

NAGYMAROS
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA

A véleményezési szakaszban beérkezett
partnerségi vélemények és tervezői válaszjavaslatok

2021. július

A partnerségi vélemények témakörei

1. Kóspallagi út, János-hegy	1
2. Országos ökológiai hálózat, Rizs-völgy	2
3. Lakóterületek	4
4. Üdülőterületek	6
5. Gesztenyés területek	9
6. Felsőmező, Fehér-hegy, Szamarasi árok	12
7. Településfejlesztési koncepció	13
8. A településrendezési eszközök elfogadásával kapcsolatos észrevételek	15

A beérkezett partnerségi vélemények és tervezői válaszjavaslatok

Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (III.28.) önkormányzati rendelete alapján lefolytatott partnerségi véleményezés során az alábbi észrevételek érkeztek:

1. Kóspallagi út, János-hegy

1.1. Észrevétel
A Kóspallagi út 15068 hrsz. alatti ingatlan és a hozzá tartozó ingatlanok (hrsz.: 15062, 15060, 15061, 15058/2, 15063, 15064, 15059) véderdő besorolásának megszüntetése.
Véleményt adó partner neve
Kaszap Szilvia
Az észrevétel döntést nem igényel.
Indoklás
A hatályos településrendezési eszközök az érintett ingatlanokat véderdőbe sorolják. A felülvizsgálat során ezek az ingatlanok kertes mezőgazdasági övezetbe kerültek, a véleményezésre közzétett tervezet már ezt a besorolást tartalmazta. Az írásban beadott véleményében rögzítésre is került ennek ténye, így a véderdő besorolás megszüntetése esetén támogatja a HÉSZ módosítás jelenlegi formában való elfogadását.

1.2. Észrevétel
A János-hegyen már megtörténtek a beépítések és sokan életvitelszerűen laknak ott, ezért 2000 m ² helyett 1000 m ² legyen a beépíthető telekterületméret.
Véleményt adó partner neve
Ivor Andrásné
Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.
Indoklás
A János-hegy kertes mezőgazdasági terület, ahol a hatályos övezeti előírások alapján a beépíthető legkisebb telekterületméret 3000 m². Valóban sok földrészlet került zártkerti művelésből kivonásra, azonban többségükben az ingatlanok még mindig valamilyen kertes jellegű mezőgazdasági művelési ágban vannak, ezért mezőgazdasági területnek minősülnek és a termőföld védelméről szóló törvény hatálya alá tartoznak. A terület beépítettsége már jelenleg is meghaladja azt a sűrűséget, amit a meglévő utak ki tudnak szolgálni, a közműellátás pedig hiányos. A beépíthető telekterületméret csökkentésének feltételei tehát továbbra sem adóttak. A rendezési terv 2009-ben történt felülvizsgálatakor szó volt arról, hogy ezen a területen (Kóspallagi út környéke és a János hegy) megoldás az üdülőterületté való átminősítés lenne. Az üdülőterületté való nyilvánításhoz számos feltétel teljesülése szükséges. Ilyen a közműellátottság növelése, valamint az utak szabványos kialakítása. Az utak szélesítésére, kiegészítésére a telkek rendes megközelíthetősége mellett azért is szükség van, hogy a személyszállítás megoldható legyen, valamint a mentő- és tűzoltó autók is elférjenek. Ehhez telekrészeket kell kisajátítani. E fejlesztések jelentős költségekkel járnak, melyeket az érdekelt tulajdonosokkal egy településrendezési szerződés keretében lehetséges megoldani. A 2009-es megbeszélések azzal zárultak, hogy amennyiben a tulajdonosok összeállnak egy társulássá, úgy azon társulással az önkormányzatnak már lesz lehetősége tárgyalni és a településrendezési szerződést megkötni ennek feltételeiről. Azóta e társulás még nem jött létre, így a tárgyalások sem indultak el.

1.3. Észrevétel
A 15001 és 15071 hrsz-ú ingatlanok 10 000 m ² helyett 2000 m ² legyen a beépíthető legkisebb telekterületméret.
Véleményt adó partner neve
Skoda Józsefné
Az észrevétel döntést nem igényel.
Indoklás
A két ingatlan jogilag nem közvetlenül szomszédos egymással, közöttük húzódik a 0385 hrsz-ú vízmosás. Egyikük területe sem éri el a 2000 m ² -t.

2. Országos ökológiai hálózat, Rízs-völgy

2.1. Észrevétel
A Rízs-völgyi 6 ha-os fejlesztési területen: - az övezeti besorolás ne változzon, - a beépíthetőség mértéke legfeljebb 5% maradjon, - az országos ökológiai hálózat területe ne kerüljön törlésre, - a nem beépíthető telekrész jelölése maradjon meg a szabályozási terven, - a módosítások kerüljenek bemutatásra a tervdokumentációban, - a kertépítészeti terv készítésének kötelezettsége maradjon meg a szabályzatban.
Véleményt adó partner(ek) neve
Hajnal Krisztina, Kilian Zoltán, Szaszák Gabriella, Takács Borbála, Horváthné Tóth Tímea, Hoffmann Edit, Koncz Helga
Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.
Indoklás
A településrendezési eszközök véleményezésre közzétett tervezete a Rízs-völgyi önkormányzati területen az ökológiai hálózat övezetét a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) adatszolgáltatásával egyező lehatárolással ábrázolja, annak módosítása vagy törlése korábban sem merült fel. A Rízs-völgyi önkormányzati terület turisztikai, rekreációs célú hasznosítása nem új elképzelés, a településfejlesztési és -rendezési dokumentumok közel két évtizede tartalmazzák. Az ingatlan hasznosítására a rendezési terv felülvizsgálatának készítése során felmerült javaslatként kis méretű (legfeljebb egy család elszállásolására alkalmas), egymástól nagyobb távolságra elhelyezkedő egységekből álló lombkorona hotel létesítése, mellyel kapcsolatban az érintett ingatlan megvásárlása iránt érdeklődő cég képviselője a 2019. február 7-i képviselő-testületi ülésen tartott szóbeli tájékoztatója keretében kérte a beépíthetőség mértékének 10%-ra történő növelését és a nem beépíthető telekrész törlését. Az új HÉSZ és Szabályozási terv készítése során ez a javaslat már figyelembevételre került, azonban az Önkormányzat már akkor jelezte, hogy az elképzelés alátámasztására még az új rendezési terv jóváhagyása előtt szükséges lesz tanulmánytervet benyújtani. Azóta újabb fejlemény nem történt, a kért tanulmányterv sem került benyújtásra. A területen jelenleg semmilyen beruházás nem áll előkészítés alatt. Mindezek alapján a HÉSZ tervezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%-ra visszaállítható. A terület jelenlegi övezeti besorolásának megtartása ugyanakkor nem javasolt, mert azt a hatályos rendezési terv olyan különleges területbe sorolja, ami a vonatkozó kormányrendelet (OTÉK) jelenleg hatályos előírásai alapján beépítésre szánt területek közé tartozik. Beépítésre szánt területen az OTÉK alapján a beépíthetőség mértéke minimum 10%. A Rízs-völgyi terület ugyanakkor a hatályos övezeti előírásai alapján is egyértelműen a beépítésre

nem szánt területek közé tartozik, és azt sem most, sem korábban nem volt szándék beépítésre szánt területként kezelni. Az ellentmondás oka, hogy a hatályos rendezési terv készítésekor az akkor hatályos OTÉK-ban még nem volt beépítésre nem szánt különleges terület kategória. Tekintettel arra, hogy beépítésre nem szánt területek esetében a beépíthetőség OTÉK szerinti mértéke maximum 10% lehet, ezért az új besorolás nagyobb garanciát is jelent a partneri véleményekben kifogásolt esetleges túlzott beépítés veszélye ellen, egyben lehetővé teszi 10%-nál kisebb mértékű beépíthetőség előírását.

A nem beépíthető telekrész az alábbiak miatt nem került jelölésre a véleményezési anyagban:

1. A hatályos szabályozási előírás nem zárja ki, sőt a nem beépíthető telekrésszel növeli az egy épülettömbben vagy koncentráltan történő épület-elhelyezés lehetőségét, ami tájképi szempontból rendkívül kedvezőtlen helyzet kialakulásához vezethetne. A tervezés során javaslatként felmerült lombkorona hotel, vagy ahhoz hasonló, elszórta elhelyezkedő épületeket igénylő funkció az önkormányzat elképzeléseihez és a terület adottságaihoz is jobban illeszkedne.
2. Beépítésre nem szánt területen nem beépíthető telekrész rögzítése önmagának ellentmondó logikájú szabályként értelmezhető, ezért sértené a jogalkotásra vonatkozó kormányrendeletben rögzített, egyértelműséget követelő elveket. Azzal, hogy az új szabályozási javaslat az épületek szórt elhelyezésének lehetőségét és alapterületi méretének erőteljes korlátozását tartalmazza, tájképi szempontból lényegesen kedvezőbb helyzet kialakulásához járul hozzá, mint ami a hatályos szabályozás alapján jöhetne létre.

A hatályos településszerkezeti tervhez képest a Rízs-völgyi terület területfelhasználása tartalmában nem, csak nevében változott. Mivel a terület távlati rendeltetése ugyanaz maradt, így azt a tervezők nem tekintették területfelhasználási szempontból módosításnak, ezért az nem is került változásként bemutatásra az alátámasztó munkarészekben.

Az építési-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmazza, így arra vonatkozó előírások rögzítésére (pl. kertépítészeti terv kötelezővé tételére) az új HÉSZ-ben nincs lehetőség.

Tekintettel arra, hogy a beépíthetőség 10%-ra történő emelése alátámasztó dokumentumok hiányában szakmailag sosem volt támogatott, a beépíthetőség mértékének 5%-ban való meghatározása javasolt. A területen a DINPI-vel folytatott egyeztetések alapján kerül rögzítésre nem beépíthető telekrész. A terület zöldfelületi jellegének megőrzése érdekében az övezeti előírás kiegészül azzal, hogy a telek területének legalább 85%-át zöldfelületként kell kialakítani.

2.2. Észrevétel

Az országos ökológiai hálózat övezetei a DINPI adatszolgáltatással egyezően kerüljenek lehatárolásra. A DINPI által megjelölt hiányosságokat javítsák ki.

Véleményt adó partner neve

Hajnal Krisztina, Kilian Zoltán, Visy Katalin és Umeh Kenneth

Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.

Indoklás

Az országos ökológiai hálózat övezetei a településszerkezeti terven és a szabályozási tervlapokon is tájékoztató elemként szerepelnek.

Az Országgyűlés által törvényként elfogadott Magyarország Területrendezési Tervének

(MaTrT) vonatkozó előírása értelmében a településrendezési eszközök készítése során az ökológiai hálózat területét a vonatkozó kormányrendelet szerint, az abban meghatározott *államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve* kell lehatárolni.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) a véleményezési dokumentációra adott véleményében rögzíti, hogy az általa adatszolgáltatásként adott ökológiai hálózat övezeteinek területét a hatályos településszerkezeti terv alapján határolta le. Az ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolásának pontosítására alkalmazott módszer helyességét ez az információ megerősíti, így az jogi és szakmai szempontból egyaránt alátámasztottnak tekinthető.

A közel két évtizede, akkor még papír alapú alaptérképen készült, hatályos településrendezési eszközökben a területfelhasználási egységek határa számos helyen, de különösen az üdülőterületek és a volt zártkerti területek, valamint az erdőterületek közötti átmeneti zónában, nem telekhatárosan kerültek lehatárolásra. Jelen terv kidolgozása során, a hatályos jogszabályi keretek figyelembevételével és a mai jogalkalmazási gyakorlat tapasztalatai alapján a területfelhasználási egységek lehetőség szerint az ingatlanhatárokhoz igazodva kerültek lehatárolásra, ettől eltérés csak néhány esetben, pl. nagy kiterjedésű telkek esetében történt. A területhasználati konfliktusok elkerülése érdekében ezen szakmai szemléletnek megfelelően, valamint az MaTrT-ben biztosított mérlegelési lehetőség alkalmazásával, jogszerűen kerültek pontosításra az ökológiai hálózat övezetei a tervlapokon.

A DINPI által jelzett egyéb észrevételek alapján a tervlapokon tájékoztató elemként feltüntetett, de néhány helyen valóban nem látszó vagy hiányzó jelölések pótlásra kerülnek, ezek ábrázolásának azonban nincs hatása a terv egészére vagy bármely, építésjogi szempontból tartalommal bíró részére.

2.3. Észrevétel
Ne szüntessék meg az ökológiai pufferterületeket, az erdős területet és a lakott területet elválasztó (mindkettőt védő) sávot.
Véleményt adó partner neve
Hajnal Krisztina, Kilian Zoltán
Az észrevétel döntést nem igényel.
Indoklás
Ökológiai pufferterületek nem kerülnek megszüntetésre, erre az Önkormányzatnak nem is lenne lehetősége. Az ökológiai hálózat övezetei a DINPI adatszolgáltatása alapján, a vonatkozó törvényben biztosított mérlegelési lehetőségnek megfelelően, kis mértékben pontosítva kerültek feltüntetésre a településrendezési tervlapokon.

3. Lakóterületek

3.1. Észrevétel
Ne bővítsék a település területét új lakóterületekkel.
Véleményt adó partner neve
Tarcza Eszter, Koncz Helga
Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.
Indoklás
Az új településszerkezeti tervi javaslat nem tartalmaz a hatályos településrendezési eszközökhöz képest új lakóterületi kijelölést, sőt a tervezett tartalék lakóterületet is

megszünteti. A Latorvölgy és a Foglár dűlő, valamint Felsőmezőn a volt Készenléti lakótelep területén lévő üres ingatlanok már közel két évtizede kijelölésre kerültek, azonban lakóterületi hasznosítást illetően érdemi előrelépés egyik területen sem történt. Ugyanakkor a belterülettől távolabb eső, vagy nehezen megközelíthető és infrastruktúrával is nehezen ellátható területeken folyamatos a lakás célú hasznosítás növekedése. Igény tehát van új lakóterületre, azonban a társadalmi megegyezés és a lakóterületi követelményeket teljesítő fejlesztési szándék hiányzik.

3.2. Észrevétel

Latorvölgyben maradjon meg a lakásépítési lehetőség, vagy belterületi lakóövezet helyett belterületi üdülőövezetbe sorolják a területet.

Véleményt adó partner neve

Grécs László

Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.

Indoklás

A régóta lakóterületként kijelölt Latorvölgyben 2016-ban készült egy tanulmányterv a megvalósításra, melynek során minden tulajdonos levélben került megkeresésre, mégis nagyon alacsony volt az érdeklődés, a lakossági fórumon is mindössze hárman vettek részt. A tanulmányterv eredménye az volt, hogy a szükséges infrastruktúra kiépítése nagyon költséges, míg számos telek esetében a kialakult tulajdonosi struktúra, továbbá a hatályos szabályozási tervben rögzített kötétségek (pl. 18 m szabályozási szélességű utak) jogi szempontból is lényegében ellehetetlenítik a rendezést. Ennek egyértelmű jele, hogy az elmúlt közel két évtizedben a lakóterületi hasznosítást illetően érdemi előrelépés nem történt. A rendezési terv felülvizsgálata most lehetőséget nyújt a korábban rögzített kötétségek törlésére, és egy új szabályozás kidolgozására. A 2016-os tanulmányterv alapján az új szabályozási terv kidolgozása olyan összetett tervezési és előkészítési feladatot jelent, hogy arra csak később, külön eljárás keretében kerülhet sor.

A Településszerkezeti terv a területet továbbra is tervezett belterületi lakóterületként tartalmazza. Az üdülőterületként történő hasznosítás olyan módosítást jelentene a településrendezési eszközökben, aminek megvalósíthatóságát szintén külön eljárásban szükséges és lehetséges vizsgálni.

3.3. Észrevétel

Latorvölgy helyett a Rákóczi utca folytatásában lévő, lakóházakkal már jórészt beépült dűlőút mentén legyen lakóterület kijelölve.

Véleményt adó partner neve

Maurer János (lakossági fórumon elhangzott észrevétel)

Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.

Indoklás

Latorvölgy területe régóta lakóterületként van kijelölve, és bár érdemi fejlesztés eddig ott nem történt, a hagyományos, völgyi utcákra szerveződő településszerkezetbe ez a fejlesztés illeszkedik, míg a zártkerti területbe benyúló utak mentén lakóterületi jellegű sűrítés ellentétes a tájvédelem érdekeivel.

3.4. Észrevétel

A Foglár-dűlőben vonják vissza a lakóterületi kijelölést.
Véleményt adó partner neve
Sasvári Dávid
Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.
Indoklás
A Foglár dűlőben tervezett lakóterületként közel két évtizede került kijelölésre.

4. Üdülőterületek

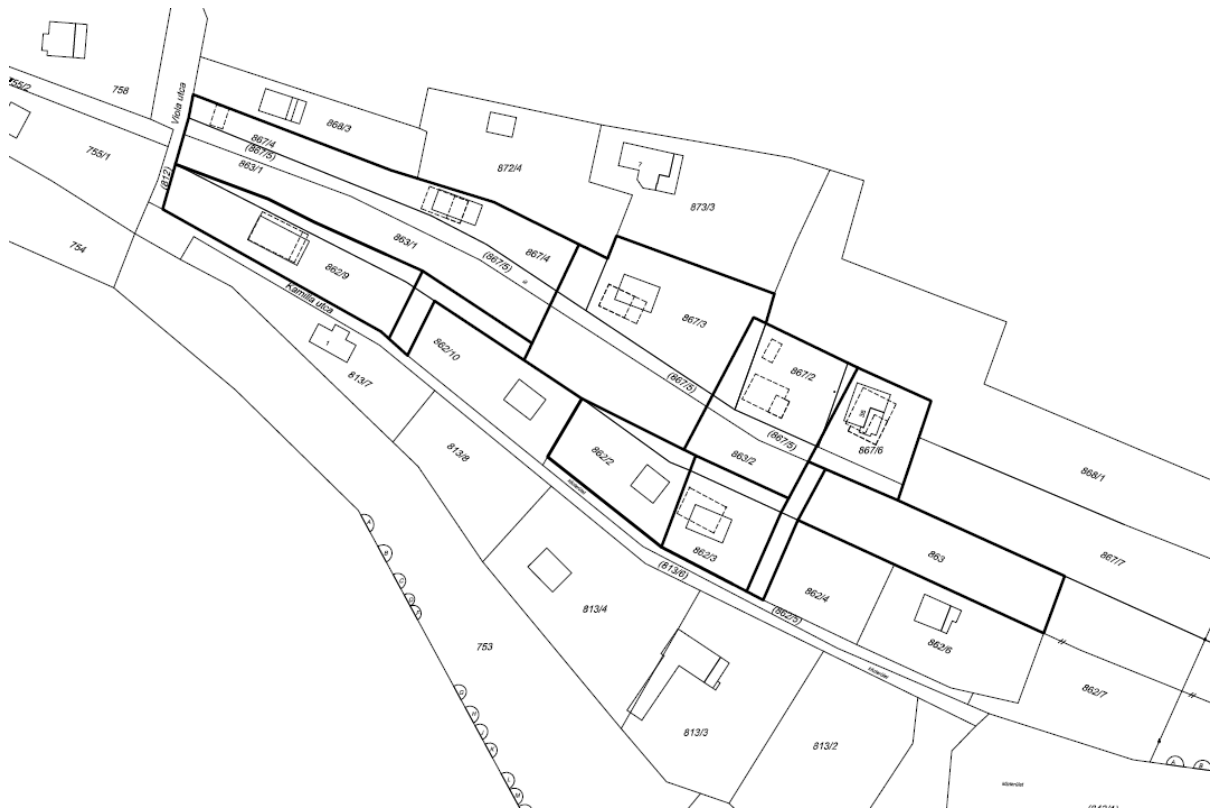
4.1. Észrevétel
Az üdülőterületeken, legalább kialakult állapot esetén, kerüljön törlésre a magánút kialakításának tilalma, valamint a tájképvédelem és a zsúfoltság okozta anomáliák elkerülése érdekében, a hatályos HÉSZ-ben foglaltakkal egyezően, továbbra is legyen előírva, hogy üdülőterületen legalább 18 m széles telkek alakíthatók.
Véleményt adó partner neve
Kecskés Tibor, dr. Szaszák Gabriella, Takács Borbála
Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.
Indoklás
A két javaslat ellentmond egymásnak: az egyik esetben az üdülőterületeken a telekalakítás és ezzel újabb beépítések megkönnyítése, a másik esetben, legalábbis látszólag, a nehezítése a cél. A magánút kialakításának tervezett tilalma a meglévő, már kialakult magánutakat nem érinti. A tömbbelsőkhöz lévő, jelenleg szolgalmi joggal rendelkező telkek építési lehetőséggel nem rendelkeznek, a szolgalmi jog magánúttal történő kiváltása esetén viszont építési telekké válnának. Ezeken az ingatlanokon található zártkerti épületek (tárolók) funkcióváltása, bővítése ugyanúgy a beépítés sűrítését a használati intenzitás növekedését eredményezné. Az üdülőterületeken a tömbbelsőkhöz további feltárása, sűrítése valóban nem szolgálja sem a város, sem a tájvédelem érdekét. Magánúttal tömbbelső feltárása könnyebb, mert nem kell megfelelni a közutakra vonatkozó előírásoknak. Egy magánút a település üzemeltetése (pl. hulladékszállítás), a közművek kiépítése és az ingatlanok megközelítése (pl. tűzoltó, mentő) szempontjából is a közútnál kedvezőtlenebb megoldás, ezért Nagymaros beépítésre szánt területein csak olyan telekalakítás javasolt, amely közútról megközelíthető telkeket eredményez. Közút csak közterület lehet, közterület pedig csak Helyi Építési Szabályzat alapján alakítható. HÉSZ-t csak Képviselő-testület fogadhat el, tehát az önkormányzat az adott helyzet alapos vizsgálata után, érdemben tud dönteni arról, hogy egy-egy ilyen javaslatot támogathatónak tart-e. A közút megépítésével, fenntartásával kapcsolatos költségek viselése településrendezési szerződés alapján az érintett telektulajdonosokra hárítható. Az üdülőterületeken a kialakult telkek többségnek szélessége kisebb, mint 18 m, azonban számos olyan telek is van, különösen magánutak mentén, amelyek szélessége ugyan meghaladja a 18 m-t, de mélysége (a közterületi telekhatár és a hátsó telekhatár közötti távolság) még a 15 m-t sem éri el: az ilyen kedvezőtlen geometriájú telkek alakítását sem zárja ki ez az előírás. A saroktelkek és a háromszög vagy szabálytalan alakú telkek esetében is nehezen értelmezhető a legkisebb telekszélesség fogalma. A hatályos HÉSZ, a Viola utca – Kamilla utca térsége kivételével, az Üh övezetekben nem az

alakítható, hanem a beépíthető telekterületméretet rögzíti, ezért a telekalakítást többségében csak telekszélességgel szabályozza. Ez a megoldás azonban a hatályos jogszabályi környezetnek (OTÉK) már nem felel meg, így a felülvizsgálat során az üdülőterületek esetében is az alakítható telekterületméret, mint kötelezően alkalmazandó, és az üdülőterületek telekszerkezetéhez jobban illeszkedő paraméter került rögzítésre a hétvégi házas üdülőterületek esetében is.

Az alakítható telekterületméret mellett a telekszélesség általános jelleggel történő rögzítése ezeken a területeken indokolatlan túlszabályozáshoz vezetne. A tájvédelmi, településüzemeltetési szempontból előnytelen tömbbelső beépítéseket az alakítható telekterületméret megfelelő értékének megválasztásával, a magánút-kialakítás tiltásával, valamint a nem beépíthető telekrész-jelölések alkalmazásával lehet megakadályozni.

Az észrevétellel közvetlenül a Kamilla utca és a Nefelejcs utca által határolt telektömb érintett, ahol sajátos helyzet állt elő. A jelenlegi szabályozási előírások a tömbbelsőben építési telkek kialakítását és így a beépítési sűrűség növelését teszik lehetővé. Eerre azonban a kialakult tulajdonosi struktúra összetettsége miatt eddig nem kerülhetett sor.

Amennyiben a magánút kialakításának lehetősége és a 18 m-es legkisebb telekszélességre vonatkozó előírás továbbra is megtartásra kerül, a tömbbelsőben az önkormányzat bevonása nélkül kerülhet sor a jelenleginél jóval nagyobb alapterületű (családi ház méretű) épületek elhelyezésére alkalmas telkek kialakítására:



A tömbbelső egyes telkei így módon előnybe kerülnének a térségben lévő más ingatlanokhoz képest, amely ellentétes az OTÉK 7.§ (2) bekezdésében rögzített szabállyal, miszerint az azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogoknak és kötelezettségeknek kell megilletniük.

A tömb legnagyobb területméretű, de hosszú, keskeny telke (863 hrsz.) a 18 m-es telekszélességre vonatkozó szabály elhagyásával sem lesz szabályosan felosztható kettőnél

több építési telekre, mivel a magánút kialakításának tiltásával a megközelíthetőség a tömbbelsőben nem lenne biztosított. A javasolt telekalakítással viszont akár négy új építési telek is létrejöhet.

Fentieken túl, a javaslatként érkezett telekosztás megvalósulása esetén a tömbbelső megközelítése a Viola utca irányából a 867/5 hrsz-ú telken vezetett szolgalmi út megszűnésével átkerülne a nagyon keskeny Kamilla utcára, tovább rontva annak közlekedési helyzetét.

Az észrevétel nyomán vizsgálatra kerültek az érintett terület tulajdonviszonyai. A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján a 867/5 hrsz-ú telek nem közterület, és az alaptérképi „út” megnevezés is téves, ezért az ingatlan területéről a közterületi jelölés törlésre kerül.

A partnerségi véleményezés lezárultát követően érkezett, szintén ezt a telektömböt érintő kérelemben Berezvai Rita, a 863 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanán rögzített nem beépíthető telekrész törlését kérte, a környező beépítéshez hasonló épületelhelyezést szolgáló telekmegosztás érdekében. Ezen kérelem alapján a telektömb ingatlantulajdonosai között nincs egyetértés, ezért a telektömb véleményezési dokumentációban rögzítettektől eltérő szabályozása a jelenlegi tervezési feladaton túlmutató, részletes jogi és szakmai vizsgálatot, valamint partnerségi egyeztetést igényel.

A 863/1-2 hrsz-ú, összesen 2500 m² nagyságú, Üh-K5 jelű övezetbe tartozó telek beépíthetősége terjedjen ki a teljes területre.

Véleményt adó partner neve

Berezvai Rita

Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.

Indoklás

Az észrevétel a Viola utca – Kamilla utca telektömbjét érinti, és a megjelölt ingatlanon rögzített nem beépíthető telekrész törlésére irányul. Itt jelenleg tájképvédelmi szempontból meghatározó, a mögötte húzódó üdülőterületi beépítés sűrűségét oldó, részben eltakaró fás növényzet található. Tekintettel arra, hogy az érintett telektömbre vonatkozóan egymásnak ellentmondó tulajdonosi kérelmek érkeztek, továbbá figyelembe véve a terület tájképi kitettségét és településszerkezeti elhelyezkedését, a HÉSZ tervezet módosítása jelen tervezési folyamatban nem javasolt.

4.2. Észrevétel

A 018/5 hrsz-ú ingatlan véderdő helyett üdülő övezetbe kerüljön átsorolásra.

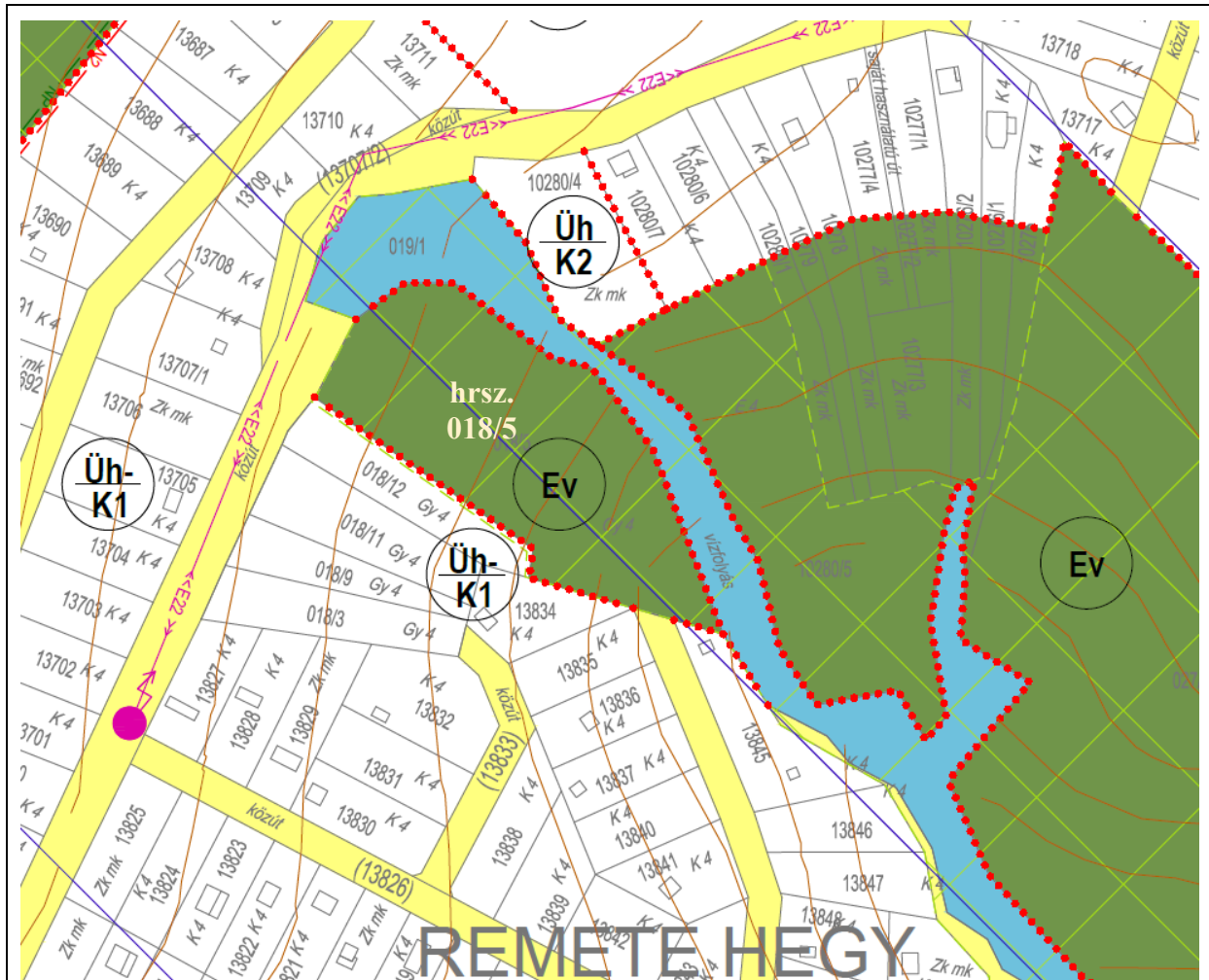
Véleményt adó partner neve

Dr. Hetényi Balázs

Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.

Indoklás

A 018/5 hrsz-ú telek egy erdősült, meredek terület, ezért beépítésre szánt területbe történő sorolása nem javasolt.



5. Gesztenyes területek

5.1. Észrevétel
A gesztenyes területeken ne lehessen építeni.
Véleményt adó partner neve
Takács Borbála, Hoffmann Edit
Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.
Indoklás
A Kb-G3 övezettel érintett, többségében volt zártkerti területeken az építési lehetőség teljes kizárása a mai jogszabályi környezetben nem tartható fenn. Építési lehetőség hiányában ezek a területek mára elhanyagoltá váltak, és egyre jobban beerdősülnek, jellemzően inváziós fafajokkal. A gesztenyetermesztés ezeken a területeken azért nem jelent meg újra, mert az önmagában gazdaságosan nem végezhető, ezért nem is elvárható. Építési lehetőséggel és egyéb ösztönzőkkel viszont érdekeltté tehetők a tulajdonosok, hogy mégis gesztenyéseket telepítsenek. A Foglár-dűlőben a 10567 hrsz-ú, néhány éve tarra vágott telek épp arra példa, hogy a beépítés tilalma nem alkalmas eszköz a meglévő faállomány, vagy a gesztenyések védelmére, és az újratelepítést illetően a kötelezés sem vezet érdemi eredményre.

5.2. Észrevétel
A Kb-G övezetekben a szabályozás legyen részletesebb és pontosabb, és a településrendezési szerződés tartalma is kerüljön kidolgozásra a rendezési tervben.
Véleményt adó partner neve
Zeller Zoltán, dr. Szaszák Gabriella
Az észrevétel előzetesen elfogadása részben javasolt.
Indoklás
A Különleges beépítésre nem szánt területbe sorolt szelídgesztenyés területek a megalapozó vizsgálati dokumentumban közzétett, szakértő segítségével készített térkép alapján kerültek lehatárolásra. Helyzetük és állapotuk alapján három gesztenyés övezet került létrehozásra: A Kb-G1 jelű övezetbe a meglévő gesztenyefaállománnyal rendelkező területek tartoznak, ahol az építési lehetőség kizárt. A Kb-G2 jelű övezetbe egyetlen kis kiterjedésű, a tulajdonos által helyreállított gesztenyés terület tartozik, ahol a hatályos HÉSZ-ben rögzített, egy korábbi rendezési tervi módosítás alapján szerzett jog szerint helyezhető el épület. A Kb-G3 jelű övezetbe tartoznak azok a területek, amik valaha gesztenyés voltak. Ezek a területek tehát jelenleg nem tekinthetők történeti szelídgesztenyéseknek, azonban az önkormányzat lehetőséget kíván adni arra, hogy ismét azzá váljanak. Ezt csak a rendelkezésére álló eszközökkel tudja és kívánja elősegíteni. Egyik ilyen szükséges, de önmagában nem elegendő eszköz lehet az építési szabályozás. Természetesen a cél elérése érdekében egy komplex ösztönzőrendszer kidolgozása is szükséges, amelynek része a településrendezési szerződések tartalmi elemeinek meghatározása. Ennek legfontosabb szempontjait az övezeti előírás tartalmazza, azonban nagyobb mélységű kidolgozása a lehetséges helyzetek szerteágazó jellege miatt már meghaladja a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszközök tartalmi kereteit. Az övezetben elhelyezhető építmények igényelhetnek közműellátást, annak kiépítése azonban nem terhelheti az önkormányzatot, ezért is került a HÉSZ tervzetbe a településrendezési szerződés, melyben ezt rendezni lehet. A közhasználatra történő átadás kapcsán felmerülhet a terület megközelítését szolgáló közterület bővítése is, azonban közösségi szempontból ennél nagyobb jelentőségű lehet, ha településrendezési szerződésben kerül előírásra a telek szelídgesztenyés részének nyitottan hagyása, bárki számára látogathatóvá tétele. Ebben az esetben elegendő lenne csak közvetlenül az épület körüli telekrész lezárása. Ennek mértéke szabályozási előírásként nem határozható meg, optimális esetben nem haladja meg a 10-15%-ot, a nyitva maradó telekrész aránya így elérheti a 85-90%-ot. Természetesen ideiglenesen (pl. a gesztenyeérés időszakára) a terület lezárása elfogadható lenne, ez is olyan kérdés, amit a településrendezési szerződés szabályozhatott volna. Az épület funkcióját, rendeltetését mindenképp rögzíteni kell a HÉSZ-ben. A rugalmasság megtartása érdekében került megfogalmazásra a „szelídgesztenye állomány fenntartásához szükséges építmény”, azonban az észrevételek alapján ennek további pontosítása javasolt úgy, hogy az övezetben szelídgesztenye állomány fenntartásához szükséges gazdasági építmény és legfeljebb egy darab lakóépület helyezhető el. A gesztenyével fedettségre, a telepítési távolságra, beszerzésre, ültetésre, fenntartásra, favédelemre, pótlásra, stb. vonatkozó szabályok megállapítása nem építésjogi kérdés, így

azok nem vagy nem hatékonyan szabályozhatók a HÉSZ-ben, ellentétben a településrendezési szerződéssel. Jelen HÉSZ-tervezet tehát magát a jogi eszköz alkalmazását tudja csak lehetővé tenni, annak részleteit nem lehet, de nem is célszerű egy építési szabályzatban bemerevíteni. A településfejlesztési koncepció tervezete azonban rögzíti az alábbiakat:

„A hagyományos tájgazdálkodás és a tájrehabilitációt szolgáló fejlesztési elképzelések (pl. gesztenyések, málna és egyéb gyümölcsültetvények telepítése) megvalósítását elősegítő ösztönzők (pl. többlet építési jog) vonatkozásában településrendezési szerződés minták kidolgozása szükséges. Amennyiben indokolt, a településrendezési szerződések tartalmát, a szerződés megkötésének feltételeit, valamint a biztosítékok rendszerét önkormányzati rendeletben kell szabályozni.”

A mezőgazdasági hasznosítású területeken (a szelídgesztenyések is ide tartoznak) nem a HÉSZ-ben előírt zöldfelületi arány, hanem a termőföld védelméről szóló törvény, mint magasabb rendű jogszabály védi a termőterületet (hasonlóan az erdőterületekhez, ahol az erdőtörvény teszi ugyanezt.)

A Kb-G2 és a Kb-G3 övezetek szabályozási előírása a hozzájuk hasonló helyzetben lévő Mk-A2 és Mk-A4 övezetekhez hasonló tartalommal került kidolgozásra, azzal a különbséggel, hogy az egykori gesztenyés terület miatt az építés feltétele a gesztenyetelepítés. Ennek megfelelően az épületmagasság és a beépítés mértéke is azokkal egyező, és az elhelyezhető épületek száma sincs korlátozva, már csak azért sem, hogy a tulajdonos minél nagyobb területen gesztenyés telepítésében váljon érdekeltté. Ugyanakkor a lakóépületek számának növelése nem indokolt, ezért az a fentebb leírtak szerint korlátozásra kerül (telkenként egy lakóépületre).

Egyetlen mintaterület kiválasztása nem lehetséges az érintett területek összetett tulajdonosi viszonyai miatt. A telekméretre vonatkozó feltétel teljesítése az érintett területek többsége esetében várhatóan hosszú időt vesz majd igénybe, a telektulajdonosok akkor tudnak ebben a konstrukcióban gondolkodni, ha annak lehetőségét már most biztosítja a HÉSZ.

Az észrevétel és a fenti indoklás alapján, az Állami Főépítész vonatkozó véleményének figyelembevételével, a településrendezési szerződés jogintézményének alkalmazhatósága törlésre kerül a HÉSZ tervezetből, helyette a termőföld védelméről szóló törvény szerinti gyümölcsültetvény meglétének feltételéhez kötődő építési jog kerül rögzítésre a Kb-G2 és Kb-G3 jelű övezetekben.

5.3. Észrevétel

A 11577/9-12, valamint a 11576 hrsz-ú ingatlanok kerüljenek gesztenyés övezetbe, építési lehetőség érdekében, a rajtuk található 22 db gesztenyefa és 46 db gesztenye-oltvány miatt.

Véleményt adó partner neve

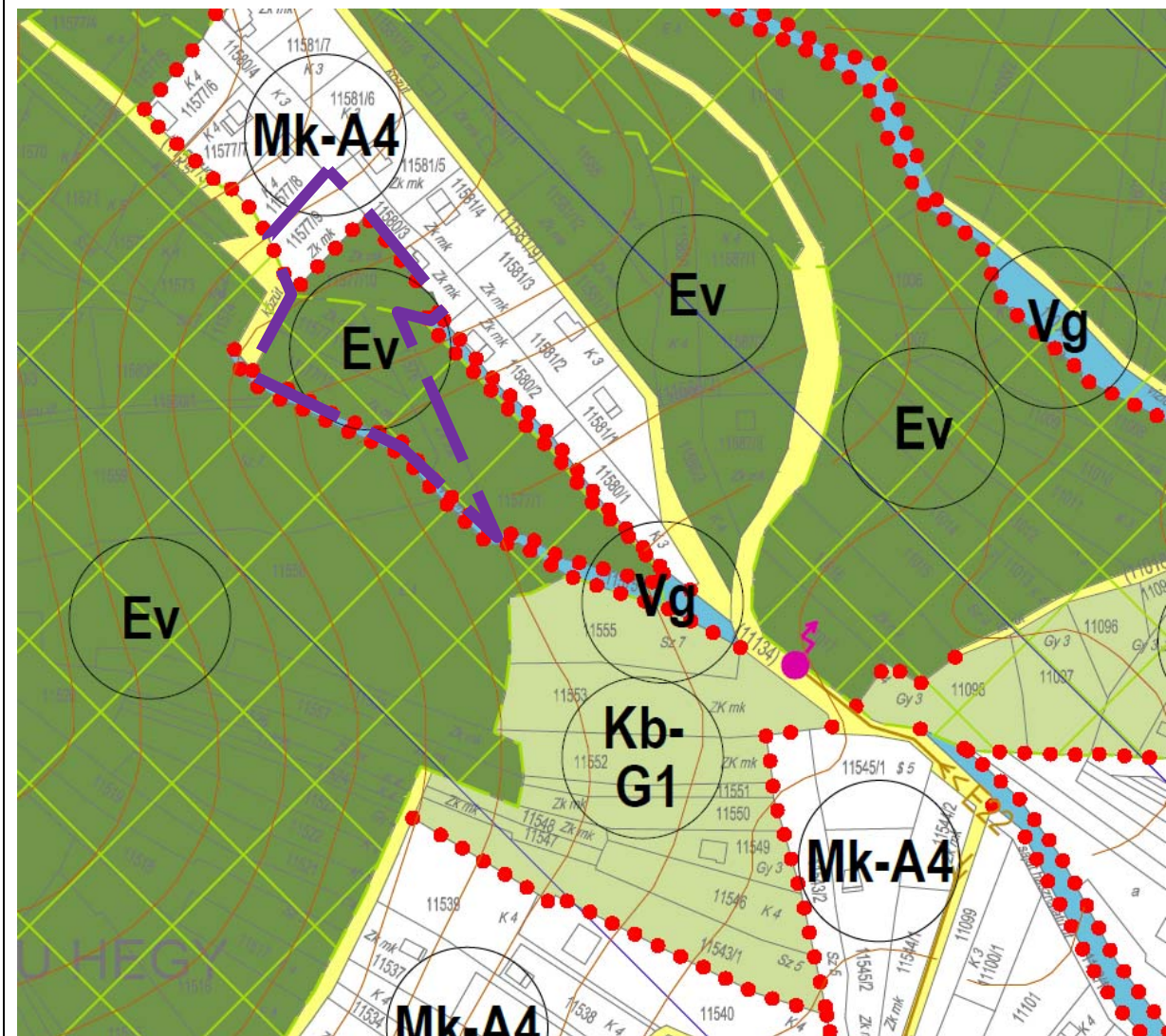
Alexa Emese

Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.

Indoklás

A hatályos szabályozási tervvel összhangban, a 11577/9 hrsz. az Mk-A4 övezetbe tartozik, míg a felsorolt többi földrészlet besorolása Véderdő. Az öt ingatlan együttes területe kb. 4500 m², ami nem éri el a Kb-G3 övezetben az épületelhelyezés feltételeként szükséges 1 ha területnagyság felét sem. A területet érinti a Nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete.

Ezek az ingatlanok építési lehetőséget adó övezet rögzítése az előzetes tájékoztatási szakaszt követően hozott képviselő-testületi döntésben már elvetésre, a döntés pedig indoklásra került. A Kapu-hegy alatti területen kijelölt gesztenyés övezetben jelen HÉSZ-tervezet nem ad építési lehetőséget, ezért annak kiterjesztése a felsorolt ingatlanokra építésjogi szempontból nem lenne kedvezőbb a kérelmező számára.



6. Felsőmező, Fehér-hegy, Szamarasi árok

6.1. Észrevétel

A Felsőmező maradjon közpark, ne épüljön oda kosárlabdacsarnok.

Véleményt adó partner neve

Takács Borbála, Horváthné Tóth Tímea, Hoffmann Edit, Rácskay Józsefné

Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.

Indoklás

A Felsőmező területe 2017-ben, a Magyar Államtól Nagymaros Önkormányzatának tulajdonába kerülését követően került Beépítésre nem szánt különleges sport, rekreációs célú területbe átsorolásra. Az OTÉK alapján ezen a területen jelenleg is max. 10% a beépíthetőség

mértéke. A 2010-ben elfogadott, hatályos Integrált Városfejlesztési Stratégia is a Felsőmező területének közparkba ágyazott sport célú hasznosítását (sportközpont kialakítását) tartalmazza.

Jelen HÉSZ-felülvizsgálat keretében a szabályozás építésjogi szempontból nem változott, az továbbra is egy jól működő, a nagymarosiakat szolgáló sport- és szabadidőpark kialakítására nyújt lehetőséget.

A területen közhasználatú sport és rekreációs célú hasznosítás tervezett, ehhez azonban szükséges lehet olyan épületek és egyéb építmények elhelyezése, amelyeket a beépítés mértékének meghatározásakor figyelembe kell venni, ezért a beépítettség mértékének csökkentése nem javasolt.

A tervezett kosárlabda-csarnok jogerős építési engedéllyel rendelkezik, arra jelen HÉSZ-felülvizsgálatnak nincs hatása. A beruházás nem érint Natura2000 területet. A terv a Polgármesteri Hivatalban megtekinthető. A megvalósítás finanszírozása állami forrás felhasználásával történik.

6.2. Észrevétel

A Szamarasi ároknál és a Fehér-hegy tetején tervezett közpark maradjon véderdő, és ne lehessen beépíteni. A tervezésbe vonják be a lakosokat, és csak utána módosítsanak HÉSZ-t.

Véleményt adó partner neve

Takács Borbála

Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.

Indoklás

A Szamarasi árok zöldterületbe sorolt része a földhivatali nyilvántartás szerint többségében út és közterület, kisebb részben zártkerti művelésből kivett terület. A Fehér-hegy zöldterületbe sorolt része legelő művelési ágban van, illetve út besorolású. Jogi értelemben egyik terület sem erdő, az ilyen jellegű övezeti besorolás fenntartása nem is lenne célszerű, mert a közhasználatot mindkét esetben biztosítani kell (az erdőterületek nem szabadon használható közterületek). Ennek a követelménynek leginkább a Zöldterület besorolás felel meg, amely egyben lehetőséget ad az elhanyagolt állapot rendezésére, arra, hogy a nagymarosiak számára hasznos zöldfelületként kerüljenek ezek a területek fenntartásra. Épület elhelyezés egyik területen sem tervezett, így az övezeti előírásban épület elhelyezés lehetősége kizárásra kerül.

7. Településfejlesztési koncepció

7.1. Észrevétel

A fejlesztési koncepció mutasson irányokat a fenntartható turizmus felé való elmozdulásra, és szerepeljen benne a fenntartható mobilitási módozatokat támogató stratégiák kidolgozása. Alig van benne javaslat a közúti terhelésből származó problémák enyhítésére, míg a turizmust számos ponton hangsúlyozza és serkenteni kívánja. A szempontoknak egyensúlyba kell kerülniük.

A turizmusfejlesztésben nem jelennek meg az átfogó koncepciók, mint pl. a fenntarthatóság, értékvédelem. Az intézményrendszerből hiányoznak a regionális kapcsolatok, a közlekedés-mobilitás, a zöldügy, amelyek éppen ezeknek a koncepcióknak a megvalósulását segítenék elő.

Véleményt adó partner neve
dr. Szaszák Gabriella
Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.
Indoklás
A Településfejlesztési koncepció elsősorban a településrendezési eszközök megalapozására szolgál, az ágazati fejlesztési irányok részletes kidolgozása nem feladata. A turizmus fejlesztési irányait leginkább egy turizmusfejlesztési stratégiában lehet kidolgozni, míg a közlekedésre szintén célszerű egy ágazati stratégia elkészítése. A településfejlesztési koncepció célrendszerében ugyanakkor nem indokolt a két ágazat egyforma súllyal kezelése: a turizmus a helyi gazdaság, a nagymarosiak megélhetésének alapja, míg a közlekedés alapvetően egy szükséges megoldandó feladat. Az észrevétel nyomán a Településfejlesztési koncepció 5. oldala kiegészítésre kerül az alábbi dőlt betűs mondatlall: „Nagymarosnak kezdeményező, térségi szervező szerepet kell vállalnia a Dunakanyar mint turisztikai régió fejlesztésében, marketingjében és működtetésében. Vendégszeretet nélkül ugyanakkor nincs turizmus, ezért rendkívül fontos, hogy annak közvetlen előnyeit nem élvező lakosok számára is elfogadható legyen a turisták jelenléte, és lehetőség szerint legalább közvetve az ő érdekeiket is szolgálják a turisztikai fejlesztések.” <i>A turizmus környezeti és társadalmi fenntarthatósága érdekében átfogó turizmusfejlesztési stratégia kidolgozása szükséges.</i> A Településfejlesztési koncepció 2.1. fejezetében az 1.1. Komplex turizmusfejlesztés részclél kiegészítésre kerül az alábbi sorral: - <i>Átfogó turizmusfejlesztési stratégia kidolgozása.</i> A Településfejlesztési koncepció 2.1. fejezetében a 2.2. Közterületek integrált, minőségi rekonstrukciója, sport és rekreációs infrastruktúra fejlesztése részclél kiegészítésre kerül az alábbi sorral: - <i>Fenntartható mobilitási módozatokat támogató stratégiák kidolgozása.</i>

7.2. Észrevétel
A konkrét parkoló-kijelölésekre átfogó forgalomtechnikai vizsgálat és hatásvizsgálat szükséges, mert a javaslat eddig nyugodt lakóterületeken jelentős forgalmat generálhat, és a főútról a parkolóba vezető utcákban pedig tranzitforgalmat. A turizmus számára kialakított parkolókat szerencsésebb volna a város szélén elhelyezni.
Véleményt adó partner neve
dr. Szaszák Gabriella
Az észrevétel előzetesen elfogadása nem javasolt.
Indoklás
A vasút belterületi szakasza mentén jelölt parkolók elsősorban a belső, helyi parkolási igényeket szolgálják (pl. P+R), és azok esetében sem a lehető legtöbb férőhely elhelyezése, hanem kényelmes, zöldfelületekkel tagolt kialakítás javasolt. Egyáltalán nem cél turisztikai célú parkolók kialakítása sem a belterületen, sem a városon kívül. A vonattal, hajóval, kerékpárral történő megközelítés fejlesztésére irányulnak a térségre kidolgozott turizmusfejlesztési stratégiák is.

8. A településrendezési eszközök elfogadásával kapcsolatos észrevételek

8.1. Észrevétel
Rendeljenek el helyi népszavazással feloldható változtatási tilalmat, legalább a Felsőmező, Lator-völgy, Rízs-völgy területére.
Véleményt adó partner neve
Tarcza Eszter, Jósza Bálint
Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.
Indoklás
A változtatási tilalom jogintézményét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 20.§ (1) bekezdése szabályozza, mely szerint az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig. A változtatási tilalom elrendelése tehát jogilag most is lehetséges, de nem célszerű, mivel a helyi építési szabályzat a véleményezési szakasz végén jár, ráadásul a Felsőmező és a Rízs-völgy önkormányzati tulajdon. A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt (így pl. a már folyamatban lévő vagy építési engedéllyel rendelkező) esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad. A változtatási tilalom elrendelése és feloldása a Képviselő-testület jogköre, arról népszavazás keretében nem lehet dönteni.

8.2. Észrevétel
A HÉSZ terjedelme és összetettsége miatt minden külön területre részletes vitára/kerekasztalra van szükség az Önkormányzat a Nemzeti Park és a lakosság bevonásával.
Véleményt adó partner neve
Jósza Bálint, Visy Katalin és Umeh Kenneth
Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.
Indoklás
A településrendezési eszközök készítésének, véleményezésének és elfogadásának menetét a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet részletesen szabályozza, ezért átlátható a folyamat. A 2020. szeptemberében közzétett véleményezési anyag épp az államigazgatási szervek és a lakosság véleményének megismerésére szolgál, melyek alapján alakul ki a végleges tervezet. Minden terület esetében külön lakossági egyeztetésre a HÉSZ összetettsége miatt nincs lehetőség.

8.3. Észrevétel
Az Önkormányzat a főépítész helyett bízson meg egy független szakértőt a HÉSZ újratervezésére.
Véleményt adó partner neve
Jósza Bálint
Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.
Indoklás
A települési főépítész a helyi önkormányzat településrendezési, valamint az építési

törvényben meghatározott egyéb építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit előkészítő személy. Részletes feladatait a 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10.§-a rögzíti. A településrendezési terveket a településtervező dolgozza ki. A főépítész és a településtervező személye nem azonos. A tervező független szakember, aki az Önkormányzat megbízásából készíti a terveket.

8.4. Észrevétel

A lakosság kapjon garanciát, hogy a megemelt beépítési mértékű területeken nem lesznek beruházások. A tervezett kerékpárútról és az egyéb beruházásokról kapjon a lakosság időben tájékoztatást.

Véleményt adó partner neve

Horváthné Tóth Tímea

Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.

Indoklás

A hatályos rendezési tervhez képest történt „átsorolások” többsége nem új elhatározás, mindössze a hatályos jogszabályi környezetnek jobban megfelelő területfelhasználási egységekre módosultak. A Fehér-hegyen tervezett kerékpárút nyomvonala Pest Megye Területrendezési terve alapján került feltüntetésre a településrendezési tervben. A nyomvonal csak a szándékot jelzi, konkrét tervek, tanulmányok nem készültek, ezért annak helybiztosítására sem tesz javaslatot a rendezési terv. Beruházással kapcsolatban új fejlemény esetén a lakosság tájékoztatására is időben sor kerül.