engedély csak a tűzivíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzivíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A helyzetfeltáró vizsgálatokban rögzítettek alapján a település vízelosztó hálózatában több ac, acny anyagú cső üzemel, amelyet ma már nem tekintenek megfelelőnek. Ezek várható átépítési igényével kell számolni.

Az egyes ingatlanok fenntartási költségeinek a csökkentésére egyre általánosabb lesz, hogy közhálózati vizet a tényleges ivóvíz igény kielégítésére veszik csak igénybe, egyéb vízigények ellátására házi kutakat létesítenek. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig és a rendeletben előírt egyebek (vízbázis védelmi terület stb) figyelembe vételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban is rögzítésre került, hogy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Nagymaros a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik és a település, szinte az egész területét érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete, ezért a szennyvíz közcsatornás elvezetésének megoldása a település kiemelt feladata volt. A kiépített szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetője a DMRV Zrt.

A településen a szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű közcsatorna hálózatot létesítettek. A település topográfiai adottsága nagyon kedvező a gravitációs hálózati rendszerű hálózat kiépítésére, amelynek mélypontjain átemelő műtárgy segíti a szennyvizek továbbvezetését. A szennyvízhálózattal összegyűjtött szennyvizeket nyomóvezetékkel szállítják tovább a befogadó váci regionális szennyvíztisztító telepre.

A nagymarosi nyomóvezeték csatlakozik, a Visegrád felől érkező szennyvízgyűjtő hálózat is, amely Visegrád, Dömös és Pilismarót szennyvizeit összegyűjtve nyomóvezetékkel szállítják a Duna alatti alagúton keresztül a szennyvizeket Nagymarosra és onnan a nagymarosi nyomóvezeték szállítja tovább a befogadó váci szennyvíztelepre.

Nagymaroson szennyvíz szempontból gondot a közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok okozzák. A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket egyedi házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Ma is ez a település egyik jelentős szennyező forrása.

A teljes közműellátásra javasolt fejlesztési területeken a tervezés távlatáig prognosztizált 173 m³/nap többlet szennyvizeket az egyes fejlesztési területeken belül gravitációs hálózattal kell összegyűjteni és ki kell építeni a csatlakozást a közüzemű csatornahálózathoz, amely a szennyvizek továbbszállítását a szennyvíztisztító telepig biztosítja.

A beépítésre nem szánt területen, ahol megengedhető és egyéb előírás sem akadályozza közműpótló alkalmazható. A közműpótlásra vonatkozóan a helyi építési szabályzatban különös tekintettel a település hidrogeológiai adottságaira, a település döntő hányadának az országos vízminőség védelmi területen való fekvésére, a saját vízbázisainak védelmére, a felszíni víztestek jelenlétére, szigorú előírások rögzítése szükséges. A helyi közműpótló alkalmazása beépítésre nem szánt területen is csak akkor alkalmazható, ha a kiépített közhálózat 200 m-en belül nem közelíti meg a fejlesztésre tervezett telket, különben a közhálózatra csatlakozás kiépítése szükséges. A helyi közműpótlásra elsődlegesen zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el, így ha a napi keletkező szennyvíz

mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, akkor javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának további szigorú feltétele, hogy a talajba a tisztított szennyvíz szikkasztása sem megengedhető, így csak akkor alkalmazható, ha az egyéb korlátozó előírásokon kívül a tisztított szennyvíz elhelyezésére az érintett kezelői és szakhatósági hozzájárulással a felszíni vízbefogadás biztosítható.

A zárt szennyvíztároló alkalmazásának további feltétele a telek szippantó kocsival történő megközelíthetőségének a biztosítása.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezettek szerint a település a Duna fővízgyűjtőjéhez tartozó Duna részvízgyűjtőjén fekszik. A település közvetlen a Duna mentén, annak bal partján fekszik. A nagy Duna 1690-1702 fkm szakasza érinti Nagymaros közigazgatási területét.

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 megváltozott méretű árhullámok alapján meghatározott mértékadó árvízszint a korábbi árvízszintet a település keleti közigazgatási határánál 1 m-rel, a nyugati határánál 1,5 m-rel haladja meg. A megváltoztatott mértékadó árvízszintek figyelembe vételével a vízügyi igazgatóság elkészítette a 83/2014 (III.14.) a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról szóló kormányrendelet előírásainak megfelelő nagyvízi mederkezelési tervet. A tervet a vízügyi ágazat elfogadta, az abban foglaltakat figyelembe kell venni, ahol az, kártalanítási igény nélkül figyelembe vehető.

A nagyvízi meder területén, annak egyes zonációiban a 83/2014 (III.14.) kormányrendeletben rögzített területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő hasznosítást szolgáló építési tevékenység csak akkor lehetséges, ha az árvíz elleni védelem az illetékes hatóságok által engedélyezett módon kiépült, a terület mentetté vált, és annak a szükséges átminősítése megtörtént.

A rendelet hatályba lépése előtt szerzett, és kártalanítás nélkül meg nem vonható építési joggal érintett telken történő építés esetében a padlószint legalább a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki, továbbá figyelembe kell venni, hogy az épület árhullámok levonulásakor elöntésre kerülhet, és annak árvízi védelmét egyedileg kell megoldani.

A hullámtérben új út csak úgy építhető, ha a víz akadálymentes területét, áramlását az út nem akadályozza, és számolni kell azzal, hogy az út árhullámok levonulásakor víz alá kerül. Árvízvédelmi töltésen is építhető út, ha a töltés az út terhelésére méretezett.

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.

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészíttetett 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 ezt is figyelembe vevő kialakítása szükséges.

A településen haladó Duna és egyéb vízfolyások karbantartását szolgáló parti sávok kijelölése is szükséges. A hatályos előírásokban rögzítettek alapján a Duna meder széle mellett 10 m-es, a kizárólag állami tulajdonú vízfolyások mentén 6 m-es, az önkormányzati kezelésű vízfolyások, árkok mentén 3 m-es sáv kijelölése szükséges.

Az ágazati előírásoknak megfelelően a parti sávot vízgazdálkodási területbe kell sorolni. A parti sávot a partvonalától (középvízi medertől, a meder és a part találkozásától) kell kijelölni, azonban a partvonalak kijelölése nem történt meg. Előzetesen feltételezhető, hogy az a meder telkén belül úgy jelölhető ki, hogy a parti sáv is még a meder földhivatali nyilvántartásában szereplő telkén belül kielégíthető legyen. A karbantartás biztosítására a partvonal kijelöléséig a vízfolyás telekhatárától lehet a parti sáv méretével azonos méretű sávot kijelölni és azon szolgalmi joggal a karbantartás lehetőségét biztosítani.

A vizsgálatok alapján a településen a csapadékvíz elvezetése részben nyílt árkos, részben zárt csatornás kialakítású. A település külterületén a nyílt árkos kialakítás a jellemző, a település belterületén a zárt csatornás vízvezetés a jellemzőbb. A település topográfiai adottságának hatására a természet a mélyvonalakon vízfolyásokat alakított ki. Ezek a vízfolyások gyűjtik össze az árkokból, csatornákból a csapadékvizeket, amelyet továbbszállítanak a befogadó Dunába. Már a vizsgálatokban is kiemelésre került, hogy a dunai bevezetéseknél a hordalékfogó műtárgyak kiépítettsége nem megoldott.

A település külterületén a csapadékvíz elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását. A belterületen a zárt csapadékcatornás vízvezetés kialakítása javasolt.

A javasolt vízvezető rendszerek kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog. A megvalósított burkoltság növelő fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízvezetési rendszer méretezésénél.

Ezért minden beruháznál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. A továbbszállítás lehetőségét figyelembe véve a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározása a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatot hidraulikailag méretezeten kell kialakítani. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

Energiaellátás

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázt igénybe nem vevők, vagy vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a helyzetfeltáró vizsgálatokban rögzítettek alapján a víz energiájának hasznosítási lehetősége nincs napirenden, a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét viszont érdemes figyelembe venni.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevitelével.

Villamosenergia ellátás

A vizsgálatok szerint a településen a villamosenergia ellátást az Budapesti Elmű Hálózati Kft biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisa a Vácon üzemelő 132/22 kV-os alállomás, az alállomásról 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 Főtér 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.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényekből, részben a már meglevő fogyasztók igénynövekedéséből ered. A transzformátor kapcsokra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 6196 kW prognosztizálható.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőmű panelek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni.

A napenergia hasznosításával történő villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a villamosenergia közhálózati csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, az éves felhasználás csökkentéséhez járul hozzá a megújuló energiahordozóval előállított energia.

A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglevő hálózat igénybevételel kell megoldani. A meglevő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál, ha azt az igény-növekedés szükségessé teszi, új állomáshely létesítésével kell, az igény kielégítését biztosítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglevő közepfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. Új közepfeszültségű hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

Kiefeszültségű új hálózatépítés szintén az iparági előírásokkal összhangban már csak földalatti elhelyezéssel valósítható meg.

A település már beépített így már ellátott területein, ahol a hálózatok föld feletti elhelyezéssel üzemelnek, a tervezés távlatáig várhatóan a közép- és kiefeszültségű elosztóhálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy

oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlop ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

Földgázellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatokban rögzítettek szerint a település korszerű termikus A vizsgálatokban rögzítettek szerint a település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A település földgázellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM 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 előállítás 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.

A település közigazgatási területének északi részén halad át egy DN 200 a csőanyagú nagyközép-nyomású gerincevezeték, melynek csőpalásttól mérten 5-5 m-es biztonsági övezete van. Az innét leágazó gáznyomáscsökkentő műtárgy táplálja be a közelben lévő tanyát középnyomású elosztó hálózattal.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfort növekedésének hatására a tervezés távlatig prognosztizált igénynövekedés, ha a teljes termikus energiaigény növekedést földgázellátás biztosítaná, 638 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőmű panelek, napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény, jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy az éves energiafogyasztás 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

Ahogy a villamosenergia ellátásnál is már rögzítésre került a napenergia hasznosításával a hőtermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a földgázhálózatról a teljes prognosztizált termikus energiaigény kielégítésére megfelelően kell méretezni.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a

meglevő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható. Meg kell jegyezni, hogy a teljes közműellátás kötelve a földgázhálózat kiépítése nélkül is teljesíthető, ha a termikus energiaellátást megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosítás kombinációjával építik ki.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Megújuló energiahordozó hasznosítás

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 1980 körüli, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. Alkalmazása az üdülőtellekre kiemelten javasolt, mivel az üdülőtellek igénybevétele a napos órákkal szorosan egybeesik.

A naperőmű panelekkel termelt villamosenergiával a közhálózati villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban itt is meg kell említeni az időjárástól való függőséget.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető. A földhő helyi, épületgépészethez csatlakozó műszaki megoldással hasznosítható.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vizsgálatok alapján 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 belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat, és műsorelosztó hálózat is követve a kisfeszültségű elosztóhálózat fektetési módját, döntően föld feletti elhelyezéssel üzemel, többnyire külön oszlopsoron és ellentétes oldalon, mint ahol a kisfeszültségű elosztóhálózat halad.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen a racionális területhasznosítás érdekében már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

Nagymaros város üdülő ingatlanjainak kihasználhatóságának javítása érdekében, valamint a lakosság helyben tartására az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatását is figyelembe kell venni. A lakosság visszatartásához, az üdülők kihasználási időtartamának a hosszabbításához nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolattartást, munkavégzést biztosítva a lakosság helyben tartását, az üdülők kihasználtságának növelését segítheti.

Az infokommunikációs technológia alkalmazására jelenleg is van érdeklődés. Ezt tükrözik a statisztikai nyilvántartásban is már jelzett adatok. Azon a településen, ahol a vezetékes internet szolgáltatás igénybe vételének aránya 75,9 %, ott is van még fejlesztési, növelési igény, amelyet célszerű is megoldani.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozását a TKR-ben rögzítik.

Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Ivóvíz fővezeték
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
		Települési gázfogadó
		Vízműkút
		Nyomásfokozó gépház
		Szennyvízátemelő hatásterülettel
		Ivóvíz átemelő
		Nyílt karsztos terület
		Belső védőterület
		Külső védőterület
		Hidrogeológiai védőidom "A" zóna
		Hidrogeológiai védőidom "B" zóna
		Telenor antenna
		Telekom antenna
		Vodafone antenna
		Országos vízminőség-védelmi területek övezete
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávval
		Beépítésre szánt területfelhasználási változással érintett terület
		Beépítésre nem szánt területfelhasználási 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: 20/2018
Megbízó: Origo Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Módosítás:
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT		Tervfázis: Fejlesztési javaslat
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: KORLÁTOZÓ KÖZMŰADOTTSÁGOK		Tervszám: KF-KORL
Tervezők: Csalma-Takács János Hanczár Gábor Hercsik Eszter Drozd-Béke Ágnes		Méretarány: M=1: 40 000

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	Ögyvezető: Hanczár Zsolt	Dátum: 2019. augusztus
---	---	-----------------------------	---------------------------



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

- Országos vízminőség-védelmi területek övezete
- Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávval
- Beépítésre szánt területfelhasználási változással érintett terület
- Beépítésre nem szánt területfelhasználási változással érintett terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 20/2018	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Fejlesztési javaslat	
Megbízó: Origo Tervművek Kft.		Tervszám: KF-VIZ	
2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Mérretarány: M=1: 20 000	
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT		Dátum: 2019. augusztus	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: VIZELLÁTÁS		Ügyvezető: Hanczár Zsolt	
Tervezők: Calma-Takács János, Hanczár Gábor, Herczék Eszter, Ördög-Béke Ágnes		Szakági vezető tervező: Bíró Attila MK: 01-2456, TV-1, TE-1, TH-1	
		Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418, TV-1, TE-1, TH-1	



Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Szennyvízátelő hatásterülettel
		Országos vízminőség-védelmi területek övezete
		Beépítésre szánt területfelhasználási változással érintett terület
		Beépítésre nem szánt területfelhasználási változással érintett terület



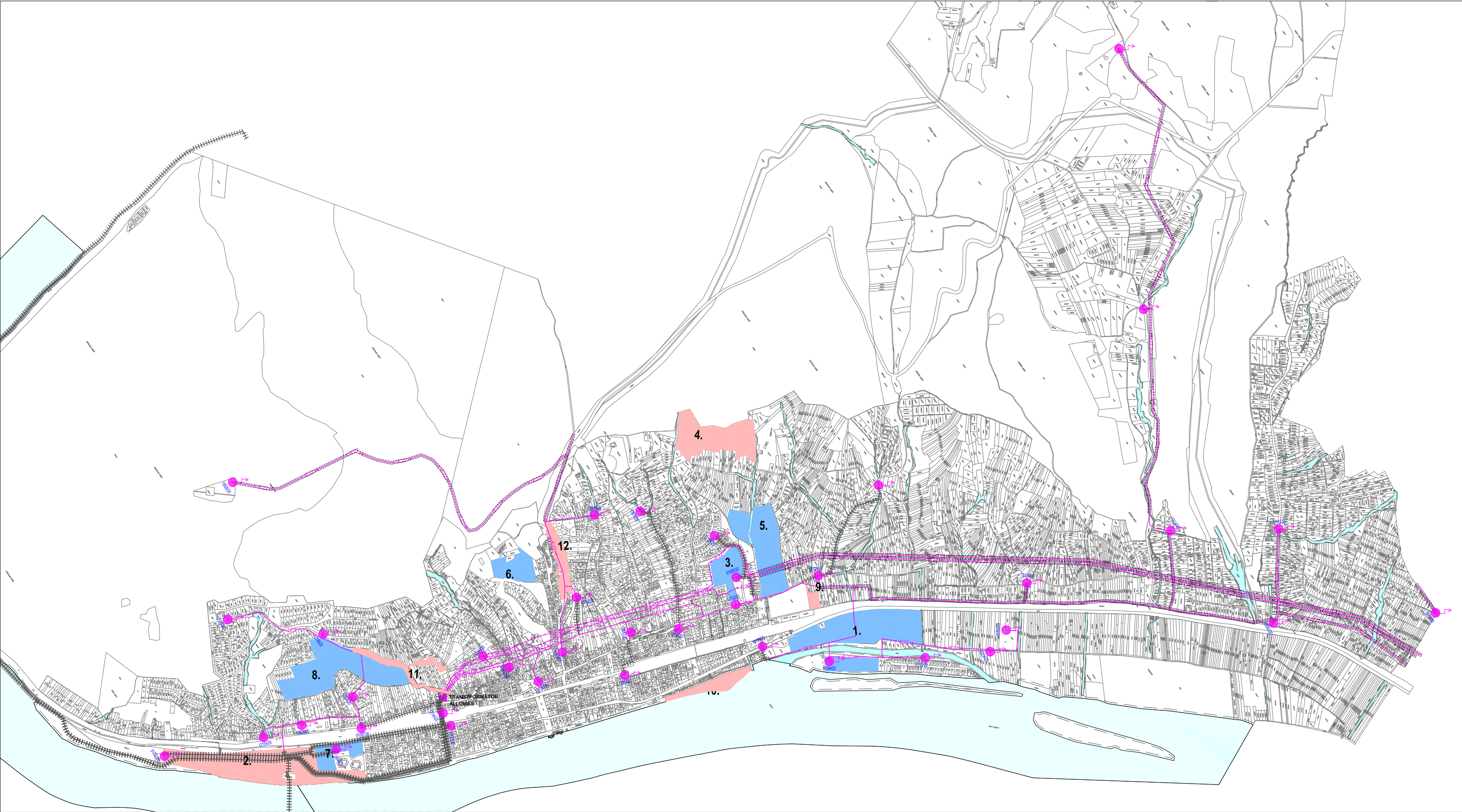
Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 20/2018	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis: Fejlesztési javaslat	
Megbízó: Origó Tervművek Kft.		Tervszám: KF-CSAT	
2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Méterarány: M=1: 20 000	
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2019. augusztus	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: SZENNYVÍZELVEZETÉS			
Tervezők: Calma-Takács János Hanczár Gábor Herczék 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	Öggyeztető: Hanczár Zsolt



Jelmagyarázat:

- Elsődleges levezető sáv
- Másodlagos levezető sáv
- Átmeneti levezető sáv
- Áramlási holttér
- Ideiglenes/tervezett védművel mentesített terület
- Fakadóvízzel veszélyeztetett terület (110 m)
- Beépítésre szánt területfelhasználási változással érintett terület
- Beépítésre nem szánt területfelhasználási változással érintett terület
- Duna legnagyobb vízszint 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: 20/2018	
Megbízó: Origó Tervművek Kft. 2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Módosítás: Tervfázis: Fejlesztési javaslat	
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS		Tervszám: KF-ÁRV	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: ÁRVÍZVÉDELEM		Méterarány: M=1: 25 000	
Tervezők: Csalma-Takács János Hanczár Gábor Herczék 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	Óggyvezető: Hanczár Zsolt Dátum: 2019. augusztus



Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett	
		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
		Beépítésre szánt területfelhasználási változással érintett terület
		Beépítésre nem szánt területfelhasználási változással érintett terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 20/2018	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Email: kozmu@kesztervezo.hu	
Megbízó: Origo Tervművek Kft.		Tervfázis: Fejlesztési javaslat	
2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Tervszám: KF-VILL	
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS		Méterarány: M=1: 20 000	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS		Dátum: 2019. augusztus	
Tervezők: Calma-Takács János Hanczár Gábor Hercsik 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	Öggyeztető: Hanczár Zsolt



Jelmagyarázat:

Meglévő Tervezett



Középfnyomású földgázvezeték



Beépítésre szánt területfelhasználási változással érintett terület



Beépítésre nem szánt területfelhasználási változással érintett terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám:	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26.		48/2015	
Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Tervfázis:	
Megbízó:		Fejlesztési javaslat	
Origó Tervművek Kft.		Tervszám:	
2364 Ócsa, Klapka utca 5.		KF-GAZ	
A munka megnevezése:		Méterarány:	
NAGYMAROS TELEPLÜLÉSRENDEZÉSI TERV		M=1: 20 000	
MÓDOSÍTÁS		Dátum:	
A munkarész megnevezése:		2019. augusztus	
Közmű és elektronikus hírközlés:			
FÖLDGÁZELLÁTÁS			
Tervezők: Calma-Takács János Hanczár Gábor Herczék 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		Ögyvezető: Hanczár Zsolt	



Jelmagyarázat:

Meglévő	Tervezett				
		Elektronikus hírközlési alépítmény (Invitel)			Telenor antenna
		Elektronikus hírközlési légvezeték (Invitel)			Telekom antenna
		Elektronikus hírközlési légvezeték (Telekom)			Vodafone antenna
		Elektronikus hírközlési alépítmény (Telekom)			Beépítésre szánt területfelhasználási változással érintett terület
		Elektronikus hírközlési légvezeték (Invitech)			Beépítésre nem szánt területfelhasználási változással érintett terület



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.			
KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.		Munkaszám: 20/2018	
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 201-4692		Email: kozmu@kesztervezo.hu	
Megbízó: Origó Tervművek Kft.		Tervfázis: Fejlesztési javaslat	
2364 Ócsa, Klapka utca 5.		Tervszám: KF-EH	
A munka megnevezése: NAGYMAROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT		Mérretarány: M=1: 20 000	
A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés: ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS		Dátum: 2019. augusztus	
Tervezők: Calma-Takács János 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	Ögyvezető: Hanczár Zsolt

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 2. pontja alapján környezeti értékelés készült, melyet külön tervdokumentáció tartalmaz.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a településszerkezeti tervvel párhuzamosan kerül felülvizsgálatra. A HÉSZ-ben az övezeti rend kidolgozása, a szabályozási tervben az építési övezetek, övezetek lehatárolása, valamint a vonalas és pontszerű infrastruktúra-elemek rögzítése a szerkezeti tervvel összhangban történt.

Az alábbi fejlesztések esetében, az érintett területek szabályozására, csak később, tulajdonosi vagy beruházói igény alapján kerülhet sor:

- Latorvölgyben tervezett kertvárosias lakóterületek,
- A Szamaras dűlő – Mihály hegy térségében tervezett hétvégi házaspark terület,
- Alsómezőn, a sportpálya mellett lévő, Különleges Turisztikai, rekreációs területbe sorolt volt zártkerti ingatlanok tömbje.

A Kóspallagi út és a 12. sz. főút csomópontjának korrekciójához szükséges közterületet a beruházás helyigényének pontos ismeretében javasolt kijelölni.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv felülvizsgálatának alapvető célja az új településfejlesztési koncepció alapján a településszerkezeti tervben rögzített elhatározások megvalósításának építésjogi eszközökkel történő elősegítése, az eddig fennálló építési jogok lehetőség szerinti megőrzése, valamint a magasabb rendű jogszabályokban bekövetkezett változásoknak való megfelelés biztosítása. A szabályozási koncepció meghatározó szempontja volt a 2019-ben jóváhagyott Településképi rendelettel való összhang megteremtése is.

A HÉSZ szerkezete, tartalmi felépítése a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 5. mellékletében foglalt követelményeknek megfelelően került kidolgozásra. Szabályozási koncepció az alábbi témakörök mentén foglalható össze:

1. Közterület-alakítás

Nagymaros közútjainak többsége bel- és külterületen egyaránt keskeny, azonban a közterületek bővítésére csak kevés helyen nyílik lehetőség. A szabályozási terven rögzített szabályozási vonalakra elsősorban a kialakult állapot jogi rendezhetősége érdekében van szükség az alábbi esetekben:

- A 12. sz. főút és az Eurovelo 6 kerékpárút esetében, amelyek belterületről Zebegény felé eső szakaszai részben a Duna medreként nyilvántartott földrészleten futnak.
- A Fűzfa sétány és a Súlyom-szigeti bekötőút között az Eurovelo 6 kerékpárút szintén a Duna-mederhez tartozó földrészleten területén halad.
- A 12. sz. főút belterület déli részén megépült szakaszán a közút céljára kisajátított telkek jelentős része nem került az ingatlan-nyilvántartásban közterületként átvezetésre.
- Az Aranyos utca déli szakasza vasúti területet és részben magántelkeket is érint.
- A belterületről északra, a vasút nyugati (hegy felőli) oldalán a kismarosi közigazgatási határig húzódó sávban meglévő út nagy része vasúti területet és magántulajdonú földrészleteket érint.
- A Súlyom-sziget megközelítését biztosító bekötőút és az üdülőterületre vezető aszfaltút közterületnek nem minősülő, állami tulajdonú ingatlanokon vezet.
- A sportpálya telkének északi részén, a kerékpárút és a 12. sz. főút között meglévő, a mezőgazdasági területek fő megközelítését szolgáló út nem közterületen található.
- A Kóspallagi útról nyíló, a Törökmezői turistaház megközelítését szolgáló, egyben tervezett térségi kerékpárútként kijelölt Panoráma út szintén nem minősül közterületnek.
- A Szent Mihály utca Vasút utcáról nyíló szakaszán a vízművezeték részben magántulajdonú, de önálló helyrajzi számon nyilvántartott telkeken található.
- A Foglár dűlőben a tervezett lakóterület és a belterületbe vont üdülőterület megközelítését szolgáló út nem önálló telek és nem közterület.
- A Diófa utca végén, az Elsővölgy utca felső szakaszán és a Kittenberger Kálmán utca végén kialakult helyzet (útburkolatok, vízelvezető árkok, kerítések) nem tükrözi az ingatlan-nyilvántartási állapotot.
- A Szamaras utca legnagyobb része, valamint a Hársfa utca felső szakaszának egy része nem közterület.
- A Szálloda út felső szakasza vízfolyásként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A hatályos ingatlan-nyilvántartási állapottól jelentősen eltér a Fehérhegy utca végén meglévő beépítés. A terület kialakult jellege miatt a közterületi határvonalak rendezését célzó szabályozási elemek rögzítése jelenleg nem szükséges, azonban távlatban az alaptérkép pontosítása mindenképp javasolt.

A szabályozási terv több helyen alkalmaz közterületi határvonalakat érintő kisebb korrekciót, viszont hosszabb útszakaszokon a szabályozási szélesség tényleges növelése csak az alábbi helyeken került jelölésre:

- a Deák Ferenc utcában és a Kossuth soron a településfejlesztési koncepcióban rögzített parkolóépítés érdekében,
- a temető térségében, a Rákóczi utcából továbbvezető út mentén,
- az Elsővölgy utcából nyíló Kaci utcában, valamint
- a tervezett üdülőterületet feltáró Pacsirta utca és a Szent Mihály u. felső, Dunával párhuzamos szakaszán.

Zöldterület (közpark) kialakítása érdekében, szabályozási vonallal, tervezett közterületként került jelölésre:

- a jelenleg a Duna meder telkéhez tartozó Fűzfa sétány,
- a Szamaras-árok,
- Fehérhegy u. fölötti állami terület.

Felsőmező jelenleg közparkként nyilvántartott, de a 2016-ban jóváhagyott rendezési tervi módosítással összhangban Különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs területbe sorolt része a közterületből leválasztásra kerül.

2. Épített és természeti környezet, környezetvédelem

A Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza:

- a. a más jogszabály szerinti régészeti lelőhelyeket,
- b. a műemléki védelem alatt álló értékeket,
- c. a településképi rendelet szerinti helyi védelem tárgyait,
- d. az egyéb jogszabályban megállapított, táj- és természetvédelemmel érintett területeket.

Tájképvédelem tekintetében megtartásra került az előző HÉSZ által is tartalmazott azon szabály, hogy tájképi szempontból kedvezőtlen látványt nyújtó építmények, tevékenységek takarásáról, elsősorban fás növényzet telepítésével, gondoskodni kell.

Nagymaroson a környezet védelmére vonatkozóan az országos jogszabályok alkalmazása mellett kiegészítő előírások rögzítése is javasolt a HÉSZ-ben, különösen a levegő, zaj- és rezgés, talaj, termőföld, felszíni- és felszín alatti vizek védelme, valamint a hulladékkezelés tekintetében.

Nagymaroson veszélyeztetett területek a következők:

- a. Nagyvízi meder területe,
- b. Fakadóvíz által veszélyeztetett terület,
- c. Alápincézettség veszélyével érintett terület,
- d. Partfalmozgás veszélyével érintett terület.

A nagyvízi meder területe a Nagyvízi Mederkezelési Terv (NMT) alapján került lehatárolásra. A fakadóvíz által veszélyeztetett terület a nagyvízi meder területének határától mért 110 m távolságra, a helyszíni terepadottságokhoz igazított módon került rögzítésre a szabályozási terven.

Az alápincézett területek és a partfalmozgás veszélyével érintett területek az illetékes államigazgatási szerv előzetes véleményében foglaltak figyelembe vételével, az

önkormányzatnál rendelkezésre álló ismeretek felhasználásával kerültek lehatárolásra, elsősorban az ingatlantulajdonosok és az építtetők tájékoztatása érdekében.

3. Sajátos jogintézmények

Az Étv-ben rögzített sajátos jogintézmények közül Nagymaroson a telekalakításra, valamint a beültetési kötelezettségre vonatkozóan szükséges HÉSZ előírások rögzítése. A telekalakítás általános előírásai egyrészt a nyúlványos telkek és a magánutak beépítésre szánt területen történő kialakításának tilalmára, másrészt a szabályozási vonalak és övezeti határok mentén történő telekfelosztás esetén az adott építési övezetre előírt alakítható legkisebb telekterületméret figyelmen kívül hagyásának lehetőségére vonatkoznak.

A beültetési kötelezettség, önkormányzati hatósági döntés hiányában, a gazdasági területeken és általános mezőgazdasági területeken történő épületelhelyezésre vonatkozóan állapít meg minimum elvárást, elsősorban a tájkép védelme érdekében.

4. Közművesítés és elektronikus hírközlés

A közművesítés és elektronikus hírközlés szempontjait jelen dokumentáció 4. fejezete tartalmazza.

5. Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területeken rögzítésre került az elhelyezhető és el nem helyezhető rendeltetési egységek, az alakítható telekterületméret, a beépítés módja, az építési hely, a beépítés mértéke és a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke. A lakó és vegyes területeken meghatározásra kerültek az elhelyezhető melléképítmények is. A melléképítmények közül legtöbb konfliktust az állatól elhelyezése okozhat, ezért az belterületi lakóterületen csak az önellátást lehetővé tevő, árutermelésre nem alkalmas méretre korlátozva engedhető meg.

Beépítésre szánt területeken a szabályozási tervlapon „Telek be nem építhető része” jelöléssel lehatárolt területek elsősorban kertművelésre szolgálnak. A telek be nem építhető részét a telek beépítettségének és a zöldfelület arányának számításakor figyelembe kell venni.

6. Lakóterületek

A lakóterületek esetében a korábbi, 2002-ben jóváhagyott HÉSZ beépítési karakter szerint kialakított övezeti rend került megtartásra, az időközben megváltozott jogszabályi keretekhez igazított módon, egyszerűsített formában.

Nagymaroson kisvárosias és kertvárosias lakóterület építési övezetek kerültek rögzítésre. A kisvárosias és kertvárosias lakóterületek övezeti rendje több karakter esetében átfedést mutat, ezekben az esetekben a két területelhasználás elsősorban a beépítés sűrűsége szerint került szétválasztásra már a szerkezeti tervben. Valamennyi lakóterület esetében meghatározásra került az elhelyezhető funkciók köre és a telkenként elhelyezhető lakások száma.

A kisvárosias lakóterületek Nagymaros központi része körül, valamint a völgyi utcákban találhatók. A kisvárosias lakóterületek építési övezeteit meghatározó karakterek a következők:

- Lk-N – Történelmileg kialakult, Nagymarosra (N) jellemző, kiegyensúlyozott utcahálózat építési övezetei.
- Lk-V – Völgyi (V) utcákban kialakult beépítés övezetei.
- Lk-D – Dunára néző hegyorom, domb (D) alján kialakult beépítés övezetei.
- Lk-H – Aprótelkes, halmazos (H) jelleggel kialakult területek övezetei.
- Lk-P – Dézsma utcai pincés (P) lakóterület építési övezetei.

f. Lk-E – Kialakult egyéb (E) kisvárosias jellegű beépítés övezetei.

A kertvárosias lakóterületek esetében szabályozási szempontból az alábbi főbb csoportokat különbözteti meg a HÉSZ:

- a. Lke-V – Völgyi (V) utcákban kialakult beépítés övezetei.
- b. Lke-D – Dunára néző hegyorom, domb (D) alján kialakult beépítés övezetei.
- c. Lke-A – Jellemzően kialakult, általános (A) családiházas jellegű beépítés övezetei.
- d. Lke-E – Egyéb (E) családiházas beépítés övezetei
- e. Lke-F – Felsőmező (F), volt készenléti lakótelep térségének építési övezetei.
- f. Lke-U – Dunaparti üdülősorból (U) kialakult lakóterület építési övezetei.
- g. Lke-B – Lakóterületbe sorolt volt zártkerti vagy korábbi üdülőterületi (B) beépítés övezetei.

7. Vegyes területek

Nagymaroson az OTÉK szerinti Vegyes területek közül Településközpont terület és Intézményterület egyaránt rögzítésre került a szerkezeti tervben, és így a HÉSZ-ben is.

A lakóépületekkel vegyes kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciókat magukba foglaló Településközpont területek a város központi részén (Fő tér, Magyar utca, Duna-part térsége), valamint a Király utca és a Váci út kereszteződésénél találhatók. A Településközpont területek övezeti rendje, a lakóterületekhez hasonlóan, a településszerkezeti és építészeti karakter alapján került felépítésre, az alábbiak szerint:

- a. Vt-N – Nagymaros történelmi városközpontjának (N) építési övezeti,
- b. Vt-D – Dunaparti sétány (D) menti vegyes területek építési övezetei,
- c. Vt-E – Egyéb vegyes (E) területek építési övezetei.

A települési szintű közszolgáltatásokat nyújtó intézmények, valamint az egyházi rendeltetésű ingatlanok Intézményterületbe kerültek. Az Intézményterületek övezetei elsősorban funkcionális szempontból kerültek megkülönböztetésre:

- a. Vi-A – Általános intézményi területek (A) építési övezetei,
- b. Vi-O – Oktatási és nevelési intézmények (O) építési övezetei,
- c. Vi-E – Egyházi építmények elhelyezésére szolgáló (E) építési övezetek.
- d. Vi-Sz – Szálloda úti fejlesztési terület építési övezete.

8. Gazdasági területek

Nagymaroson általános gazdasági területet és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet rögzít a szerkezeti terv. Új gazdasági terület nem került kijelölésre.

Termelő jellegű gazdasági tevékenység a temetőtől keletre és délre lévő ingatlanokon alakult ki, ezek a hatályos OTÉK alapján általános gazdasági területbe tartoznak. Az általános gazdasági területek egyetlen építési övezetbe tartoznak.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Váci út végének két oldalán (a benzinkút térségében) meglévő kereskedelmi, szolgáltató tevékenységeknek helyet adó ingatlanok, valamint a vasútállomás területén működő Tüzép-lerakat. A kétféle területen beépítési paramétereit tekintve eltérő építési övezetek kerültek rögzítésre.

9. Üdülőterületek

A szerkezeti terv üdülőházas üdülőterületbe sorolja a volt Postás üdülő és a mellette lévő korábbi léüzem (szörpgyár) területét. A két ingatlan, a kialakult beépítési paraméterek alapján, eltérő építési övezetbe került.

Hétvégiházas üdülőterületek a belterület központi részétől keletre és délkeletre lévő, gépjárművel az átlagosnál nehezebben megközelíthető domboldalakon alakultak ki.

Szintén hétvégiházas üdülőterületbe tartozik a Sólyom-sziget északi részén kialakult üdülőtelep.

Ennek megfelelően az alábbi településszerkezeti karakterek szerint épül fel a hétvégiházas üdülőterületek övezeti rendje:

- a. Üh-K – Hegyoldalon kialakult (K) hétvégiházas területek építési övezetei,
- b. Üh-S – Sólyom-sziget (S) hétvégiházas területei.

10. Különleges területek

Az OTÉK vonatkozó előírásai alapján Nagymaroson az alábbi különleges területek kerültek rögzítésre:

- a. Turisztikai és rekreációs terület,
- b. Közműterület.

Turisztikai és rekreációs területbe tartozik a jelenlegi sportpálya és térsége (Alsómező és a Sólyom-sziget déli vége), valamint a Váci úti Csónakház területe (hrs. 1879/4 és 1879/5). A felsorolt területek a korábbi HÉSZ-ben jóváhagyott beépítési paraméterek figyelembe vételével kerültek építési övezetekbe sorolásra.

Közműterületként kerültek megkülönböztetésre azok az ingatlanok, amelyeken települési vagy térségi szinten meghatározó közműlétesítmények találhatók:

- a. a Rigó-hegyi, a Kálvária melletti és a Szálloda utca végén meglévő ivóvíztározó medencék;
- b. Felsőmezőn a Duna alatt Visegrádra vezető közműalagút bejárata;
- c. a Vasút utcai transzformátor állomás telke;
- d. az alsómezői szennyvízátemelő.

11. Közlekedési és közműterületek

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A szabályozási terv a vasút területét Kék jellel és barna alapszínnel, az országos közutakat szürke alapszínnel, a helyi közutakat és az egyéb közlekedési területeket sárga alapszínnel jelöli.

12. Zöldterületek

Nagymaroson zöldterületként az alábbi területek kerültek szabályozásra:

- a. Felsőmezőn, a 12-es út és a Duna közötti közparkként nyilvántartott nagy kiterjedésű terület déli része;
- b. A Duna-part belterületi szakaszának északi végén lévő Fűzfa sétány területe, mely jelenleg a Duna medrét magában foglaló telek része;
- c. A város központi részéhez közvetlenül kapcsolódó Szamaras árok és Szamaras utca kiszélesedő része;
- d. A Fehérhegy u. vége fölötti domboldal a Panoráma útig (a tervezett térségi kerékpárút mentén).

13. Erdőterületek

Az erdőterületek Védelmi és Közjóléti erőterületként kerültek szabályozásra, az OTÉK szerinti tartalommal.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint Nagymaroson az erdőrészek többségében védelmi rendeltetésűek, csak néhány kisebb erdőfolt elsődleges rendeltetése gazdasági, ezek a területek azonban táj- és természetvédelmi besorolás alatt állnak.

Fentieknek megfelelően az erdőterületek többségét építésjogi szempontból védelmi célú erdőterületbe sorolja a szerkezeti és a szabályozási terv. Ez alól kivételt képeznek az alábbi, közjóléti erdőterületbe sorolt területek:

- a. a Zebegénnyel közös közigazgatási határnál lévő volt tábor területe (hrsz. 049/2),
- b. a Törökmezői turistaházhoz tartozó telekre (hrsz 0248/5) eső, kalandparkként használt erdőreszlet területe,
- c. a Kóspallagi út és a Mosom-patak között, a közigazgatási határhoz közel eső fákkal részben benőtt terület (hrsz. 15301).

14. Mezőgazdasági területek

Nagymaroson Kertes (Mk) és Általános (Má) mezőgazdasági területek egyaránt szabályozásra kerültek, az alábbi övezeti rend szerint:

- a. Mk-A1, Mk-A2, Mk-A3, Mk-A4 – a belterülettől északra fekvő kertes mezőgazdasági területek
- b. Mk-B – a belterülettől keletre fekvő kertes mezőgazdasági területek,
- c. Má-D – a Duna-mentén fekvő mezőgazdasági területek,
- d. Má-N – jellemzően nagy területméretű földrészekből álló, táj- és természetvédelmi besorolással nem érintett mezőgazdasági területek,
- e. Má-T1, Má-T2 – táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny általános mezőgazdasági területek.

Az Mk-A1-4 jelű, a belterülettől északra fekvő kertes mezőgazdasági területek övezeti rendje a korábbi HÉSZ 2009-ben jóváhagyott módosítása szerinti alapelvek mentén került rögzítésre. Az akkori szabályozás alapvető célja volt, hogy a tájképi minőség javítása érdekében ezeken a kertes területeken olyan nagyobb telkek alakuljanak ki, amelyeken akár lakóépületek is építhetők.

A környezeti adottságok, elsősorban a tájképi kitettséget meghatározó tengerszint feletti magasság és a domboldalak telektömbön belül jellemző meredeksége alapján háromféle övezet került lehatárolásra, illetve további differenciálásra. Az egyes övezetekben az épületelhelyezést, művelési ágtól függetlenül, az alábbiak szerinti legkisebb területméretű telken tette lehetővé:

- a. a jellemzően a vasút és az azzal párhuzamos első út közötti területen legalább 4 000 m² („A” jellel jelölt övezeti sáv),
- b. a vasúttal párhuzamos első út és a jellemzően a 150,00 mBf magassági vonal alatt húzott övezeti határ közötti területeken legalább 6000 m² („B” jellel jelölt övezeti sáv),
- c. a jellemzően e felett elhelyezkedő területeken legalább 10 000 m² („C” jellel jelölt övezeti sáv).

Későbbi módosítások alkalmával a fenti területméretek, az „A” és „B” jelű övezetek esetében csökkentésre kerültek, valamint kialakításra került egy „D” jelű övezet a temető telektömbjében, amely már 1500 m² telekterületméret esetében is lehetővé tette az OTÉK előírásainak megfelelő épületelhelyezést.

Az Mk-B jelű övezet a belterületekhez közvetlenül kapcsolódó, de domborzati adottságok, tájképi kitettség vagy az infrastruktúra kiépítésének aránytalanul magas költségei miatt lakóterületi hasznosításra alkalmatlan kertes területeken került rögzítésre. Ezeken a területeken lakásépítés nem, legfeljebb a saját termék

feldolgozására, tárolására szolgáló egy darab gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) elhelyezése engedhető meg.

A Duna és a 12. sz. főút közötti mezőgazdasági (volt zártkerti) területeken (Má-D övezetek) a gyümölcs-, azon belül különösen a málnatermesztés elősegítése a településfejlesztési koncepcióban rögzített alapvető cél, és ennek érdekében kerültek a vonatkozó HÉSZ előírások is kidolgozásra.

A jellemzően nagy területméretű földrészletekből álló, táj- és természetvédelmi besorolással nem érintett, de a tájképben szintén meghatározó mezőgazdasági területek a közigazgatási terület északkeleti részén találhatók. Épületállomány csak két helyen, nagyobb területméretű földrészleteken található, ezért az Má-N jelű övezetekben a kialakult jellemző telekterületmérethez igazodóan javasolt építési lehetőség biztosítása, a tájképvédelmi szempontok egyidejű figyelembe vételével.

Az Má-T1 és Má-T2 övezetekbe táj- és természetvédelmi besorolás által érintett területek tartoznak, ahol épületállomány megjelenése nem, vagy csak korlátozottan engedhető meg. Az Má-T1 övezet Törökmezőn és a Hatlópatak völgyében került kijelölésre, ahol a gyepes-ligetes területeik fennmaradását, az önerdősülés elkerülését szolgáló tájfenntartó mezőgazdasági tevékenységekhez (pl. legeltető állattartás, kaszálás) szükséges épületek elhelyezése lehetséges. Az Má-T2 övezetekben épület elhelyezése egyáltalán nem javasolt.

15. Vízgazdálkodási és természetközeli területek

Vízgazdálkodási területbe tartozik a Duna, a Malompatak, a Hatlópatak és a Mosompatak medre, valamint a Súlyom-szigeti holtág és az attól északra lévő vízbázis terület. Vízgazdálkodási területként önálló területfelhasználási egységbe javasolt sorolni a jelentősebb vízmosásokat is. Ezeken a területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

Természetközeli területként a Súlyom-szigeti holtág és a kerékpárút közötti parti sáv egy részét, valamint a Rigó-hegyen kialakult sziklás területet rögzíti a szerkezeti terv. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

16. Különleges beépítésre nem szánt területek

Nagymaroson Különleges beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- a. Kb-Tr – Turisztikai és rekreációs célú területek övezetei,
- b. Kb-G – Szelídgesztenyés területek övezetei,
- c. Kb-Td – Tájképileg kitett domboldalak övezete,
- d. Kb-Te – Temető,
- e. Kt-B – Burkolt köztér,
- f. Kt-S – Sétány.

Beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs területek a következők:

- a. Kb-Tr1 – Felsőmezői önkormányzati tulajdonú ingatlanok;
- b. Kb-Tr2 – Rízs-völgyi önkormányzati tulajdonú terület;
- c. Kb-Tr3 – Törökmezői turistaházhoz tartozó ingatlanok erdőrészletként nem nyilvántartott részei.

Ezek a területek a tájképi kitettség és a természetvédelmi érdekek figyelembe vételével javasolt épületek elhelyezését lehetővé tenni.

A Szelídgesztenyések esetében megkülönböztetésre kerültek

- a. az értékes gesztenyefa-állománnyal rendelkező területek, ahol épületek elhelyezése egyáltalán nem javasolt, valamint

- b. a szelídgesztenye telepítésre alkalmas, esetleg szórványos állománnyal rendelkező területek, ahol a szelídgesztenye telepítését és fenntartását építésjogi eszközökkel is elő kívánja segíteni az önkormányzat.

A tájképileg kitett, jellemzően kisvárosias lakóterületekhez kapcsolódó, kerként művelt domboldalak esetében épületelhelyezés nem javasolt.

A temető és annak bővítési területén a temetkezéssel összefüggő épületek helyezhetők el.

A Fásított köztér, sétány területfelhasználási egységbe sorolt Fő tér és Szent Imre herceg tér, valamint a Duna-parti sétány esetében az OTÉK szerinti építési jog, valamint a Településképi rendelet előírásai alkalmazandók. Ezeken a területeken építmények, járműforgalmat szolgáló felületek, létesítmények csak a gyalogos közlekedés elsődlegességének biztosításával alakíthatók ki. A gyalogos közlekedési felületek és a pihenőhelyek árnyékolásáról, fás növényzet telepítésével gondoskodni javasolt.