

NAGYMAROS
.../2020. (... ...)
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Véleményezési anyag

2020. március

NAGYMAROS
.../2020. (... ...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

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.



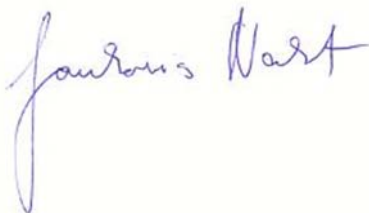
Bíró Attila
MK 01-2456 TE, TH, TV

Örökségvédelem:



Farkas Zoltán
szakértői sz.: 8P65C7


régész, régész szakértő



Jankovics Norbert
szakértői sz.: 21-0016

művészettörténész, régész
múemléki szakértő

Tervező:

 **Origó Tervművek Kft.**

2020. március

TARTALOMJEGYZÉK

	Oldal
1. Szerkezeti tervlap	
2. A szerkezeti terv leírása	3
2.1. A területfelhasználás	3
2.1.1. Lakóterületek.....	3
2.1.2. Településközpont területek	4
2.1.3. Gazdasági területek	5
2.1.4. Különleges területek	5
2.1.5. Közlekedési és közműterületek.....	5
2.1.6. Zöldterületek	6
2.1.7. Erdőterületek	6
2.1.8. Mezőgazdasági területek.....	6
2.1.9. Vízgazdálkodási területek	6
2.1.10. Természetközeli területek	7
2.1.11. Különleges beépítésre nem szánt területek	7
2.2. A tájrendezés és természetvédelem.....	8
2.3. A zöldfelületi rendszer	9
2.4. Az örökségvédelem.....	9
2.5. A közlekedés	13
2.6. A közműellátás.....	15
2.7. A környezetvédelem.....	17
2.8. A védőterületek és védősávok.....	18
2.9. A korlátozások	18
3. Változások.....	19
4. A település területi mérlege	20
5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása	21
6. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye.....	24

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A területfelhasználás

Nagymaros közigazgatási területe építésjogi szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre, míg ingatlanjogi szempontból belterületre és külterületre tagolódik. A belterület és külterület ingatlan-nyilvántartási alaptérkép alapján számított mérete az alábbiak szerint változik:

	Meglévő	Tervezett	Változás
Közigazgatási terület	3432,12 ha (100%)	3432,12 ha (100%)	0
Belterület	251,01 ha (7,31%)	274,25 ha (7,99%)	23,24 ha (0,68%)
Külterület	3181,11 ha (92,68%)	3157,87 ha (92,01%)	-23,24 ha (-0,68%)

A területek felhasználására vonatkozó elhatározások rögzítése érdekében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) szerinti területfelhasználási egységek közül az alábbiakat alkalmazza a terv:

Beépítésre szánt területek*:

- Kisvárosias lakóterület [1,2]
- Kertvárosias lakóterület [0,6]
- Vegyes (településközpont és intézmény) területek [1,0]
- Üdülőházas terület [1,0]
- Hétvégiházas terület [0,2]
- Általános gazdasági terület [0,6]
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület [0,6]
- Különleges területek [0,6]

Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közműterület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Különleges beépítésre nem szánt területek

A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan a közüzemi közművesítettség mértékét a Helyi Építési Szabályzatban kell meghatározni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2.1.1. Lakóterületek

A szerkezeti terv kisvárosias és kertvárosias lakóterületeket rögzít.

Nagymaros kisvárosias lakóterületei sűrű beépítésűek, a lakó rendeltetésen túl környezetét nem zavaró más (pl. kereskedelmi, szolgáltató, intézményi és szállás) funkciók befogadására korlátozottan alkalmasak. Településszerkezeti elhelyezkedésüket és építészeti karakterüket tekintve az alábbiak lehetnek:

- Történelmileg kialakult, Nagymarosra jellemző, kiegyensúlyozott utcahálózattal rendelkező területek,
- Völgyi utcákban kialakult beépítés,

* A [...] a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan a beépítési sűrűség megengedett legnagyobb értékét tartalmazza.

- Dunára néző hegyorom, domb alján kialakult beépítés,
- Aprótelkes, halmazos jelleggel kialakult területek,
- Dézsma utcai pincés lakóterület,
- Kialakult egyéb kisvárosias jellegű beépítés.

A Szerkezeti terv kisvárosias lakóterületi fejlesztést nem tartalmaz.

Kertvárosias lakóterületek esetében meghatározó a rekreációs és esztétikai célú kert- és telekhasználat. Ezek a területek a lakó rendeltetésen kívül más (különösen gazdasági, turisztikai) funkciók befogadására kevésbé alkalmasak. A kertvárosias lakóterületek településszerkezeti elhelyezkedésük és építészeti karakterük alapján az alábbiak lehetnek:

- Völgyi utcákban kialakult beépítés,
- Dunára néző hegyorom, domb alján kialakult beépítés,
- Jellemzően kialakult, általános családiházias jellegű beépítés,
- Egyéb családiházias beépítés,
- Felsőmező, volt készenléti lakótelep terület,
- Dunaparti üdülősorból kialakult lakóterület,
- Lakóterületbe sorolt volt zártkerti vagy korábbi üdülőterületek.

A településszerkezeti terv az alábbi kertvárosias lakóterületi fejlesztéseket tartalmazza:

- Felsőmező, volt készenléti lakótelephez kapcsolódó, többlakásos épületek elhelyezésére alkalmas ingatlanok,
- Foglár dűlő, szelídesztenyés területek között tervezett nagytelkes lakóterület,
- Latorvölgyi volt zártkerti terület funkcióváltásával tervezett lakóterület.

A tervezett kertvárosias lakóterületek elsősorban a lakóterületi kínálat bővítése érdekében, a korábbi településrendezési elhatározásokkal összhangban kerültek lehatárolásra.

2.1.2. Vegyes területek

Nagymaros történelmi városközpontja a Fő tér – Szent Imre herceg tér – Magyar utca térsége, ahol

- igazgatási,
- oktatási, kulturális, egyházi,
- egészségügyi, szociális,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- szállás és vendéglátó

rendeltetésű épületek a lakó funkcióval vegyesen helyezkednek el.

A szerkezeti terv a városközpont kizárólag intézményi (igazgatási, oktatási, kulturális, egyházi, egészségügyi) funkcióval rendelkező ingatlanokat intézményterületbe, az egyéb vegyes területeket településközpont területbe sorolja.

Szintén településközpont területbe tartoznak

- a Király utca – Váci út kereszteződésénél lévő különböző funkciójú ingatlanok,
- a Panoráma üzletház,
- a Duna-parton, a városközponttól délre eső telektömbök ingatlanjai,
- a 12. sz. főút keleti oldalán, a Német utca – Molnár utca közötti teleksor,
- a volt Felvonulási lakótelep Rákóczi utcáról nyíló, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató jellegű tevékenységekre alkalmas épületei.

A városközpontban lévő intézményeken kívül intézményi területbe tartozik

- a Kálvária kápolna és a Szent Rókus kápolna,
- a Dózsa György utcai és az Elsővölgy utcai óvoda,
- a volt Felvonulási lakótelep szerkezetkész épületállománnyal rendelkező, fejlesztendő része.

2.1.3. Üdülőterületek

A szerkezeti terv üdülőházas területbe sorolja a volt Postás üdülő és a mellette lévő korábbi léüzem (szörpgyár) területét.

Hétvégiházás területek a belterület központi részétől nyugatra és délnyugatra lévő, gépjárművel az átlagosnál nehezebben megközelíthető domboldalakon alakultak ki. Szintén hétvégiházás területbe tartozik a Sólyom-sziget északi részén kialakult üdülőtelep.

Tervezett hétvégiházás terület a Szamaras dűlő – Mihály hegy térségében, alacsonyabban fekvő, belterülethez közvetlen kapcsolódó két volt zártkerti telektömbre kiterjedően került kijelölésre, korábbi településszerkezeti tervi tartalom alapján.

2.1.4. Gazdasági területek

Nagymaroson általános gazdasági területet és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet rögzít a szerkezeti terv.

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

A Váci út végének két oldalán (a benzinkút térségében) meglévő kereskedelmi, szolgáltató tevékenységeknek helyet adó ingatlanok, valamint a vasútállomás területén működő Tüzéplerakat területét Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv.

2.1.5. Különleges területek

A (beépítésre szánt) különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Nagymaroson az alábbi különleges területeket rögzíti a szerkezeti terv:

- Turisztikai és rekreációs terület,
- 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). E területek esetében a szabályozás során szükséges megfelelő differenciálás.

Közműterületként kerültek megkülönböztetésre az alábbi, települési vagy térségi szinten meghatározó közműlétesítmények:

- a Rigó-hegyi, a Kálvária melletti és a Szálloda utca végén meglévő ivóvíztározó medencék;
- Felsőmezőn a Duna alatt Visegrádra vezető közműalagút bejárata;
- a Vasút utcai középvezetű alállomás;
- az alsómezői szennyvízáttemelő.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

2.1.6. Közlekedési és közműterületek

Nagymaroson a közlekedés és a közművek elhelyezésére szolgáló, önálló területfelhasználási egységként rögzített területek a következők:

- Vasúti területek,
- Országos közutak és helyi gyűjtőutak területe,
- Panoráma út területe (tervezett térségi kerékpárút nyomvonala).

2.1.7. Zöldterületek

A szerkezeti tervben zöldterületként Nagymaros meglévő és tervezett közparkjai kerültek rögzítésre.

Meglévő zöldterületként Felsőmezőn, a 12-es út és a Duna közötti közparkként nyilvántartott nagy kiterjedésű terület déli részét jelöli a terv.

Tervezett zöldterületek a következők:

- A Duna-part belterületi szakaszának északi végén lévő ún. „Fűzfa sétány” területe, mely jelenleg a Duna medrét magában foglaló telek része;
- A város központi részéhez közvetlenül kapcsolódó Szamaras árok és Szamaras utca kiszélesedő része;
- A Fehérhegy u. vége fölötti domboldal a Panoráma útig (a tervezett térségi kerékpárút mentén).

2.1.8. Erdőterületek

Nagymaroson védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületeket tartalmaz a szerkezeti terv. 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 terv. Ez alól kivételt képeznek az alábbi, közjóléti erdőterületbe sorolt területek:

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

2.1.9. Mezőgazdasági területek

A szerkezeti terv kertes és általános mezőgazdasági területeket egyaránt tartalmaz.

Kertes mezőgazdasági területként a földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti területek közül az alábbiak kerültek lehatárolásra:

- A vasúttól nyugatra és a latorvölgyi tervezett lakóterülettől északra lévő hegyoldalakon (Kapu-hegy, Kőből-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.

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.

2.1.10. Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területek az alábbiak:

- a folyóvizek medre és parti sávja,

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

Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

2.1.11. Természetközeli területek

Természetközeli területként a Sólyom-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.

2.1.12. Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Nagymaroson az alábbi különleges beépítésre nem szánt területeket rögzíti a szerkezeti terv:

- Turisztikai és rekreációs terület,
- Szelídsztyenyés,
- Tájéképileg kitett domboldal,
- Temető,
- Fásított köztér, sétány.

Beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs területek a következők:

- Felsőmezői önkormányzati tulajdonú ingatlanok;
- Rizs-völgyi önkormányzati tulajdonú terület;
- Törökmezői turistaházhoz tartozó ingatlanok erdőrészletként nem nyilvántartott részei.

Szelídsztyenyés terület került rögzítésre azokon a területeken, ahol jelenleg is szelídsztyenyé-állomány található, vagy reális esély van arra, hogy ismét telepítésre kerüljön:

- A belterület közelében a Latorvölgy és a Rizs-völgy térségében, a Foglár-dűlőben és a Fehér-hegyen, valamint a Diófa utca végén nagyobb kiterjedésű, a Szent Mihály utca déli oldalán néhány kisebb telekre kiterjedően;
- A belterülettől távolabb a Kapu-hegy és Kőböl-völgy magasabban fekvő volt zártkerti ingatlanjain, továbbá a Kóspallagi út déli oldalán két helyen: a Mosompatak melletti állami területen, valamint a közigazgatási határ melletti telektömbben.

A Tájéképileg kitett domboldalak a városközpont Duna felőli látványát jellegzetes „zöld keretbe” foglaló, jellemzően beépítetlen területek. Ezeket a területeket kisvárosias lakóterületekhez tartozó, domboldalra felnyúló, hagyományosan kertként művelt telekvégek, esetenként önálló ingatlanok alkotják.

A Rákóczi utca végén található a közel 3 ha kiterjedésű temető, melynek mintegy 0,6 ha-os távlati bővítési területe a szomszédos volt zártkerti ingatlanok vasút felőli telekvégein került kijelölésre.

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 területéig.

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

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 kertés mezőgazdasági területek. Tájrendezési szempontból a településrendezési eszközök elsődleges célja a Dunakanyar Nagymaros közigazgatási területére eső részén a kultúrtáj-jelleg megőrzése, a tájkép védelme, az ökológiailag értékes felületek fennmaradásának és a zöldhálózat fejlesztésének elősegítése.

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

- 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.

Nagymaros közigazgatási területén nyilvántartott barlangok a következők:

Név	Kat. szám	EOV koordináták		GPS magasság	hrs.
		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 Tájéértéktár adatbázisban számos egyedi tájérték szerepel, melyek többsége országos vagy helyi védelem alatt álló érték, ezért egyedi tájértékek megkülönböztetett jelölése nem indokolt a szerkezeti tervben.

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 szerkezeti terv ennek érdekében Különleges beépítésre nem szánt területként önálló területfelhasználási egységbe sorolja a szelídgesztenyéseket és a belterület központi részéhez közvetlenül kapcsolódó, Dunára néző beépítetlen domboldalakat. A város Duna felőli látványának védelme érdekében a nagyobb telekméretű lakó- és üdülőterületek összefüggő zöldfelületként megjelenő kertjeit nem beépíthető telekrészként szükséges jelölni a szabályozási tervben.

2.3. A zöldfelületi rendszer

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, homokzátonyokon 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 nyílnak lehetőségek, 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.

2.4. Az örökségvédelem

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Nagymaroson 49 db régészeti lelőhely szerepel az országos nyilvántartásban, melyek a szerkezeti terven jelölésre kerültek. A település közigazgatási területének szinte minden részéről került elő régészeti lelet. A lelőhelyek többsége a belterületen, és attól északra, kertés mezőgazdasági területeken (Latorvölgy, Kőbővölgy, Nagy-Hencz térségben) található.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a következők:

Ssz.	Azonosító	Terület neve	Érintett terület
1.	10821	Szilfa-forrás	A községhatár É-i szélén, a forrás körüli dombok lejtőjén, a Kis- és Nagy-Csitár közötti völgyrész. Bronzkorra, vaskorra, népvándorlás-korára és a középkorra keltezhető településnyomok.
2.	10822	Belterület	A Duna alsó terasza, a mai belterület középső része. Pontos kiterjedése a beépítettség miatt ismeretlen. A kőkortól kezdve a késő középkorig

			datálható jelenségek – folyamatosan lakott terület.
3.	10823	Kötél	A településhatár D-i részén, a Duna völgyéből meredeken kiemelkedő hegygerinc, Duna felőli oldala. Középkori településnyomok.
4.	10824	Kisfaludy u. 1. Váci u. 42.	A belterület É-i részén, a Duna menti keskeny, sík terület. Népvándorlás kori temető.
5.	10825	Ipolyvölgyi Állami Gazdaság	A község határ ÉNy-i szélén, a Malom-völgyi patak fölött. Késő kelta telepnyom.
6.	10826	Újhegyi	A belterület felett emelkedő Duna teraszon. Paleolit lelőhely (gravetti időszak).
7.	10827	Sólyom-sziget	A sziget D-i végénél, mintegy 100 m-re.
8.	10828	Sváb-hegy	A Dunára néző hegy meredek, teraszos része. Újkőkori (vonaldíszes-kult.) és későközépkori leletek.
9.	10829	Török-mező- Hévíz (Tyeplice)	A községtől É-ra, a Malom-völgyi-patak jobb partján, enyhén lejtő domboldal alján található. Középkori településnyomok.
10.	10830	Török-mező	A község határának ÉNy-i részében, a Malom-völgyi-patak és egy ÉNy-DK-i irányú mellékvölgy határolta domb. Paleolit, rézkori és Árpád-kori leletek.
11.	10831	Duna-part	A község DNy-i szélén, a Duna homokos partján. Bronzkori, vaskori és középkori leletek.
12.	10832	Duna-part	A belterülettől D-re, az 1696. fkm-től DNy-ra, a Dunába torkolló ér mellett. Középkori leletek.
13.	10833	Duna-part	A község DNy-i szélén, a Dunába folyó kis patak körzete. Árpád-kori leletek.
14.	10834	Duna-part	A község D-i szélén, a Duna partfala. Őskori és középkori leletek.
15.	10835	Alsó-földek (Unterfeld)	A város ÉK-i szélén, a Dunára lejtő domboldal. Őskori leletek.
16.	10836	Ruzsemáj	A belterület É-i széle, a Dunára lejtő domboldal. Középkori leletek.
17.	10837	Temető	A község ÉK-i szélén, kiskertek és a temető területe. Ismeretlen korú korábbi temetőrészlet.
18.	10838	Szobi u. 37.	A község központjától Ny-ra, a Svábhegy lábánál. Ismeretlen korú korábbi temetőrészlet vagy magányos sír.
19.	10839	Ruzsemáj	A várostól É-ÉK-re, a Dunára enyhén lejtő domboldal. Kora- és késő-középkori leletek.
20.	10840	Ruzsemáj	A községtől ÉK-ra, a Dunára és egy kis patakra enyhén lejtő domboldal. Kelta és késő-középkori leletek.
21.	10841	Malom-völgy	A község határ É-i részén, a Malom-völgyi-patakra lejtő domb. Népvándorlás kori leletek.
22.	10842	Török-mező	A Malom-völgyi-patak völgyére lejtő domb. Őskori lelőhely.
23.	10843	Ruzsemáj	A várostól ÉK-re, a Dunára és egy kis patakra lejtő domboldal, gyümölcsös. Középkori leletek.
24.	10844	Ruzsemáj	A várostól ÉK-re, a Dunára lejtő domboldal alja.

			Késő-középkori leletek.
25.	10845	Ruzsemáj	A belterületől ÉK-re, a Dunára enyhén lejtő domboldal, gyümölcsös. Késő-középkori leletek.
26.	10846	Nagy-Mélyút (Nagy Hólai)	A Sváb-hegy DK-i oldalán vezető löszös mélyút oldalából. Paleolit lelőhely (gravetti).
27.	10847	Mihály-völgy	A belterület D-i részén, a völgy D-i oldala közelében, egy vendéglő udvara. Paleolit lelőhely (gravetti).
28.	10848	Mihály-völgy	A 27. lelőhelytől 150 m-re É-ra. Paleolit lelőhely (gravetti).
29.	10849	Villasor	A belterület É-i végénél, a Duna felett emelkedő teraszon. Paleolit lelőhely (gravetti).
30.	10850	Téglagyár	A belterület É-i szélén, a téglagyári bánya. Ismeretlen korú lelőhely településnyomokkal.
31.	10851	Zöldfa u.	A Duna melletti Loreley kilátó közelében. Római leletek.
32.	10852	Elsővölgy u.	A belterület feletti löszteraszon egykor nyitott földbánya területe, ma beépített terület. Paleolit lelőhely.
33.	10853	Romházi vadföld	A községhatár legészakibb csücskében, egy kiszáradt patak völgyére lejtő domboldal. Újkőkori, rézkori (Báden-kultúra), vaskori, népvándorlás-kori (kvád) és középkori telepnyomok.
34.	10854	János-hegy	A város határának ÉK-i szélén, az első dunai teraszon. Középkori leletek.
35.	10855	Trieb-acker	A határ ÉK-i szélén, a Hatló-patak melletti Dunai teraszon. Kelta és kvád településnyomok.
36.	10856	Országút	A Nagymaros és Kismaros közti országúton, a 10-11 kmsz. között. Paleolit lelőhely.
37.	10857	Malom-völgyi-patak	A hévízi forrásoktól 400 m-re D-re, a patak mentén. Középkori halastó vagy malom helye.
38.	10858	Malom-völgyi-patak	A 37. lelőhelytől 500 m-re É-ÉK-re. Középkori halastó vagy malom helye.
39.	10859	Malom-völgy	A város határának É-i részén, a Malom-völgyi-patak jobb oldalán, a 9. lelőhely szomszédságában. Középkori kőbánya helye.
40.	10860	Alsó-földek (Unterfeld)	A belterület É-i széle, a Dunára lejtő dombalj. Újkőkori vagy rézkori leletek.
41.	10861	Szent Gál föld (Békás-rét)	A községhatár É-i részén, a Malom-völgyi-patak fölött emelkedő domb tetején és oldalán. Őskori és kelta leletek.
42.	10862	Ifjúsági tábor	Az egykori úttörőtáborban levő sportpálya területe/környéke. Késő-bronzkori- kora vaskori, kvád, Árpád-kori telepnyomok.
43.	10863	Csvespegrund (Szilvás-kert)	A község határának K-i sarkában, a Kismarosra vezető út K-i oldalán, az ártérből enyhén kiemelkedő első terasz. Rézkori, bronzkori, vaskori és kvád telepnyomok.
44.	10864	Templom-völgy	A Hegyes-tetőre vezető út mente. Ismeretlen

			őskori lelőhely.
45.	10865	Rigó-hegy	A Szent Mihály hegyre vezető turistaút mellett. Ismeretlen őskori lelőhely.
46.	10866	Török-mező	A török-mezői fennsík. Ismeretlen őskori lelőhely.
47.	10867	Szent Mihály hegy	A községtől DNy-ra, a hegy DNy-i lejtőjén. Középkori leletek.
48.	10868	János-hegy	A község határának K-i szélén, a Duna ártere felett emelkedő dombvonulat alja. Bronzkori és vaskori leletek.
49.	10869	Szent Mihály hegy (Újvár)	A Szent Mihály hegy csúcsa. Középkori földvár helye.

MŰEMLÉKEK

Nagymaros országos védelem alatt álló, nyilvántartott műemlékei a következők:

Ssz.	Megnevezés, cím	Törzsszám/ Azonosító	Hrsz.	Műemléki védelem bírságkategóriája
1.	Kálvária-kápolna Kálváriadomb/	7146 /7184	10523	ún. II. bírságkategória
	Kálvária-kápolna ex-lege műemléki környezete (törzsszám/azonosító: 7146/29303): hrsz. 642, 643, 647, 10515, 10521/3, 10524, 10526, 10528			
2.	Lakóház Rákóczi u. 1-3./	7149/7181	607	ún. II. bírságkategória
	Lakóház ex-lege műemléki környezete (törzsszám/azonosító: 7149/29300): hrsz. 1, 606, 608, 617, 618/1, 618/2, 1456/13, 1939, 1949			
3.	Remetebarang Szentmihályhegy forrás	10695/7185	049/18	ún. II. bírságkategória
	Remetebarang ex-lege műemléki környezete (törzsszám/azonosító: 10695/29304): hrsz. 049/19 Kapcsolódó terület Nagymaros 3 - Szent Mihály hegy, azonosító: 10823, egyedileg védett régészeti terület.			
4.	Szt. Kereszt felmagasztalása, róm. kat. templom Szt. Imre herceg tér	7150/7182	1	ún. II. bírságkategória
	A római katolikus templom ex-lege műemléki környezete (törzsszám/azonosító): 7150/29301, hrsz. 2, 3, 11, 603, 604, 605, 606, 607, 1456/13, 1848/3, 1848/4			
5.	Szt. Rókus kápolna Váci út	7151/7183	2122	ún. II. bírságkategória
	A Szt. Rókus kápolna ex-lege műemléki környezete (törzsszám/azonosító): 7151/29302, hrsz. 0432/24, 0433, 2121, 13301/2			
6.	Vera-lak épülete, kertje, kerítése Mainzi u. 1.	11066/ mint együttes: 11421 épület: 14957, kerítés: 14958, kert: 14959	1867	ún. II. bírságkategória
	A Vera-lak ex-lege műemléki környezete (törzsszám/azonosító: 11066/13115): hrsz. 1865/1, 1865/2, 1866, 1868, 1869/1, 1869/2, 1870, 1871, 1872, 1873			

7.	Kőkereszt Kossuth tér	7147/7179	1848/4	Nyilvántartott műemléki értéként védett
	Műemléki környezetének (törzsszám/azonosító: 7147/29298, hrsz. 1930) védettsége megszűnt. (vö. 446/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet módosításáról, hatályos: 2016. 01. 01.)			
8.	Lakóház Magyar u. 4-6.	7148/7180	1948/1, 1948/2	Nyilvántartott műemléki értéként védett
	Műemléki környezetének (törzsszám/azonosító: 7148/29299) védettsége megszűnt. (vö. 446/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet módosításáról, hatályos: 2016. 01. 01.)			

Műemlékjegyzékbe felvett örökségi értéként, 7146/14960 azonosító számon szerepelnek a nyilvántartásban a Kálvária stációi (hrs. 10523, 10526). A jegyzékbe vett örökségi érték státus nem jelent védettséget, vagy folyamatban lévő védési eljárást (műemléki védettségre való felterjesztés), csupán a Kálvária kápolna védtségének későbbi kiterjesztési irányát, tartalmát jelzi.

HELYI VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

Nagymaros a településkép védelméről szóló 8/2019. (V. 30.) számú Képviselő-testületi rendelet (Tkr.) tartalmazza a helyi védelem alatt álló örökségi értékeket. A helyi védelem megkülönböztet területi és egyedi védelmet. A területi védelem történeti, funkció szerint lehatárolható települési egységek védelmét jelenti. Az egyedi védelem kiterjed a népi és a polgári építkezések főbb épülettípusainak fennmaradt példányaira, a közterületen álló szobrokra, emlékművekre, és a tartalmazza a helyi mezőgazdaság és ipar épített örökségét.

Védett településszerkezet és beépítési mód, az egységes és eredeti funkciót idéző tömeg és belső téralakítás, valamint az építészeti részletek:

- Dézsma és Rákóczi utcai pincesor és környezete
- Városközpont
- a Völgyi utcák
- a 19. század eleji beépítések

Összefüggő területként:

- | | | |
|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| – Fő tér, | – Hunyadi sétány, | – Nap utca, |
| – Monsberger tér, | – Béla sétány, | – Kossuth sor 1-12. |
| – Szent Imre tér, | – Széchenyi sétány, | sz., |
| – István tér, | – Kittenberger Kálmán u. | – Tavasz utca, |
| – Molnár utca, | 2-18. sz., | – Téglá utca, |
| – Kálvária utca, | – Elsővölgy u. 1-35. sz., | – Új utca, |
| – Magyar utca, | – Fehérhegy u. 1-53, 77-115. | – Árpád utca, |
| – Váci utca, | sz., ill. 2-84. sz., | – Hold utca, |
| – Rákóczi út, az északi | – Hegy utca, | – Király utca, |
| oldalon a Mező utcáig, | – Diófa u. 21-91. sz., | – Mainzi utca, |
| – Dózsa utca, | ill. 2-72 sz., | – Csillag utca, |
| – Vasút u. 1-23., | – Szív utca, | – Német utca, |
| ill. 2-36. sz., | – Pince utca, | – Zöldfa utca. |
| | – Dézsma utca, | |

A Tkr. közel 350 helyi egyedi védelem alatt álló elemet rögzít. Ezek legnagyobb része épület (azon belül is lakóház), de több pince, fészület, szobor, emléktábla, valamint egy kút és egy

kilátó is helyi védettként szerepel az értékleltárban. Tekintettel arra, hogy a Tkr. 2018-2019-ben került kidolgozásra, melynek során az értékleltár aktualizálásra került, a helyi védelem kiegészítése, új értékek felvétele a településrendezési eszközökben nem indokolt.

2.5. A közlekedés

Országos utak

Nagymaros közigazgatási területét jelenleg a 12. sz. főút, valamint a Kóspallagra vezető 12106j., a 12. sz. főútról a vasútállomásra vezető 12128j. és a 12. sz. főútról a kompikötőhöz vezető 12307j. bekötőutak érintik.

A magasabb rendű tervek szerint országos útfejlesztés nem érinti a települést. A 12. sz. főút és a Kóspallagi út csomópontjának települési javaslat szerinti átépítése számára biztosítani kell a területet. A kialakult jogi helyzet figyelembe vételével a 12128j. Nagymaros bekötőút (a régi 12-es út) kikerül az országos utak közül, helyi gyűjtőúttá válik. A 12307j. Nagymarosi komphoz vezető út ugyancsak önkormányzati úttá válik, a használatnak megfelelően díszburkolatos helyi kiszolgálóút/tér szerepet kap.

Az országos utak tervezési kategóriák szerinti besorolása:

- 12sz. II. rendű főút: K.IV., B.IV.
- 12106j. út: K.V.,
- 12128j. út: B.V.,
- 12307j. út: B.VI.

Települési utak

A Radnóti Miklós u.-Rákóczi Ferenc u.-Magyar utca útvonal helyi gyűjtőút szerepet tölt be. A helyi kiszolgáló úthálózat bővítése a területfejlesztésekhez, illetve az új telekosztásokhoz kapcsolódik. Rendezni kell a kialakult állapotban útként használt vízmosások 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 szabályozásával kell biztosítani.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- helyi gyűjtőút: 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.CA.

Gyalogos felületek, kerékpárút, turistaút

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, azonban Alsómezőn és Felsőmezőn, valamint a belterületi Dunaparton tervezett fejlesztések esetében kisebb szakaszokon szükségessé válhat annak nyomvonal-korrekciója.

Pest megye területrendezési tervében térségi kerékpárútvonalként jelölt a Kóspallag és Nagymaros között a Panoráma úton vezetett kerékpárút, ami a Fehérhegy u. – Magyar u. útvonalon érkezik a nagymarosi révhöz. A kistérségi, helyi, illetve túrakerékpárút útvonalak

fejlesztése helyi feladat. Fontosabb helyi kerékpárútvonal kialakítása javasolt a Kóspallagi út mentén.

A gyalogos közlekedés érdekében a városon áthaladó főúton a biztonságos átkelés, a szűk helyi utcákban a biztonságos haladás lehetőségének a megteremtése a cél. Tovább fejlesztendő a városközpont elindult forgalomcsillapítása és a Duna parti sétány.

Parkolás, rakodás

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani. Nagyobb közterületi parkolók a Fő tér, a révkikötő, a Nagymaros-Visegrád vasúti megálló, a kishajó kikötő és a temető környezetében, valamint a Mainzi utcában vannak. Parkolók kialakítása indokolt a vasútállomás mellett, a Millennium soron (a Zöldfa és a Német utca között), továbbá a Kossuth soron és a Deák Ferenc utcában.

Közösségi közlekedés

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.

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

2.6. A közműellátás

A település fejlődéséhez szükséges területhasznosítási változtatások meghatározási lehetőségét korlátozzák a közműves szempontú, természeti és művi adottságok.

Közműves szempontból természeti adottságként kell kezelni

- a település nagyon kedvező hidrogeológiai adottságát,
- a kedvező vízbeszerzés lehetőségét,
- a vízbeszerzés bázisait jelentő vízmű kutakat,
- a vízbázis, a karsztvíz-készlet védelmét szolgáló országos vízminőség védelmi területi lehatárolást,
- a karsztvíz mező lehatárolását, és
- a vízkivételek hidrogeológiai védőterületét/védőidomát.

A település természeti adottsága a csapadékvizek és felszíni vizek befogadjaként rendelkezésre álló, a település keleti határán végig haladó Duna és a település tagolt topográfia adottságának hatására a természet alakította mélyvonalakon haladó vízfolyások helyfoglalása és a mederben tartásának természetes és művi védelmének helyigénye.

A területhasznosítás lehetőségét korlátozó művi adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ebbe a csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Közműszolgáltatással összefüggő területfelhasználási javaslat készítésénél figyelembe veendő művi korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Vízmű kutak és azok kijelölt hidrogeológiai védőterülete;
- Regionális vízvezeték nyomvonala;
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei.

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízátelő műtárgyak és azok védőtávolsága;
- Regionális szerepű gerinc szennyvízgyűjtő vezeték.

3. Csapadékvíz elvezetés felszíni vízrendezés

- Csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval;
- Felszíni vízrendezést szolgáló kizárólagos állami tulajdonban levő víztestek menti 6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával.

4. Árvízvédelem művi létesítmények, igények

- A nagy Duna mentén, a meder telektől mért 10 m-es karbantartó sávval;
- Az árvízvédelmet szolgáló védmű területe;
- A védmű mentett oldali lábától árvízi védekezést szolgáló 10 m-es sáv;
- A védmű mentett oldalán 110 m-es fakadóvízzel veszélyeztetett sáv;
- A nagyvízi mederkezelési tervben a zonációkra előírt területhasznosítási korlátozás.

5. Energiaellátás

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete

Földgázellátás

- Nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték a csőpalásttól mért 5-5 m-es biztonsági övezetével
- Gáznyomáscsökkentő műtárgy
- Középnomású regionális feladatú földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 3-3 m-es biztonsági övezete

6. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye

A település természeti adottságát, a közművek okozta korlátozásokat és a területhasznosítás helyi igényeit figyelembe véve elkészített területfelhasználási javaslat megőrizte azokat a fejlesztési lehetőségeket, amelyeket célszerű továbbra is fenntartani, továbbá funkcióváltási javaslattal módosította a beépítés lehetőségét ahol a településfejlődésének igénye azt szükségessé tette.

A funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közüzemi szennyvízelvezetés, a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek csökkenthetők, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is, továbbá a teljes közműellátás köztelméhez a földgázellátás kiépítési igénye kiváltható megújuló energiahordozó és villamosenergia termikus célú hasznosításával.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele, amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás,

valamint a szennyvíz elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelhelyezés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell, kiemelten az országos vízminőség védelmi területen fekvő településrészekben, amelyre vonatkozóan a településrendezési eszközökben helyi egyedi szabályozást kell készíteni.

A településszerkezeti terv közműfejlesztési javaslatának készítésénél területbiztosítási szempontból a nagytávlati igényeket kell vizsgálni, bár kielégítendő igényként a tervezés távlatáig csak annak egy részét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

2.7. A környezetvédelem

A *levegő védelme* szempontjából a 306/2010. (XII.23.) Korm. rend. meghatározó, amely alapján tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz. A 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján Nagymaros nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba, zónába. A rendelkezésre álló adatok szerint Nagymaroson korábbi jogszabály alapján levegőtisztaság-védelmi övezet nem került lehatárolásra.

Nagymaroson levegőtisztasági szempontból a lakossági fűtésből eredő terhelés okoz gondot, mely elsősorban az épületek és fűtésrendszerek korszerűsítésével csökkenthető. A közlekedésből eredő levegőszennyezés kisebb jelentőségű, itt elsősorban a 12. sz. főút menti porterhelés csökkentése jelent feladatot, melynek érdekében a zöldfelületek fejlesztése, az utak megfelelő vízelvezetése és pormentesítése szükséges.

Szintén levegő védelmével összefüggő feladat a lakó-, üdülő- és intézményi területek bűzterhelésének megelőzése. Ennek érdekében a közigazgatási területen egészén indokolt minden olyan tevékenység folytatásának kizárása, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.

A *felszín alatti vizek védelme* szempontjából meghatározó körülmény, hogy Nagymaros belterületétől északra vízműkutak találhatók, melyek hidrogeológiai védőidomainak lehatárolását a szerkezeti terv vízügyi hatósági adatszolgáltatás alapján tartalmazza. A felszín alatti vízkészletek védelme érdekében szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos. A vízbázis védelmének biztosítása érdekében a településszerkezeti terv feltünteti az országos vízminőségvédelmi területet, melyre vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzatban szükséges vízvédelmi előírásokat rögzíteni. A karsztvizek védelme érdekében a szerkezeti terv tartalmazza a nyílt karszt területeket is.

A *felszíni vizek* öntisztulását a vízparti sávban a természetközeli gyepes területek, nádasok, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmével kell elősegíteni.

A *termőföld védelmével kapcsolatban* kiváló termőhelyi adottságú szántó Nagymaroson nem található. A korábbi településszerkezeti tervben foglaltakhoz képest új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Fejlesztési területként csak volt zártkerti ingatlanok és művelésből kivett területek kerültek jelölésre. A művelés alóli kivonásokat lehetőség szerint helyhez kötött beruházás érdekében, a beépítés ütemének megfelelően szabad végrehajtani, és a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágak megfelelő területhasznosítást kell folytatni. Ennek érdekében a tervezett fejlesztési területek egy része csak a szerkezeti tervben

kerül rögzítésre, a beépítést lehetővé tevő, részletes vizsgálatokon alapuló szabályozás a tényleges fejlesztési igény ismeretében dolgozható ki.

A talaj védelme érdekében az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell. A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából védelmet igénylő területek elsősorban a lakó-, üdülő- és intézményi területek, valamint a temető. Ezeken a területeken a vonatkozó jogszabály szerinti zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a zajt vagy rezgést kibocsátó létesítmény saját telekhatárán kell teljesülniük. Egyéb területen a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a vonatkozó jogszabály szerinti védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

Hulladékkezelés tekintetében a kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A veszélyes hulladékokat a külön jogszabályokban előírt módon kell gyűjteni, tárolni, elszállításukról és ártalmatlanításukról gondoskodni. Az építési munkák során szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

2.8. A védőterületek és védősávok

Az OTÉK 38.§ (1) bekezdés szerint a védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet

- a) védőterület (biztonsági terület), vagy
- b) nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet).

Nagymaros közigazgatási területén jelenleg védelem nélküli szennyvízátelők védőterületének sugara 150 m, melyen belül épületet elhelyezni csak környezeti hatásvizsgálat alapján lehet. A műtárgyak búzárral történő ellátása esetén a védőterület sugara 20 m-re, vagy környezeti hatásvizsgálat alapján, a hatásvizsgálatban megállapított mértékig csökkenthető. A szennyvízátelőket és azok védőterületét a szabályozási tervben szükséges feltüntetni.

Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező vízműkutak körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

A szerkezeti terven nem jelölt, 22 kV feszültségű villamosenergia légvezetékek esetében az oszlop tengelyétől mért 7-7 m távolság minősül biztonsági övezetnek, míg a 22 kV feszültségű földkábelek 1-1 m biztonsági övezettel rendelkeznek.

2.9. A korlátozások

A védőterületeken és védőtávolságokon túl a szerkezeti tervben az alábbi korlátozó tényezők kerültek rögzítésre államigazgatási szervi adatszolgáltatás alapján:

- régészeti lelőhelyek,
- országos jelentőségű természetvédelmi terület (Nemzeti Park),
- Natura2000 területek,
- országos ökológiai hálózat magterület, puffertérület és ökológiai folyosó,
- országos vízminőség-védelmi terület,
- nyílt karszt,
- ivóvízbázis belső és külső védőterületek, valamint „A” és „B” védőidomok.

A szerkezeti terven nem kerültek rögzítésre, de korlátozó tényezőként kell tekinteni az állóvizek, vízfolyások, árkok mederkarbantartási sávjait.

Az alábbi korlátozó tényezőket a szabályozási terven szükséges jelölni:

- partfalmozgás veszélyével érintett terület,
- alapincézettség veszélyével érintett terület,
- nagyvízi meder területe,
- fakadóvíz által veszélyeztetett terület.

A közutak mentén közútkezelői hozzájáruláshoz kötött tevékenységeket a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42.§ (1) bekezdése rögzíti.

3. VÁLTOZÁSOK

Beavatkozások

Nagymaros településszerkezetében elsősorban a korábbi településrendezési tervi előzmények, valamint a településfejlesztési koncepcióban rögzített elhatározások alapján kerültek rögzítésre beavatkozások:

- Kertvárosias lakóterületi bővítés a Latorvölgyben, és a Foglár-dűlőben,
- Hétvégiházás terület rögzítése a Szamaras dűlő – Mihály hegy térségében,
- Turisztikai, rekreációs terület kijelölése Felsőmezőn, Rízsvölgyben, Alsómezőn és a Súlyom-sziget déli részén,
- A Duna-parti sétány kiterjesztése Felsőmező valamint Alsómező és a Súlyom sziget között,
- Temető bővítése.
- Zöldterület (közpark) kialakítása a Szamaras-árokban és a Fehérhegyen,
- Szelídgesztenyések önálló területfelhasználási egységbe történő sorolása,
- Kóspallagi út és a 12. sz. főút csomópontjának korrekciója,
- Parkolók kijelölése a vasút mentén és a vasútállomás mellett,
- Tervezett térségi kerékpárút rögzítése a Panoráma-út – városközpont nyomvonalon.

Ütemezések

Az alábbi területek felhasználására csak az önkormányzat és az ingatlan tulajdonosok közötti, a közterületek és az építési telkek kialakítására, a szükséges infrastruktúra kiépítésének finanszírozására vonatkozó megállapodást (településrendezési szerződést) követően, szükség esetén több ütemben kerülhet sor, addig azokat mezőgazdasági területként kell szabályozni:

- Latorvölgyben tervezett kertvárosias lakóterületek,
- A Szamaras dűlő – Mihály hegy térségében tervezett hétvégiházás terület,

Alsómezőn, a sportpálya mellett lévő, Különleges Turisztikai, rekreációs területbe sorolt volt zártkerti ingatlanok tömbje csak a sportpálya területén tervezett termálfürdő megvalósítását követően vehetők igénybe, addig azokat szintén mezőgazdasági területként kell szabályozni.

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

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 11. pontja értelmében a területi mérleg a település közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek meghatározása és összegzése hektárban.

Fentiek alapján Nagymaros területi mérlege a következő:

Területfelhasználás	Terület (ha)	Arány
Beépítésre szánt területek	257,04	7,49%
Lakóterületek	129,82	3,78%
Kisvárosias lakóterület	45,98	1,34%
Kertvárosias lakóterület	83,84	2,44%
Vegyesek területek	16,562	0,48%
Településközpont terület	10,59	0,31%
Intézményterület	5,97	0,17%
Gazdasági területek	4,55	0,13%
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,93	0,09%
Általános gazdasági terület	1,62	0,05%
Üdülőterületek	89,44	2,61%
Üdülőházas terület	1,14	0,03%
Hétvégiház terület	88,30	2,57%
Különleges területek	16,67	0,49%
Turisztikai, rekreációs célú terület	15,31	0,45%
Közműterület	1,36	0,04%
Beépítésre nem szánt területek	3175,08	92,51%
Zöldterületek	15,37	0,45%
Erdőterületek	1651,55	48,12%
Védelmi erdő	1645,01	47,93%
Közjóléti erdő	6,54	0,19%
Mezőgazdasági területek	906,46	26,41%
Általános mezőgazdasági terület	638,38	18,60%
Kertes mezőgazdasági terület	268,07	7,81%
Természetközeli terület	7,25	0,21%
Különleges beépítésre nem szánt területek	94,23	2,75%
Turisztikai, rekreációs terület	28,48	0,83%
Szelídgesztenyés	42,54	1,24%
Tájképileg kitett domboldal	9,22	0,27%
Temető	3,62	0,11%
Fásított köztér, sétány	10,38	0,30%
Vízgazdálkodási területek	411,82	12,00%
Vízmű és vízbázis terület	368,79	10,75%
Felszíni vízgazdálkodási terület	43,03	1,25%
Közlekedési területek	88,40	2,58%
Kötőpályás közlekedés területe	46,90	1,37%
Közutak területe	41,50	1,21%
Összesen:	3432,12	100,00%

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési tervek településrendezési eszközök készítése szempontjából meghatározó tartalma a következő:

- műszaki infrastruktúra hálózatok,
- térségi területfelhasználási kategóriák,
- országos és megyei övezetek.

Nagymaros közigazgatási területét érintő területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: TrTv.) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT);
- Pest Megye Területrendezési Terve (Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete, a továbbiakban: PMTrT).

A településrendezési eszközök készítése és elfogadása során alkalmazni kell a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben rögzített, az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetekre vonatkozó előírásokat is.

Az OTrT előírásait Nagymaros területén alapvetően a PMTrT értelmezi, pontosítja tovább, azonban a 2019-ben hatályba lépett OTrT és a 2012 óta hatályos PMTrT között átmenetileg eltérés van. A Trtv. az „Átmeneti és európai uniós követelményekre utaló rendelkezések” című XVI. fejezetében rendelkezik arról az esetről, mikor a településrendezési eszköz készítésekor a megyei területrendezési terv még nem áll összhangban e törvénnyel. A PMTrT felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, így a Trtv. 91. §-ában foglalt előírások figyelembe vételével készült el Nagymaros területrendezési tervvel való összhang igazolásának fejezete.

Műszaki infrastruktúra hálózatok

A települést az alábbi országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:

- Meglévő főút (12. sz. főút: Vác – Nagymaros – Szob) - 4/1. melléklet
- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (70. számú Budapest – Szob – Szlovákia) – 4/3. melléklet
- Országos kerékpárútvonal (6-os jelű Euro Velo, 1.F számú Pilismarót- Szob- Nagymaros-Verőce-Vác-Göd-Dunakeszi-Budapest) - 4/5. melléklet

Ezen meglévő elemek fejlesztése, nyomvonal módosítása nem tervezett, Nagymaros Szerkezeti terve mindhárom elemet az OTrT-ben rögzített nyomvonalukkal egyezően rögzíti, így a Trtv. 15.§ (3) bekezdése és a 17.§ egyaránt teljesül.

A PMTrT 2. számú melléklete alapján Nagymaros közigazgatási területét érintő, egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok a következők:

- országos mellékút (Kóspallagra vezető 12106j. út),
- Nagymaros-Kóspallag-Diósjenő térségi kerékpárút, melynek nyomvonalát a domborzati viszonyokhoz és a kialakult beépítésekhez igazítva jelöli a szerkezeti terv.

Térségi területfelhasználási kategóriák

A TrTv. 11.§-a értelmében a megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A PMTrT Nagymaros közigazgatási területén az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákat rögzíti:

Térségi területfelhasználási kategória	területe	Település közigazgatási területéhez viszonyított aránya
Városias települési térség	259,18 ha	7,55 %
Erdőgazdálkodási térség	1752,24 ha	51,02 %
Mezőgazdasági térség	1113,97 ha	32,43 %
Vízgazdálkodási térség	309,34 ha	9,01 %
Összesen:	3434,74 ha	100 %

Városias települési térség

A PMTrT Nagymaroson városias települési térségbe sorolja:

- a teljes belterületet,
- az üdülőterületeket és az újonnan kijelölt lakóterületeket,
- a Rizs-völgyi és a Kóspallagi úti csomópontnál tervezett turisztikai fejlesztési területeket.

A Kóspallagi úti csomópontnál tervezett turisztikai fejlesztési terület helyén általános mezőgazdasági területet, a Rizs-völgyi fejlesztési területen különleges beépítésre nem szánt turisztikai, rekreációs területet rögzít a szerkezeti terv. A felsorolt többi terület továbbra is jellemzően beépítésre szánt területbe tartozik.

Erdőgazdálkodási térség

A szerkezeti terv az Országos Erdőállomány Adattárban (erdoterkep.nebih.gov.hu) rögzített valamennyi erdőrészletet erdőterületbe sorolja.

A PMTrT Nagymaros közigazgatási területén összesen 1752,24 ha területet sorol erdőgazdálkodási térségbe, míg a szerkezeti tervben rögzített erdőterületek nagysága ennél 5%-kal kevesebb, összesen 1651,55 ha. A Trtv 11.§ a) pont szerinti előírás ennek megfelelően teljesül.

Mezőgazdasági térség

A PMTrT Nagymaros közigazgatási területén összesen 1113,97 ha területet sorol mezőgazdasági térségbe. A szerkezeti tervben rögzített mezőgazdasági területek nagysága összesen 913,71 ha (906,46 ha + 7,25 ha = általános és kertes mezőgazdasági terület + természetközeli terület). A mezőgazdasági és a természetközeli területek PMTrT szerinti mezőgazdasági térségbe sorolt területekhez viszonyított arányuk 82%, ennek megfelelően az Trtv. 11.§ b) pontjában meghatározott feltételek teljesülnek.

Nagymaros nem borvidéki település, így a TrTv. szőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területekre vonatkozó 13.§ (1) bekezdése nem releváns.

Nagymaros közigazgatási területén Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területként nyilvántartott földrészlet beépítésre szánt terület kijelöléssel nem érintett, így a TrTv 11.§ (2) bekezdése szerinti előírás teljesül.

Vízgazdálkodási térség

A PMTrT Nagymaros közigazgatási területén összesen 309,34 ha területet sorol vízgazdálkodási térségbe, míg a szerkezeti tervben rögzített vízgazdálkodási területek nagysága ennél lényegesen nagyobb, összesen 411,82 ha. Az Trtv. 11.§ c) pont szerinti előírás ennek megfelelően teljesül.

Országos és megyei övezetek

Nagymaros közigazgatási területét az alábbi országos és megyei övezetek érintik:

- országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) övezete,
- erdők övezete,
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- vízminőség-védelmi terület övezete,
- nagyvízi meder övezete.

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:

- a Diófa utcából leágazó 484 hrsz-ú út északi oldalán lévő telekvégeket,
- a Fehérhegy u. végén a lakóterületbe ékelődő külterületi ingatlant,
- a Kittenberger Kálmán u. elején, a déli oldalon a telekvégeket, továbbá
- a Szálloda u. végén, a 10834, 10835 10838 hrsz-ú ingatlanok teljes területét érintően.

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.

Az *erdők* övezetébe tartozó területek a javasolt Szerkezeti Tervben az erdészeti adatszolgáltatás szerint kerültek rögzítésre, mint erdőterület települési területfelhasználási egység. A javasolt terv új beépítésre szánt területet nem határoz meg és a területen bányászattal kapcsolatos területfelhasználási egységet nem jelöl.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe tartozó területet a javasolt Szerkezeti Terv általános és kertés mezőgazdasági települési területfelhasználási egységben határozza meg. A javasolt terv új beépítésre szánt területet nem határoz meg a területeken.

A tájképvédelmi terület övezetébe a település teljes közigazgatási területét érinti. A javasolt terv bányászattal kapcsolatos területfelhasználási egységet nem jelöl, továbbá tervezett műszaki infrastruktúra-hálózat nem érinti a területet.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó területet a javasolt Szerkezeti Terv az adatszolgáltatásnak megfelelően feltünteti. A területre vonatkozó egyedi szabályokat a Helyi Építési Szabályzatban kell meghatározni. A területen bányászattal kapcsolatos területfelhasználási egységet a szerkezeti terv nem jelöl.

A nagyvízi meder övezetébe tartozó területet a javasolt Szerkezeti Terv a vízgazdálkodási területfelhasználáson kívül elsősorban mezőgazdasági területfelhasználási egységeket jelöl ki. A javasolt terv új beépítésre szánt területet nem határoz meg. A Trtv. hatálybalépését megelőzően hatályos településszerkezeti tervben is szereplő beépítésre szánt területek a Sólyom-sziget, valamint a sportpálya térségben turisztikai fejlesztésre kijelölt területek.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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 számításáról 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 előző, 2001-ben jóváhagyott, többször módosított Településszerkezeti tervében rögzített területfelhasználások alapján a közigazgatási terület eredeti (változás előtti) biológiai aktivitásértékének számítását a következő táblázat tartalmazza:

Településszerkezeti terv, 2001-2017				
Területfelhasználás	Terület (ha)	Terület-arány	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt területek	321,95	9,38%		
Lakóterület	129,98	3,79%		
Kisvárosias lakóterület, általános jelleg	37,17	1,08%	1,2	44,61
Lakóterület részeként védett pince-együttes	0,78	0,02%	1,2	0,94
Kertvárosias lakóterület	92,03	2,68%	2,7	248,49
Vegyes terület	14,86	0,43%		
településközpont vegyes terület	10,89	0,32%	0,5	5,44
központ vegyes terület	3,97	0,12%	0,5	1,99

Gazdasági területek	5,03	0,15%		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	5,03	0,15%	0,4	2,01
Üdülőterületek	66,56	1,94%		
Hétfélig házas üdülőterület, általános jelleg	57,74	1,68%	3,0	173,21
Nagytelkes	8,82	0,26%	3,0	26,47
Különleges területek	105,52	3,07%		
Egyedi táji jellemzőkkel bíró különleges terület	45,84	1,34%	3,2	146,70
Idegenforgalmi fogadóközpont különleges terület	26,66	0,78%	3,2	85,31
Turisztikai, sport, rekreációs terület	14,59	0,43%	3,2	46,68
Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület	18,14	0,53%	3,2	58,04
Közműterület	0,29	0,01%	1,5	0,44
Beépítésre nem szánt területek	3110,16	90,62%		
Nem beépíthető telekrészek (településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek)	36,27	1,06%	3,2	116,06
Zöldterületek	89,81	2,62%		
Közpark 3 ha fölött	12,11	0,35%	8,0	96,89
Közpark 3 ha alatt	77,70	2,26%	6,0	466,18
Erdőterületek	1682,08	49,01%	9,0	15138,71
Mezőgazdasági területek	840,20	24,48%		
Kertes mezőgazdasági terület	305,67	8,91%	5,0	1528,35
Általános mezőgazdasági terület	196,92	5,74%	3,7	728,61
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	337,61	9,84%	3,7	1249,16
Vízgazdálkodási területek	370,42	10,79%		
Folyó- és patakmeder	340,87	9,93%	6,0	2045,24
Vízjárta terület	1,31	0,04%	6,0	7,84
Vízmű terület	28,24	0,82%	6,0	169,43
Közlekedési területek	91,39	2,66%		
Vasúti pálya	42,24	1,23%	0,6	25,35
Országos és helyi közutak	49,15	1,43%	0,5	24,57
Összesen:	3432,12	100,00%		22436,69

A közigazgatási terület jelenlegi (változást követő) biológiai aktivitásértékének – a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 9.§ (8) bekezdésben foglalat előírások figyelembevételével kidolgozott – számítását a következő táblázat tartalmazza:

Szerkezeti terv 2019				
Területfelhasználás	Terület (ha)	Terület-arány	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt területek	257,04	7,49%		
Lakóterületek	129,82	3,78%		
Kisvárosias lakóterület	45,98	1,34%	1,2	55,18

Nagymaros .../2020. (... ..) önkormányzati határozattal jóváhagyott
Településszerkezeti Terve – **Véleményezési anyag**

Kertvárosias lakóterület	83,84	2,44%	2,7	226,37
Vegyes területek	16,562	0,48%		
településközpont terület	10,59	0,31%	0,5	5,30
intézményterület	5,97	0,17%	0,5	2,98
Gazdasági területek	4,55	0,13%		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,93	0,09%	0,4	1,17
Általános gazdasági terület	1,62	0,05%	0,4	0,65
Üdülőterületek	89,44	2,61%		
Üdülőházas terület	1,14	0,03%	2,7	3,08
Hétvégiházas terület	88,30	2,57%	3,0	264,89
Különleges területek	16,67	0,49%		
Turisztikai, rekreációs célú terület	15,31	0,45%	3,2	48,99
Közműterület	1,36	0,04%	1,5	2,04
Beépítésre nem szánt területek	3175,08	92,51%		
Zöldterületek	15,37	0,45%		
Közpark 3 ha fölött	7,91	19,07%	8,0	63,29
Közpark 3 ha alatt	7,46	17,98%	6,0	44,76
Erdőterületek	1651,55	48,12%		
Védelmi erdő	1645,01	47,93%	9,0	14805,07
Közjóléti erdő	6,54	0,19%	9,0	58,86
Mezőgazdasági területek	906,46	26,41%		
Általános mezőgazdasági terület	638,38	18,60%	3,7	2362,02
Kertes mezőgazdasági terület	268,07	7,81%	5,0	1340,37
Természetközeli terület	7,25	0,21%	3,0	21,74
Különleges beépítésre nem szánt területek	94,23	2,75%		
Turisztikai, rekreációs terület	28,48	0,83%	6,0	170,86
Szelídgesztenyés	42,54	1,24%	9,0	382,87
Tájképileg kitett domboldal	9,22	0,27%	3,2	29,49
Temető	3,62	0,11%	6,0	21,71
Fásított köztér, sétány	10,38	0,30%	1,2	12,45
Vízgazdálkodási területek	411,82	12,00%		
Vízmű és vízbázis terület	368,79	10,75%	6,0	2212,73
Felszíni vízgazdálkodási terület	43,03	1,25%	6,0	258,21
Közlekedési területek	88,40	2,58%		
Vasúti pálya	46,90	1,37%	0,6	28,14
Országos és helyi közutak	41,50	1,21%	0,5	20,75
Összesen:	3432,12	100,00%		22443,98

Az eredeti és a jelenlegi biológiai aktivitásértékeinek különbözete a következő:

Településrendezési eszköz	BIA érték
Településszerkezeti terv 2001-2017	22436,69
Szerkezeti terv 2019	22443,98
Különbözet	+7,29

Fentiek alapján Nagymaros teljes közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték többlet értéke +7,29.