

## RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS KÉRELMEK - 2

10. Kérelmező: Soós Anita és Szőke Zsolt  
Cím: Köböl völgy, hrsz 11576

Tárgy: Az érintett telek övezeti átminősítése.

Kérelem: Kérelmező több szomszédos telek egyesítésével létrehozott egy 4.255 m<sup>2</sup> nagyságú területet. Erre szelídgesztenyét ültetett, majd ezt bejegyeztette a gyümölcskataszterbe. Ezt követően kéri, hogy területét minősítsük át Ev jelű véderdő övezetből Kb-G2 jelű gesztenyés övezetbe.

Főép. vél.: A gesztenyeültetés örömteli, ugyanakkor a terület táji kitettsége és Kb-G2 övezet beépítéshez szükséges telekminimума nincs arányban egymással.

Még a 2015-ös rendezési terv módosítása alkalmával hoztuk létre az Őz utca végénél az első „gesztenyés” övezetet, kísérletképp, hogy építési lehetőségért cserébe újra telepítsenek szelídgesztenyét. E terület nem túlságosan nagy, ezért került 3.000 m<sup>2</sup>-es telekminimum meghatározva a beépítéshez, melynek kihasználhatóságához a telek min. 80%-án gesztenyét kell ültetni és azt bejegyeztetni a gyümölcskataszterbe.

A 2018-2022-es rendezési terv módosítása során a „gesztenyés” övezetek ki lettek terjesztve. Ennek során 3 féle gesztenyés övezetet alakítottunk ki:

Kb-G1: Azon területek, ahol van vagy volt szelídgesztenyés, tehát az „ősgesztényések” területe. Ezen részeken nem lehet építeni.

Kb-G2: A 2015-ös rendezési tervből örökölt terület. *3000 m<sup>2</sup> föl lehet építve*

Kb-G3: Azon területek, ahol jelenleg nincs és nem is volt szelídgesztenye, de a terület jellemzői alkalmassá teszik erre. Ezen területek korábban jellemzően Ev jelű véderdő övezetbe tartoztak, beépítési lehetőség nélkül. Az új övezeti besorolás ösztönzést jelent a gesztenyeültetésre. Itt is, mint korábban az Őz utcánál, a telek min. 80%-nak beültetése és annak a gyümölcskataszterbe vétele esetén építési lehetőséget kapnak (3%, max. 150 m<sup>2</sup>), viszont a táji kitettségek okán (nem véletlenül voltak előtte véderdő övezetben) min. 10.000 m<sup>2</sup>-es telek esetén.

Az érintett telek egy Kb-G3 övezet felett fekszik. **Javaslom, hogy a kérelemben szereplő hrsz 11576-os telket, valamint az alatta lévő, szintén Ev övezetbe tartozó hrsz 11577/1 ingatlan átsorolását Kb-G3 övezetbe.**

Melléklet: 10.A Szabályozási tervlap kivágata  
10.B Benyújtott kérelem

**11. Kérelmező: Szlávik Tamás és Szlávikné Cséfalvay Krisztina**

**Cím: Kóspallagi út**

**Tárgy:** A beépíthetőséghez szükséges telekméret csökkentése, valamint a beépíthetőség.

**Kérelem:** A Kóspallagi út környékén a beépíthetőséghez szükséges telekméret csökkentése 3.000 m<sup>2</sup>-ről 1.000 m<sup>2</sup>-re, valamint a beépíthetőség növelése 3%-ról 5%-ra.

**Főép. vél.:** A 2015-ös rendezési terv módosítása során volt már egyszer viszonylag sok kérelem, vegyesen a területről. Volt, akik kb. ugyanezt kérték, volt, akik üdülőterületi átsorolást és volt, akik lakóterületté nyilvánítást szerettek volna.

A kérelemben szereplő „közgyűlésen visszautasításra került” nem teljesen fedi le a történeteket. Ugyan nem történt módosítás, de szóban azt az ígéretet kapták, hogy amennyiben összeállnak valamilyen formában (társulás, egyesület, stb.), akkor tárgyalható a terület esetleges átminősítése üdülőterületté. Ehhez viszont szükséges egy településrendezési szerződés, amelyet nem lehetséges megkötni az összes Kóspallag út környéki telektulajdonossal, ezért kell, hogy összeálljanak. Az átminősítéshez („beépítésre nem szánt” területből „beépítésre szánt” területté) sok minden szükséges. Kell hozzá teljes közművesítettség, az utak szélesítése, ehhez telekkisajátítások, stb. Tehát a településrendezési szerződésnek elsősorban nem a rendezési terv módosításának tervi költségeit kell rendeznie, hanem ennél nagyságrendileg többet ahhoz, hogy egy ilyen átminősítés megvalósítható legyen.

Jelen kérelem ugyan nem kéri az üdülőterületté való átminősítést, de mezőgazdasági területként nem lehet azokat teljesíteni. Ottlakásról ír, ugyanakkor a TÉKA szerint mezőgazdasági területen lakóépülethez min. 1 HA méretű telek szükséges. Ezt egy helyi rendelet nem oldhatja, max. tovább szigoríthatja.

**Jelen kérelem felvételét a módosítási körbe nem javaslom.**

**Melléklet:** 11.A Szabályozási tervlap kivágata  
11.B Benyújtott kérelem

**12. Kérelmező: Fazekas Hajna Réka**

**Cím: Váci út 113., hrsz 1912**

**Tárgy:** A beépítési % és épületmagasság növelése.

**Kérelem:** A beépíthetőség növelése 25%-ról 30 %-ra, valamint az épületmagasság növelése 5,0 m-ről 6,0 m-re.

**Főép. vél.:** A kérelem tárgyát képező ingatlan egy már több, mint 20 éve a főút mellett álló befejezetlen, beállványozott lakóépület.

H/146/2026  
25%  
5m

A ház jelen állapotában nem felel meg sem a rendezési tervnek, sem a Településképi rendeletnek, de még az anno kért (de már rég lejárt) építési engedélynek sem. Szomszédjával a kialakult állapot miatt vitában (perben?) áll. A terület Lke-U2 jelű kertes lakóövezetbe tartozik, ahol a max. beépíthetőség 25%, a max. épületmagasság pedig 5,0 m. A meglévő befejezetlen épület mindkét paramétert meghaladja.

Alapvetően ellenzem az egyedi, szabálytalan építkezésekhez való utólagos rendezési terv igazítást, azoknak nem ez a megoldása, az csak további fejtelenséget szül, valamint táptalajt ad a hasonló ügyekhez.

A terület (egykori üdülőterület) több szempontból is érdekes és értékes. Egyrészt a bevezető főút egyik falát adja, azaz a megérkezőnek (akár itt lakó, akár átutazó, akár turista) az első meghatározó hangulatot a városról ez az utcakép adja. Másrészt Duna parti telkek, amik régen is és most is értékesek. Az egykori üdülőterületi besorolásból és az értékességéből fakadóan itt viszonylag kis telekosztás alakult ki, amely beépült, majd át lett sorolva lakóterületté. Egy ilyen helyzetben a jelenlegi 25%-os beépíthetőség megemlése 30%-ra elképzelhető, mert jobban szolgálja a jelenlegi funkciót a meglévő telekterületekkel.

A jelenlegi 5,0 m-es épületmagasság normál esetben egy földszint + parapetfallal kiemelt tetőteret jelent. Viszont, az épületmagasság számítás bonyolult rendszerén belül, ebbe akár egy háromszintes épület is beletehető, mint ahogy épült is ilyen az érintett részen (van amelyik szabálytalanul, de van olyan, amely betartva az előírásokat kihozott 3 szintet). Mindezek miatt az 5,0 m-es épületmagasság növelését határozottan ellenzem, sőt a legjobb lenne azt levinni 4,5 m-re.

Kérelmezővel egyeztetve az neki is megfelelő lenne, ha csak a beépíthetőség növekedne, az épületmagasság pedig nem változna. Ezzel már szabályossá tudja tenni a házat és befejezve azt használatbavételi engedélyt tud kérni.

**A javaslatom az övezetben a beépíthetőség növelése 25%-ról 30 %-ra, az épületmagasság változatlanul (5,0 m) hagyásával.**

Melléklet: 12.A Szabályozási tervlap kivágata  
12.B Benyújtott kérelem

**13. Kérelmező: Hornicsek Andrea**

**Cím: Kossuth sor, hrsz 1999/2**

Tárgy: A beépítési % növelése.

Kérelem: A beépíthetőség növelése

Főép. vél.: Kérelmező tulajdonában áll a hrsz 1999/1 és 1999/2 jelű két, egymással szomszédos telek. Első körben a két telket szerette

volna egyesíteni, hogy meglévő épületét bővíteni tudja. Viszont a /1-es telek nem a lakóövezet része, hanem útként van kiszabályozva. A /2-es telek Lk-N5 jelű kisvárosias lakóterületbe tartozik, ahol a beépíthetőség max. 30%.

Kérelmező tudomásul veszi, hogy a /1-es telek útként van kiszabályozva, viszont ahhoz, hogy a tervezett bővítését megvalósíthassa, szüksége van a jelenlegi lakóterületi telek beépíthetőségének növelésére.

Azt, hogy a teljes kisvárosias lakóterületi övezet beépíthetőségét 30 % fölé emeljük, ellenzem. Alapvetően ezen övezetben a 30 % elegendő, ennél nagyobb %-os arány a település ezen részén (már nem a közvetlen központban vagyunk!) túlzott beépítést, sűrűséget jelentene.

Ugyanakkor van olyan lehetőség (amivel más, szintén zárt sorú beépítésű övezetben alkalmazunk is), hogy az övezetben a saroktelkek beépíthetőségét magasabbra vegyük, mivel azok helyzete is más. Ez alapján akár 40-45%-ra is emelhető lenne ezen telkeken a beépíthetőség, amelybe a kérelemmel érintett telek is beletartozik, mivel az is saroktelek.

**Az érintett övezetben a saroktelkek beépíthetőségének növelését javaslom.**

Melléklet:

12.A Szabályozási tervlap kivágata  
12.B Benyújtott kérelem

*előválasztási jogot a szellő  
1399U-re két útiak.*

**14. Kérelmező: Nagy László**

**Cím: Törökmező, hrsz 0248/3 és 0248/5**

Tárgy: Övezeti határ kiterjesztése és beépítési paraméterek növelése

Kérelem: Kb-Tr3 különleges, beépítésre nem szánt turisztikai terület kiterjesztése, beépíthetőség növelése 5 %-ról 15 %-ra, épületmagasság növelése 4,5 m-ről 7,5 m-re, min. zöldfelület csökkentése 80 %-ról 60 %-ra, min. beépíthető telekméret csökkentése 3 HA-ról 1 HA-ra, max. építhető épületméret növelése 250 m<sup>2</sup>-ről 1.000-1.500 m<sup>2</sup>-re

Főép. vél.: Az érintett két ingatlan szomszédos, az egyik Kb-Tr3 övezetbe, míg a másik részben szintén a Kb-Tr3, részben pedig Ev övezetbe tartozik.

**A Kb-Tr3 övezet kiterjesztését támogatom.** A jelenlegi jogszabályok szerint már nem is lehet úgy új övezethatárt húzni, hogy egy telek két övezet része legyen. Ha ez elindul, akkor valószínűsíthetően nem lesz könnyű a véghezvitele, ismerte a Nemzeti park véleményét a területtel kapcsolatban, a korábbi rendezési tervmódosítások során.

**A beépítettség növelését nem támogatom.** Egyrészt a kért 15 % a TÉKA szerint nem lehetséges (helyi rendelet max. a TÉKA értékeit veheti át, azt nem lazíthatja, de tovább szigoríthatja), amely max. 10 %-ot enged ilyen övezetre. Másrészt a két

telken együtt ( $18.432 \text{ m}^2 + 68.495 \text{ m}^2 = 86.927 \text{ m}^2$ ) a jelenlegi 5 %-kal is  $4.346 \text{ m}^2$  beépíthető, azaz bőven van tartaléka.

**Az épületmagasság növelését nem, illetve kiegészítéssel támogatom.** A 7,5 m-es kért épületmagasság egy 3 szintes szálloda kialakításának paramétere. A Kb-Tr3 övezet „beépítésre nem szánt” övezet, ahol ugyan bizonyos telekparaméterek mellett lehet építeni, de egy nagy- vagy közepes szálloda már nem ez a kategória. Ahhoz egy ennek megfelelő „beépítésre szánt” övezet szükséges, ami a terület országos besorolását tekintve kizárt, hogy lehetséges. A jelenlegi 4,5 m-es épületmagasság a kérelemben említett faházakra meg sok is, arra bőven elegendő lehet 3,5-4,0 m is. Ugyanakkor egy egyedi, a meglévő turistaházat érintő leendő fejlesztés valószínűleg a jelenlegi 4,5 m-nél többet igényelne, de ennek eldönthetőségéhez szükséges egy beépítési tanulmány. Amennyiben azt a város elfogadhatónak tartja, ahhoz igazítható a rendezési terv, de az országos besorolási tények azért annak végigvihetőségét erősen megkérdőjelezi.

**A zöldfelületi minimum csökkentését nem javaslom.** Fentebb, a beépíthetőséghez írtaknak megfelelően a zöldfelület arányának a csökkentése nem adekvát.

**A beépíthető telekméret csökkentését nem támogatom.** A terület így egyben tud adni egy átfogó, természeti környezetbe helyezett turisztikai szolgáltatást. Ennek szétaprózása nem indokolt és nem is érdeke a városnak.

**A max. épületméret növelést nem, illetve kiegészítéssel támogatom.** Ugyanaz a helyzet, mint amit az épületmagasságnál írtam. A kisházakhoz bőven elegendő a max.  $250 \text{ m}^2$  (sőt, akár ennél jóval kisebb érték is), míg a turistaház fejlesztéséhez látni kellene a beépítési tanulmánytervet.

Melléklet: 14.A Szabályozási tervlap kivágata  
14.B Benyújtott kérelem

**15. Kérelmező: Seregi Panna**

**Cím: Nefelejcs köz, hrsz 881/4**

Tárgy: Beépítésre szánt övezetbe való átsorolás.

Kérelem: Az érintett terület Kb-Td jelű beépítésre nem szánt különleges terület, tájképileg kitett domboldalak övezete. Kérelmező ezen terület átsorolását kéri Üh-K1 hétvégi házas vagy Lke-V1 kertvárosias övezetbe.

Főép. vél.: A domboldalak beépítés elleni védelme egységesen végighúzódik Nagymaros belterületén, amellyel az Aranyos u. - Vasút u. - Dózsa Gy. u. - Rákóczi út tengely menti beépítés felett egy egységes zöldsávot biztosít. E zöldsávot csak a völgyi utcák felkúszó beépítési szakítják meg. Ezen zöldsáv biztosítása többféle, attól függően, hogy mi a kialakult

telekosztás. Az Aranyos utca felett a telkek felső része „be nem építhető telekrész” -ként szerepelnek, azok felett pedig már az erdő következik.

A Vasút u. déli részén a zöldsáv a Mihály utca feletti felkúszó telkeknél húzódik. Itt ezen telkek már osztottak, a felső rész hétvégi házas, míg az alsó sáv lakóterület. A zöldterület, amely itt is be nem építhető telekrészek együttesét jelenti, részben a hétvégi házas terület alsó feléből, részben pedig a lakóterület felső feléből áll. Ezen sávban fordul át a meredek emelkedés egy lankásabb domboldalba.

A Vasút u. északi részén, a Dózsa gy. utca és a Rákóczi u. felett ezen zöldsávhoz egy új övezet lett bevezetve, a Kb-Td jelű tájképileg kitett domboldalak területe. Ezen részek korábban Ev jelű véderdő vagy Mko-2 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek voltak. Építeni egyikben sem lehetett.

Jelen kérelemmel érintett telek is egy ilyen, egykor Mko-2 jelű mezőgazdasági, jelenleg pedig Kb-Td jelű különleges övezetbe tartozik. Így nem érthető, hogy kérelmezőt milyen „számos jogi és anyagi hátrány” érte, mivel a terület soha nem volt beépíthető, így ilyen szempontból nem történt változás, így hátrány sem érthette. A kérelemben tévesen „turisztikai és rekreációs” övezetként jelöli meg a területet és ezzel állítása szerint „a HÉSZ szubjektív mérlegelési kategóriába helyezi”. A területnek semmi köze sem a turisztikához, sem a rekreációhoz, ez a városképet erősen meghatározó „tájképileg kitett domboldalak” területe. A fent leírtak alapján ez nem ad-hoc elven, hanem a település teljes egészén, következetesen véghez vitt szabályozás, amellyel a korábbi beépíthetőségek nem lettek elvéve, mert ezen végigfutó sávban nem is volt.

**A kért módosítást az egységes településkép megőrzése érdekében nem javaslom.**

Melléklet: 15.A Szabályozási tervlap kivágata  
15.B Benyújtott kérelem