

NAGYMAROS
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA

A véleményezési szakaszban beérkezett
államigazgatási szervi vélemények és tervezői válaszjavaslatok

2021. július

Tartalom

Ssz.	Államigazgatási szerv	Vélemény megküldésének dátuma	Vélemény, válasz oldalszáma
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	2020.07.23.	3
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2020.07.07	13
4.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2020.05.29.	25
5.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2020.10.31.	25
7.	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	2020.06.24.	25
8.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	2020.06.11.	26
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala – Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	2020.05.26.	26
11.	Innovációs és Technológiai Minisztérium – Hajózási Hatósági Főosztály	2020.06.03.	28
13.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	2020.05.29.	28
17.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	2020.06.15. 2020.09.29.	28
18.	Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	2020.09.24.	31
19.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	2020.05.29.	32
20.	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság – Váci Rendőrkapitányság	2020.06.05.	32
21.	Budapest Főváros Kormányhivatala – Bányafelügyeleti Osztály	2020.07.02.	32
23.	Országos Atomenergia Hivatal	2020.07.01.	32
24.	Pest Megye Közgyűlésének Elnöke	2020.09.25.	32
	Pest Megyei Főépítész	2020.09.24.	33
26.	Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.	2020.06.26.	35
37.	TIGÁZ Földgázelosztó NZrt.	2020.06.11.	35
42.	Budapest Főváros Kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	2020.06.30.	36

A Véleményezési szakaszban véleményt nem adott államigazgatási szervek és szervezetek:

Ssz.	Államigazgatási szerv
2.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság
10.	Innovációs és Technológiai Minisztérium – Vasúti Hatósági Főosztály
12.	Innovációs és Technológiai Minisztérium – Légügyi Hivatal
14.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
15.	Miniszterelnökség – Örökségvédelmi Hatósági Főosztály
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya
22.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
25.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság
27.	Kismaros Község Önkormányzata
28.	Kóspallag Község Önkormányzata
29.	Márianosztra Község Önkormányzata
30.	Dömös Község Önkormányzata
31.	Zebegény Község Önkormányzata
32.	Szob Város Önkormányzata
33.	Visegrád Város Önkormányzata
34.	Kisoroszi Község Önkormányzata
35.	Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.
36.	ÉMÁSZ Hálózati Kft.
38.	Invitel Távközlési Zrt.
39.	Magyar Telekom Nyrt.
40.	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
41.	Országos Közegészségügyi Intézet
43.	Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

A beérkezett államigazgatási vélemények és tervezői válaszjavaslatok

1. Pest Megyei Kormányhivatal – Állami Főépítész

A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételt nem tett.

A Jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételek:

1. Kérjük, hogy vizsgálják felül a szabályozási tervlapokat, tekintettel pl. a nagyon hasonló színárnyalatok alkalmazására [pl.: zöld árnyalatú jelölések].
Kérjük, hogy ügyeljenek a szabályozási tervlap és a hozzá kapcsolódó jelmagyarázat közötti egyezőségre. Pl.: a „műemlék épület/feszület/barlang és azok telke” jelölés; valamint a „helyi védett épület/feszület/kilátó” jelölés esetében eltér a jelmagyarázaton alkalmazott színek a szabályozási tervlapon szereplőtől.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.**

Indoklás: A szabályozási terv jelkulcsa a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet figyelembevételével, a terv értelmezésének elősegítésének szándékával került kidolgozásra. A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök készítése során a legfontosabb szempont a város és a természeti környezete közötti összhang megteremtésének elősegítése volt, mely a korábbi rendezési tervi hagyományokkal összhangban, a jogszabályi keretek által lehetővé tett mértékben, vizuálisan is kifejezésre kerül a településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben egyaránt. Ennek az ábrázolási törekvésnek a korábbi rendezési tervekből már hagyománya van Nagymaroson, így a zöld színárnyaltú jelölések elsősorban a táji adottságok tükrözését szolgálják.

Zöld színárnyalatú határvonalat vagy nem tömör kitöltésű jelölést elsősorban a táj- és természetvédelmi szempontból kijelölt területek kaptak, melyek esetében azok mennyisége és egymással való átfedéseinek gyakorisága miatt további markáns elkülönítésre nem látunk lehetőséget.

Szintén zöld színárnyalattal, de tömör kitöltéssel kerültek jelölésre a tájvédelmi és zöldfelületi szempontból meghatározó területfelhasználások. Ennek célja, a zöldfelületi jellegű területek kiemelése mellett, a terv értelmezésének elősegítése volt. Ezen jelölések színárnyalatai között valóban nehezebb különbséget tenni, azonban az azonosítást az övezeti jelölések szolgálják, melyek minden esetben egyértelműek.

A felületek jelölésénél fontos szempont volt, hogy a pdf formátumú térképek viszonylag gyorsan töltődhessenek be. Tervezői tapasztalat szerint a tervező szoftverekben számos olyan kitöltő minta van, amelyek alkalmazása lelassítja, akár meg is akadályozhatja a térkép betöltését, a térképen belüli navigációt és a nagyítást.

A „műemlék épület/feszület/barlang és azok telke” jelölés esetében a jelkulcsi és a tervlapon használt színek között nem találtunk eltérést, míg a helyi védett épület jelölésének színekódja a jelkulcsban pontosításra kerül.

2. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: HÉSZ-tervezet 12.§ (7) bekezdés]

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezet 12.§-a a 7. sz. észrevétel alapján összevonására kerül a 8.§-sal, míg a (7) bekezdés helyébe az alábbiak szerint pontosított szöveg kerül (az ~~áthúzott~~ betűk az eredeti sorszámozást jelölik):

12.§ 8.§ (7) Építési tevékenység következtében keletkező többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. Ha a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője másképp nem rendelkezik, a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy az újonnan létrejövő beépített vagy burkolt terület minden megkezdett 50 m²-e után min. 1,0 m³ helyi záportározó térfogatot kell létesíteni. A záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe kivezetni.

3. Javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

A JsZR. 37. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály tervezetének a szerkezeti egységeit folyamatos sorszámozással vagy a latin ábécé betűivel meg kell jelölni. Jogszabály tervezete jelöletlen szerkezeti egységet nem tartalmazhat. Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel a rendelet-tervezetben szereplő alcímek számozását kérjük a JsZR. 41.§ (3) bekezdésének megfelelően. A JsZR. 48.§ (3) bekezdése alapján a latin ábécé kisbetűivel megjelölt ponton belül az alpontot tartalmazó pont megjelölésében foglalt kisbetűből, a latin ábécé kisbetűiből és a „)” jelből képzett megjelöléssel ellátott alpontok állapíthatóak meg. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: HÉSZ-tervezet 1.§ (3) bekezdés b) pont alpontjai; 8.§ (3) bekezdés a) pont alpontjai; 11.§ (4) bekezdés a) pont alpontjai; 30.§ (2) bekezdés b) pont alpontjai; 33.§ (7) bekezdés a) és b) pontjának alpontjai; stb.] A JsZR. 130. § (1) bekezdése kimondja, hogy a táblázat sorait pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal meg kell jelölni. A JsZR. 130.§ (2) bekezdése alapján a táblázat oszlopait a latin ábécé nagybetűivel meg kell jelölni. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet 1. mellékletében szereplő táblázatok javítását kérjük.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezet az észrevételben foglaltaknak megfelelően javításra kerül. Az alpontokat tartalmazó előírások más észrevétel alapján egyszerűsödnek vagy törlődnek, a táblázatok sorai számozással, oszlopai betűvel kerülnek megjelölésre.

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A JsZR. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszüvegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építésjogi szempontból nehezen értelmezhető rendelkezéseket tartalmaznak. [Pl.: HÉSZ-tervezet 2.§ (1) bekezdés; 3.§ (4) bekezdés; 16.§ (9) bekezdés; 17.§ (6)-(7) bekezdés; 21.§ (4) bekezdés a) pont; 22.§ (4) bekezdés; stb.] A HÉSZ-tervezet 18.§ (1) bekezdésének törlését kérjük tekintettel arra, hogy a 18.§ (2) és (4) bekezdésében is szereplő előírásokat fogalmaz meg.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezet 2.§ (1) bekezdése az 5. sz. észrevételre adott válaszban foglaltakra módosul, a 18.§ (1) bekezdése törlésre kerül, míg az észrevételben hivatkozott egyéb előírások helyébe az alábbiak szerint pontosított szövegek kerülnek (az ~~át húzott~~ betűk az eredeti sorszámozást jelölik):

3.§ (4) A Szabályozási terven nem telekhatáron jelölt építési övezet, övezet határvonalat az építési hely meghatározása és az építési használat megengedett határértékeinek érvényesítése során telekhatárként kell figyelembe venni.

~~16.~~ 12.§ (9) Az Lk-D1, Lk-D2 és Lk-D3 jelű építési övezetekben partfalvédelmet szolgáló támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el.

17.§ 13.§ (6) Az Lke-D2 jelű építési övezetekben partfalvédelmet szolgáló támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el.

17.§ 13.§ (7) Az Lke-E3 jelű építési övezetben az előkert mérete 0,0 m, azonban a telek homlokvonalától számított 5,0 m-en belül kizárólag félintenzív vagy intenzív zöldtetővel fedett személygépkocsi tároló helyezhető el.

21.§ 17.§ (4) A Gá-K jelű építési övezetben:

a) Az épületek zárt sorát legfeljebb 60,0 méterenként, legalább 10,0 m-es épületközzel, meg kell szakítani.

b) Az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 0,0 m.

22.§ 18.§ (4) Az Üü-K1 és Üü-K2 jelű építési övezetekben partfalvédelmet szolgáló támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el.

5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a közterület alakításával kapcsolatban magasabb rendű jogszabály rendelkezései tekintendő irányadónak. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11.§ (8) bekezdés d) pontja alapján közterület kialakítása, módosítása vagy megszüntetése esetén helyi építési szabályzatot kell készíteni. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 2.§ (2) bekezdésének törlését kérjük.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A Duna-Ipoly Nemzeti Park (DINPI) vonatkozó észrevételét is figyelembe véve, a HÉSZ-tervezet 2.§ (2) bekezdése törlésre kerül. A 4. és 7. sz

észrevételekben foglaltak nyomán végrehajtott módosítások miatt a 2.§ az alábbira módosul:

Közterület alakításra vonatkozó előírások

2.§

(1) Amennyiben a szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár) a szabályozási tervben nem az alaptérképi telekhatárok töréspontjaihoz igazodik, a közterületet legalább 6,0 m szabályozási szélességgel kell kialakítani.

~~(2) Közterület településrendezési szerződés alapján szabályozási tervi jelölés nélkül bővíthető.~~

(2) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kapubehajtók szélessége, a gazdasági területek építési övezeteibe tartozó telkek kivételével, 3,5 m-nél szélesebb nem lehet.

(3) A 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

(4) Közművezeték átépítésekor, új vezeték fektetésekor annak helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10,0 m-t meghaladó, de 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- b) a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(5) A meglévő közművek kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

6. A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdése alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel szíveskedjenek felülvizsgálni a rendelet-tervezetet. [Pl.: rendelet-tervezet 4.§ (3) bekezdés; 17.§ (8) bekezdés c) pont; stb.]

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezetben a 4.§ (3) bekezdés és a 17.§ (8) bekezdés c) pont törlésre kerül:

~~4.§ (3) Tájképi szempontból kedvezőtlen látványt nyújtó építmények, tevékenységek takarásáról, elsősorban fás növényzet telepítésével, gondoskodni kell.~~

17.§ 13.§ (8) Az Lke-F jelű építési övezetben:

- a) A (2) bekezdés szerinti előírást nem kell alkalmazni.

- b) Az előkert és hátsókert legkisebb mérete 10,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m.
- e) ~~Gépjármű tárolására szolgáló önálló telek csak abban az esetben alakítható ki a területen, ha a tárolásra szolgáló építmény növényzettel borított földtakarással kerül kialakításra, s a földtakarás jelenlegi terepszinttől mért magassága legfeljebb 1,5 m.~~

7. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2.§ 11. pontja alapján a helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.

Fentiek alapján a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és azon rendelkezések törlését kérjük, amelyek nem az építés helyi rendjének biztosítására vonatkozó előírásokat fogalmaznak meg.

Fentiekre tekintettel a tevékenységek végzésével összefüggő rendelkezések törlését kérjük. [Pl.: HÉSZ-tervezet 4.§ (4) bekezdés] Felhívjuk a figyelmet, hogy településrendezés szerződés kötését nem lehet a helyi építési szabályzatban előírni. Kérjük az érintett rendelkezések felülvizsgálatát. [Pl.: 30.§ (2) bekezdés; 33.§ (7) bekezdés; stb.] Kérjük, hogy szíveskedjenek felülvizsgálni a rendelet-tervezetet [pl.: 4-6.§; 8.§; 10.§; stb.], hogy a más hatóságok hatáskörébe tartozó előírásokkal kapcsolatban csak a feltétlen szükséges rendelkezések kerüljenek a rendelet-tervezetbe.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja:

A) A HÉSZ-tervezetben a 4-6.§-ok szövege az alábbiakra módosul:

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§

- (1) Az egyéb jogszabályban megállapított, táj- és természetvédelmi besorolással érintett területeket a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.
- (2) Táj- és természetvédelmi besorolással érintett területen építési tevékenység csak az ökológiai állapot megőrzése vagy javítása feltételével végezhető.

Környezetvédelmi előírások

5.§

- (1) A közigazgatási területen olyan tevékenység céljára építmény nem helyezhető el, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.
- (2) Lakóterületen, üdülőterületen, településközpont és intézmény területen a külön 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 külön jogszabály szerinti védendő területen,

épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

(3) Talaj- és felszín alatti vízszennyezés veszélyével járó építési tevékenységek csak a szennyezés kizárását biztosító műszaki megoldások alkalmazásával végezhetők.

(4) Szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(5) A fejlesztési területeken a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatja.

(6) A rézsűk, támfalak állékonyságát a telek területén belül kell biztosítani.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

6.§

(1) A szabályozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások tájékoztató jellegűek.

(2) Nagyvízi meder területén a jelen rendelet hatályba lépése előtt szerzett építési joggal érintett telken történő építés esetében a padlószint legalább a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki, továbbá figyelembe kell venni, hogy az épület árhullámok levonulásakor előntésre kerülhet, és annak árvízi védelmét egyedileg kell megoldani.

(3) Alápincézettség veszélyével érintett terület alatt található pincék, felszín alatti üregek állékonysága nem ismert, ezért ezeken a területeken építési munka csak az érintett pince, üreg feltárásával és állékonyságának biztosításával végezhető.

(4) Partfalmozgás veszélyével érintett területen található támfalak, partfalak állékonysága nem ismert, ezért ezeken a területeken építési munka csak az érintett támfalszakasz, partfalszakasz állékonyságának biztosításával végezhető.

B) A HÉSZ-tervezetben a 8-12.§-okban foglalt előírások, a 9. sz. észrevételben foglaltak figyelembevételével is, kisebb részben a 2.§-a kerülnek át, nagyobb részt, egyszerűsítésre és a 8.§-ban összevonásra kerülnek az alábbiak szerint:

Közművek előírásai

8.§

(1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetek közművesítettségének mértéke: teljes.

(2) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén, biztosítani kell legalább az ivóvíz-ellátást és a közüzemű villamosenergia-ellátást.

(3) Közüzemű vízelosztó hálózat csak szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető. Ivóvíz-bekötővezeték a szennyvíz közcsatorna hálózatra való egyidejű csatlakozás kiépítésének feltételével létesíthető.

(4) A szennyvízáttemelő műtárgyak védőtávolságait a Szabályozási terv tájékoztató jelleggel tartalmazza. Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül építmény csak a környezetvédelmi előírások betartásával és kártalanítási igény nélkül helyezhető el.

(5) Országos vízminőség védelmi területen és vízbázis védelmi területen, amennyiben a telek közterületi határától mért 200 m távolságon belül rendelkezésre áll szennyvíz közcsatorna, akkor szennyvizet kibocsátó építmény csak szennyvíz közcsatornára történő csatlakozással helyezhető el.

(6) Zárt (vízzárósági próbával igazoltan szivárgásmentesen kivitelezett, fedett) szennyvíztárolás csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t, és a telek közvetlenül megközelíthető olyan útról, amely ürszelvényét, hossz-szelvényi kialakítását, továbbá burkolatának anyagát és teherbírását tekintve a szennyvíz elszállítására szolgáló járművek közlekedésére egész évben alkalmas.

(7) Építési tevékenység következményeként keletkező többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. Ha a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője másképp nem rendelkezik, a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy az újonnan létrejövő beépített vagy burkolt felület minden megkezdett 50 m^2 -e után min. $1,0 \text{ m}^3$ helyi záportározó térfogatot kell létesíteni. A záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe kivezetni.

(8) Záportározót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet.

(9) A villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, valamint a technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések tekintetében a településképi rendeletben rögzített előírásokat kell alkalmazni.

C) A HÉSZ-tervezet 30.§ (2) bekezdésben és 33.§ (7) bekezdés szerinti (Má-D, Kb-G2 és Kb-G3 jelű) övezetekben, a fejlesztési koncepcióval összhangban, elsődleges közérdek a gyümölcs- és szelídgesztenye termesztés újbóli elterjedése. Ezekben a területeken épület megjelenése legfeljebb csak ezen célhoz kapcsolódóan fogadható el. A gyümölcs vagy gesztenyetermesztés ugyanakkor építéshatósági eljárás keretében nehezen értelmezhető és nem ellenőrizhető. Az előírásokban rögzített Településrendezés szerződés jogintézményével az önkormányzat lehetőséget kívánt teremteni a célzott területhasználat megvalósulására, ellenőrzésére és szükség esetén a nem vagy nem megfelelő teljesítésből eredő következmények érvényesítésére.

Az észrevétel nyomán a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény IV. fejezetében foglalt előírások figyelembevételével, településrendezési szerződés helyett mindhárom övezetben a gyümölcsstermőhelyi kataszterben és a gyümölcsültetvény-kataszterben történő nyilvántartásba vétel követelményének rögzítése javasolt az építés feltételeként.

Fentiek alapján, a vonatkozó partnerségi véleményeket is figyelembe véve, az Má-D, Kb-G2 és Kb-G3 övezetek előírásai az alábbiakra módosulnak:

30.§-26.§ (2) Az Má-D jelű övezetben:

a) Legalább $10\,000 \text{ m}^2$ ($1,0 \text{ ha}$) területméretű telken, kizárólag gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos gazdasági építmény helyezhető el, ha a telek területének legalább 80%-a az egyéb jogszabály szerint vezetett gyümölcsültetvény-kataszterben nyilvántartott gyümölcsültetvény része.

- b) Épület a telekhatároktól legalább 10 m, országos főút tengelyétől legalább 80 m távolságra helyezhető el.
- c) A beépítettség legfeljebb 3%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
- d) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m.

33.§ 29.§ (7) A Kb-G2 jelű övezetben legalább 3000 m², a Kb-G3 jelű övezetben legalább 10 000 m² (1,0 ha) területméretű telken:

- a) Kizárólag szelídgesztenye állomány fenntartásához szükséges gazdasági építmény és legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, amennyiben a telek területének legalább 80%-a, az építés megkezdését megelőzően legalább öt éve az egyéb jogszabály szerint vezetett gyümölcstüvelvény-kataszterben nyilvántartott szelídgesztenye-ültetvény része.
- b) A beépítettség legfeljebb 3%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

8. Felhívjuk a figyelmet, hogy nem lehet beültetési kötelezettséget előírni az építés előfeltételeként. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet 7.§ (3) bekezdésének törlését kérjük.

Az Étv. 29.§ (4) bekezdés szerint: A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezetben a 7.§ (3) bekezdés törlésre kerül:

~~7.§ (3) Beültetési kötelezettség:~~

- ~~a) Gazdasági területen és általános mezőgazdasági területen épület csak védő- vagy takarófásítással együtt helyezhető el.~~
- ~~b) Az ingatlan beültetési kötelezettségére vonatkozó önkormányzati hatósági döntés hiányában az a) pont szerinti takarófásítás alatt legalább a telek (beépítésre nem szánt területen a művelésből kivett alrészlet) beépített területének és burkolt felületének minden megkezdett 250 m²-e után egy darab, közepes vagy nagy lombkoronát növelő fát kell érteni.~~

9. Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet tekintettel azon előírásokra, amelyek a beépítés előfeltételeként határozzák meg a közművesítettség meglétét, tekintettel pl.: az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjára. Felhívjuk a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 8. § (1) bekezdése alapján a közműellátás mértékét és módját az építési övezetekre vonatkozóan állapíthatja meg a helyi építési

szabályzat és nem pedig az építési tevékenységgel összefüggésben. [Pl.: HÉSZ-tervezet 9.§ (1) bekezdés rendelkezései]

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezetben a 9.§ (1) bekezdés helyett a közművesítettség mértéke az építési övezetekre vonatkozóan kerül előírásra. Nagyvaroson a beépítésre nem szánt területek esetében azonban továbbra is szükségesek a közműellátásra vonatkozó előírások. Az OTÉK 111.§ (1) bekezdés szerint a HÉSZ az OTÉK 46-48.§-okban rögzített, az építmények közműellátásra vonatkozó szabályoknál szigorúbb követelményeket megállapíthat. A módosított előírásokat a 7. sz. észrevételre adott válasz tartalmazza.

10. Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6.§ (5) bekezdése értelmében mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: 18.§ (5) bekezdés c) pont; 22.§ (2) bekezdés; stb.]

Amennyiben adott övezetben nem engedik állattartó épület elhelyezését, úgy az alátámasztó munkarészben annak igazolását kérjük.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezetben a 18.§ (5) bekezdés c) pont és a 22.§ (2) bekezdésben „az állattartó épület” szövegrész törlésre kerül:

~~18.§ (5) Településközpont területen nem helyezhető el:~~

...

e) állat ól, állatkifutó,

...

~~22.§ (2) Az üdülőház területen közösségi szórakoztató épület, állattartó épület nem helyezhető el.~~

11. Kérjük, hogy szíveskedjenek felülvizsgálni a rendelet-tervezet azon rendelkezéseit, amelyek a magasabb rendű jogszabályoktól eltérő követelményeket állapítanak meg.

[Pl.: HÉSZ-tervezet 1. melléklet 4. táblázat – „Vi-A1” és „Vi-O2” övezetekben – legkisebb zöldfelület értéke; 1. melléklet 6. táblázat – „Gá-K” övezetben legkisebb zöldfelület értéke; stb.] Felhívjuk a figyelmet, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A HÉSZ-tervezetben az 1. melléklet 4. táblázat – „Vi-A1” és „Vi-O2” övezetekben – legkisebb zöldfelület értéke és az 1. melléklet 6. táblázat – „Gá-K”

övezetben legkisebb zöldfelület értéke az OTÉK szerinti értéknek megfelelően javításra kerül.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzések:

1. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzik, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. (továbbiakban: R.) 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
 2. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
 3. Előzetesen jelezzük, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
 4. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (4) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.
 5. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (7) bekezdése értelmében a koncepció vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a stratégia és a településszerkezeti terv vagy azok módosításának elfogadását. A településszerkezeti terv vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.
- **Az eljárásra vonatkozó megjegyzések döntést nem igényelnek.**

2. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

A) A tervlapokkal kapcsolatos észrevételek

A településszerkezeti és a szabályozási terv tervlapjain az alábbi, táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek pontatlanul vagy nem egyértelműen kerültek ábrázolásra:

1. A Nemzeti Park határának jelölése a Rizs-völgy és az Eszperantó-hegy között nem látszik.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A Nemzeti Park határának jelölése a Rizs-völgy és az Eszperantó-hegy között pótlásra kerül.

2. A Nemzeti Parkhoz tartozik a 0141/13 hrsz-ú erdészeti út teljes területe, ennek megfelelően szükséges javítani a lehatárolást.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A tervlapokon a 0141/13 hrsz-ú erdészeti út teljes területe Nemzeti park területén belül kerül jelölésre.

3. A tervlapokon nem kerültek megkülönböztetésre a természetmegőrzési és a madárvédelmi Natura 2000 területek, így azon területeken, ahol a kétféle Natura 2000 terület határa nem ugyan az, csak a természetmegőrzési Natura 2000 terület határa került feltüntetésre, a madárvédelmi Natura 2000 terület határa nem.

- **A DINPI-vel 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján a Natura 2000 területek megkülönböztetése a rendezési tervben nem szükséges.**

Indoklás: A szabályozási terveken alkalmazandó, 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet melléklete szerinti jelkulcs nem különbözteti meg a kétféle Natura2000 területet, a megkülönböztetésnek építésjogi szempontból jelentősége egyébként sem lenne. A tervek készítésekor a Natura2000 területek mindig a bővebb irányba kerültek lehatárolásra. Ahol a kétféle Natura2000 terület határa eltér, ott a belső határ ábrázolása félreértésekhez vezethetne.

4. A 0199 hrsz-ú ingatlan teljes területe része a természetmegőrzési Natura 2000 területnek, ennek megfelelően szükséges javítani a lehatárolást.

A település észak-nyugati részén, a Nagy Csitár, Kis Csitár és Som-dűlő településrészekben a Natura 2000 területek lehatárolása hiányzik.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A 0199 hrsz-ú, erdő művelési ágú, szabálytalan alakú ingatlan területének a Natura2000 lehatárolásból tévesen hiányzó mintegy 100 m² nagyságú részén pótlásra kerül a lehatárolás.

A település észak-nyugati részén, a Nagy Csitár, Kis Csitár és Som-dűlő településrészekben a Natura 2000 területek lehatárolása szintén pótlásra kerül.

5. Az ex lege védett barlangok feltüntetése hiányzik mind a településszerkezeti tervről, mind a szabályozási tervről, és ezen tervlapok jelmagyarázatából is.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.**

Indoklás: A barlangok jelölése a szerkezeti terven feltüntetésre kerül. Tervezők az előzetes véleményezési szakaszban az Igazgatóság tájékoztatása alapján a Földművelésügyi Minisztérium Nemzeti Parki és Tájvédelmi Főosztálya megkeresték, ahonnan megkapták a barlangokra vonatkozó adatszolgáltatást, melyet a településszerkezeti terv leírás tartalmaz. A hely adatok alapján valamennyi nyilvántartott barlang a Dömösi átkelés feletti hegyoldalban, egy nagyon kis helyen koncentráva helyezkedik el. Az egyik barlang műemlék is, ami a tervlapokon jelölésre került, ezért a barlangok további, csoportos ábrázolása vagy jelkulcsi megkülönböztetése a szabályozási terven nem indokolt.

6. Az ex lege védett források térképi jele hiányzik a településszerkezeti terv jelmagyarázatából.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A források térképi jele pótlásra kerül a településszerkezeti terv jelmagyarázatában.

7. Az ökológiai hálózat övezet (magterület övezet, ökológiai folyosó övezet, valamint pufferterület övezet) nem Igazgatóságunk adatszolgáltatásának megfelelően került lehatárolásra.

Az MATrT készítése során felülvizsgálatra került a korábbi Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lévő ökológiai hálózat övezet. A felülvizsgálatot Igazgatóságunk végezte, mely során figyelembe vettük Nagymaros akkor hatályos településrendezési eszközeit. Az esetleges területhasználati konfliktusok elkerülése érdekében a védett természeti területen és Natura 2000 területen kívüli, hegyoldalban elhelyezkedő erdős, kertés, üdülő- és lakóterületekkel mozaikos területeken a hatályos településrendezési eszközökben védelmi erdő, vagy építési lehetőségekkel nem rendelkező kertés mezőgazdasági övezetekbe tartozó és ténylegesen ökológiai értékkel rendelkező (erdős, cserjés területek) kerültek az ökológiai hálózat részeként lehatárolásra. Vagyis Nagymaros Város területén az ökológiai hálózat övezete figyelembe veszi a településrendezési eszközökben meghatározott területhasználatot. Mivel az ökológiai értékekkel rendelkező területek nem mindenhol követik az ingatlanok határvonalát, illetve a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szerinti övezetek, építési övezetek határai sokszor szintén nem ingatlanhatárosan kerültek meghatározásra, az MATrT-ben megjelent magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetek sem mindenhol követik a földrészletek határát. Mindezek alapján nem tartjuk elfogadhatónak, hogy a jelenleg benyújtott településszerkezeti terven és szabályozási terven az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetek mindenhol ingatlanhatárosan kerültek lehatárolásra. Az

előzetes tájékoztatási szakaszban az Önkormányzat részére 2529/2/2018. ügyiratszámú állásfoglalással küldött térképi, és a tervező részére 2019.02.20-án küldött digitális (dwg) lehatárolás feltüntetését tartjuk szükségesnek a felülvizsgált településrendezési eszközökben.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt. A DINPI-vel 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján a 86 hrsz. és a 107/6 hrsz. között a szabályozási tervi javaslat szerinti nem beépíthető telekrészen ökológiai hálózat is jelölésre kerül. A 13467 és a 13539/2 hrsz. ingatlanok ökológiai hálózat pufferterület helyett ökológiai folyosóként kerülnek rögzítésre a tervben. Az ökológiai hálózatra vonatkozó egyéb rendezési tervi javaslatok a DINPI részéről elfogadhatóak.**

Indoklás: Az Igazgatóság 2018. április 24-én kelt, térképi mellékletet tartalmazó előzetes tájékoztató levelében rögzítette:

„A mellékelt térképen feltüntetett ökológiai hálózat övezet eltér az OTrT-ben és a PmTrT-ben megjelenttől. Az OTrT és a PmTrT módosítása az idei évben várható. A területrendezési tervek módosításához szükséges adatszolgáltatást Igazgatóságunk a Földművelésügyi Minisztérium részére tavaly megküldte, mely az ökológiai hálózat övezetének felülvizsgálatát jelentette. A felülvizsgálat eredménye látható a mellékelt térképen, mint az ökológiai hálózat övezetének tervezett módosítása. A módosítás még nincs elfogadva, egyeztetés alatt áll. Fontosnak tartjuk azonban jelezni, mint a települést érintő ágazati elhatározást (lásd. 314/2012. Korm. rendelet 73.§ (4) bekezdés ba) pont).”

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.) alapján az ökológiai hálózat magterület, pufferterület és ökológiai folyosó országos térségi övezetnek minősül. Az MaTrT. 22.§ alapján a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott *államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve* kell lehatárolni. A mérlegelésnél a törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

Az MaTrT. 23.§ (2) bekezdése a következő: A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, *kivéve a 22. § szerinti esetet*. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.

Az Igazgatóság jelen véleményezési szakaszban adott észrevételében rögzíti, hogy „az esetleges területhasználati konfliktusok elkerülése érdekében a védett természeti területen és Natura 2000 területen kívüli, hegyoldalban elhelyezkedő erdős, kertés, üdülő- és lakóterületekkel mozaikos területeken a hatályos településszerkezeti eszközökben védelmi erdő, vagy építési lehetőségekkel nem rendelkező kertés mezőgazdasági övezetekbe tartozó és ténylegesen ökológiai értékkel rendelkező (erdős, cserjés területek) kerültek az ökológiai hálózat részeként lehatárolásra”.

Az ökológiai hálózat övezetei lehatárolásának pontosítására alkalmazott módszer helyességét az észrevételben kapott információk megerősítik. A közel két évtizede, akkor még papír alapú alaptérképen készült, hatályos településrendezési eszközökben a területfelhasználási egységek számos helyen, de különösen a volt zártkerti területek és az erdőterületek közötti átmeneti zónában, nem telekhatárosan kerültek lehatárolásra. Az új rendezési tervben, a hatályos jogszabályi keretek figyelembevételével és a mai jogalkalmazási gyakorlat tapasztalatai alapján, a területfelhasználási egységek lehetőség szerint az ingatlanhatárokhoz igazodnak, ettől eltérés csak néhány esetben, pl. nagy kiterjedésű telkek esetében történt. A területhasználati konfliktusok elkerülése érdekében ezen jogi és szakmai szemléletnek megfelelően, valamint az MaTrT 22.§ és 23.§ (2) bekezdésekben biztosított mérlegelési lehetőség alkalmazásával kerültek az ökológiai hálózat övezetei feltüntetésre a tervlapokon.

B) Tervezett területfelhasználással, szabályozással kapcsolatos észrevételek

1. Az ökológiai hálózat övezetét érinti az alátámasztó munkarész 2.1.2 Természetvédelmi javaslatok című fejezetében „meglévő lakóterületi besorolás miatt” az ökológiai folyosó övezet korrekciójának kérése.

A meglévő lakóterületi besorolás egyedül a Szálloda u. végén lévő 10835 és 10838 hrsz-ú ingatlanok esetében mondható el, melyek a hatályos szabályozási terven valóban Lke jelű építési övezetben találhatóak. A kérelmezett többi ingatlan a hatályos szabályozási terven mind Ev jelű védelmi erdő övezetben találhatóak, így a „meglévő lakóterületi besorolás” nem áll fenn.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: Az észrevételben kifogásolt szóhasználat „meglévő lakóterületi használat vagy besorolás”-ra kerül módosításra.

Az 1. Diófa utcából leágazó 484 hrsz-ú út északi oldalán lévő 490, 492-495 hrsz-ú ingatlanok telekvégeire jelölt ökológiai folyosó övezet törlést elfogadhatónak tartjuk. Bár a lakóterületként használt telkek vége igen meredek, azon fás növényállomány található, de mivel egy ingatlan az egész, az egyszerűbb szabályozás érdekében elfogadjuk az ökológiai folyosó övezet törlésének kérését.

- **Az észrevétel elfogadja a tervi javaslatot, így döntést nem igényel.**

A 2. Fehérhegy utca végén a lakóterületbe ékelődő 067/3 hrsz-ú külterületi ingatlanrészről az ökológiai folyosó övezet törlését elfogadhatónak tartjuk. A területrész bár a hatályos szabályozási terv szerint védelmi erdő övezetben található, a terület degradált, ökológiai értékekkel nem rendelkezik.

- **Az észrevétel elfogadja a tervi javaslatot, így döntést nem igényel.**

A 3. Kittenberger Kálmán utca elején a 1188, 1189, 1190 és 1191 hrsz-ú ingatlanokat érintő ökológiai folyosó övezet törlését részben tartjuk elfogadhatónak. A 1188 és 1189 hrsz-ú ingatlanok esetében az ökológiai folyosó övezet a lakótelekként használt ingatlanok végét érinti. Bár ezen ingatlanrészek az 1. területhez hasonlóan fás, meredek részek, az 1. területhez hasonlóan az egyértelmű és egyszerűbb szabályozás érdekében elfogadjuk az ökológiai folyosó övezet törlésének kérését.

- **Az észrevétel elfogadja a tervi javaslatot, így döntést nem igényel.**

A 1190 és 1191 hrsz-ú ingatlanoknak közötti kapcsolata nincs, jelenleg nem beépített és a tervezett szabályozás szerint nem is beépíthető földrészletek, mivel az Lk-V 1 építési övezet tervezett előírásai alapján egyik telek, illetve a két telek együttes mérete sem éri el a beépíthető legkisebb telekméretet. Így az ökológiai folyosó övezet kijelölés a területhasználatot nem befolyásolja. Mivel ezen telkek is meredek, növényzettel fedettek, az ökológiai folyosó övezet törlését a 1190 és 1192 hrsz-ú ingatlanokról nem látjuk indokoltnak.

- **A DINPI-vel 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján a 1190 és 1191 hrsz-ú ingatlanok esetében az ökológiai hálózat törlésére vonatkozó rendezési tervi javaslat elfogadható.**

Indoklás: A 1190 és 1191 hrsz-ú telkek a 1189 hrsz-ú lakóépülettel azonos tulajdonban, annak hátsó telekrészeként vannak használatban. Beépítésük valóban nem lehetséges, azonban a jogi helyzet rendezéséhez a három telek azonos építési övezetbe sorolása indokolt. Ökológiai hálózat övezetét beépítésre szánt területen nem javasolt rögzíteni.

A 4. Szálloda utca végén lévő 10835 és 10838 hrsz-ú ingatlanok a hatályos szabályozási terv szerinti kertvárosias lakóterületi kijelölése indokolja az ökológiai folyosó övezet törlését, a 10834 hrsz-ú ingatlan esetében pedig a meglévő beépítés miatt fogadható el az ökológiai folyosó övezet törlés.

- **Az észrevétel elfogadja a tervi javaslatot, így döntést nem igényel.**

Az ökológiai folyosó csökkenést kompenzálása érdekében a Kapu-hegyen, a 11134 hrsz-ú út nyugati oldalán véderdő terület övezetbe sorolt, természetben is erdősült területre, a 11006- 11012, 11014-11018 hrsz-ú ingatlanok teljes területére az ökológiai folyosó övezet kijelölése szintén elfogadható.

- **Az észrevétel elfogadja a tervi javaslatot, így döntést nem igényel.**

2. Ugyancsak az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezeteket érintően szükségesnek tartjuk a tervezett szabályozási terv

módosítását, hogy az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekben ahol a hatályos helyi építési szabályzat beépítést nem megengedő övezetet állapított meg, ott az épület, építmény elhelyezésének tiltását továbbra is meg kell tartani, és ennek megfelelő övezet, építési övezet, vagy be nem építhető telekrész kijelölése szükséges. Több helyen is előfordul ilyen a településen, pl. a Köböl-völgy és Nagy-Hencz között, a Rizs-völgynél, valamint a 10567 hrsz-ú ingatlanon. Külön kiemeljük a Rizs-völgyi Kb-Tr2 jelű övezetet érintő ökológiai folyosó övezetet. A hatályos szabályozási terven az ökológiai folyosó övezetét érintően be nem építhető telekrész kijelölés található. A felülvizsgált szabályozási terv is tartalmaz 'telek be nem építhető része' jelölést, azonban ezen Kb-Tr2 jelű övezet területére nem került jelölésre. Mivel a hatályos szabályozási terven jelölt be nem építhető telekrész az ökológiai folyosó övezet része, szükségesnek tartjuk a szabályozási elem megtartását a Rizs-völgyi Kb-Tr2 jelű övezetre is.

Az MATrT 25. § (1), 26. § (1) és 27. § (1) bekezdései szerint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterület, az ökológiai hálózat ökológiai folyosó és pufferterület övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Figyelembe véve ezen előírást, valamint azt, hogy az MATrT-ben megjelölt ökológiai hálózat övezet Nagymaros hatályos településrendezési eszközeiben meghatározott területfelhasználás figyelembevételével készült, az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetben új építési lehetőség biztosítását természetvédelmi szempontból nem tartjuk elfogadhatónak.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt. Az érintett ingatlanokon az ökológiai hálózat lehatárolás megfelel a DINPI adatszolgáltatásának. A 10567 hrsz-ú ingatlanon a Kb-G3 övezet DINPI részéről elfogadható. A DINPI a 2021. március 4-én tartott egyeztetést követően megküldte a Rizs-völgyi Kb-Tr2 övezetben a nem beépíthető telekrész szűkített lehatárolására vonatkozó javaslatát, mely átvezetésre kerül a szabályozási tervben.**

Indoklás: A be nem építhető telekrész, nevéből is következően, a telek egy részére jelölhető ki, teljes telekre történő rögzítése építési tilalmat jelentene. Ilyen tilalomra az ökológiai hálózat kijelölés jogszabályi felhatalmazást nem ad.

A 10567 hrsz-ú ingatlant is magába foglaló Kb-G3 jelű övezeti előírása az Állami Főépítész észrevétele alapján módosul.

A Nagymaros Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában álló, Rizs-völgyi Kb-Tr2 övezetbe tartozó telek esetében a hatályos előírás nem zárja ki a beépítés egy épülettömegben vagy koncentráltan történő elhelyezését. Jelen tervi javaslat az épületek szórt elhelyezését és alapterületi méretének erőteljes korlátozását tartalmazza, amit tájképi szempontból kedvezőbbnek tartunk. Az övezetben a beépítés mértéke a hatályos HÉSZ előírással egyezően 5%-ra csökken, a legkisebb zöldfelület mértéke 80%-ról 85%-ra növekszik. A nem beépíthető telekrész lehatárolása a DINPI javaslatának megfelelően módosul.

3. Az Má-D és Má-N jelű mezőgazdasági övezetek építési előírásai határozzák meg egyértelműen a lakóépület építési lehetőségeit. A Duna menti mezőgazdasági területek tájképileg igen érzékeny helyen fekszenek, az ott történő beépítések a Dunakanyar látványát jelentősen befolyásolják. A gyümölcsstermesztés nem igényli a kinnlakást, és ezen tájképileg érzékeny területeken el kell kerülni a ténylegesen aktív mezőgazdasági tevékenység nélküli beépítés keletkezését. A jellemzően nagy területmértű földrészletekből álló mezőgazdasági területek esetében szintén kívánatos elkerülni a tényleges mezőgazdasági tevékenység nélküli építkezést, illetve figyelembe kell venni a nagymarosi hegyoldal sűrű beépítését, valamint azt, hogy Nagymaros nem tanyás térség, ezért a kinn lakás sem az Má-D, sem az Má-N jelű övezet esetében tájvédelmi szempontból nem kívánatos. Szükségesnek tartjuk az építési előírások között rögzíteni, hogy lakóépület az övezetekben nem létesíthető.
- **Az észrevétel a DINPI-vel 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján elfogadásra részben javasolt.**

Indoklás és javítás módja: A külterületi életvitelszerű tartózkodás (ottlakás) tiltására az önkormányzatoknak nincs lehetőségük, építésjogi eszközökkel sem. A jelenség kialakulása független attól, hogy az adott épület lakó- vagy gazdasági épületként van nyilvántartva a földhivatalban. Az Má-N övezetekben a lakó funkciót a hatályos HÉSZ nem zárja ki, és az továbbra sem indokolt. Ugyanakkor az Má-D övezetekben a kinnlakás megjelenését építésjogi eszközökkel is érdemes kizárni, ezért az övezeti előírásai úgy módosulnak, hogy ott egyértelműen csak gazdasági épület legyen elhelyezhető. A vonatkozó módosítási javaslatot az Állami Főépítész vonatkozó észrevételére adott válasz tartalmazza. A DINPI az indoklást és a javítást a 2021. március 4-én tartott egyeztetésen elfogadta.

4. Törökmezőn, az erdészeti feltáró út Duna felőli oldalán, a Nemzeti Park területén, valamint a Natura 2000 területen, és a 0240/19, valamint 0226/12 hrsz-ú ingatlanokon számos védett növény és állatfaj számára élőhelyül szolgáló kedvező természetességi állapotú élőhely található. A természetvédelmi szempontból értékes élőhely hosszú távú megőrzése érdekében a területen az Má-T1 jelű övezet helyett Má-T2 jelű övezet kijelölését tartjuk indokoltnak.
- **Az észrevétel a DINPI-vel 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján elfogadásra javasolt.**

Javítás módja: Az észrevételben felsorolt területeken Má-T1 jelű övezet helyett Má-T2 jelű övezet kerül kijelölésre.

5. A Rizs-völgy településrészen kijelölt Kb-Tr2 jelű övezet építési előírásai szerint a megengedett legnagyobb beépítettség a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott 5%-ról 10%-ra emelkedett. Az alátámasztó munkarészben nem került indoklásra a beépítettség növelésének szükségessége. A tájképileg kített, meredek hegyoldalon tájvédelmi szempontból a beépítés mérséklése szükséges, ezért a jelenlegi szabályozás, azaz a legfeljebb 5 % beépítettség megtartását tartjuk szükségesnek.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

Indoklás: A Rizs-völgyi önkormányzati terület hasznosítására a terv készítése során felmerült javaslatként lombkorona hotel létesítése, azonban konkrét beruházói igény vagy telepítési terv nem került benyújtásra, ezért jelen javaslatban a beépítettség mértékének 5%-ra történő visszaállítása indokolt.

6. A Duna medrében, illetve árterében, Natura 2000 területen a „Fűzfa-sétány”-nak nevezett területen, valamint a Felsőmező felett a hatályos településrendezési eszközökben szereplő Ev jelű védelmi erdőterület helyett Zkp jelű közpark került kijelölésre. A Zkp jelű övezet építési előírásai szerint a területen 3% beépítettséggel elhelyezhetők a közparki használathoz szükséges építmények, valamint vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. Igazgatóságunk álláspontja szerint a Duna medrében, valamint Natura 2000 területen ilyen jellegű építmények elhelyezése ellentétes a természetvédelmi törekvésekkel.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. (1) bekezdése szerint a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található jelölő fajok és jelölő élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A közparki területhasználat a Natura 2000 terület élőhelyének fenntartását, helyreállítását nem szolgálja, így azzal Igazgatóságunk nem ért egyet. Javasoljuk a hatályos településrendezési eszközökben jelölt Ey jelű övezet megtartását.

A DINPI a 2021. március 10-én kelt levelében:

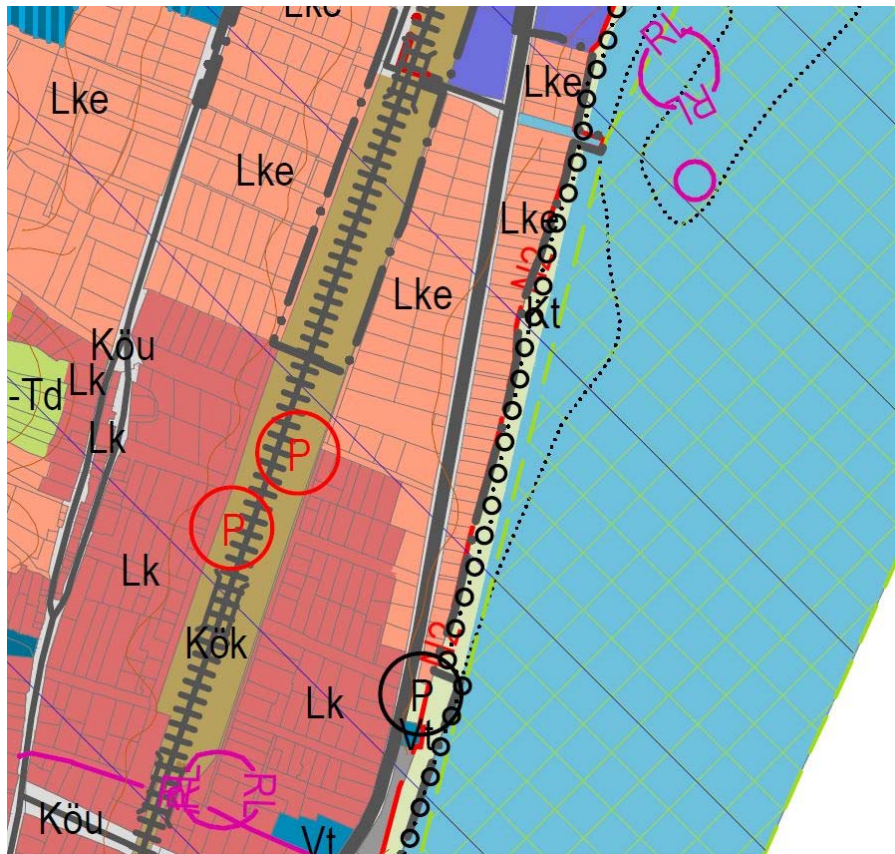
- a Felsőmező esetében a javasolt új területfelhasználást és az övezeti előírás módosítását elfogadta;
- „Fűzfa sétány” területén kérte, hogy a 1881-1924 hrsz-ú telkek Duna felőli kerítésének vonalától mért 10 m-es sáv kerüljön zöldterület-közpark területfelhasználási egységbe, épületelhelyezési lehetőség nélkül.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.**

Indoklás: Az érintett terület jelenleg a Duna-meder része, távlatban is a nagyvízi meder területe, erdő művelési ágba történő átkerülése nem reális, erdőként történő kialakítása árvízi védekezés szempontjából kifejezetten kedvezőtlen lehet, ezért a HÉSZ-ben védelmi célú erdőterületben tartása nem indokolt. A Felsőmező feletti terület jelenlegi ingatlan-nyilvántartási besorolása közpark, az ott lévő fás növényállomány a vízerőmű építésének leállítását követő rekultiváció során közpark céljára telepített előfásítás.

Az észrevétel és az egyeztetés alapján a „Fűzfa-sétány” területén a kerékpárút mentén Különleges beépítésre nem szánt terület – Sétány terület felhasználási egység, a terület többi részén Vízgazdálkodási terület kerül rögzítésre, továbbá a HÉSZ-tervezet 22.§ (3) és (4) bekezdése helyébe az alábbi előírás kerül:

22.§ (3) A szabályozási terven **Zkp** jellel jelölt közpark övezeteiben épület nem helyezhető el.



7. Fehér-hegy és Szamarasi árok területén a Ev jelű erdőterület övezet helyett Zkp jelű zöldfelület kijelölése természetvédelmi szempontból elviekben elfogadható. Figyelembe kell azonban venni, hogy mindkét árok vízmosás, erdős terület, illetve hogy a Fehér-hegyi tervezett közpark felső szakaszán több védett növény és állatfaj található. Ezért mindkét terület esetében fontos a természeti, ökológiai értékek hosszú távú megőrzése. Ennek érdekében javasoljuk az extenzív közpark kialakítását, a földmunkákat igénylő beavatkozások tiltását, és ennek megfelelő építési előírások meghatározását.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.**

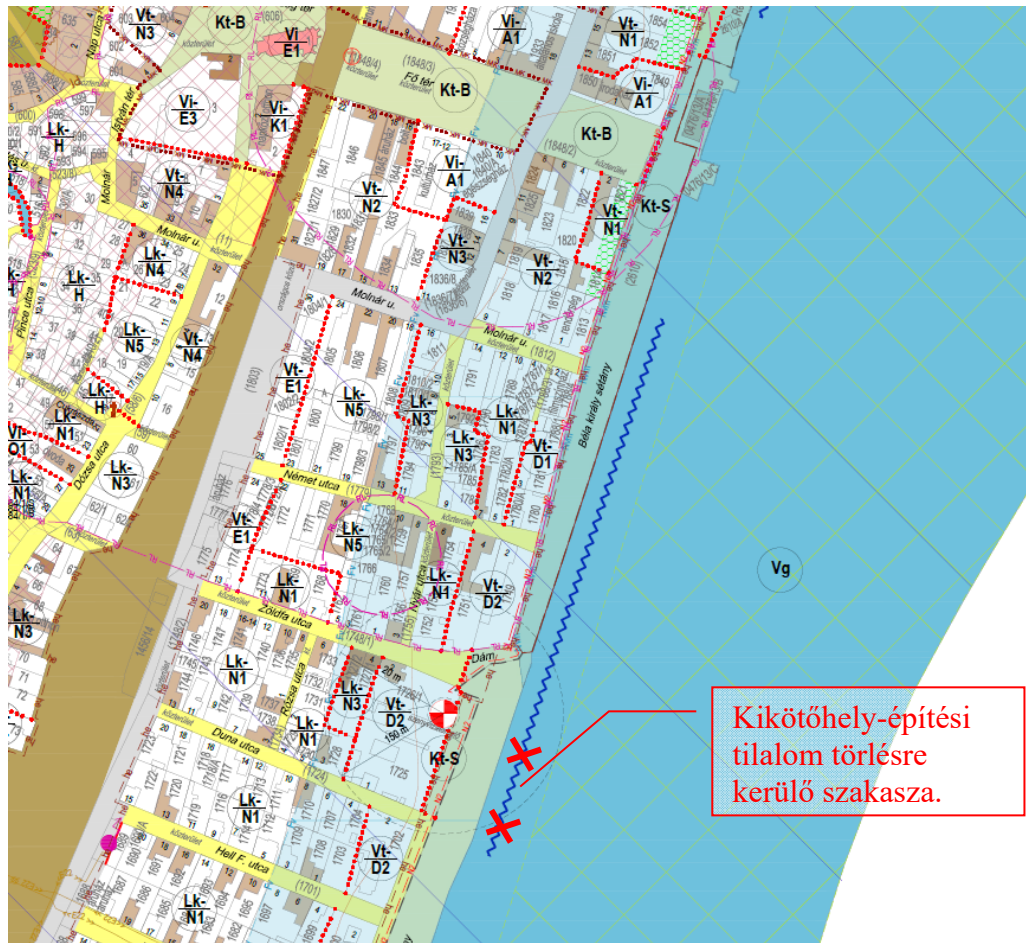
Indoklás: Mindkét érintett területen extenzív közpark kialakítása tervezett, azonban földmunka szükségessége egyik esetben sem zárható ki, többek között a csapadékvíz-elvezetése (visszatartása) érdekében, vagy a Fehér-hegyen tervezett kerékpárút kialakítása miatt. Utóbbit Pest megye Területrendezési terve tartalmazza. Az észrevétel nyomán ugyanakkor kizárásra kerül ezen közparki övezetek esetében is az épületelhelyezés, az előző észrevételre adott válaszban foglaltaknak megfelelően.

A 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján a Fehér-hegyen és a Szamarasi árokban a Zkp övezet a DINPI részéről elfogadható azzal, hogy kizárásra kerül épület elhelyezésének lehetősége. Földmunkával járó építés nem kerül kizárásra.

8. A szabályozási terven – a hatályos szabályozási tervhez hasonlóan – jelölésre került a kikötő, kikötőhely létesítésének tilalmával érintett partszakasz. A benyújtott felülvizsgált szabályozási terven azonban ezen partszakasz eltér a hatályos terven jelölttől, kevesebb terület került tiltással érintett partszakaszként jelölésre. A jelölés csökkentése nem került indokolásra az alátámasztó munkarészben. Természetvédelmi szempontból a hatályos szabályozási terv jelölésével értünk egyet, szükségesnek tartjuk a benyújtott szabályozási terv módosítását.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.**

Indoklás: A kikötő, kikötőhely létesítésének tilalmával érintett partszakasz jelen tervi javaslatban a Duna utca és a Radnóti utca között került kijelölésre, és csak a meglévő kikötők figyelembevételével került pontosításra (a MAHART kikötő, kompikötő és a Csónakház térségében). A véleményezési anyag tervezetében rögzítetthez képest, a Széchenyi sétány egységes szabályozása érdekében, a kikötő-építési tilalom törlésre kerül a Dám (Zöldfa utca) és a Duna utca között. A 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján a módosítás a DINPI részéről elfogadható. A változást jelöljük az alátámasztó munkarész 7. fejezetében.



9. Az Alsómezőn a K-Tr3 jelű beépítésre szánt különleges turisztikai és rekreációs terület övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 15 méter. A hatályos településrendezési eszközökben is ezen területen 15 méteres maximális építménymagasság került meghatározásra. Tekintettel arra, hogy a terület tájképileg igen érzékeny helyen található, szükségesnek tartjuk a településrendezési eszközök felülvizsgálata során ezen kedvezőtlen építési előírásnak is felülvizsgálatát. Kiemelten fontosnak tartjuk a Nagymaros értékét is jelentő Dunakanyari tájkép kedvező adottságainak hosszú távú megőrzését, amely monumentális épületek létesítésével álláspontunk szerint nem megvalósítható.

- Az észrevétel a DINPI-vel 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján elfogadásra nem javasolt.

Indoklás: A megengedett építménymagasság azonos a hatályos HÉSZ-ben rögzített értékkel. Az érintett terület Nagymaros Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonában áll, akinek szintén a táji, településképi szempontból legjobb beépítés kialakulása áll érdekében. A beépítés tájképbe illeszkedése nem elsősorban az előírt építménymagasság, hanem a tömegalakítás, homlokzatképzés, tetőidom kérdése, melyet tájépitészeti eszközökkel, növényalkalmazással tovább lehet finomítani. Ezen kérdések tisztázására a telepítési tanulmányterv és annak részeként készítendő beépítési terv lehet alkalmas. Az érintett övezeti előírás megtartása DINPI részéről elfogadható.

C) A helyi építési szabályzattal kapcsolatos észrevételek

1. A 2.§ (2) bekezdés kiegészítését tartjuk szükségesnek, hogy védett természeti területen, Natura 2000 területen, valamint az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezetében a közterület bővítés szabályozási tervi jelölés nélkül, azaz a természetvédelmi hatósággal és Igazgatóságunkkal történő egyeztetés nélkül ne történhessen.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

Indoklás: A 2.§ (2) bekezdés az Állami Főépítész 5. sz. észrevétele alapján törlésre kerül.

2. A 30.§ (4) bekezdésben az Má-N jelű övezet helyett Má-H szerepel.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A 30.§ (4) bekezdésben az Má-H jelű övezet javításra kerül Má-N övezetre.

3. A 30.§ (5) bekezdés a) pontjában meghatározott „tájvédelmi érdeket szolgáló építmények” kifejezés nem értelmezhető.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A 30.§ (5) bekezdés a) pontjában meghatározott „kizárólag tájvédelmi érdeket szolgáló építmények” kifejezés helyett „kizárólag rét, legelő művelési ágak megfelelő, tájfenntartást szolgáló gazdasági építmények” kifejezés kerül. A javítást a DINPI a 2021. március 4-én tartott egyeztetésen elfogadta.

D) Az alátámasztó munkarésszel és a környezeti értékeléssel kapcsolatos észrevételek

Az alátámasztó munkarész 1.1. Településrendezési javaslatok fejezetben szereplő táblázatban felsorolt funkcióváltásra javasolt területek nem feleltethetők meg egyértelműen a 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései fejezetben részletezett módosításoknak. Vannak olyan változással érintett területek, amelyek a táblázatban szerepelnek, a részletezett módosítások között viszont nem, illetve vannak olyanok is, amelyek a részletezett módosítások között szerepelnek a táblázatban viszont nem.

A véleményezés során is találtunk olyan területeket, amelyek területfelhasználása, övezeti besorolása változott, azonban az alátámasztó munkarészben nem került megemlítésre. Ilyen pl. az ökológiai folyosó övezet kérelmezett korrekciójával érintett erdőövezetek helyett lakóterületi övezet kijelölések. A szabályozási terven is történtek olyan változások, amelyek az alátámasztó munkarészben nem került sem megemlítésre, sem indokolásra. Ilyen pl. a kikötő, kikötőhely létesítésének tilalmával érintett partszakasz jelölés módosulása.

Igazgatóságunknak a véleményezési eljárás során nem áll módjába a hatályos településrendezési eszközökhöz képest történő minden változtatás kikeresése, erre szolgálna az alátámasztó munkarész.

A környezeti értékelés, a változások hatásainak vizsgálata csak az alátámasztó munkarészben részletezett módosításokra készült. Mivel a felülvizsgálat során ennél több változtatás történt, így a környezeti értékelés nem tükrözi teljes körűen a településrendezési eszközök felülvizsgálatának környezeti hatásait.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra részben javasolt.**

Indoklás: A 2021. március 4-én tartott egyeztetés alapján a DINPI részéről elfogadható a táj- és természetvédelmi besorolással érintett, beépítésre szánt területek miatt szükséges korrekciók bemutatása a településszerkezeti terv leírásában és az alátámasztó munkarészekben.

Az alátámasztó munkarész 1.1. Településrendezési javaslatok fejezetben szereplő táblázatban felsorolt funkcióváltásra javasolt területek azért nem feleltethetők meg egyértelműen a 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései fejezetben részletezett módosításoknak, mert nem azonos a két fejezet tartalma:

Az 1.1. fejezet a jelenlegi helyzethez képest funkcióváltással érintett területeket mutatja be, melyek nagy többsége, különösen az újonnan beépítésre szánt területek, már legalább másfél évtizede szerepelnek a hatályos településrendezési eszközökben.

Az 1.2 fejezet pedig azokat a területeket mutatja be, amik a hatályos településszerkezeti tervhez képest minősülnek változásnak.

A táj- és természetvédelmi besorolással érintett, beépítésre szánt területek miatt szükséges korrekciók minden esetben bemutatásra kerültek a településszerkezeti terv leírásában. Amennyiben a véleményezési szakaszban érkezett észrevételeket és egyeztetéseket követően indokolt, az alátámasztó munkarészekben is feltüntetésre kerülnek az ilyen jellegű változások.

A kikötőhely létesítési tilalmát jelölő vonal csak a meglévő kikötők helyén került megszakításra, így külön említése nem volt feltétlenül indokolt, de a kérés nyomán, valamint a 8. sz. észrevételre adott válaszban bemutatott módosítás miatt az alátámasztó munkarész a szükséges információval kiegészítésre kerül.

4. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emel.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

5. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

7. Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság

Az előzetes véleményében foglaltakat fenntartja. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel. A szennyvíztisztító kisberendezés csak folyamatos használat mellett üzemképes, ezért a beépítésre nem szánt területek esetében kizárólag zárt szennyvíztározó elhelyezését tartjuk elfogadhatónak.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.**

Indoklás:

Az OTÉK 47.§ (4) bekezdése rögzíti, hogy a zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható. Nagymaroson számos, korábban szerzett építési joggal rendelkező, szennyvízszippantó gépjárművel azonban nem vagy nehezen megközelíthető ingatlan található. Az ilyen ingatlanokon zárt szennyvíztároló létesítését kifejezetten tiltja a HÉSZ tervezet, mert országszerte széles körben elterjedt gyakorlat a tározók szivárgásmentességének illegális megszüntetése, ellenőrzésükre pedig nincs kialakult jogrend vagy gyakorlat.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 24.§ (1) bek. c) pontja és (2) bekezdése értelmében az 500 m³/év mennyiséget meg nem haladó, kizárólag háztartási szennyvíz tisztítását (CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezések kivételével) és a tisztított szennyvíz elszikkasztását szolgáló vízelétesítmény létesítéséhez, üzemeltetéséhez, fennmaradásához és megszüntetését a jegyző engedélyezi, melynek feltételeit a Korm. rendelet hivatkozott előírása részletesen rögzíti.

Egy létesítmény használatának folyamatossága független attól, hogy az beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen található. A szennyvíztisztító kisberendezés üzemképességének fenntartása a tulajdonos vagy az ingatlan használó (üzemeltető) feladata, annak esetleges elmulasztása nem indokolja az általános tiltást.

8. Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi Főosztály

A tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja.

Nagymaros – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

- **Az észrevételek döntést nem igényelnek.**

9. Budapest Főváros Kormányhivatala – Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete 2.40. pontja alapján „A 70. számú vasútvonal, megállóhelyek és állomások fejlesztése (Dunakeszi alsó mh., Dunakeszi állomás, Dunakeszi-

Gyártelep mh., Alsógöd mh., Göd állomás, Felsőgöd mh., Sződ-Szódliget mh., Verőce állomás, Kismaros mh., Nagymaros-Visegrád mh., Nagymaros állomás, Dömösi átkelés mh., Zebegény mh., Szob alsó mh., Szob állomás), valamint a Rákospalota (kiz)-Szob (bez) szakasz Központi Forgalomirányítás (KÖFI) kiépítése (a kapcsolódó távfelügyeleti fejlesztésekkel).” érinti a település közigazgatási területét.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A kapott információval az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül.

A módosításokkal kapcsolatos egyéb észrevételek:

A tervezés során figyelembe kell venni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásait, valamint összhangban kell lenni az elfogadott Pest Megyei Területrendezési Tervvel.

A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú Útügyi Műszaki Előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírást is be kell tartani.

A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendeletben és a „Közutak tervezése” e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszorgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervizút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Szinthei közúti csomópontok méretezése és tervezése” e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszorgáló létesítmények útcsatlakozása” e-UT 03.02.21 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltakat.

A tervezés során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. §-ában rögzített védősávot (biztonsági övezetet) biztosítani kell.

Tájékoztatom, hogy a vasúti átjáró – az ideiglenesen létesített vasúti átjáró kivételével – létesítése, áthelyezése és megszüntetése, valamint a létesítés és az áthelyezés során a vasúti átjáró biztosítási módjának és forgalmi rendjének kialakítása engedély köteles. A 382/2016. Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 10. pontja első fokon országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki ügyi hatóságként.

A vasúti átjáró létesítési eljárást Hivatalom az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet alapján folytatja le a szintbeni közúti-vasúti átjárók kialakításáról szóló e-UT 03.06.11 számú Ügyi Műszaki Előírás (UME) figyelembevételével.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedésbiztonsági szempontokra, a fejlesztések tervezésénél, megvalósításánál elsőbbséget kell, hogy élvezzenek azok a beruházások, amelyekkel a személyes balesetek, balesetveszélyes helyzetek előzhetőek meg.

- **Az észrevételek döntést nem igényelnek.**

11. Innovációs és Technológiai Minisztérium – Hajózási Hatósági Főosztály

A tervezett módosítások a Dunán lebonyolódó hajóforgalmat, a víziközlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését hátrányosan nem befolyásolják. A településrendezési eszközök tervezetével szemben kifogást nem emel, azzal kapcsolatban véleményt, észrevételt nem kíván tenni.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

13. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály

Nagymaros Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

17. Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

1. Beépítésre szánt turisztikai és rekreációs terület övezetébe sorolni kívánt a 13336/1, 13337, 13340, 133341, 13342/1, 13345, 13347, 13348/1-2 és 13349 hrsz-ú (volt) zártkerti fekvésű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségére, valamint (volt) zártkerti fekvésére, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emel.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A Sportpályán és a mellette lévő volt zártkerti területeken tervezett fejlesztés a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően került rögzítésre jelen tervezetben, így az nem minősül módosításnak.

2. Beépítésre nem szánt turisztikai és rekreációs terület övezetébe sorolni kívánt a 11332, 11334, 11335, 11338,/4, 11339/4, 11339/10, 11341, 11345 és 11366 hrsz-ú (volt) zártkerti fekvésű termőföldterület. Tekintettel az érintett terület fekvésére és a telkek méretére, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emel, azonban a 11338/4 hrsz-ú, átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet magában foglaló ingatlan vonatkozásában elengedhetetlennek látja felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A Rízs-völgyi terület a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelő lehatárolással került rögzítésre jelen tervezetben, így az nem minősül módosításnak.

3. Kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolni kívánt a 11236/1, 11239, ,11240, 11244, 11245, 11246/2, 11247-11252/2, 11254-11257/3, 11259/2, 11261-11269/2, 11271, 11275/1, 11276-11278 és 11280 hrsz-ú (volt) zártkerti fekvésű termőföldterület. Tekintettel az érintett terület fekvésére és a telkek méretére, valamint arra, hogy több ingatlanon is található már épület, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emel, azonban az átsorolással érintett átlagosnál jobb minőségű termőföldterület érintettsége okán ismét elengedhetetlennek látja felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A Latorvölgyben az érintett helyrajzi számokon tervezett kertvárosias lakóterület a hatályos településszerkezeti tervben foglaltaknak megfelelően került rögzítésre jelen tervezetben, így az nem minősül módosításnak.

4. A Foglár dűlő esetében helyrajzi számok megadására nem került sor, így e terület tekintetében véleményt nem áll módjában adni.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A Foglár dűlőben tervezett kertvárosias lakóterület a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően került rögzítésre jelen tervezetben, így az nem minősül módosításnak. Az érintett helyrajzi számok: 10578-10598/2.

5. Hétvégiházás üdülőterület övezetébe sorolni kívánt a 10205/1-2, 10208, 10216/1-7, 10218/2, 10231-10234, ,10245/4-5, 10246/1, 10247/3,4,8,9, 10248-10249, 10252, 10254, 10255/2, 10258/1-2, 10257-10258, 10259/3,11, 10260, 10268/4,6 és 13762 hrsz-ú (volt) zártkerti fekvésű termőföldterület. Tekintettel az érintett terület fekvésére és a telkek méretére, valamint arra, hogy több ingatlanon

is található már épület, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emel, azonban az átsorolással érintett átlagosnál jobb minőségű termőföldterület érintettsége okán ismét elengedhetetlennek látja felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A Szamaras dűlő és Mihály-hegy térségben az érintett helyrajzi számokon tervezett üdülőterület a hatályos településszerkezeti tervben foglaltaknak megfelelően került rögzítésre jelen tervezetben, így az nem minősül módosításnak.

6. Különleges temető övezetébe sorolni kívánt a 10938, 10941-10943 hrsz-ú (volt) zártkerti fekvésű termőföldterület. Tekintettel az érintett terület fekvésére és a telkek méretére, valamint arra, hogy a közvetlen szomszédos temető bővítésére kívánják felhasználni az ingatlanokat, az átsorolás ellen kifogást nem emel.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A temető bővítését a hatályos településrendezési eszközök is tartalmazzák, jelen tervezetben annak pontosítására került sor az érintett ingatlanokon meglévő beépítések figyelembevételével.

7. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint mezőgazdasági területeket érintő erdő övezeti átsorolások ellen kifogást nem emel.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: Az erdőterületek lehatárolására a nyilvántartásnak megfelelés érdekében került sor.

8. A különleges beépítésre nem szánt szelídgesztenyés övezet kijelölése ellen kifogást nem emel, hiszen az a termőföld megvédését hivatott szolgálni.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A szelídgesztenyés övezetek kijelölése a termőföld megóvására is irányul.

9. A mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolások ellen nem emel kifogást, mint ahogyan a mezőgazdasági övezeten belüli változások ellen sem, hiszen az érintett területek az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak. A tervben szereplő további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, így övezeti átsorolásukkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nem áll módjában.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A terv elsődleges céljai között szerepel a tájkarakter megóvása, mely együtt jár a termőföld védelmével.

10. Felhívja a figyelmet, hogy a Tfv. szigorúan védi az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket, melyekről táblázatos kimutatást ad. Kéri a tervezés során ezen előírásokra figyelemmel lenni. Nagymaros belterületén 419 db beépítetlen ingatlan található, melyek összterülete 33,6839 ha. Mindennek figyelembevételével újabb beépítésre szánt – különösen lakó – övezetek kijelölése a mezőgazdasági területek rovására termőföldvédelmi szempontból nem támogatható.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

Indoklás: A terv a hatályos településrendezési eszközökben foglalatokhoz képest új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A belterületen található 33,68 ha beépítetlen terület jelentős része építésre alkalmatlan (pl. Rigó-hegyi 5,5 ha sziklás terület, Latorvölgyi 1,3 ha önkormányzati gesztenyes terület, meredek domboldalakon található belterületi telkek). A lakóterületek további sűrítésére a telektömbök többsége esetében nincs, vagy csak nagyon korlátozottan van mód.

18. Heves Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály

1. Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervének (HÉSZ) 27.§ (1) pontjában a következő megfogalmazás található:

Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

Kérjük, az erdőterület meghatározásába foglalják bele, következőt:

– valamint 2009. évi XXXVII. törvény szerint erdőként nyilvántartott terület

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra nem javasolt.**

Indoklás: Nagymaros nyilvántartott erdőterületeit jelen tervezet (a Törökmezői kalandpark területén jelölt közjóléti erdő kivételével) építési lehetőséget kizáró véderdő övezetbe sorolja. A Helyi Építési Szabályzat azonban nem az erdőtörvény, hanem az építési törvény és az OTÉK alapján kerül megalkotásra, így jelen eljárásban a HÉSZ-ben használt erdőterület fogalmát is az építési jogszabályok szerint kell értelmezni.

2. Nagymaros Község településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben az erdészeti hatóság elvárása, hogy a módosítások az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban Evt.) hatálya alá eső erdőterületek igénybevételével ne járjanak. Amennyiben a módosítások során elkerülhetetlen erdő igénybevétele, azt előzetesen az Evt. VIII. fejezetében, valamint a 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (továbbiakban: Vhr.) 54-55. § szerint kell engedélyeztetni.

Fakitermelés csak előzetes bejelentés alapján végezhető az Evt. 41. § (1) bekezdése, illetve az Evt. 70. § (1) (3) bekezdés és a Vhr. 28- 29. § előírásai szerint. Amennyiben ehhez erdőterv módosításra is szükség van, akkor a tervmódosítás az Evt. 33. § (8) bekezdése alapján történhet. Fásításból való

fakitermelés bejelentése az Evt. 12. § (1,3) 70. § (3) bekezdése és a Vhr. 44 § alapján lehetséges.

- **Az észrevételek döntést nem igényelnek.**

Indoklás: A településrendezési eszközök tervezetében foglalt módosítások az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők más célú igénybevételével nem jár.

19. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

20. Pest Megyei Rendőr-főkapitányság – Váci Rendőrkapitányság

A településrendezési eszközök tervezetét – feltételek nélkül – elfogadja.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

21. Budapest Főváros Kormányhivatala – Bányafelügyeleti Osztály

Tárgyi tervezettel kapcsolatban nem emel kifogást. A szabályozási terv térképén ábrázolták a partfalmozgás veszélyével érintett területeket. A Helyi Építési Szabályzat 6.§ (7) bekezdésében előírják, hogy ezeken a területeken építési munka csak az érintett támfalszakasz, partfalszakasz állékonyságának biztosításával végezhető.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

23. Országos Atomenergia Hivatal

A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel. Nagymaros településfejlesztési, és -rendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.

- **Az észrevétel döntést nem igényel.**

24. Pest Megye Közgyűlésének Elnöke

A megalapozó vizsgálat alapján javasolt a mezőgazdaság, illetve a gyümölcsstermesztés fellendítésének egyik lehetőségként szerepeltetni a

feldolgozóipari mikrovállalkozások innovációs tevékenységének támogatását is. Összességében a koncepció átfogó célrendszerével egyetért, jóváhagyását támogatja.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: Az észrevétel nyomán a településfejlesztési koncepció 2.1. fejezetében lévő táblázat 1.2. Vállalkozásfejlesztés cél az alábbi fejlesztési feladattal kiegészítésre kerül:

- Feldolgozóipari mikrovállalkozások innovációs tevékenységének támogatása

24. Pest Megyei Főépítész

1. A megalapozó és a javaslattevő munkarészek igényesen kidolgozottak. A település értékei, problémái, lehetőségei részletesen feltártak, a javasolt területfelhasználások átgondoltak, azonban Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) átmeneti rendelkezési alapján szükséges a tervdokumentáció kiegészítése.
2. A településrendezési eszközök felülvizsgálatára vonatkozó eljárás megindítása 2019. március 16-a előtt történt, azaz a Trtv. hatálybalépését megelőzően. A település eldöntheti (Trtv. 90.§ (1a) bekezdés), hogy a Trtv. előírásainak, vagy a hatálybalépés előtt érvényes, az Országos területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény előírásainak felelteti meg a településrendezési eszközeit. A javasolt településrendezési eszközök a Trtv. előírásainak lettek megfeleltetve, de nem értelmezték pontosan a Trtv. 91.§ (1) a-g) pontjait, miszerint az aktuális, hatályos megyei tervet is figyelembe kell venni akkor is, ha az még nem lett a Trtv-vel összhangba hozva.
3. Fentiek szerint a javaslatokat Pest Megye Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2012. (V.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban PmTrT-2012) mellékletét képező Szerkezeti terv térségi lehatárolásainak is meg kell feleltetni.

Mivel a 2012. évi PmTrT-vel való összhangigazolás nem készült el, és 2020. június 30-án hatályba lépett a Pest megye területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PmTrT-2020), javaslom, hogy a hiányzó megfeleltetés már a PmTrT-2020-al történjen meg.

Az országos szerkezeti terv helyett a PmTrT-2012 (vagy a javasolt PmTrT-2020) szerkezeti tervével kell az egyezőséget igazolni.

A tervezett településrendezési eszközök alapján úgy tűnik, hogy az összhang biztosított mind a PmTrT-2012, mind a PmTrT-2020 rendelettel, de ezt dokumentálni kell a határozat-tervezetben.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: Az észrevétel alapján az Alátámasztó javaslat „A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása” című fejezete kiegészítésre kerül.

4. Az ökológiai folyosó övezet területének korrekciójához a DINPI hozzájárulása szükséges, melynek dokumentálása javasolt (emlékeztető, megkeresésre adott vélemény, jegyzőkönyv).

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: Az ökológiai folyosó övezet területének pontosítása egyeztetésre került a DINPI-vel.

5. A Trtv. 12.§ (1)-(3) előírásainak való megfeleltetés pótlása szükséges az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészben is új beépítésre szánt területek kijelölésekor (M17 jelű módosítás).

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

Indoklás: Az M17 jelű módosítás (Szálloda út felső szakasza) többségében Hétvégiházás üdülőterületből Lakóterületbe történő átsorolást tartalmaz, csak két, jelenleg véderdőbe sorolt telek kerül kertvárosias lakóterületbe. Az észrevétel nyomán az érintett munkarészek kiegészítésre kerülnek.

6. Az alátámasztó javaslat 29. oldalán az országos erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírás a hatályát veszített 2003. évi XXVI. törvényből származik, ezért kérem javítani.

A Trtv. erdőtérségre vonatkozó előírása szerint nem az erdőtérség lehatárolását kell figyelembe venni, hanem az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt területek övezete előírásainak kell megfeleltetni a településszerkezeti tervet (TSZT). Az erdők övezetétől és az erdőadatállományban szereplő erdőktől 16,34 ha-ral eltér a TSZT-ben szereplő erdők lehatárolása (11/E erdőrészlet – részben – Kb-Tr, 11/d erdőrészlet – Kb-Tr, 2VF – Má, 26 erdőrészlet – Ti-Má, 36 Ti2 erdőrészlet – Z, Lke), annak ellenére, hogy a TSZT több erdőterületet jelöl ki más területeken.

Amennyiben a 36 Ti2 erdőrészletben kijelölt kertvárosi lakóterület már a hatályos TSZT-ben is Lke, úgy az nem számít új beépítésre szánt területnek. A leírtak alapján szükséges pontosítani az erdőtérségre, és az erdők övezetére vonatkozó igazolást.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A 2018-as állapot szerinti erdőállomány-adattárban ténylegesen erdőként nyilvántartott erdőrészleteket a Településszerkezeti terv javaslata Erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja. A 11/E és 11/D erdőrészleteket a hatályos településszerkezeti terv is Különleges területbe sorolja, kalandpark működik itt, ezért ezen besoroláson nem indokolt módosítani. A 2VF vízfolyás, a 26/Ti erdőrészlet tisztás, az ilyen területek erdősítése tájképvédelmi szempontból nem kívánatos. A 36 Ti2 (Fehér-hegy) szintén tisztásnak minősül, gyepes terület, és részben érinti a már kialakult, a hatályos településrendezési eszközökben is lakóterületbe sorolt ingatlanokat. Utóbbiak esetében az átfedés az alaptérképi pontatlanságok miatt is lehet. Az egyértelműség érdekében, az észrevétel alapján, az Alátámasztó javaslat javításra és kiegészítésre kerül.

7. A mezőgazdasági térségnek való megfeleltetést szükséges igazolni és rögzíteni.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: Az észrevétel alapján a dokumentáció kiegészítésre kerül.

8. Kéri pótolni a TSZT módosító határozatát a területrendezési tervvel való összhang igazolással, a térségi területi mérleg változással együtt.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: Az észrevétel alapján a dokumentáció kiegészítésre kerül.

9. Kéri a zöldterületek esetében is a sajátos területhasználatot megjeleníteni a TSZT-en az OTÉK 1. sz. mellékletét is figyelembe véve.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: Az észrevétel alapján a Településszerkezeti tervlap jelkulcsa módosításra kerül a zöldterület – közpark megnevezésre. Közkert Nagymaroson nem került lehatárolásra a településszerkezeti tervben.

26. Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

A Magyarországi TEN-T belvízi út fejlesztésének előkészítése tárgyú projekt célja a hajózhatósági feltételek javítása és a nemzetközi egyezményekben vállalt kötelezettségek teljesítése. A projekt keretében a teljes magyarországi Duna-szakaszról egy helyzetértékelő tanulmány és egy Stratégiai Környezeti Vizsgálat (SKV) készül. Ezek alapján a beavatkozási helyekre vonatkozóan környezeti hatástanulmány és vízjogi engedélyezési tervek készítése szükséges. A környezetvédelmi és vízjogi létesítési engedélyek megszerzése a Duna Szob-déli országhatár közötti szakaszának beavatkozási helyeire szükséges. Fenti projekt a Duna Visegrád/Nagymaros szakasz „Visegrádi szűkületét” érinti. Jelenleg a helyzetértékelő tanulmány elfogadása és az SKV készítése van folyamatban.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A kapott információval az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül.

37. TIGÁZ Földgázelosztó NZrt.

Amennyiben a tárgyi tervvel összefüggésben Társaságunk tulajdonában lévő gázelosztó vezetékhalózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terület tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell a (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.) műszaki csoportjával egyeztetett módon.

Utcaszélesítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezetékek csomópontjait az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezetéket ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

Közterületet magáningatlanra történő átminősítésnek következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik.

Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezetéket védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik.

- **Az észrevételek döntést nem igényelnek.**

42. Budapest Főváros Kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

A Környezeti vizsgálat régészeti és műemlékvédelmi szempontból az alábbi kiegészítéssel megfelelő:

1. Kérem, hogy egészítsék ki a Környezeti értékelést, szerepeljen benne szövegszerűen, hogy örökségvédelmi tekintetben a Környezeti értékelés részét képezi „Nagymaros Települési Örökségvédelmi Hatástanulmánya 2019.” (készítette: Farkas Zoltán, Jankovics Norbert) valamint szerepeljen benne szövegszerűen, hogy a tervlapokon a régészeti és műemléki értékek az adategyeztetést követően szükség szerint javításra, kiegészítésre kerültek.
2. Kérem, hogy a Környezeti értékelés Közérthető összefoglalóját egészítsék ki az alábbiak szerint:
 - a. az örökségvédelmi hatástanulmányban levont következtetésekkel a tervezett változtatások szempontjából
 - b. a régészeti lelőhelyek, emlékek műemléki értékek védelmére vonatkozó alapvetésekkel.

Függetlenül Budapest Főváros Kormányhivatala (Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály) által 2018. április 5-én BP/1006/00115-2/2018. iktató számon kiadott véleményétől, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 3.6.1.1. pontjában előírtak szerint a környezeti értékelésnek ki kell terjednie a kulturális (műemléki és régészeti) örökségre, Tekintettel a csatolt örökségvédelmi hatástanulmány részletességére fenti kiegészítéssel a környezeti értékelés megfelelő.

- **Az észrevétel előzetesen elfogadásra javasolt.**

A javítás módja: A Környezeti értékelés az észrevételben foglaltaknak megfelelően kiegészítésre kerül.