



PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

7/2004. (II. 23.) ÖKT. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
A 4/2008. (V. 6.) ÉS A 12/2004. (XI. 30.) ÖKT. RENDELETEKKEL MÓDOSÍTOTT, 1/2004. (II. 23.) ÖKT.
RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

TSZ.:1644/1998., 2791/2003., 4176/2007.

2008. SZEPTEMBER

PILISMARÓT

TELEPÜPLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

**7/2004. (II. 23.) ÖKT. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
A 4/2008. (V. 6.) ÉS A 12/2004. (XI. 30.) ÖKT. RENDELETEKKEL MÓDOSÍTOTT, 1/2004. (II. 23.) ÖKT. RENDELETTEL
JÓVÁHAGYOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

Felelős tervező:

Havas Mária

TT1 01-1065/06

Településtervezés, örökségvédelem:

Havas Mária,

Ökrös László

Régészet

Vágner Zsolt

Archeo-Art Bt

Környezetvédelem, tájrendezés:

Dr. Balogh Ákos

TT1, TR1, K1 11-0008

Viriditas Bt.

Közlekedés:

Fodor-Dollmayer Petra

Lombár István

K1d-1 01-1161

Közművek:

Földesné Thurn Judit

V3A-1 01-2497

HÍRCSATORNA Bt

Beépítési javaslat:

melléklet

Mezős Tamás

Borosházi Tamás

M & M Architektész

Mérnöki Iroda Kft.

Térinformatika:

Papp Lajos

Ökrös László

Ügyvezető igazgató:

Dr. Orosz Bálint

TARTALOMJEGYZÉK

PILISMARÓT

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

JÓVÁHAGYOTT

TERVDOKUMENTÁCIÓJÁHOZ

A. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

- A/1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP
- A/2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

B. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

B/1 SZABÁLYOZÁSI TERV

- B/1/1. KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
M=1:10 000
- B/1/2. ÖSSZEFOGLALÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
M=1:4000
- B/1/3. BELTRÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
KÖZPONTI BELTERÜLET
M=1:2000

B/2 PILISMARÓT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

C. ALÁTÁMASZTÓ ANYAGOK

- 1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK
- 2. TÉRSÉGI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS
- 3. TELEPÜLÉSRENDEZÉS, SZABÁLYOZÁS
- 4. BASAHARCI TERVEZETT FEJLESZTÉS, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT
- 5. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI MUNKARÉSZ
- 6. KÖZLEKEDÉS
- 7. KÖZMŰVEK
- 8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
- 9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM RÉGÉSZETI FEJEZETE

A. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A/1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

A/2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP LEÍRÁSA

A/2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. A településszerkezeti terv hatálya

- (1) A településszerkezeti terv hatálya kiterjed Pilismarót község közigazgatási területére.
- (2) A településszerkezeti terv részét képezik a településszerkezeti tervlapok:
külsőterület $M = 1 : 20\,000$
belterület, Duna-part $M = 1 : 8000$
- (3) A határozatban, illetve a tervlapokban foglalt előírásoktól való eltérésre csak a határozat és a tervlap egyidejű módosításával van lehetőség.

2. Tervi előzmények

- (1) Jelen településszerkezeti terv az:
- 1989-ben készült, a 11. számú út feletti terület összevont rendezési terve és zártkert-rendezési terve, valamint a Református domb részletes rendezési terve (VÁTI, Tsz.: 9215/89.);
- 1992-ben készült Duna-part részletes rendezési terv jóváhagyott elhatározásain **alapul**.
- (2) A fenti tervek az 1/2000. ÖK számú határozatban foglalt településfejlesztési koncepciónak megfelelően kerültek az OTÉK szerinti átfordításra.
- (3) A településszerkezeti terv figyelembe vette továbbá
- A Duna-Ipoly Nemzeti Park térsége területrendezési terve egyeztetési anyagát (2000. Tsz.: 1620/98.).
- Komárom megye fejlesztési koncepciója egyeztetési anyagát és az
- Országos Területrendezési Tervről szóló 2003.-évi XXVI. törvényt.

3. Térszerkezeti kapcsolatok, regionális összefüggések

- (1) Pilismarót község Komárom megye Esztergomi kistérségéhez tartozik. (Bajót, Dömös, Lábatlan, Mogyorósbánya, Nyergesújfalu, Süttő és Tát településekkel együtt). Része a Duna-Ipoly Nemzeti Parknak.

- (2) A település területe a Duna nemzetközi vízi útjához kapcsolódik. Áthalad rajta a 11. számú főközlekedési út. Vasútvonala nincs. (A Budapest – Szobi vasútvonalhoz Dunai komp- és révátkelőhellyel kapcsolódik.)

- (3) A településrendezési tervek nem számolnak a térségben Dunai vízlépcső építésével.

4. Népeség, ellátás

- (1) A település lakónépessége tartósan 2000 fő körül stagnál. Maximálisan figyelembe vehető távlati népességszáma 2500 fő.
- (2) Az üdülónépesség várható alakulása
- a meglévő Duna-parti üdülőterületi, illetve üdülőterület jellegű Basaharci volt zártkerti területeken 2000 fő;
- a vízisport-tóként hasznosítható „Felső öböl” idegenforgalmi adottságaira alapuló üdülőterületi fejlesztési területeken távlatban 3000 fő.
- (3) A település ellátó létesítményeit 2500 fő lakónépességre és 5000 fő üdülónépességre kell méretezni.

5. A településszerkezeti tervlap elemei

- (1) A településszerkezeti tervlap(ok) – e határozat előírásainak megfelelő – értelmezését részben a tervlapok (jelkulcs), részben jelen szövegrész tartalmazza.
- (2) A tervlapok kötelező és irányadó elemeket egyaránt tartalmaznak. A kötelező elemektől – a jóváhagyásukat követően – azok módosítása nélkül eltérni nem lehet. Az irányadó elemek betartása nem kötelező, azok a továbbtervezés irányainak meghatározására szolgálnak.
- (3) Kötelező elemek:
 - a) Közigazgatási határ
 - b) Belterületi határ (igény és lehetőség szerinti ütemezéssel)
 - c) Közutak (országos fő és mellékutak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontjai
 - d) Területfelhasználási egységek területi meghatározása, az általános építési használat szerint (kivételt képeznek az üdülő és különleges területek, ahol a sajátos építési használat is kötelező eleme a településszerkezeti tervnek)
 - e) Fejlesztési területek
 - f) A területfelhasználást jelentősen befolyásoló védőtávolságok, védősávok

PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI.

TSZ.:1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.

A. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

- g) Helyi védelemre javasolt természeti-táji értékek
 - h) Régészeti lelőhelyek
 - i) Rekultiválandó területek
- (4) Irányadó elemek:
- a) Belterületi határ a tartalék területek vonatkozásában
 - b) Tartalék területek
 - c) Kiszolgáló utak
 - d) Közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbuszmegálló, parkolóhely)
 - e) Intézmények, közműlétesítmények jelei
 - f) Helyi védelemre javasolt művi értékek

6. Településszerkezet, területfelhasználás, belterületi határ

- (1) A település igazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre oszlik.
- (2) A település közigazgatási területe építési szempontból:
- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
 - b) beépítésre nem szánt terület.
- (3) Belterületbe kell vonni a fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területeket az igény szerint fellépő ütemezésnek megfelelően:
- a) A központi belterülethez kapcsolódóan:
 - a lakóterületi fejlesztési területeket
 - A község és a tervezett 11-es út között (10 ha)
 - településközponti funkciójú fejlesztési területeket
 - északi településkapu (5 ha)
 - a kereskedelmi, gazdasági, fejlesztési területeket
 - déli településkapu (4 ha)
 - Duna-parti út menti településkapu (12 ha)
 - Sárgadombi terület (4 ha)
 - b) A Duna-parti üdülőterülethez kapcsolódó
 - volt zártkerti, tervezett hétvégi házas üdülőterületeket (46 ha)
 - a tervezett üdülőházas üdülőterületeket (20 ha)
 - a tervezett különleges idegenforgalmi, település-központi funkciójú területeket (10 ha)
 - a tervezett különleges idegenforgalmi, sport (és lakó)

vegyes funkciójú területeket (K_{idz1}^*) (80 ha)

- c) A Basaharci belterülethez kapcsolódó
 - tervezett, volt zártkerti hétvégi házas üdülőterületeket (8 ha)

(4) Nem kell belterületbe vonni az 5% beépítési lehetőség alatti tervezett különleges idegenforgalmi, sport funkciójú, zöldfelület jellegű területeket (K_{idz})

(5) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

	Jel	Szintterület-sűrűség
a) Lakóterület		
kertvárosias	L_{ke}	0,6
falusias	L_f	0,5
b) Vegyes terület		
településközpont	V_t	1,5
központi	V_k	1,0
c) Gazdasági terület		
kereskedelmi, szolgáltató	G_k	1,5
egyéb ipari, mezőgazdasági		
ipari beépítésre szánt	G_{ip}	1,0
d) Üdülőterület		
üdülőházas	$Ü_{ü}$	0,8
hétfégi házas	$Ü_h$	0,2
e) Különleges terület		
rehabilitációs	K_r	0,5
idegenforgalmi központi	K_{idk}	1,5
idegenforgalmi sport (és lakó)	K_{idz1}^*	0,25

(6) A beépítésre nem szánt terület:

a) Különleges beépítésre nem szánt terület		
idegenforgalmi sport	K_{idz}	0,15
sport	K_{zp}	0,15
temető	K_t	0,1
városüzemeltetés	$K_{vü}$	0,15
b) Zöldterület	K_p	
c) Erdőterület		
védelmi	E_v	
turisztikai	E_t	

- d) Mezőgazdasági terület
kertes M_k
korlátozott M_{ko}
általános M_a

- e) Egyéb terület
vízgazdálkodás E_{gy-v}

- f) Közlekedési és közműterület

- (7) A tervlapon jelölt közlekedés-hálózati fejlesztésekhez szükséges területeket biztosítani kell.
- (8) A közutak továbbtervezése során a szükséges szabályozási szélességek biztosításáról gondoskodni kell.

7. Lakóterületek, lakásellátás

- (1) Pilismarót község meglévő lakóterületei:
- a) kertvárosi lakóterület: Rákóczi úti, Esztergomi úti, Hunyadi, Dózsa György Iskola, Széchenyi, Kossuth, Petőfi (északkeleti oldal), Táncsics, Dobozi M. utcák (nyugati oldal), a Szabadság körút, Deák Ferenc utca,
- b) falusias lakóterület: az Esztergomi út középső szakasza, a Petőfi utca délnyugati része, Arany J. utca, Kölcsey M. utca, Ady E., Miklós Deák, Alkotás, Árpád utcák melletti lakóterületek.
- (2) Tervezett lakóterület közül:
- a) kertvárosi lakóterület egy tömbben lévő Széchenyi és Deák utcák,
- b) falusias lakóterület a Széchenyi utca és a sportpálya mögötti, meglévő belterületi fejlesztési terület, valamint a Deák F. utca tervezett belterület-bővítési terület.
- (3) A tervezett lakóterületek hasznosításának feltétele a szükséges infrastruktúra biztosítása. A jelenleg külterületi besorolású tervezett lakóterületek hasznosításának további feltétele a belterületbe vonás.

8. Településközponti vegyes területek, intézményellátás

- (1) A település központjában az Esztergomi és Rákóczi úthoz kapcsolódó, valamint a római katolikus templom mögötti tömbök területe egységesen településközpont vegyes besorolású.
- (2) Területe a község alapfokú ellátó intézményeit (igazgatás, egészségügy, nevelés, oktatás, művelődés) teljes egészében magába foglalja.

9. Központi vegyes terület

- (1) Pilismarót egyetlen jelentős regionális funkciót ellátó intézménye a Basaharci szociális otthon. Ennek meglévő épülete és tervezett bővítése központi vegyes terület.

10. Gazdasági területek

- (1) Pilismarót meglévő és tervezett gazdasági területei elsősorban kereskedelmi gazdasági területek.
- (2) Meglévő kereskedelmi gazdasági területként kezelendő a Dömösi határon lévő volt Tsz major területe, amely fokozatosan válik mezőgazdasági üzemi területből szolgáltató gazdasági területté.
- (3) Meglévő egyéb gazdasági terület az Árpád út végén található telep.
- (4) Jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági terület nem került kijelölésre Pilismarót területén, s ilyen távlatban sem jelölhető ki.
- (5) Itt tervezett 11. számú út menti településkapu területek (Dömösi kapu, Duna-parti kapu, Sárgadombi kapu) szintén kereskedelmi gazdasági területek. Itt azonban elsősorban a kereskedelmi tevékenység javasolt.

11. Üdülési, pihenési célú területek, idegenforgalom

- (1) Pilismarót pihenési funkciójának alapja a Duna-parti és a Basaharci (jellemzően) hétvégi házas üdülőterületek, valamint a hozzájuk területileg is közvetlenül kapcsolódó volt zártkerti területek, ahol a mezőgazdasági és rekreációs funkció keveredik. A településszerkezeti terv ezek nagy részét szintén tervezett hétvégi házas üdülőterületként kezeli.

- (2) A tervezett új üdülési funkciójú területek a már meglévő két kavicskotrás következtében kialakult vízfelülethez kapcsolódnak (Felső-öböl, Yacht-öböl). Ezek a területek kivétel nélkül üdülő házas üdülőterületek.
- (3) Az idegenforgalmat szolgálják a különleges területek közé sorolt idegenforgalmi területek, amelyek közül a szolgáltató, ellátó funkciójúak beépítésre szánt területek, a sport funkciójúak és zöldfelület jellegűek pedig nem beépítésre szánt területek. Az idegenforgalmat szolgálják továbbá az üdülőterületekhez kapcsolódó tervezett közparkok, parti sétányok és turisztikai célú erdők.

12. Különleges területek

- (1) A különleges területek beépítési intenzitásuk szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekbe soroltak.
- (2) A beépítésre szánt különleges terület a különleges rehabilitációs terület, amely a Református domb táji, történeti és értékvédelmi része. Területe vegyes lakó, üdülő, gazdálkodási (pince-présház) jellegű, de itt a funkcionál fontosabb a terület karakterének megőrzése.
- (3) A különleges idegenforgalmi területek közül a különleges idegenforgalmi központi terület beépítésre szánt. Ez elsősorban az idegenforgalmat szolgáló kereskedelmi és vendéglátó létesítmények számára fenntartott terület, amely idegenforgalmi települési alközpontként funkcionál.
- (4) A beépítésre szánt különleges terület továbbá a különleges idegenforgalmi sport terület, (K_{idz1} *) amelyen nagy kiterjedésű sportpályák mellett az idegenforgalmat szolgáló kiszolgáló (kereskedelem vendéglátás) valamint lakóépületek helyezhetők el közös funkcióban (nem önálló egyedi lakótelken).
- (5) Idegenforgalmi alközpontok (tervezett):
- Hajóállomás és yacht-öböl környezete,
 - Szobi rév és környezete,
 - Sárgadombi településkapu szomszédsága,
 - Tóközpont,
 - Dömösi idegenforgalmi kapu,
 - Basaharci alközpont.

- (6) Különleges idegenforgalmi terület a nem beépítésre szánt rekreációs és sport célú, zöldfelület jellegű területek (K_{idz}), amelyek a meglévő és tervezett üdülőterületekhez kapcsolódnak:
- meglévő eleme a Basaharci lovasközpont (valamint a kapcsolódó területek tartalék területként);
 - tervezett a 11. számú út menti feltöltött terület;
 - homokszél melletti terület;
 - Duna-parti volt zártkerti területek mély fekvésű közepe;
 - valamint a Basaharci volt homokbánya, mint tervezett geológiai bemutatóhely.

(6a) Különleges sportterület a község meglévő sportpályája.

- (7) Különleges temető terület a meglévő református és katolikus temető valamint a tervezett kisállat-temető
- (8) Különleges városgazdálkodási terület az Alsó széleseken a tervezett idegenforgalmi területek kertészeti ellátására (tartalék terület).

13. Közlekedési és közműterületek

- (1) A községnek az országos közúthálózatba tartozó útjai, valamint települési mellékútjai (gyűjtőutak) közlekedési területnek minősülnek.
- (2) Országos főút a 11. sz. út meglévő és tervezett nyomvonala, valamint a Szobi komphoz és a Dömösi átkeléshez vezető utak.
- (3) Települési mellékutak (gyűjtőutak):
- az Ady Endre, a Kereszt utca és tervezett folytatása, és a Táncsics utca,
 - a településkapukhoz kapcsolódó tervezett üdülőterületi gyűjtőutak.
- (4) Tervezett jelentős közparkolók a yacht kikötő és hajóállomás mellett, az üdülőterületi feltáró utak mentén találhatók, valamint a községközpontban

14. Zöldterületek

- (1) A község meglévő zöldterületei:
- a római katolikus templom melletti park;
 - a Malom-patak melletti közterület;
 - a Kálvária;

- és a Duna-parti szabad strand területe.

- (2) A tervezett idegenforgalmi fejlesztés jelentős zöldfelületi fejlesztést is igényel, amelyek tervezett közparkok:
- a Felső és Yacht-öböl partja;
 - idegenforgalmi központokhoz kapcsolódó területek;
 - településkapukhoz kapcsolódó területek;
 - Kishegy.

15. Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek
- a) védelmi (**E_V**)
 - b) turisztikai (**E_T**)
- elsődleges rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdő (**E_V**) terület a következő három alövezetre tagolódik:
- a) **E_V-1** jelű alövezet: A Nemzeti Parkon belüli természetvédelmi szempontból fokozottan védett területek.
 - b) **E_V-2** jelű alövezet: Környezetvédelmi szerepű erdők.
 - c) **E_V-3** jelű alövezet: A Nemzeti Parkon belül az előző két övezethez nem tartozó erdőrészek.
- (3) Turisztikai rendeltetésű erdő (**E_T**) a vízparti üdülő- és idegenforgalmi területekhez kapcsolódó erdőterület.

16. Mezőgazdasági területek

- (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
- a) általános mezőgazdasági terület (**M_A**)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (**M_{zk}**)
 - c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (**M_k**)

17. Egyéb terület

- (1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (**Egy-vg**) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik.

18. Környezetvédelem

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.

Föld védelme

- (2) A közigazgatási területen olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.

Vizek védelme

- (3) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet).
- (4) Szennyeződés érzékenységi szempontból (33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján) Pilismarót teljes területe **"A" Fokozottan érzékeny** besorolású

Levegőtisztaság-védelme

- (5) Pilismarót közigazgatási területén a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe kiemelten védett, a többi terület levegőtisztaság-védelmi szempontból a jogszabályban vagy a környezetvédelmi hatóság határozatában megállapított kibocsátási értékeket kell figyelembe venni.

Zaj- és rezgésvédelem

- (6) A nemzeti parki területek zajvédelmi szempontból fokozottan védettként kezelendők.

19. Táj- és természetvédelem

- (1) Pilismarót közigazgatási területét érintően országos jelentőségű védett természeti terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park.
- (2) Pilismarót közigazgatási területe része a Dunakanyar tájegységnek.

20. Települési értékvédelem

- (1) Pilismarót országosan védett műemlékei két műemléki környezetet jelölnek ki:
- református dombi műemléki környezet;
 - településközponti műemléki környezet.
- (2) A református domb teljes területe helyi értékvédelmi terület

B. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

B/1 SZABÁLYOZÁSI TERV
B/1/1. KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV LAP
M=1:10 000
B/1/2. ÖSSZEFOGLALÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
M=1:4 000
B/1/3. BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK
KÖZPONTI BELTERÜLET
M=1:2 000

PILISMARÓT KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERV
(KÜLTERÜLETEK)

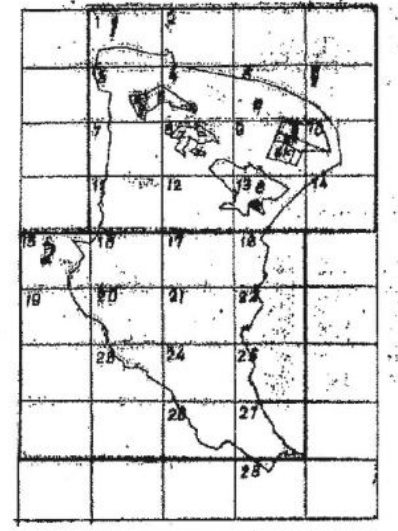
M=1:10 000
SZLOVAKIA

PILISMARÓT
Komárom megyei község
KÜLTERÜLETI ÁTNEZETI TERKEPE
Mértarány 1:10 000
Sztereografikus vetület

Az 1978. évi Törvényről alapterképnek ténykedő kibővítésével a 2007/2013. OFTH (2007/2013) szabályzatok alapján a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat

Átnevezési
terv

ÁTNEVEZÉSI VÁZLAT



Sz. P. M. Z.

ZEBEGEN
PÉST-MEGLYE

DÖMÖS

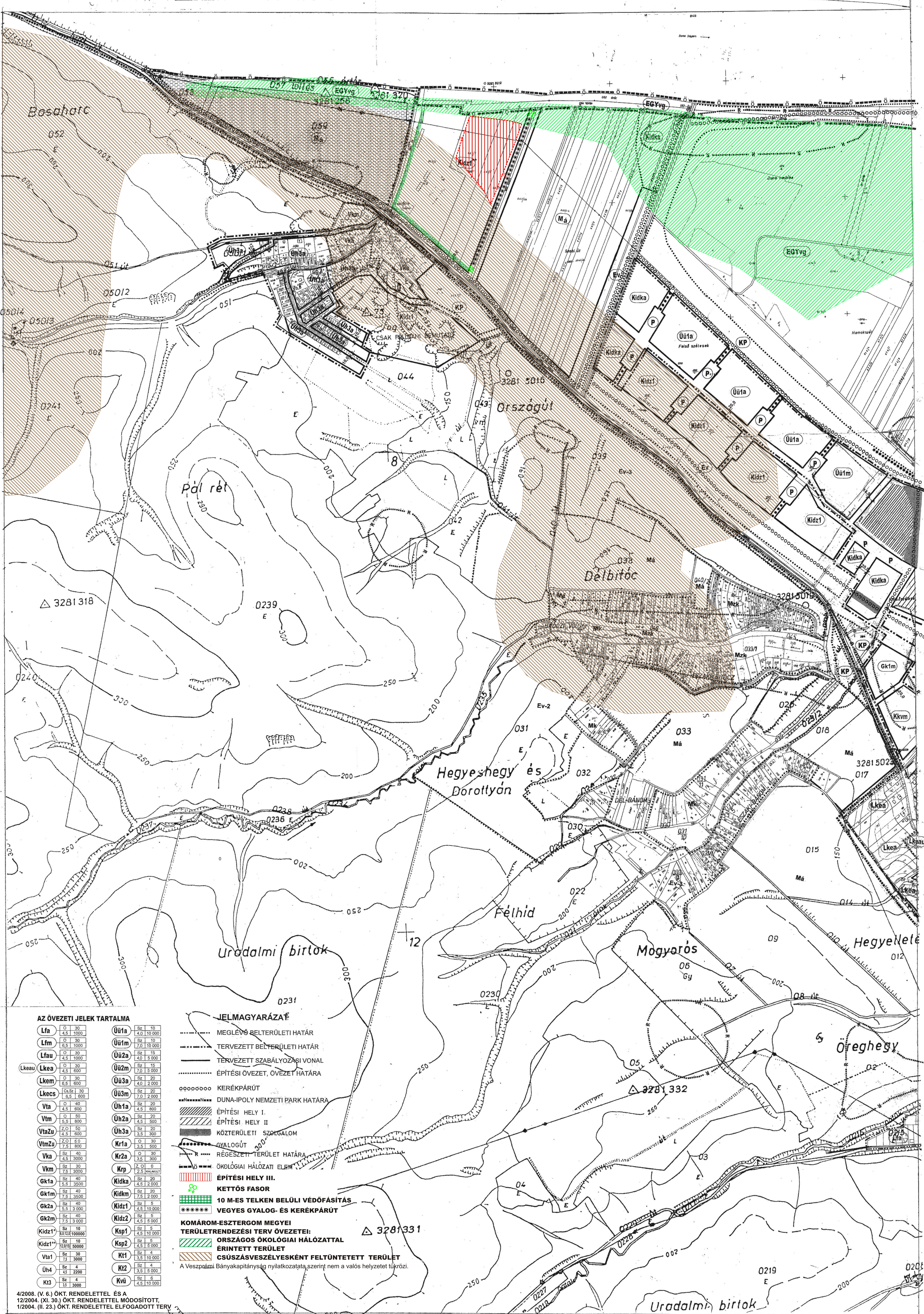
DÖMÖS

PILISSZENTILÉK

- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
- MÁ ÁLTALÁNOS MG.-I TERÜLET
 - MZK KERTES MG.-I TERÜLET
 - MK KORLÁTOZOTT FUNKCIÓS MG.-I TERÜLET
- ERDŐTERÜLETEK
- EV-1 TERMÉSZETVÉDELMI ERDŐ ALÖVEZET
 - EV-2 KÖRNYEZETVÉDELMI ERDŐ ALÖVEZET
 - EV-3 GAZDASÁGI ÉS TURISZTIKAI ERDŐ ALÖVEZET
- EGYÉB TERÜLETEK
- Evg VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- JELEK
- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
 - TERÜLETGEGYSÉG HATÁRA
 - ÖVEZET ÉS ALÖVEZET HATÁRA
 - ***** KÜLÖN TERVEZÉSI SZABÁLYOZOTT TERÜLET HATÁRA

4/2008. (V. 6.) ÖKT. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT ÉS A
12/2004. (XI. 30.) ÖKT. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT,
1/2004. (II. 23.) ÖKT. RENDELETTEL ELFOGADOTT TERV

VÁTI VÁROSBÉRTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KORLATOLT FELELŐSÉGGŰ TÁRSASÁG H-1075 Budapest, VI. kerület, M. Z. u. 1. sz. 1. emelet (1) 413-0999 Fax: (1) 413-0999			
Megnevezés	PILISMARÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	10441998	
Az önkormányzat	PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI	27912003	
Munkatársak megnevezése	SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET	41782007	
Munkatársak	Dr. Csaba Balázs	1:10 000	
Dr. Csaba Balázs	Dr. Csaba Balázs	2008. szeptember	



AZ ÖVEZETI JELEK TARTALMA

Lfa	Ö 30	Ü1a	Ö 10
Lfm	Ö 30	Ü1b	Ö 10
Lfa	Ö 30	Ü2a	Ö 15
Lfa	Ö 30	Ü2b	Ö 15
Lka	Ö 30	Ü3a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü3b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü4a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü4b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü5a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü5b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü6a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü6b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü7a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü7b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü8a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü8b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü9a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü9b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü10a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü10b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü11a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü11b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü12a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü12b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü13a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü13b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü14a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü14b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü15a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü15b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü16a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü16b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü17a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü17b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü18a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü18b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü19a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü19b	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü20a	Ö 20
Lka	Ö 30	Ü20b	Ö 20

JELMAGYARÁZÁS

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZETI HATÁRA
- KERÉKPÁRÚT
- DUNA-IPOLY NEMZETI PARK HATÁRA
- ÉPÍTÉSI HELY I.
- ÉPÍTÉSI HELY II.
- KÖZTERÜLETI SZOLGÁLOM
- GYALOGÚT
- RÉGISZERT TERÜLET HATÁRA
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATI ELEM
- ÉPÍTÉSI HELY III.
- KETTŐS FASOR
- 10 M-ES TELKEN BELÜLI VÉDŐFÁSÍTÁS
- VEGYES GYALOG- ÉS KERÉKPÁRÚT
- KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI:
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATTAL ÉRINTETT TERÜLET
- CSÚSZÁSVESZÉLYKÉNT FELTÜNTETETT TERÜLET

A Veszprémi Bányakapitányság nyilatkozata szerint nem a valós helyzetet tükrözi.

PILISMARÓT
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE
ÖSSZEFOGLALÓ
SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:4000

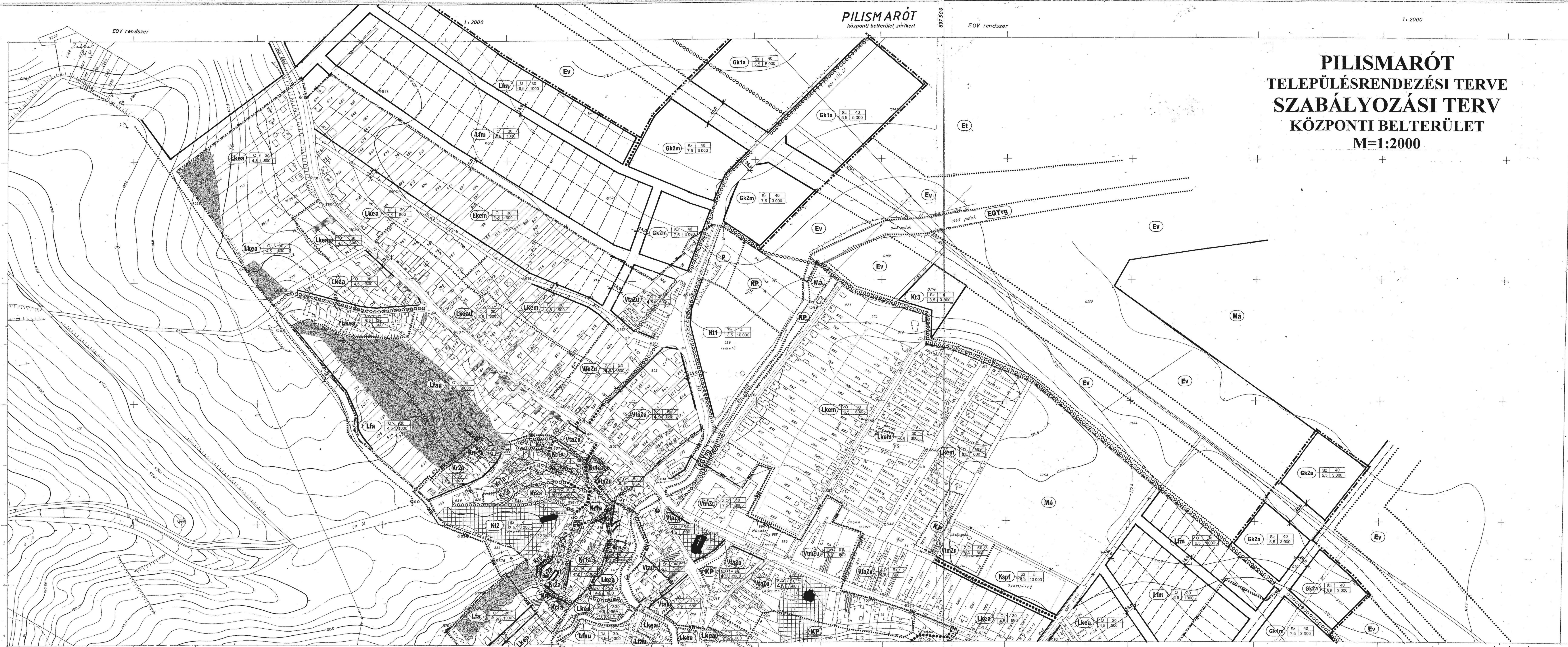


32 JELMAGYARAZAT:

- LAKÓTERÜLET
Lke KERTVÁROSÍAS
Lf FALUSIAS
- VEGYES TERÜLET
Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT
Vg KÖZPONTI
- GAZDASÁGI TERÜLET
Gk KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
Gip IPARI, MG. IPARI
- ÜDÜLŐTERÜLET
Üh ÜDÜLŐHÁZAS
Üh HETVEGHÁZAS
- KÖLÖNLEGES TERÜLET
Kr REHABILITÁCIÓS
Kidz IDEGENFORGALMI-KÖZPONTI
Ksp IDEGENFORGALMI-SPORT
Kt TEMETŐ
Kv VÁROSÜZEMELTETÉS
- ZÖLDTERÜLET
Kp KÖZPARK
- ERDŐTERÜLET
Ev VEDELMI
Et TURISZTIKAI
Eg GAZDASÁGI
- ECYÉB TERÜLET
EGYvg VÍZGAZDÁLKODÁSI
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Mka KERTES
Ma KORLÁTOZOTT
Ma ÁLTALÁNOS
- A FENTI JELEKET KÖVETŐ
1 KÖZÉPNAGY-TELKES
2 KÖZÉPNAGY-TELKES
3 KISTELKES
a ALACSONY, FÖLDSZINTES BEÉPTÉS
m MAGAS, KÉTSZINTES BEÉPTÉS
- AZ EBT KÖVETŐ
u UTCAVONALON ÁLLÓ ÉPÜLET
Zu ZÁRTSORÚ, UTCAVONALON ÁLLÓ ÉPÜLET

VÁTI VÁROSEPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA	
KORLÁTOZOTT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG	
H-1075 Budapest, VII. Mátyásföldi út 3. Telefon: (1) 413-0958 Fax: (1) 413-0959	
Megbízó:	PILISMARÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
A munka megnevezése:	PILISMARÓT TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI
Munkatárs megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV - ÖSSZEFOGLALÓ
Munkatárs:	Dr. Csontos László
Ellátott terület:	14000
Ábratípus:	1:4000
Dátum:	2008. szeptember

4/2008. (V. 6.) ÖKT. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT ÉS A
12/2004. (XI. 30.) ÖKT. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT,
1/2004. (II. 23.) ÖKT. RENDELETTEL ELFOGADOTT TERV



PILISMARÓT
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERV
KÖZPONTI BELTERÜLET
M=1:2000

JELMAGYARÁZAT

- MEGLEVŐ BELTERÜLETI HATÁR
--- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
--- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
--- 16,0 SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
..... ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
Lkea 0 30 4,5 600 ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
Lkea 0 30 4,5 600 BEÉPÍTÉSI MÓD BEÉPÍTÉSI%
ÉPÍTMÉNY MAG.(m) TELEKTERÜLET(m²)
---MK--- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
■ MŰEMLÉK ÉS TELKE
██ HELYI VÉDETTESÉGŰ ÉPÜLET
██ TELEK NEM BEÉPÍTHETŐ RÉSZE
--- JAVASOLT TELEKHATÁR
oooooo KERÉKPÁRÚT
..... GYALOGÚT
Ⓟ PÁRKOLÓ

JELMAGYARÁZAT:

- LAKÓTERÜLET
Lke KERTVÁROSIS
Lf FALUSIAS
VEGYES TERÜLET
Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT
Vk KÖZPONTI
GAZDASÁGI TERÜLET
Gk KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
Gip IPARI, MG. IPARI
ÜDÜLŐTERÜLET
Üh ÜDÜLŐHÁZAS
Üh HÉTVEGIHÁZAS
KÜLÖNLEGES TERÜLET
Kr REHABILITÁCIÓS
Kidk IDEGENFORGALMI-KÖZPONTI
Kidz IDEGENFORGALMI-SPORT
Ksp SPORT
Kt TEMETŐ
Kv VÁROSÜZEMELTETÉS
ZÖLDTERÜLET
Kp KÖZPARK
ERDŐTERÜLET
Ev VÉDELMI
Et TURISZTIKAI
Eg GAZDASÁGI
EGYÉB TERÜLET
EGYv VÍZGAZDÁLKODÁSI
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Mzk KERTES
Mk KORLÁTOZOTT
Má ÁLTALÁNOS
A FENTI JELEKET KÖVETŐ
1 NAGYTELKEK
2 KÖZÉPNAGY-TELKEK
3 KISTELKEK
a ALACSONY, FÖLDSZINTES BEÉPÍTÉS
m MAGAS, KÉTSZINTES BEÉPÍTÉS
AZ EBT KÖVETŐ
u UTCAVONALON ÁLLÓ ÉPÜLET
zu ZÁRTSORÚ, UTCAVONALON ÁLLÓ ÉPÜLET

VÁTI VÁROSEPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KORÁLYOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG H-1075 Budapest, VII., Maslák tér 3. Telefon: (1) 413-0958 Fax: (1) 413-0959			
Magyarország	PILISMARÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Tervező	1644/1998.
A terv készítésének	PILISMARÓT TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI	Tervező	27/91/2003.
Munkatárs megnevezése	SZABÁLYOZÁSI TERV – KÖZPONTI BELTERÜLET	Tervező	4178/2007
Munkatárs	Dr. Orszós Balázs	Datum	1.2000
Feladatok	Dr. Orszós Balázs	Datum	2008. szeptember

4/2008. (V. 6.) ÖKT. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT ÉS A
12/2004. (XI. 30.) ÖKT. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT,
1/2004. (II. 23.) ÖKT. RENDELETTEL ELFOGADOTT TERV

**B/2. PILISMARÓT KÖZSÉG 4/2008. (V. 6.) ÉS A
12/2004. (XI. 30.) ÖKT. RENDELETEIVEL MÓDOSÍTOTT,
1/2004. (II. 23.) ÖKT. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)**

**B/2. PILISMARÓT KÖZSÉG 4/2008. (V. 6.) ÉS A 12/2004. (XI. 30.) ÖKT.
RENDELETEIVEL MÓDOSÍTOTT, 1/2004. (II. 23.) ÖKT. RENDELETTEL
JÓVÁHAGYOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)
(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)**

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 1.§ A rendelet hatálya és alkalmazása
- 2.§ A szabályozás elemei
- 3.§ Területfelhasználás

II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

- 4.§ Az igazgatási terület tagozódása
- 5.§ A belterületi határ módosítása

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

- 6.§ Lakóterületek építési övezetei
- 7.§ Vegyes területek építési övezetei
- 8.§ Gazdasági területek építési övezetei
- 9.§ Üdülőterületek építési övezetei
- 10.§ Különleges területek építési övezetei
- 11.§ Építési övezetek általános előírásai

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

- 12.§ Közlekedési és közműterületek övezetei
- 13.§ Zöldterületek övezetei
- 14.§ Erdőterületek övezetei
- 15.§ Mezőgazdasági területek övezetei
- 16.§ Általános mezőgazdasági terület
- 17.§ Kertes mezőgazdasági terület
- 18.§ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
- 19.§ Egyéb területek

V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- 20.§ Közlekedési létesítmények
- 21.§ Közműlétesítmények
- 22.§ Környezetvédelem
- 23.§ Táj- és természetvédelem
- 24.§ Települési értékvédelem

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 25.§ Záró rendelkezések

MELLÉKLETEK

FÜGGELÉK

**PILISMARÓT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁT (HÉSZ) ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉT JÓVÁHAGYÓ RENDELET**
Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő Testületének
a 4/2008. (V. 6.) és a 12/2004. (XI. 30.) ÖKT. sz. rendeleteivel módosított
1/2004. (II. 23.) ÖKT. sz. rendelete
Pilismarót Község
Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ)
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról
(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

Pilismarót Község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV tv. 8. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4. § (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a VÁTI KHT által 1644/98. törzsszámon készített dokumentáció alapján a jelen rendelet mellékleteként jóváhagyja Pilismarót Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ-t), valamint Pilismarót Szabályozási Tervét.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása
1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Pilismarót község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
 - az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
 - a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.
- (3) Jelen rendeletet az 1 : 10 000 ma.-ú, az 1:4000 ma.-ú és az 1 : 2000 ma.-ú szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

A szabályozás elemei
2.§

- (1) A szabályozási terv elemei kötelezőek vagy irányadóak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - közigazgatási határ,
 - területfelhasználási egység határa,
 - szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységet választ el,
 - az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
 - a szerkezeti jelentőségű utak (országos főút, országos mellékút, települési mellékút) nyomvonalai és csomópontjai,
 - helyi védelemre javasolt művi értékek
- (3) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (4) II. rendű kötelező szabályozási elemek
 - a (2) bekezdésben nem említett kötelező elemek.
- (5) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő részletes szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
- (6) Irányadó szabályozási elemek:
 - tervezett belterületi határvonalak,
 - irányadó szabályozási vonalak,
 - telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),
 - kiszolgáló utak,
 - közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (parkoló),
 - intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),
- (7) Az irányadó szabályozási elemek további szabályozási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.

Területfelhasználás
3.§

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
 - a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
 - b) beépítésre nem szántterületeket tartalmaz.
- (2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
 - lakóterület: kertvárosias lakó-,
falusias lakó-,
 - vegyes terület: településközponti vegyes,

- gazdasági terület: központi vegyes kereskedelmi szolgáltató-, ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású), mezőgazdasági üzemi (állattartó)-,
 - üdülőterület: üdülőházas-, hétvégiházas-,
 - különleges terület: rehabilitációs-, idegenforgalmi-központi-, idegenforgalmi-sport*, temetkezési célú-, városüzemeltetési célú.
- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- különleges terület: idegenforgalmi-sport-, nagy kiterjedésű, sportolási célú-, otthon-park
 - közlekedési és közműterület,
 - zöldterület (közpark, fásított köztér, egyéb)
 - erdőterület: védelmi (védett és védő)-, turisztikai-,
 - mezőgazdasági terület: általános-, kertes-, korlátozott funkciójú-,
 - egyéb terület (vízgazdálkodással összefüggő).

II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

Az igazgatási terület tagozódása

4.§

- (1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően - a terv szerint - az alábbi részekre oszlik:
- a) központi belterület,
 - b) egyéb belterületek: Dunapart, Basaharc
 - c) tervezett belterület: fejlesztési területek, tartalék terület
 - d) külterület: meglévő, megmaradó terület, távlatban belterületbe javasolt terület.

A belterületi határ módosítása

5.§

- (1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi területrészeket:
- A 11-es út elkerülő nyomvonala mentén tervezett település-kapu területeket,
 - A meglévő és tervezett üdülőterületeket, a különleges idegenforgalmi fejlesztési területeket, kivéve a zöldfelületi jellegű (KidZ, KidSp és Ko jelű) különleges területeket
 - A tervezett lakóterületeket.
- (2) Nem kell belterületbe vonni a meglévő, illetve tervezett zöldterületeket, valamint a - meglévő és tervezett - vízgazdálkodási területeket .
- (3) A tervezett lakó-, üdülő, különleges illetve gazdasági-, fejlesztésre előirányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.
- (4) Tartalék területnek kell kezelni a távlati fejlesztések területeit:
- Az (1) bekezdésben szereplő területeket.
 - A tervezett megváltozó területfelhasználású, beépítésre nem szánt területeket is (közpark, erdő, vízfelület)
- (5) A tartalék területként jelölt területek célja a hosszú, illetve nagy távban szükséges fejlesztések területi biztosítása. A tervezett területfelhasználási kategória megvalósításáig, illetve szükség szerint belterületbe vonásáig átmenetileg a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő besorolást kell figyelembe venni (általános mezőgazdasági terület). Amennyiben konkrét igény jelentkezik a területnek a távlati (tartalék) területfelhasználási kategória szerinti hasznosítására, a Képviselő-testületnek csak a szabályozási tervet kell módosítani, illetve részletesebb szabályozási tervet készíttetni, míg a településszerkezeti terv módosítást nem igényel.

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek építési övezetei 6.§

- (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
- a) kertvárosias lakóterület (**Lke**)
 - b) falusias lakóterület (**Lf**)
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 13. és 32.§-a szerinti épületek és építmények helyezhetők el.
- (4) A kertvárosias lakóterületen (**Lke**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lkea-O/30/4,5/600	Lkeau-O/30/4,5/600	Lkem-O/30/6,5/600
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló*	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 6,5
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 600	min. 600
Telekszélesség (m)	min. 15	min. 15	min. 15
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

*utcavonalon álló épület elhelyezéssel

Építési övezet jele	Lkea*-Sz/20/4,5/1000
Beépítési mód	szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 20
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 1000
Telekszélesség (m)	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 60
Közművesítettség	teljes

- (5) Kertvárosias lakóterületen a lakóépületen kívül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, barkácműhely, műterem, pince, prэшáz, kisállattartó létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 5%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül.
- (6) Melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, jégverem létesíthető.

- (7) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló - mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (8) A falusias lakóterületen (**Lf**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lfa-O/30/4,5/1000	Lfau-O/30/4,5/1000	Lfm-O/30/6,5/1000
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló*	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 6,5
Telekterület (m ²)	min. 1000	min. 1000	min. 1000
Telekszélesség (m)	min. 18	min. 18	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	min. részleges

*utcavonalon álló épület elhelyezéssel

- (9) Falusias lakóterületen lakóépületen kívül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prэшáz, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül.
- (10) Lakóterületen utcavonalon álló beépítési előírás esetén általában előkert nélküli, utcavonalon álló, a történetileg kialakult épülettömegeknek megfelelő épület építhető. Ennek értelmében az utcai homlokzaton sem tornác, sem emeleti ki- vagy visszaugrás, erkély, oromfali loggia, vagy a történetileg kialakult utcaképnek megfelelő méretnél nagyobb ablak nem engedélyezhető.
- (11) Az épületek tetőgerince nem lehet az építménymagasság+3,0m-nél magasabban. A tetőidom csak szimmetrikus nyeregtető lehet 38°- 45° közötti tetőhajlásszöggel.
- (12) Lakóövezetben üdülőépület nem létesíthető.
- (13) A lakóövezetekben a 60 évnél régebbi épületek a jelenlegi épületforma megtartásának kötelezésével üdülő ingatlanná átminősíthetők.
- (14) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, jégverem létesíthető.
- (15) A szabályozási tervben házikertként (HK) megjelölt telekrészen semmilyen építmény sem létesíthető.

Vegyes területek építési övezetei
7.§

- (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használat szerint *településközpont vegyes és központi vegyes terület* –re tagozódnak.
- (2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen az OTÉK 16. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, regionális szintű intézmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 17. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Településközpont vegyes területen (**Vt**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vta-O/40/4,5/600	VtaZu-Z,O/50/4,5/600	Vtm*-O/50/5,5/800
Beépítési mód	oldalhatáron álló	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 50	max. 50
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 5,5
Telekterület (m ²)	min. 600	min. 600	min. 700
Telekszélesség (m)	min. 14	min. 14	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 20	min. 20
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

*nagyobb belmagasságú földszint és tetőtér beépítés lehetséges

Építési övezet jele	Vtm*Zu-Z,O/50/5,5/800	Vtal-Sz/30/7,5/3000	
Beépítési mód	Zárt sorú vagy oldalhatáron álló	Szabadon álló	
Beépítettség (%)	max. 50	max. 30	
Építménymagasság (m)	max. 5,5	max. 7,5	
Telekterület (m ²)	min. 800	min. 3000	
Telekszélesség (m)	min. 18	min. 30	
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 50	
Közművesítettség	teljes	teljes	

*nagyobb belmagasságú földszint és tetőtér beépítés lehetséges

- (6) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

- (7) Vegyes, településközponti övezetekben utcavonalon álló beépítési előírás esetén általában előkert nélküli, utcavonalon álló, a történetileg kialakult épülettömegeknek megfelelő épület építhető. Ennek értelmében az utcai homlokzaton sem tornác, sem emeleti ki- vagy visszaugrás, erkély, oromfali loggia, vagy nagyobb ablak nem engedélyezhető.
- (8) A Duna-parti területeken a Vta övezetben kialakított lakótelkek esetén szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető 3-3m-es oldalkert biztosítása mellett.
- (9) Az épületek tetőgerince nem lehet az építménymagasság + 3,2 m-nél magasabban. A tetőidom csak szimmetrikus nyeregtető lehet 38°- 45° közötti tetőhajlásszöggel.
- (10) Vegyes, településközponti övezetben üdülőépület nem létesíthető, de a 80 évnél régebbi épületek a jelenlegi épületforma megtartásának kötelezésével üdülő ingatlanná átminősíthetők.
- (11) Központi vegyes területen (**Vk**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vka-Sz/40/4,5/3000	Vkm-Sz/30/7,5/3000	
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	
Beépítettség (%)	max. 40	max. 30	
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5	
Telekterület (m ²)	min. 3000	min. 3000	
Telekszélesség (m)	min. 30	min. 30	
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 50	
Közművesítettség	teljes	teljes	

- (12) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

Gazdasági területek építési övezetei
8.§

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gk**) lehet.
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	Gk1a-SZ/40/4,5/3500	Gk1m-SZ/40/7,5/3500	Gk2a-SZ/40/5,5/3000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5	max. 5,5
Telekterület (m ²)	min. 3500	min. 3500	min. 3000
Telekszélesség (m)	min. 30	min. 30	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30	min. 30
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

Üdülőterületek építési övezetei
9.§

- (1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:
 - a) üdülőházas üdülőterület (Üü)
 - b) hétvégiházas üdülőterület (Üh)
- (2) Az üdülőterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek, táborok, kempingek helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak. A területen az OTÉK 21., 22. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) Az üdülőházas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Üü1a-Sz/10/4,0/10000	Üü1m-Sz/10/7,0/10000	Üü2a-Sz/15/4,0/5000
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 10	max. 10	max. 15
Építménymagasság (m)	max. 4,0	max. 7,0	max. 4,0
Telekterület (m ²)	min. 10000	min. 10000	min. 5000
Telekszélesség (m)	min. 50	min. 50	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

Építési övezet jele	Üü2m-Sz/15/7,0/5000	Üü3a-Sz/20/4,0/2000	Üü3m-Sz/20/7,0/2000
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 15	max. 20	max. 20
Építménymagasság (m)	max. 7,0	max. 4,0	max. 7,0
Telekterület (m ²)	min. 5000	min. 2000	min. 2000
Telekszélesség (m)	min. 30	min. 20	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

- (5) Üdülőházas üdülőterület alakítható ki a 11. sz. főközlekedési úttól északra eső területen.
- (6) Üdülőházas üdülőterület kialakításának feltétele a kotrással érintett területek rehabilitálása. Az üdülőterületek kialakításának további feltétele a területek

telekviszonyainak rendezése, az övezeti előírásnak megfelelő építési telkek kialakítása. A jelenlegi, beépítésre nem szánt (külterületi besorolású), mezőgazdasági hasznosítású földrészek nem minősülnek építési teleknek.

- (7) A hétvégiházas üdülőterület alacsony építménymagasságú és legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 21., 23. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (8) A hétvégiházas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Üh1a-SZ/20/4,5/800	Üh2a-SZ/20/4,5/500	Üh3a-SZ/20/3,5/300	Üh4-SZ/20/3,5/300
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 15	max. 15	max. 20	max. 4
Építménymagasság (m)	max. 4,0	max. 4,0	max. 3,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 800	min. 500	min. 300	min. 2200
Telekszélesség	min. 16m	min. 14m	min. 12m	min. 20m
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	min. részleges	min. részleges

- (9) Hétvégiházas üdülőterületbe sorolandók a volt zártkerti területek nagy része a Duna-parton és a basaharci már meglévő üdülőterületek mellett.
- (10) Az üdülőterületek építési övezeteiben állattartó épület, műhely, különálló épületben elhelyezett garázs, nem létesíthető, kivéve a lovasturizmust szolgáló lóistállókat.
- (11) Az Üh1a övezet területén meglévő az övezeti előírásnál kisebb, de 400m²-nél nagyobb, legalább 12 m szélességű üdülőtelken 10%-os beépítettséggel 4,5 m homlokzatmagasságú üdülőépület helyezhető el.
- (12) Az Üh1a és Üh2a övezetben 400 m²-nél kisebb, de 300 m²-nél nagyobb, legalább 10 m szélességű üdülőtelken csak pontszerűen alapozott faház helyezhető el, max. 10%-os beépítéssel és 4,0 m-es homlokzatmagassággal.
- (13) Hétvégiházas üdülőövezet 300 m²-nél kisebb, vagy 10 m-nél keskenyebb telkein semmilyen épület nem helyezhető el.
- (14) Az övezetek szomszédos telkei bármely esetben összevonhatók.
- (15) A hétvégiházas üdülőövezetekben kialakítható épületek:
 - a) Az üdülőépületet szimmetrikus max. 45°-os nyeregtetővel kell kialakítani.
 - b) Az épületek egy homlokzatának építménymagassága sem haladhatja meg az övezeti előírásban szereplő (átlag) értéket 20%-nál többel.
 - c) A tetőhéjzat anyaga természetes színű (barna, terrakotta), nád, cserép, vagy palalemez lehet.
 - d) Hullámlemez, szürke, vagy élénk (piros) színű palalemez alkalmazása tilos.
 - e) A tetőtér beépíthető, de oromfalon erkély, loggia kialakítása tilos.

- (16) Épületet csak a telek szabályozási terven – építési tilalommal meg nem jelölt – részén lehet elhelyezni.
- (17) Huzamos tartózkodásra alkalmas helyiség padlószintjét min. 109 mBf. magasságban lehet kialakítani.

Különleges területek építési övezetei 10.§

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
- Beépítésre szánt különleges terület
 - a) -rehabilitációs-, (Kr)
 - b) -idegenforgalmi-központi-, (Kidk)
 - c) -idegenforgalmi-sport-, (Kidz)*
 - d) -temetkezési célú-, (Kt)
 - e) -városüzemeltetési célú-, (Kvü),
 - f) -honvédségi-, (Kh),
 - Beépítésre nem szánt különleges terület
 - g) -idegenforgalmi-sport-, (Kidz)
 - h) -nagy kiterjedésű, sportolási célú-, (Ksp)
- területek.
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A különleges rehabilitációs terület a Református domb területe. Ezen a helyi értékvédelem alá tartozó területen továbbra is érvényben marad az 1989-ben, M=1:500 méretarányú térképen részletesen feldolgozott speciális szabályozási tervlap.
- (4) A különleges idegenforgalmi központi terület az idegenforgalom ellátására szolgál. Területén kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és szórakoztató létesítmények valamint kereskedelmi szálláshelyek épületei valamint az azok funkcionális működéséhez szükséges további létesítmények helyezhetők el.
- (5) A különleges idegenforgalmi, - sport-terület nagy kiterjedésű a közforgalom számára részben megnyitott sportolási célú és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos, illetve azt kiszolgáló építmények valamint lakóépületek helyezhetők el (OTÉK 24.§).
- (7) A különleges sport-területen kizárólag a sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el (OTÉK 24.§).
- (8) A különleges temető, illetve kegyeleti park rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál (OTÉK 24.§).
- (9) A különleges városgazdálkodási terület nagy kiterjedésű, zöldterületi jellegű terület, alacsony beépítettségű, a település fenntartásának kiszolgálását célozza.(kertészet, parkfenntartás).
- (10) Különleges honvédségi terület.

- (11) A különleges területek építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Kr1-O/30/3,5/500	Kr2-O/30/3,0/300	Krp-Z,O/0/2,5/K
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	földbe vajt pince
Beépítettség (%)	max. 30	max. 10	-
Építménymagasság (m)	max. 3,5	max. 3,0	max. 2,5
Telekterület (m ²)	min. 500	min 300	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

Építési övezet jele	Kidka-SZ/20/4,5/2000	Kidkm-SZ/20/7,5/2000	Kt3-SZ/4/3,5/3 000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 20	max. 4
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5	max. 3,5
Telekterület (m ²)	min. 2000	min. 2000	min. 3000
Zöldfelület (%)	min 60	min 60	min 60
Közművesítettség	teljes	teljes	részleges

Építési övezet jele	Kidz1*-SZ/10/6,0; 12,0/100000	Kidz1**-SZ/10/ 12,0(15)/50000	Kidz1-SZ/5/4,5/10 000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 10	max. 10	max. 5
Építménymagasság (m)	max. 6,0 és 12,0	max. 12, 0	max. 4,5
Gerincmagasság (m)		max. 15,0	100000
Telekterület (m ²)	100000	50000	min. 80
Zöldfelület (%)	min. 70	min. 70	teljes
Közművesítettség	teljes	teljes	Szabadon álló

Építési övezet jele	Kidz2-SZ/5/4,5/5000	Kvü-Sz/6/4,5/10000	Ksp1-SZ/5/4,5/10 000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 5	max. 6	max. 5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	5000	10000	min. 1,0
Zöldfelület (%)	min. 80	min. 60	min. 80
Közművesítettség	teljes	részleges	részleges

Építési övezet jele	Ksp2-SZ/5/4,5/5 000	Kt1-SZ/4/3,5/10 000	Kt2-SZ/4/3,5/5 000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 5	max. 4	max. 4
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 3,5	max. 3,5
Telekterület (ha)	min. 1,0	min 1,0	min 0,5
Zöldfelület (%)	min. 80	min. 60	min. 60
Közművesítettség	részleges	részleges	részleges

- (12) A **Kr1** jelű övezet a Református domb egyedi szabályozású műemléki környezete. Az övezet minimum 300 m²-es kialakult telkein max. 30%-os beépítéssel, melléképület létesítésének kizárásával, a nevezőben szereplő max. 3,0, vagy 3,5 m-es építménymagassággal, oldalhatáron álló, vagy szabadon álló üdülő- és lakóépületek egyaránt építhetők. A tetőtér beépítése esetén a világítás és a szellőzés javasolt megoldása a településen található szénafeldobó padlásablak. A tetőhéjzat anyaga csak nád, cserép és műemléki palalemez lehet. Kerítés létesíthető. Tömör lábazat téglá vagy kő. A kerítés anyaga fa vagy drótháló lehet. Az épület tömege csak lejtőre merőlegesen elhelyezett szimmetrikus, kontyolás nélküli nyeregteretűvel kialakított max. 5,6 m széles téglatest lehet, kereszt irányú mellékszárnyal.
- (13) A **Kr2** jelű övezet a Református domb egyedi szabályozású műemléki környezetében található nagyobb pincehelyek területe, amelyre présház is építhető. A meglevő beépítésnél, vagy különleges terepadottságoknál a kedvezőbb falukép kialakítása miatt egyes helyeken a már kialakult szomszédos helyzet szerint alakítandó
- a beépítési vonal,
 - a magas tető gerince és hajlásszöge,
- de az övezeti előírások megtartásával.
- (14) A **Krp** jelű övezet a Református domb egyedi szabályozású műemléki környezetében található történetileg kialakult pincesorok területe, ahol csak földdel borított (földbe vajt) pince építhető, amelynek terméskő vagy téglá ormfala max. 2,5 m magas lehet, amelyen 1 ajtó helyezhető el.
- (15) A **Kidz1*** jelű övezet a minőségi idegenforgalom fejlesztési területe. A legkisebb 10ha-os telken az idegenforgalmat kiszolgáló, a kultúrált szórakozást biztosító ellátási (vendéglátás, szolgáltatás) létesítmények, a szabadidő eltöltését biztosító sportlétesítmények és lakások (az ellátó komplexummal közös telken) létesíthetők. A több szabadon álló épület egyenként is tartalmazhat több lakó-, kiszolgáló- és üdülő-egységet. A megengedett beépítés (10%) területének egyharmada sport és kiszolgáló létesítmény, kétharmada lakó funkciójú létesítmény lehet. A megengedett legnagyobb építménymagasság építési helyhez kötött. Az „1” jelű építési helyen legfeljebb 12,0 m építmény-magasságú épületek, a „2” jelű építési helyen pedig legfeljebb 6,0m építmény-magasságú épületek helyezhetők el.
- (16) A **Kidz1**** jelű övezet a minőségi idegenforgalom fejlesztési terület övezete. A legkisebb 5ha-os telken az idegenforgalmat kiszolgáló, a kultúrált szórakozást biztosító ellátási (vendéglátás, szolgáltatás, szállás) létesítmények, a szabadidő eltöltését biztosító sportlétesítmények létesíthetők. A több szabadon álló épület egyenként is tartalmazhat több szállás- és kiszolgáló-egységet. A megengedett beépítés (10%) lehet.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 12,0 m a megengedett legnagyobb tetőgerinc-magasság 15 m.

Az új övezetben a +5% beépítettségi többlet biológiai egyenérték kompenzálására a telekterület 2%-án háromszintű növényzettel fedett új védőzöld felületet kell létesíteni. Ennek kialakítására kertépítészeti terv készítése szükséges.

Az övezetben az épületek és építmények árvízmentesítéséről gondoskodni kell, állandó tartózkodásra szolgáló helyiséget csak a mértékadó árvízszint fölötti padlószinttel lehet kialakítani, úgy, hogy az esetleges elöntés az épületszerkezeteket ne veszélyeztesse.

Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) talajmechanikai szakvélemény alapján nem csúszásveszélyes, beépíthető

b) természetvédelmi szakhatóság szerint ökológiai hálózat övezetét nem érinti

Az övezetben építési engedélyt kiadni a megyei vagy a regionális (területi) tervtanács véleményének birtokában lehet.

Építési övezetek általános előírásai

11.§

- (1) Az építési övezetekben a *nem kialakult* (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
 - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek - közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.
 - c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
 - d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtaknak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor a jelenlegi beépítési mód szerint kell az épületet elhelyezni a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben vagy jelen szabályzatban meghatározott jelölt építési helyet kell figyelembe venni; ezek hiányában az OTÉK 35.§-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.
- (4) Terepszint alatti építmény a telek - építési előírásokban meghatározott - beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 30% alatt létesíthető.
- (5) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK 42.§-ának előírásait kell alkalmazni.
- (6) Az épületek homlokzat színezésénél csak pasztell színek alkalmazhatóak. A település meglévő utcaiban a történetileg kialakult színezési hagyományokhoz alkalmazkodni kell.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterületek övezetei 12.§

- (1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint lehet:
 - a) általános közlekedési és közműterület (jelölés nélkül)
- (2) Az általános közlekedési és közműterületek a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK 26.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

Zöldterületek övezetei 13.§

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (**Kp**) illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- (2) A **Kp** jelű közpark területén az OTÉK 27.§ (4) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el, illetve a 27.§ (2), (3), (5) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- (3) A közpark területének legalább 60%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (4) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertépítészeti terv vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (5) Közpark területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
 - a) a fa egészségi állapota,

- b) a balesethárítás,
- c) a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

- (6) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a Pilismaróti Új tó (öblök) gyalogos körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.

Erdőterületek övezetei 14.§

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, továbbá a településszerkezeti terv alapján erdő területfelhasználásra tervezett terület.
- (2) A tervezett erdők területén a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
- (3) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
 - a) védelmi (**E_v**)
 - b) turisztikai (**E_t**)elsődleges rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdőövezet (**E_v**) terület a következő három alövezetre tagolódik:
 - a) **Ev-1** jelű alövezet: A Nemzeti Parkon belüli természetvédelmi szempontból fokozottan védett területek, ahol épület nem létesíthető.
 - b) **Ev-2** jelű alövezet: Környezetvédelmi szerepű erdők, ahol épület nem létesíthető.
 - c) **Ev-3** jelű alövezet: A Nemzeti Parkon belül az előző két övezethez nem tartozó erdőrészek, ahol **turisztikai** és **természetvédelmi** épületek a (6) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelően, de min. 20,0 ha telekterületen, az **erdőgazdálkodást**, fatermelést szolgáló épületek pedig min. 20,0 ha telekterületen, max. 0,5%-os beépítettséggel, szabadon állóan, max. 4,5m építménymagassággal helyezhetők el. **Ev-3** alövezetben építési szándék esetén kötelező benyújtani elvi építési engedély kérelmet is.
- (5) Turisztikai rendeltetésű erdőövezet (**E_t**) a vízparti üdülő- és idegenforgalmi területekhez kapcsolódó erdőterület. Az övezet területén a rendeltetésének megfelelő építmények csak akkor alakíthatók ki, ha az illetékes erdészeti hatóság is egészségügyi-szociális turisztikai elsődleges rendeltetésbe sorolja az erdőt és az építmények elhelyezéséhez hozzájárul.
- (6) Turisztikai rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető:
 - az erdei sport és szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
 - a természetvédelmi oktatást, kutatást, bemutatást szolgáló épület
 - erdőhöz kapcsolódó, a turizmust szolgáló kereskedelmi szállásépület (kemping, turistaház, menedékház)

- sátorozó hely (táborhely)
a következő feltételekkel:

Beépíthető telek területe: min 10 ha (100 000 m²)
Beépítési mód: szabadon álló
Beépítettség: max. 1,0%
Építménymagasság: max. 4,5 m
Közművesítettség: részleges

Mezőgazdasági területek 15.§

- (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (**Má**)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (**Mzk**)
 - c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (**Mk**)
- (2) A mezőgazdasági területeken nagylétszámú állattartó telep (a 41/1997 (V.28.) FM. Rend.- Állategészségügyi Szabályzat meghatározása értelmében) nem létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület 16.§

- (1) Általános mezőgazdasági területen (**Má**) a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás gazdasági épületei helyezhetők el.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

Szántó, kert- művelési ágban: min. 10 ha
Szőlő, gyümölcsös,
Gyep, nádas, stb művelési ágú telkek nem építhetők be.

Kialakítható legkisebb telek területe: 2 ha
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség mértéke: max. 0,5%
Építménymagasság: max. 4,5 m

Építési terület: előkert: min. 10 m
oldalkert: min. 10 m

Kertes mezőgazdasági terület 17.§

- (1) Kertes mezőgazdasági területen (**Mzk**) - amely a volt zártkertek mezőgazdasági területként megmaradó részeit foglalja magában - pince, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló) helyezhető el. Nem létesíthető állattartó építmény, továbbá lakóépület. Egy telken egy épület létesíthető
- (2) A területen
 - a) a 1500 m²-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - b) a legalább 1500 m² terület nagyságú szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott telken egy, max. 3,5m építménymagasságú gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Az épület alapterülete 90 m²-nél nagyobb nem lehet.
 - c) Szántó, gyep, stb. művelési ágú telkek a kertes mg.-i területen nem építhetők be.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület 18.§

- (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (**Mk**) a felszíni vizek védelme és a természet- és tájképvédelem érdekében épületek nem létesíthetők.

Egyéb területek 19.§

- (1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (**Evg**) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik (OTÉK 30.§).
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás épületnek nem minősülő építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények 20.§

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
- (2) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani.

a) A 11. sz. főút tervezett nyomvonala	min. 40,0 m
Mindaddig, amíg a 11 sz. főút új nyomvonala nem valósul meg, a jelenlegi nyomvonalat főútként kell kezelni.	
b) Országos mellékutak	
11. sz út jelenlegi nyomvonala (Rákóczi út)	18,0-22,0 m (min. 14m)
11324 j. Hajóállomási hozzájáró út	min. 22,0 m
11325 j. Szobi komphoz vezető út	min. 22,0 m
c) Gyűjtőutak, feltáróutak	
Új üdülőterületi feltáró út	22,0 m
Egyéb meglévő gyűjtőutak	kialakult
Táncsics út	14,0 m
Ady Endre utca	14,0 m min. 12m
d) Lakóutak	
Meglévő lakóutak	min. 12,0 m
tervezett lakóutak	12,0-14,0 m
A Református domb településszerkezetileg védett területén az ennél kisebb kialakult utcák szélessége is megtartandó	
- (4) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- (5) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete, illetve az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.
- (6) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján engedélyezhető.

- (7) Országos főút külterületi szakasza mentén 100-100 m, országos mellékút mentén 50-50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak az illetékes útügyi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (8) Önálló kerékpárutat kell kialakítani:
 - a 11. Sz. főút új nyomvonalát követve,
 - a 11 324. j. és a 11 325. j. utak mentén,
 - és az üdülőterület súlyvonalában
- (9) Önálló gyalogos közöket a szabályozási terven feltüntetett helyeken kell létesíteni.
- (10) Az OTÉK 42.§ (2) bekezdése szerint a parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében az OTÉK 42.§ (10) és (11) bekezdése alapján helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 250 m-en belül kell kielégíteni.
- (11) Közterületi parkolókat kell kialakítani a szabályozási terven feltüntetett területeken.
- (12) A kompok, a hajóállomás és csónakkikötő valamint a településközpont térségében várakozási lehetőséget kell biztosítani.
- (13) Üzemanyag-töltő állomás csak a szabályozási terven megjelölt Sárgadombi gazdasági fejlesztési területen létesíthető. Ha ettől eltérő helyen kívánnak töltőállomást létesíteni, akkor arra külön hatástanulmányt kell készíteni elvi építési engedélyezési eljárás keretében.
- (14) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. A fasorokat kertészeti terv alapján kell telepíteni, a tervben a balesetveszélyt okozó, szemetelő termésű és allergiakeltő hatású fafajokat ki kell zárni a telepítésből.
- (15) Autóbusz tömegközlekedéssel az országos főutakon és mellékutakon kell számolni. Az autóbusz megállókat öbölben kell elhelyezni.

Közműlétesítmények 21.§

Általános előírások

- (1) A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közüzemi hálózatokat és létesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani.

- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (6) A közterületen tervezett víziközművek építése, a vízrendezés és az árvízi védvonal, vagy magaspárt építése vízjogi létesítési engedélyes terv alapján végezhető.

Vízellátás

- (7) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (8) Dömösi vízbázis és Pilismarót távlati vízbázisának, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízelétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.)-i Kormányrendelet alapján készített, öt- és ötvenéves elérési idő alapján számított - hidrogeológiai védőterületre vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni. A számításokkal igazolt hidrogeológiai védőterület meghatározását és jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvezetni.
- (9) A településen és a létesítményekben az újonnan létesítendő vízvezeték-hálózat átmérőjét az oltóvíz intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni, a jogszabályban megadottak szerint.
- (10) A vízvezeték hálózatról a tűzi víz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (11) A tűzcsapokat a védendő épülettől (szabadtéri tárolótól, stb.) a megközelítési útvonaltól mérten 100 m-nél távolabb elhelyezni nem szabad.
- (12) A tűzcsapoknál a tűzoltógépjárművel részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon. Olyan utcák esetében, amely egyirányú ill. zsákutca, ott gépjármű-fordulókat kell kialakítani. A fordulási sugarat úgy kell tervezni, hogy a tűzoltógépjárművek számára a közlekedés biztosítva legyen.
- (13) A tervezett beruházások ismeretében a felvonulási és megközelítési útvonalak valamint az oltóvíz és tűzcsapok helyének meghatározásához az Esztergomi Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóparancsnoksággal egyeztetni kell.
- (14) A lakó- és ipari övezeteknél a tűzjelzési lehetőséget biztosítani kell.

Vízelvezetés

- (15) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető.
- (16) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (17) A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban csak a közcsatornára csatlakozó szennyvízkezelésű épület építhető (bővíthető vagy újítható fel).
- (18) A település beépítésre szánt csatornázatlan területein a csatornahálózat megépítéséig átmenetileg szigorúan vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesíthető, de csatornahálózat megépítésekor be kell kötnie a teleknek a hálózatba, ez a feltétele az építmény használatba vételi engedély kiadásának. A feltételt az építési engedélyben is rögzíteni kell.
- (19) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizeket közműpótlóként, szigorúan zárt szennyvíztároló műtárgyban kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. A közcsatornahálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
- (20) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása.
- (21) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelepeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz a közcsatornára csak abban az esetben köthető, ha a szennyezettsége megfelel a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (22) A Duna folyó és tervezett vízgazdálkodási területeinek (EGYvg) partján a partéltól számított 10 m széles sáv árvízvédelmi és karbantartási munkálatok számára biztosítandó. Pilismarót vízfolyásainak partéleitől mért 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.
- (23) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

- (24) Az üdülőházas területeken, az idegenforgalmi–központi területeken, a község településközponti részein, a kertvárosi lakóterületeken és a gazdasági területeken a csapadékvíz elvezetés zárt szelvényű hálózat építésével történjen. A vízrendezési terv készítésénél a területgazdálkodási igényeket figyelembe kell venni. A nyílt, burkolt árokkal építendő szakaszokon terméskő alkalmazását kell előírni.
- (25) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (26) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. A parkolók vizét olajfogó műtárgyon keresztül kell a befogadó csatornába vezetni.

Villamosenergia-ellátás

- (27) A Duna-Ipoly Nemzeti Park területén településrendezési szempontból és a tájba illesztése érdekében a Visegrádi 20 kV-os gerincvezetéknek a kiváltást igénylő szakaszát földkábelben kell vezetni.
- (28) Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új (közép-, kiefeszültségű és közvilágítási) villamosenergia-ellátási hálózatot csak földkábeles elhelyezéssel szabad építeni. A már beépített területeken a meglevő hálózat rekonstrukciójakor, a földkábeles vezetést kell engedélyezni.
- (29) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból. Az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos kiefeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezeték közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (30) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- (31) Középnymású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.

Távközlés

- (32) Településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve, föld alatt vezetéssel kell megépíteni. Ahol a földfeletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból,

valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.

- (33) Közszolgálati távközlési bázisállomás csak építési engedéllyel helyezhető el. Rádiótelefon átjátszó állomás telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott hely kiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Környezetvédelem

22.§

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) A csapadékvíz elvezető rendszerbe közvetve vagy közvetlenül szennyvíz nem vezethető. Az élővízbe vezetett csapadékvíz minőségének meg kell felelni a 9/2002 (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendeletben az Egyéb védett területekre (2. kategória) vonatkozó határértékeknek.
- (3) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem alkalmazható. A közcsatornába vezetett szennyező anyagok kibocsátási értékei a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet küszöbértékeit nem haladhatja meg.
- (4) A belterületen olyan létesítmény nem tervezhető, amely zajvédelmi szempontból védőtávolság betartását igényli.
- (5) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes hatásvizsgálatot kell készíteni (20/2001. (II. 14.) sz. Korm. rendelet szerint).
- (6) Beépítési feltételek:
Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
- a rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
 - a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.

Föld védelme

- (7) A közigazgatási területen olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.
- (8) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani (1994. évi LV. törvény VI. fejezete).
- (9) A talaj védelme érdekében a szennyvizeket elszikkasztani tilos.

Vizek védelme

- (10) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló engedélyezhető.
- (11) Talajvízkút létesítését a Pilismarót Polgármesteri Hivatal, rétegvízkút létesítését az ÉD VIZIG engedélyezheti.
- (12) A vízminőség védelme érdekében az élővizet terhelő szennyvízkibocsátások tekintetében a Duna szakaszhoz tartozó vízgyűjtő terület kiemelt, „**egyéb védett**” területnek minősül.
- (13) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet).
- (14) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (15) A felszín alatti vizek védelme érdekében Pilismarót teljes területe a felszíni szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontból (33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján) **"A" Fokozottan érzékeny** besorolású

Levegőtisztaság-védelme

- (16) Pilismarót közigazgatási területén a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe kiemelten védett, a többi terület levegőtisztaság-védelmi szempontból Védett-I. területi kategóriába tartozik. Levegőtisztaság-védelmi szempontból Védett-II. terület nem jelölhető ki. Az ökológiailag sérülékeny területek légszennyezettségi ökológiai határértékeit a mód. 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 2.sz. melléklete szerint kell meghatározni.
- (17) Az égetésre (hulladék, növényi maradványok) vonatkozóan a 21/2001 (II.14.) Korm rend. 11.§-ában foglaltak tartandók be.
- (18) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.
- (19) Egyéb légszennyező forrásokra és azok körüli esetleges védelmi övezetekre vonatkozóan szintén a 21/2001 (II.14.) Korm rend. 6.§-ában foglaltakat kell figyelembe venni.

Zaj- és rezgésvédelem

- (20) Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények a jogszabályban vagy a környezetvédelmi hatóság határozatában megállapított kibocsátási határértékeket nem léphetik túl.
- (21) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (22) A nemzeti parki területek zajvédelmi szempontból fokozottan védettként kezelendők.
- (23) A szolgáltató tevékenységet végzők zajterhelési határértékeire a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletet kell figyelembe venni.

Hulladékgazdálkodás

- (24) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
- (25) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
- (26) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása az engedélyezett fogadóállomásokon lehetséges.
- (27) Dögtemető, dögkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

Táj- és természetvédelem 23.§

- (1) Pilismarót közigazgatási területét érintően országos jelentőségű védett természeti terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park, ahol az építések, építmény elhelyezések és a területhasználatok a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhetők.
- (2) Pilismarót közigazgatási területe a Dunakanyar tájegységnek, mint tájképileg kiemelten érzékeny és jelentős térségnek a része, ahol csak tájba illő épületek és építmények létesíthetők.

Építészeti értékvédelem 24.§

- (1) A építészeti értékvédelem kiterjed:
 - országos műemléki védettségre,
 - helyi védettségre.
- (2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.
- (3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a településszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok.
- (4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkor jogszabályok betartásával szabad.
- (5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.
- (6) Helyi védelemben részesülnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a településszerkezeti, valamint a szabályozási terven jelölt, illetve a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.
- (7) A védelemben részesített épület bontása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az eredeti homlokzat megtartásával lehet végezni.
- (8) A védett épület csak életveszélyes műszaki állapot esetében bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni és a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- (9) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani kell.
- (10) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- (11) Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül 30000 Ft bírsággal sújtható.
- (12) Az 1997. évi CXL. sz. múzeumi törvény szellemében régészeti lelőhelyeken építési vagy telekkialakítási engedélyt kiadni csak a területileg illetékes múzeumtól kért szakvélemény figyelembevételével szabad.
- (13) Országos, vagy helyi védelem alá eső építmény telkén lévő fák szintén védettnek minősülnek, mint a kertek jellegzetes, településképileg karakteres elemei.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 25.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a kihirdetést követően benyújtott ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1994-ben készített, illetve 1992-ben a Dunaparti Üdülőterület tervével kiegészített Pilismarót összevont rendezési tervéhez készített szabályozási előírások, illetve az azt elfogadó rendelet.
- (4) A településrendezési tervben foglaltak végrehajtása, valamint a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében az Önkormányzatnak elővásárlási joga van a HÉSZ 2. számú mellékletében tételesen felsorolt ingatlanokra az ott feltüntetett településrendezési célok megvalósítása érdekében.

Benkovics László
polgármester

Balázs Márta
jegyző

1. sz. Melléklet (ad. 24.§ (6) bekezdés)
Pilismarót község helyi védelemben részesítendő objektumai (területei)

(1) Helyi védett épületek

1. Esztergomi út 5.,	Hrsz: 859/2	lakóház
2. Esztergomi út 8.,	Hrsz: 490	lakóház
3. Esztergomi út 10.,	Hrsz: 493/2	lakóház
4. Esztergomi út 12.,	Hrsz: 495	lakóház
5. Esztergomi út 20.,	Hrsz: 665	lakóház
6. Esztergomi út 22.,	Hrsz: 666	lakóház
7. Esztergomi út 26.,	Hrsz: 669	lakóház
8. Esztergomi út 27.,	Hrsz: 835/1	lakóház
9. Esztergomi út 32-34.,	Hrsz: 677	lakóház
10. Esztergomi út 52.,	Hrsz: 703	lakóház
11. Esztergomi út 54.,	Hrsz: 704	lakóház
12. Esztergomi út 56.,	Hrsz: 707	lakóház
13. Esztergomi út 80.,	Hrsz: 742	lakóház
14. Rákóczi F. u. 2.,	Hrsz: 948/1	Műanyagüzem
15. Rákóczi F. u. 4.,	Hrsz: 948/2	Idősek Klubja
16. Rákóczi F. u. 16.,	Hrsz: 1031	lakóház
17. Rákóczi F. u. 21.,	Hrsz: 3	lakóház
18. Rákóczi F. u. 24.,	Hrsz: 1041	lakóház
19. Rákóczi F. u. 27-27/A.,	Hrsz: 7	lakóház
20. Rákóczi F. u. 37.,	Hrsz: 22	lakóház
21. Rákóczi F. u. 57.,	Hrsz: 146	lakóház
22. Rákóczi F. u. 74.,	Hrsz: 1076	lakóház
23. Ady u. 1.,	Hrsz: 289	lakóház
24. Ady u. 5.,	Hrsz: 292	melléképület
25. Ady u. 24.,	Hrsz: 372	lakóház
26. Ady u. 26.,	Hrsz: 371	lakóház
27. Ady u. 29-31.,	Hrsz: 401	lakóház
28. Ady u. 39.,	Hrsz: 405	lakóház
29. Dobozi u. 23.,	Hrsz: 316	lakóház
30. Széchenyi u. 2.,	Hrsz: 1106	lakóház
31. Széchenyi u. 4.,	Hrsz: 1105	lakóház
32. Széchenyi u. 8.,	Hrsz: 1103	lakóház
33. Szabadság krt.,	Hrsz: 494	lakóház

34. Szabadság krt.,	Hrsz: 522	lakóház
35. Szabadság krt.,	Hrsz: 525	pince
36. Szabadság krt.,	Hrsz: 541	lakóház
37. Szabadság krt.,	Hrsz: 585	lakóház
38. Szabadság krt.,	Hrsz: 634	lakóház
39. Köztársaság tér 3.,	Hrsz: 268	Orvosi rendelő
40. Köztársaság tér 4.,	Hrsz: 297	lakóház
41. Köztársaság tér 8.,	Hrsz: 287	élelmiszerüzlet
42. Köztársaság tér 9.,	Hrsz: 290	lakóház
43. Kis u. 7.,	Hrsz: 718	lakóház
44. Bajcsy-Zsilinszky u. 3.,	Hrsz: 935/2	lakóház
45. Duna-part, Akácos u.,	Hrsz: 1721	üdülőépület
46. Basaharc,	Hrsz: 1502/3	Szociális Otthon
47. Rákóczi Ferenc u. 45.,	Hrsz: 29	Irma-lak

(2) A református domb teljes területe helyi értékvédelmi terület.

2. sz. Melléklet (ad. 25.§ (4) bekezdés)
Pilismarót község elővásárlási joggal terhelt ingatlanai

Településrész:	Hrsz:	Megvalósítandó cél:	Településrész:	Hrsz:	Megvalósítandó cél:
Központi belterület	878-919, 1107/1 1017-1019 1	lakótelkek kialakítása közpark kialakítása volt Heckenast-kastély kulturális célokra való megszerzése	Külterületek	0134/1-2, 0140/1-9, 065/2-11	idegenforgalmi, sport terület kialakítása
	2/2	egyházi tulajdon rendezése		02/1-42, 05/2-9, 09/3-13, 012/1-17, 015/1-33, 032/1-2, 033/1-13, 037/1-2, 038/1-11, 039/1-23, 044/1-13, 050/1, 057, 058, 059/4-21, 065/2- 11, 067/2-20, 075/6, 0132/1- 2, 0138, 0142/1-13, 0144/1- 9, 0147/1-7, 0148/1-19, 0150/2-39, 0152/1-4, 0154/1- 9, 0158/1-2, 0179, 0213/1-21	Településrendezési célok megvalósítása érdekében csereingatlanok biztosítása
Duna-parti belterület	1814/4, 1815, 1816 1641, 1643-1646, 1865, 1867	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítása utcák szélesítése, új utcák kialakítása			
Basaharci belterület	1525/1 1501/1 1502/1 1527	szálláshely kialakítás közpark kialakítás településközponti célok megvalósítása			
Duna-parti volt zártkert	2917, 2919, 2944, 2946, 2988/1,2, 2989, 3010, 3012, 3143-3145, 3160, 3174	utcák szélesítése, új utcák kialakítása			
Külterületek	075/3-4, 079/1-10, 084, 089/1-34, 091/1-2, 093/1-4, 095/1-4, 097/1-4, 097/8-10, 0101/2-9, 0103/1-11, 0105, 0107/1-4, 0107/6-13, 0109/2- 7, 0110/1, 0111/1-3, 0111/5- 10, 0113/1-6, 0115 086/1-38 0119, 0120 084, 0142/12, 0144/1-9, 0150/10, 0155/1-25	Nagy-öböl környéki különleges sport és lakóterület kialakítása lakótelkek kialakítása hajóállomás, hajókikötő kialakítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítása			

Függelék (ad. 24.§ (3) bekezdés)
Országos műemléki védelem alatt álló objektumok

1. Rk. templom – Köztársaság tér , Hrsz: 271
2. Római tábor - Kishegy, Hrsz: 14, 23, 38, 40, 41, 42/2, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52
3. Nepomuki Szt. János szobor – Köztársaság tér, Hrsz: 247/1
4. v. Heckenast kúria – Rákóczi út 19. Hrsz: 2/1, 2/2
5. Ref templom – Szabadság u, Hrsz: 556

Az Rk. templom, a Nepomuki Szt. János szobor, a Római tábor és a Heckenast kúria együttes műemléki környezete :

1, 3, 5, 6, 7, 11, 14, 15, 16, 22, 23, 24/5, 25, 26, 36/2, 36/3, 38, 40, 41, 1212, 1211, 1210, 1209, 1208, 1207, 1206, 1205, 1204, 1203, 1202, 56/1, 53, 54, 55, 56/2, 113, 114/1, 114/2, 114/3, 116, 117, 118, 119, 120, 127, 128, 130, 131, 133, 134/1, 134/2, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 263/1, 264, 265, 266, 267, 268, 298/1, 297, 295/2, 295/1, 294, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 276, 270, 483, 484, 485, 784, 875, 874, 947, 948/1, 948/2, 994, 995, 996, 1030, 1031, 1032.

A Ref templom műemléki környezete :

494, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 555, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620/1, 620/2, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 629, 635, 636, 637, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662.

C. ALÁTÁMASZTÓ ANYAGOK

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Pilismarót településrendezési tervét és helyi építési szabályzatát a község önkormányzatának megbízására évtizedek óta készíti a VÁTI.

A jelenleg érvényben lévő rendezési terv az OÉSZ alapú tervek OTÉK előírásainak megfelelő átdolgozásaként készült, a korábban a vízlépcsőépítés bizonytalanságai miatt két ütemben készült tervek (Község, Dunapart) összedolgozásával.

Az akkori átdolgozás alapja a község e célra kialakított munkabizottságának közel két hónapos rendszeres munkafolyamata útján megalkotott a település fejlesztési koncepciója, amelyet 1/2000. sz. határozatával elfogadott.

A község korábbi rendezési tervei:

- Egyszerűsített általános rendezési terv – 1962, VÁTI
- Összevont rendezési terv – 1975, VÁTI
- ÁRT Koncepció – 1982, VÁTI (a Nagymaros, Visegrád településcsoport ÁRT keretében; Tsz.: 4632/80.)
- ÖRT (a fenti koncepció alapján) – 1984, KMM (Tsz.: 82077)
- ÁRT felülvizsgálat – Program – 1988, VÁTI
(A Dunakanyar területfelhasználásának felülvizsgálata a tájvédelem és az idegenforgalom szempontjából; Tsz.: 8614/88.)
- ÖRT módosítás és zártkert rendezési terv a 11. sz. út feletti területre – 1989, VÁTI (Tsz.: 9215/89.) a jelenleg érvényes egyik terv, amely magába foglalta a Református domb területének részletes (M = 1 : 500) szabályozási tervét is
- Duna-part RRT – 1992, VÁTI (Tsz.: 9636/90.)

A község rendezési terveinek tartalmára ugyanaz a kettősség jellemző, mint területi szétosztottságára.

Az „ösközség” területének rendezési tervei fokozatosan egymásra épülve, de főként a község történeti karakterére alapozva határozták meg a kívánt fejlődés irányát, amely ha nem is a tervezett ütemben, de végeredményben a jóváhagyott tervek szerint haladt.

A Duna-parti területre vonatkozó fejlesztési koncepciókat 1959 óta a tervezett vízlépcső határozta meg. Köztudott volt, hogy a vízlépcső által tervezett duzzasztott vízszint a terület jelentős részét vízzel borítottá tenné. Ezért a területen építési tilalom volt 1959-től 1994-ig, s ennek a feltételezett duzzasztott vízszintnek a következtében kezdődött meg a 80-as évek elején a terület kavicsvagyonának kitermelése.

A területre számos tanulmány és javaslat készült. A Duna-parti meglévő üdülőterület a legkorábbi vízlépcsős javaslatokban vízfelületként szerepelt, s csak az üdülőtulajdonosok heves tiltakozására került az üdülőterület „bevédezésre” a tervekben.

E mellett a tervek nagy része 2-3, kotrással kialakított öblözetet tartalmazott; egyet a Szobi rév és a Hajóállomási út között, egyet pedig a Malom-patak torkolatánál, a későbbiekben pedig a volt hajóállomástól keletre lévő, mély fekvésű részen ún. jacht öböl kialakítását tartalmazták a tervek.

A kavicsvagyon kitermelése megindult, jórészt le is zajlott, ma már a vízlépcsőépítéstől független adottság, amely meghatározza a terület fejlesztési lehetőségeit, kialakult vízfelületei révén pedig megalapozta Pilismarót további idegenforgalmi fejlesztési lehetőségeit.

E fenti nagyszabású javaslatokat, illetve lehetőségeket azonban az 1998 -ban megalakult Duna-Ipoly Nemzeti Park szigorú táj- és természetvédelmi követelményeinek megfelelően kellett átértékelni, újra fogalmazni.

A község 1989-es rendezési terve a "frissen" elkészült (1987) új, de még hivatalosan el nem fogadott belterületi 2000-es méretarányú EOV rendszerű alaptérképre készült.

A nagy volumenű idegenforgalmi fejlesztés területei a terv készítésekor jórészt csak „tervezői” ötletként kerültek megfogalmazásra konkrét befektetői szándék nélkül.

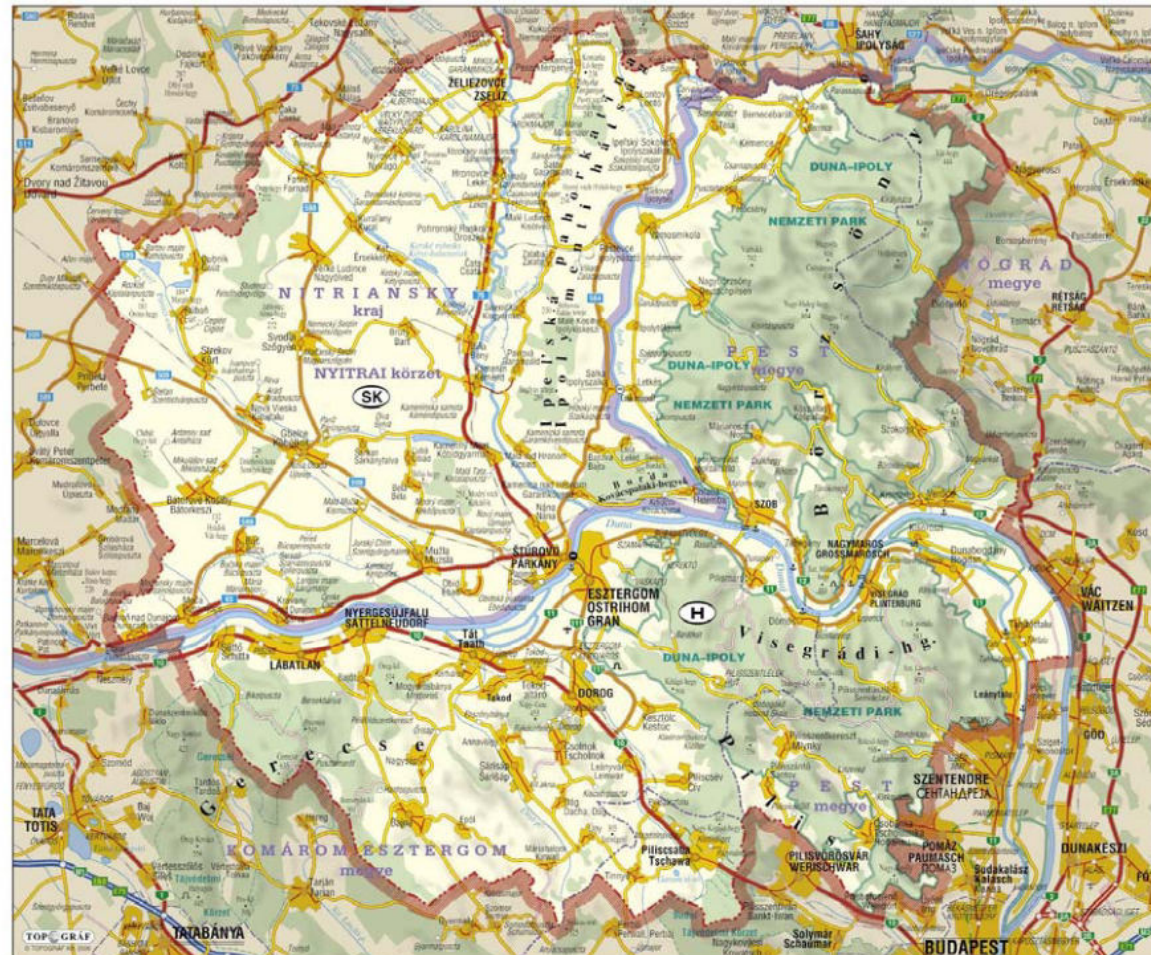
A fentiek miatt érthető, hogy a konkrét befektető megjelenése együtt jár a rendezési terv módosításával. Így alakult ez a Hajóállomáshoz vezető úttól nyugatra eső terület estében is, ahol a tervezett üdülőházas üdülőterületek helyett egy golfpálya kialakítását is lehetővé tevő különleges idegenforgalmi terület került jóváhagyásra a módosított rendezési tervben.

A basaharci tervmódosítás is egy hasonló pontosítás. Az érvényes rendezési tervben idegenforgalmi fejlesztésre kijelölt területek szabályozásának pontosítása a konkrét befektetői szándék, valamint a terv jóváhagyása óta elfogadott megyei terv előírásainak ismeretében, az Önkormányzat Testülete döntésének megfelelően történt.

A módosítás területe Pilismarót Basaharc településrészéhez tartozó Duna parti terület különleges idegenforgalmi fejlesztési övezete, ahol módosítás csak az övezeti paramétereket érintette, valamint néhány kiegészítő korlátozást, ami a megyei területrendezési terv övezeteinek következménye.

Ister-Granum Eurorégió
2500 Esztergom
Széchenyi tér 1.
Tel.: +36-33-412-391
www.istergranum.hu

RRA Južný región
Sv. Štefana 79
Štratrov, 943 01
Tel.: +421-36-7523051
www.ra-juznyregion.sk



Pilismarót az Ister-Granum Eurorégió részeként méltán célpontja az idegenforgalmi fejlesztéseknek.



Pilismarót Duna parti területe egyetlen olyan nagyobb volumenű fejlesztési lehetőségeket tartalmazó területe a Dunakanyarnak, ahol a fejlesztési lehetőség nem érinti a terület kiemelten védett táji értékeit.

A fejlesztési terület a meglévő lovas-központozhoz kapcsolódó, 065/2,3,4 hrsz. telkek területe.

Esztergomi Körzeti Földhivatal
2500 Esztergom, Deák F. u. 4.
Tel: (33) 510-180 Fax: (33) 412-115
A hiteles térképmásolatot kiadta

Pilismarót
község, város

Hiteles térképmásolat

065/2 helyrajzi számú ingatlanról

Méretarány: 1:4000

Térképszelvény száma: 75-134-4

A kiadott térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az eredetivel.



Esztergom, 2007. november 5.

térképtáros

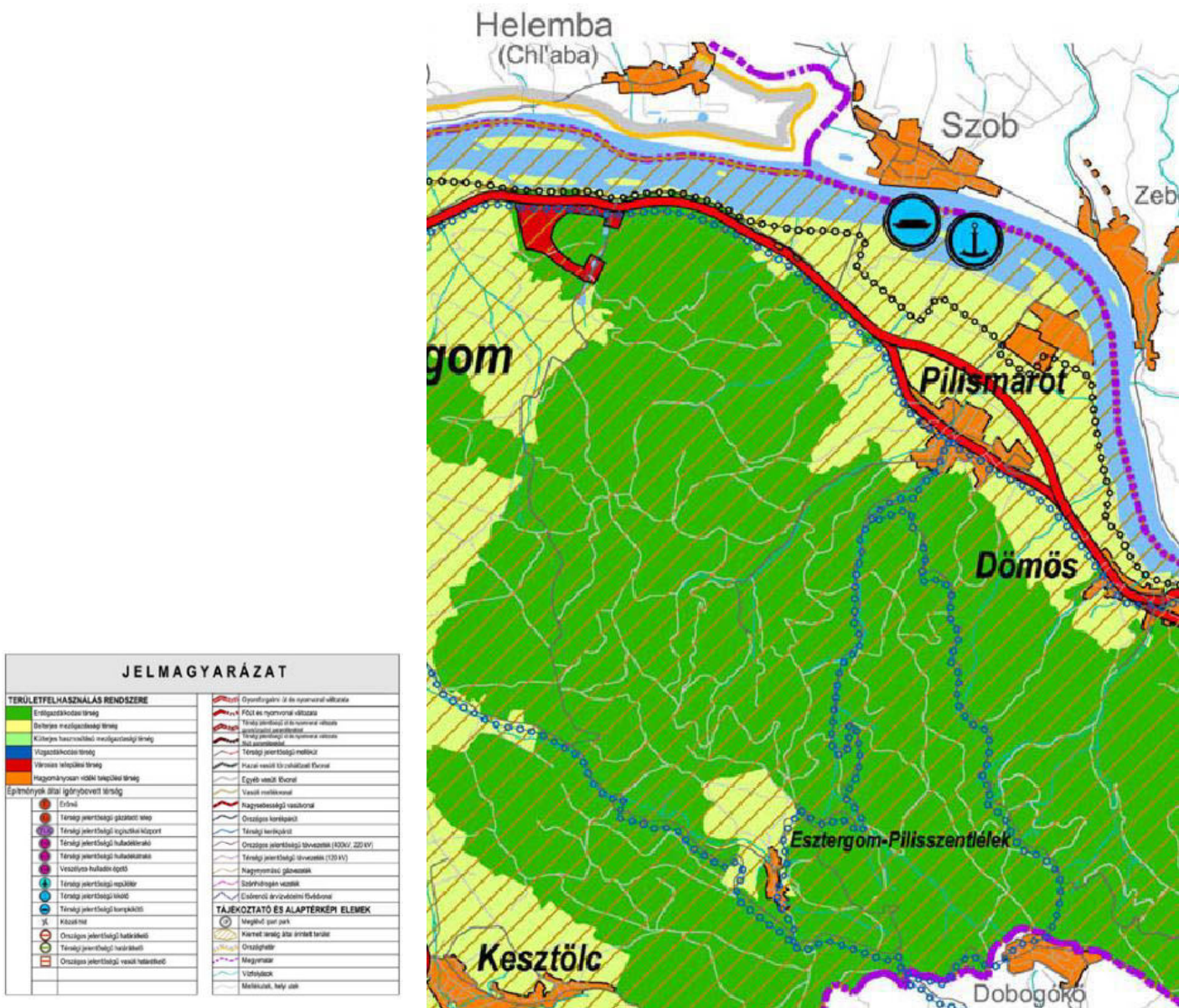
PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.: 1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.

C. ALÁTÁMASZTÓ ANYAGOK 26 1. BEVZETÉS, ELŐZMÉNYEK

2. TÉRSÉGI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS

A rendezési terv módosítása nem érinti ugyan Pilismarót településszerkezeti tervét (nem igényli annak módosítását) mégis szükségesnek tartottuk megvizsgálni, hogy az időközben elkészül és a 22/2005. (IX. 29.) számú KGY. Rendelettel jóváhagyott KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE és a hozzá tartozó SZABÁLYZAT nem tartalmaz-e olyan elemeket melyek befolyásolhatják a településrendezési tervet.



A térségi szerkezeti tervlap részlete

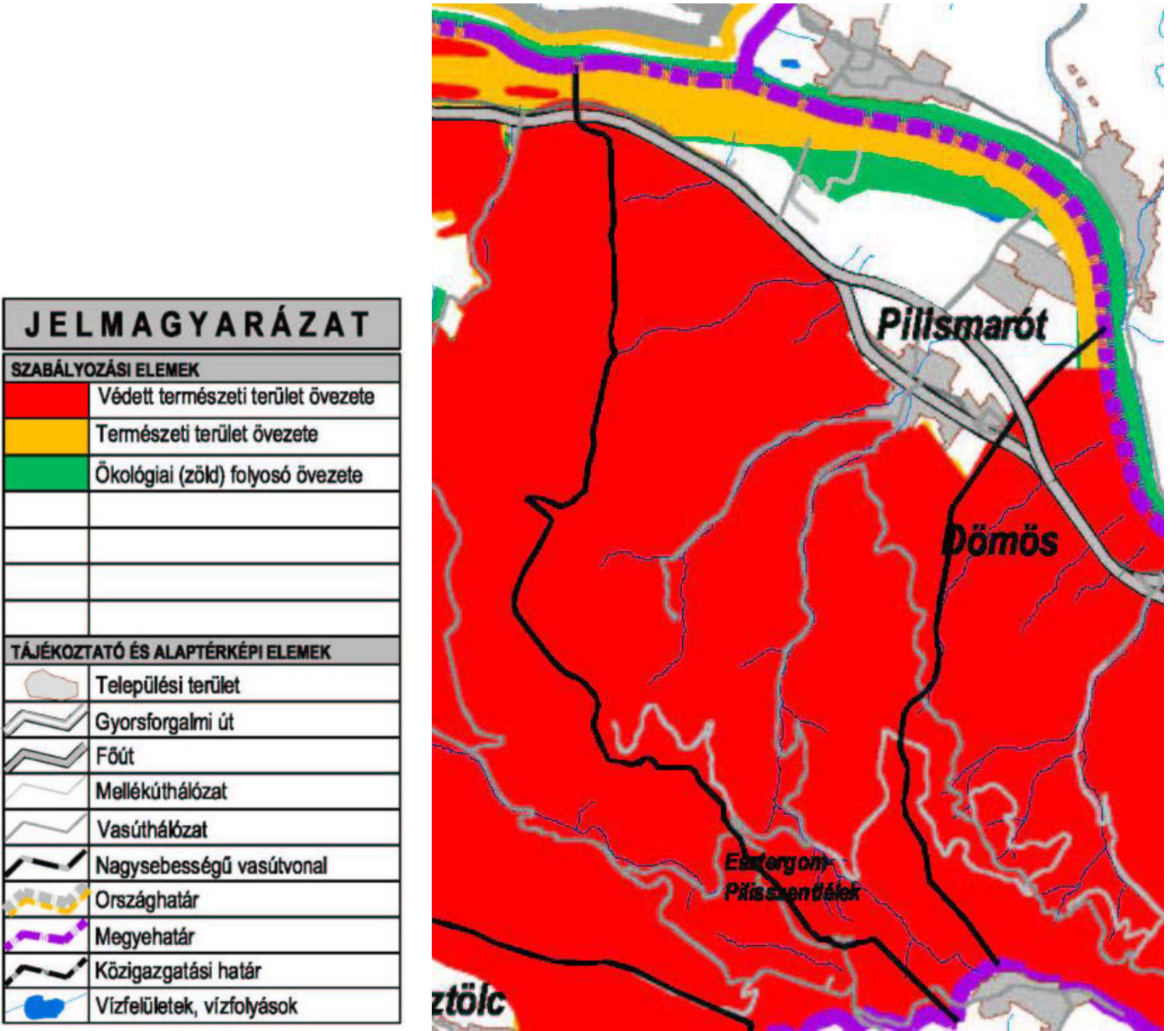
Az érintett terület a térségi szerkezeti terven belterjes mezőgazdasági terület.

A területrendezési szabályzat erre vonatkozóan a következőket tartalmazza:

„(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85 %-ban erdőterület kategóriába kell sorolni;
- b) a belterjes mezőgazdasági térséget legalább 85 %-ban mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni;”

Ez jelen módosításnál nem jelent gondot, de a későbbiekben mindenképp problémát fog okozni, hogy a megyei terv sem a kavicskotrás során kialakult vízfelületet nem vette figyelembe valóságos területével, sem az érvényben lévő terv idegenforgalmi fejlesztési szándékait nem építette be.



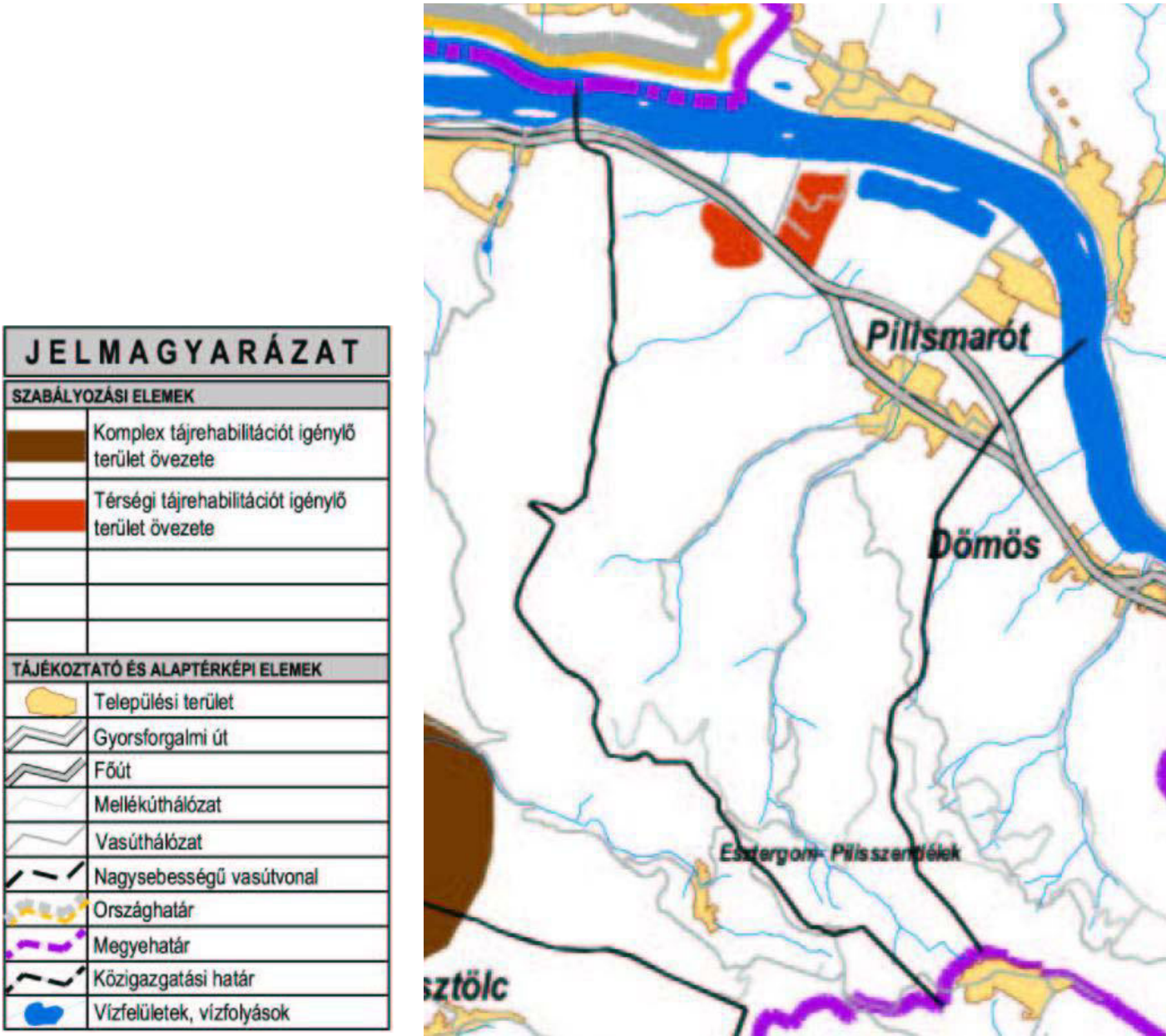
Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei

A tervezési terület az Országos Ökológiai Hálózat övezeti lapján ökológiai zöld folyósó övezete.

PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.: 1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.

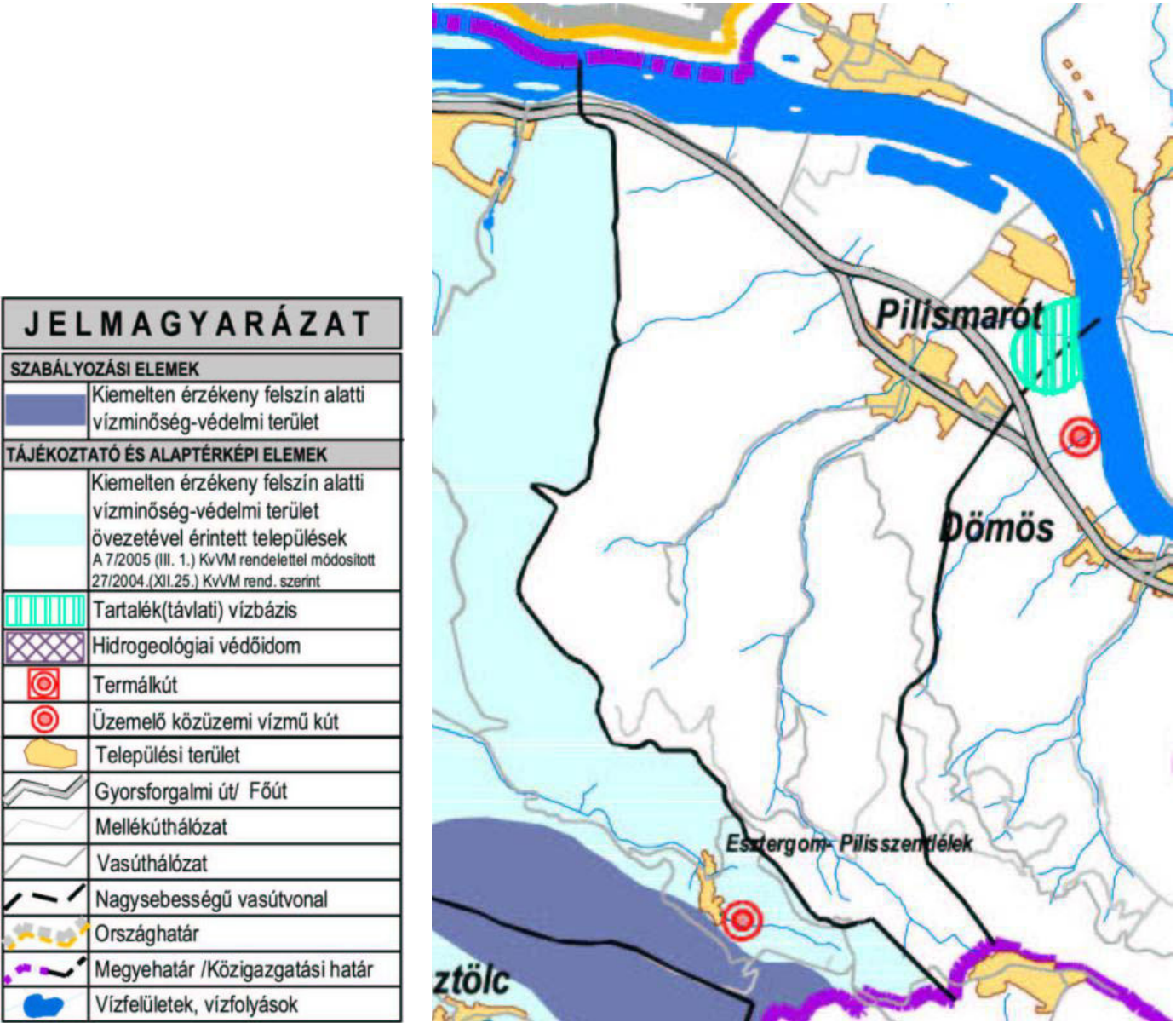
- „a) Országos ökológiai hálózat övezetei (3.1 melléklet)
13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
- (2) A közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kifesztültségű vezetékeket – ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják – földkábelben kell elhelyezni.
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.
- d) Ökológiai folyosók övezete (3.1. melléklet)
19. § Az ökológiai (zöld) folyosó övezete nem minősíthető beépítésre szánt területté.



A tájrehabilitációt igénylő területek övezeti tervlapjának részlete

A fejlesztési területet két oldalról térségi tájrehabilitációt igénylő terület határolja. Ebből a 11.-es úttól lévő terület a Basaharci volt bánya területe, melyet a településrendezési terv geológiai bemutatónak javasolt, a másik az azóta már részben vízfelületként funkcionáló kavicskotrás területe.

20.§ A térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

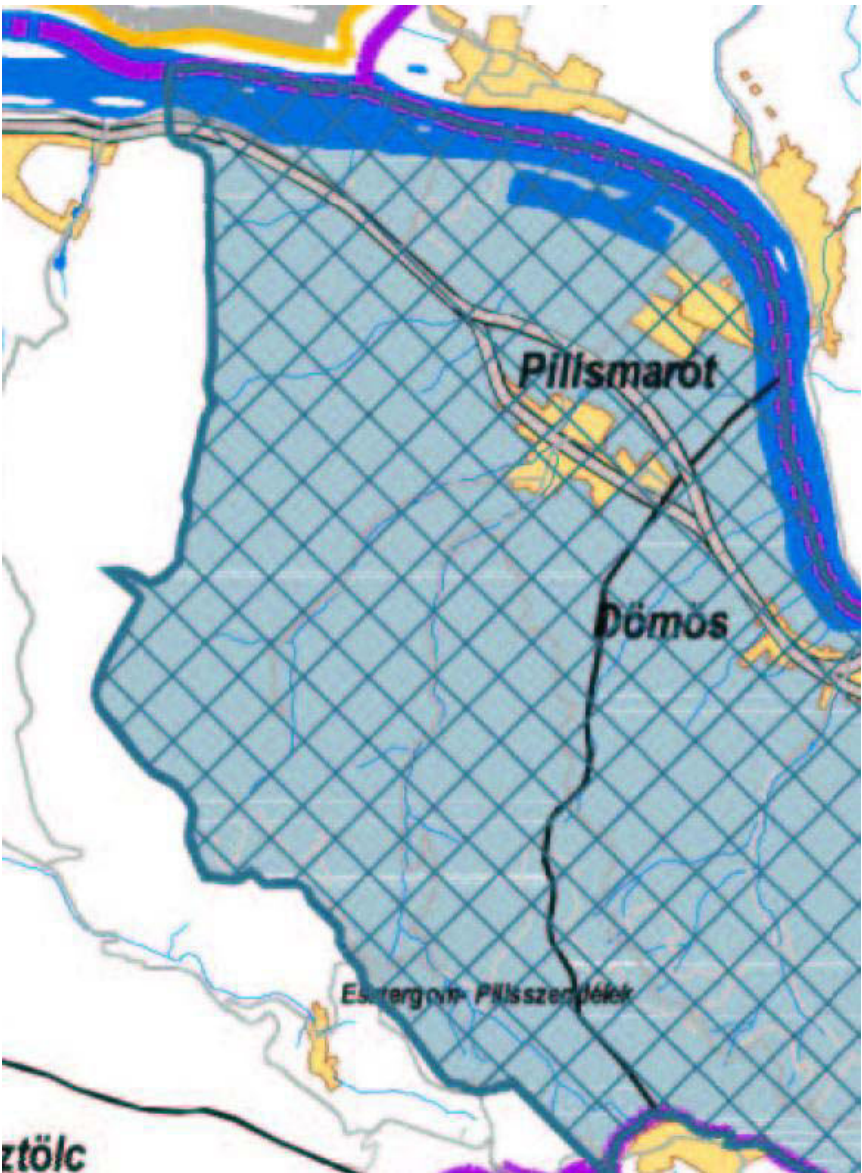


Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet a Dömös fölötti tartalék vízbázis területével ugyan érinti a települést, de jelen tervezési területet nem.

15.§ A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

JELMAGYARÁZAT	
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	Felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtőterületének övezete
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	Az övezet által érintett települések közigazgatási területe
	Települési terület
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Mellékúthálózat
	Vasúthálózat
	Nagysebességű vasútvonal
	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Vízfelületek, vízfolyások



Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

A település teljes igazgatási területe a Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetéhez tartozik.

16.§ Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A település teljes igazgatási területe a Tájképvédelmi területek övezetéhez tartozik.

JELMAGYARÁZAT	
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	Tájképvédelmi terület övezete
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	Települési terület
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Mellékúthálózat
	Vasúthálózat
	Nagysebességű vasútvonal
	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Vízfelületek, vízfolyások



Tájképvédelmi területek övezete

„21.§ (1) A tájképvédelmi terület övezetben a kiemelt térségi és a megyei rendezési tervnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell; ennek érdekében a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.

(2) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a tájképet zavaró építmények és területfelhasználási módok tilalmára, illetve az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

E fenti érintettség miatt a tervezési terület előírásait kiegészítettük az épület tömegformálására vonatkozó előírásokkal. (tetőgerinc)

JELMAGYARÁZAT	
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	Hullámtér és nyílt ártér övezete
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	Árvíz által veszélyeztetett, árvízmentesítés után beépíthető terület
	Települési terület
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Mellékúthálózat
	Vasúthálózat
	Nagysebességű vasútvonal
	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Vízfelületek, vízfolyások



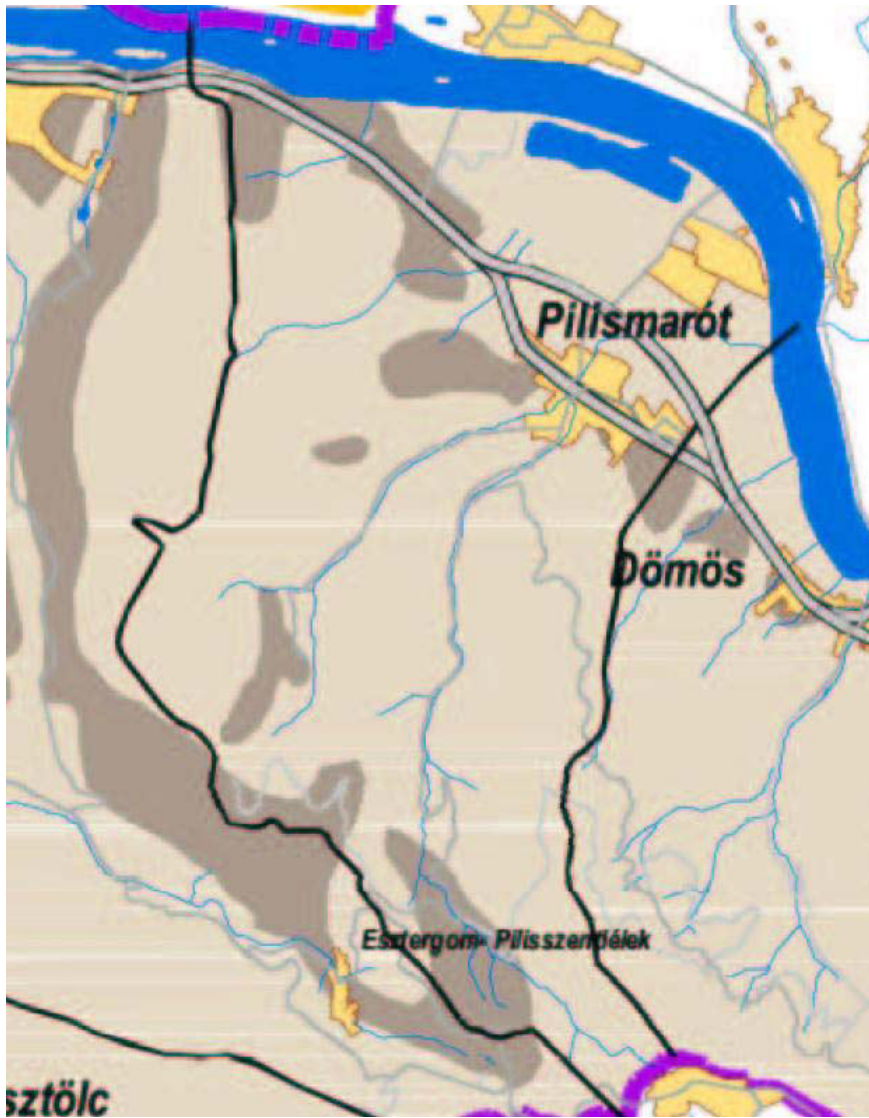
Hullámtér és nyílt ártér területek övezete

A település érintett a Hullámtér és nyílt ártér területek övezete által, de csak az árvíz által veszélyeztetett kategóriában.

„24.§ A hullámtér és nyílt ártér övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”

A tervezési terület árvíz által veszélyeztetett, árvízmentesítés után beépíthető terület.

JELMAGYARÁZAT	
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	Csúszásveszélyes területek övezetével érintett települések közigazgatási területe
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	Csúszásveszélyes területek
	Települési terület
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Mellékúthálózat
	Vasúthálózat
	Nagysebességű vasútvonal
	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Vízfelületek, vízfolyások



Csúszásveszélyes területek övezetével érintett települések közigazgatási területe

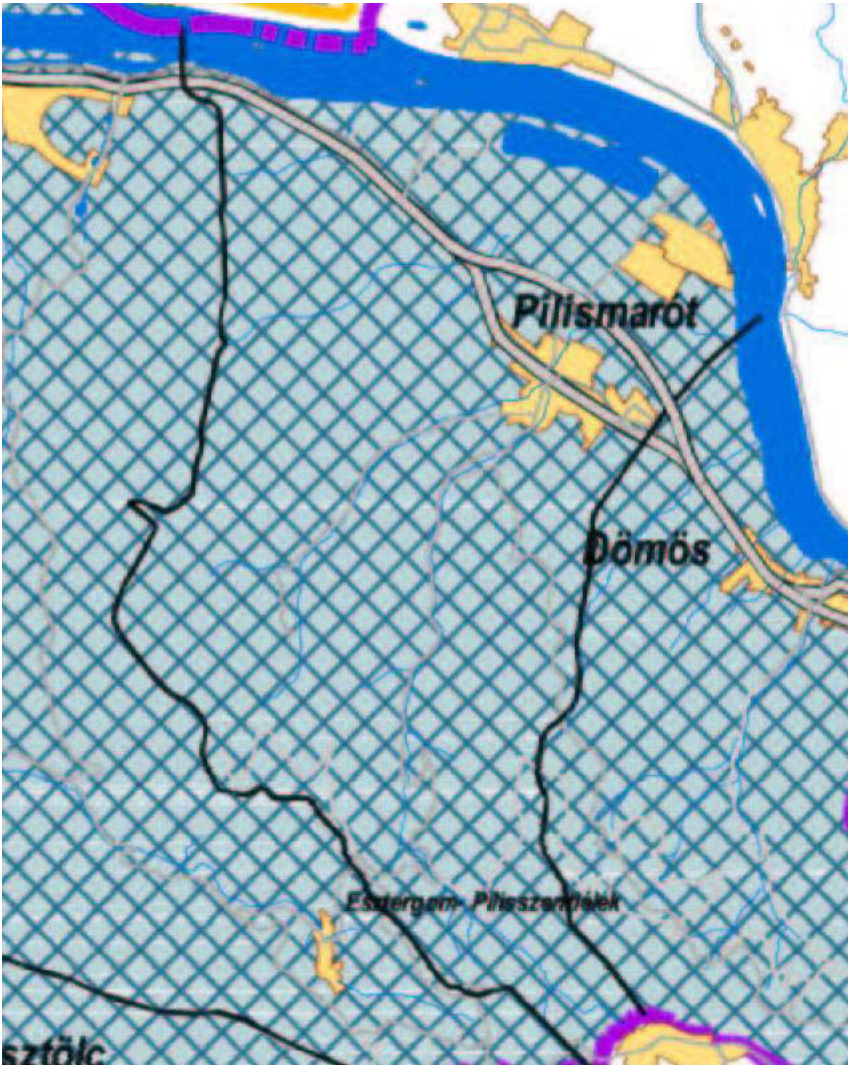
A tervezési terület térségében megjelölt csúszásveszélyes területek 11-es út fölötti részei nyilvánvaló korlátozás jelentenek.

A 11-es út alatti teljesen sík terület esetében ez a probléma nehezen belátható. A szabályozási tervben azonban az illeszkedés végett a terület építési korlátozást kapott.

25.§ A csúszásveszélyes terület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és külszíni művelésű bánya nem nyitható.

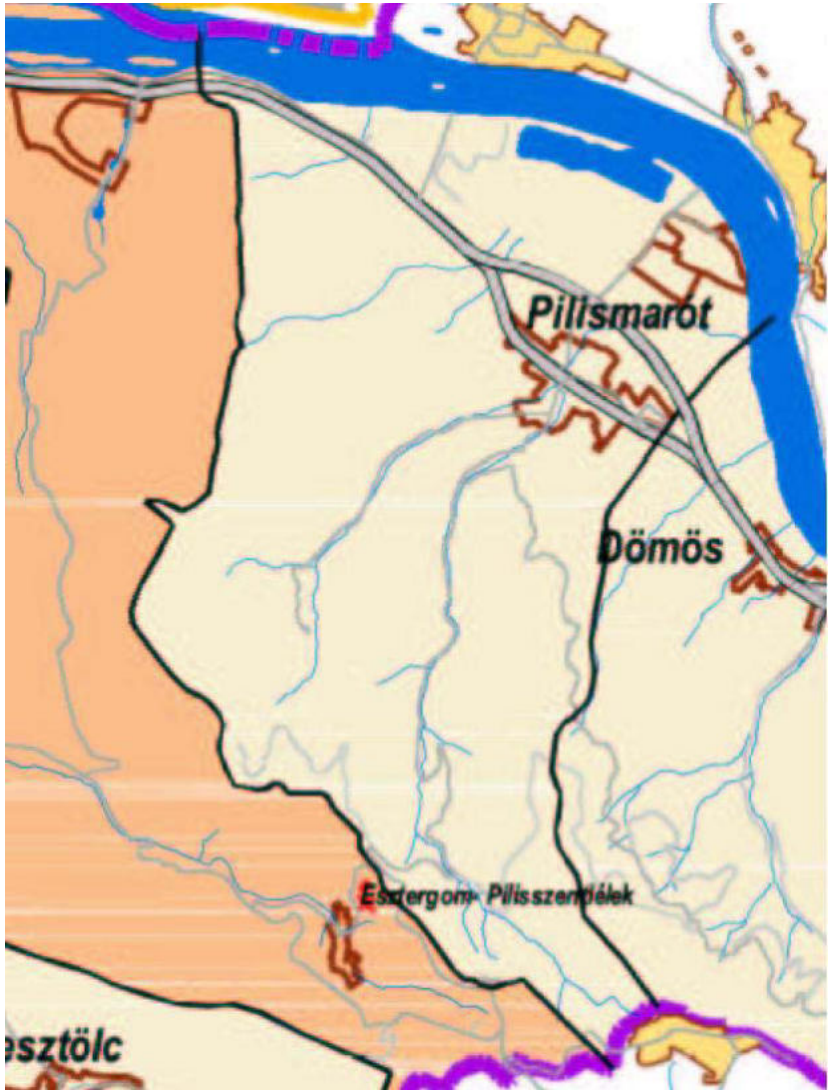
A Veszprémi Bányakapitányság állásfoglalása szerint „a megyei területrendezési tervből származó és a felszínmozgásos területeket tükröző térképrészlet nem a valóságos helyzetet tükrözi.”

JELMAGYARÁZAT	
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	Vízerózióknak kitett terület által érintett települések közigazgatási területe
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	Vízerózióknak kitett terület
	Települési terület
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Mellékúthálózat
	Vasúthálózat
	Nagysebességű vasútvonal
	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Vízfelületek, vízfolyások



Vízerózióknak kitett területek által érintett települések övezete

JELMAGYARÁZAT	
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	Térségi jelentőségű honvédségi ter.
Katasztrófavédelmi besorolás	
	I. csoportba tartozó település
	II. csoportba tartozó település
	III. csoportba tartozó település
	IV. csoportba tartozó település
	Csoportba nem sorolt település
TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	Települési terület
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Mellékúthálózat
	Vasúthálózat
	Nagysebességű vasútvonal
	Országhatár
	Megyehatár
	Közigazgatási határ
	Vízfelületek, vízfolyások



Honvédelmi és katasztrófavédelmi területek övezete

„26.§ (1) A vízerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében, amely a vízerózió mértékét csökkenti.

(2) Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődleges védelmi rendeltetésbe kell sorolnia. Erdőterület művelési ága nem változtatható meg, kivéve, ha a borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén fekszik. Ez esetben a művelési ág szőlőre változtatható.

(3) Az övezet területén szőlő, gyümölcsös, rét és legelő művelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg. Kivételesen indokolt esetben a vízerózió által erősen veszélyeztetett rét- vagy legelőművelési ága erdőre vagy – borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén – szőlőre változtatható.”

Szabályozási vonzata ugyan nincs, de a teljesség kedvéért bemutatjuk a Honvédelmi és katasztrófavédelmi területek övezetét is.

A Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete és a Szélerózióknak kitett terület által érintett települések közigazgatási területének övezete nem érinti a települést.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉS, SZABÁLYOZÁS

3.1 Földrajzi természeti adottságok

Pilismarót Komárom-Esztergom megye északkeleti részén helyezkedik el a 11. sz. főközlekedési út mentén. Települési szomszédai Dömös és Esztergom, amelyekkel közvetlen közúti összeköttetésük van.

A Duna túlszomszédai a Pest megyei Szob és Zebegény, amelyekkel komp és rév biztosítja a kapcsolatot. Északnyugati határán a közigazgatási határa egyben a szlovák-magyar államhatár.

A község igazgatási területe határos Pilisszentlélekkel is, amellyel azonban nincs közúti kapcsolata, de egy korlátozott forgalmú erdészeti út összeköti őket.

A község kiemelkedő táji adottságai, hogy igazgatási területének nagy része hegység, jelentős 44,62 km²-nyi a Duna-parti sík területeinek nagysága is. A település e két eltérő jelentőségű egység határára telepedett.

A községet nyugatról és délről a Visegrádi-hegység lealacsonyodó rögei szegélyezik.

A térszín töréses szerkezetét az északnyugat-délkeleti és északkelet-délnyugati irányú vonalak jellemzik. Földtani alapját homokkő, andezittufa és agglomerátuma alkotja. A felszíni üledékek fiatal löszből és folyóvízi homokból, kavicsstakaróból állnak. A felszín lefolyásra kerülő vizeit a Bitóc-patak, a Somos-árok (Malomvölgyi-patak), Pilismaróti-patak juttatja el a Dunába.

A nagy árvizek idején márciusban és júniusban a Duna-parti ártér jelentős része víz alá kerül. Éghajlata szubkontinentális jellegű: mérsékelt meleg, mérsékelt száraz. Évi középhőmérséklete 9,5°C – 10°C körüli. Az évi csapadékmennyiség 600 mm. Az uralkodó szélirány északnyugati, az átlagos sebessége 3 m/s. Az utóbbi években Pilismarótnál kibányászott kavicsréteg helyén keletkezett új vízfelület felszíne meghaladja a 100 ha-t. Ebben az öblözetben van az egyetlen jelentős talajvíz-előfordulás. Kiemelkedő ásványkincse a betonkavics. A hegyek térszínét erdőtakaró borítja, különböző tölgyesek, csertölgy, gyertyán, gesztenyetársulásokkal. Az ártereken keményfa ligeterdők, foltszerűen előforduló elegyes lombdők találhatók.

3.2 A településszerkezet alakulása

A község településszerkezete, szomszédaihoz hasonlóan – a Duna által feltöltött sík és a Pilis lábának találkozásánál haladó –, Esztergomot és Budát összekötő út mentén kialakult fésűs beépítésű teleksor (Esztergomi út, Rákóczi út), amelyhez a völgybejáratokhoz vezető utak beépítése kapcsolódik.

Ezt a szerkezetet gazdagítja a két egymásba torkolló patak, valamint az egyedi beépítésű Református domb és a régészeti értékeket rejtő Kishegy.

A település észak-déli főutcájára merőleges keresztirányú elem a Duna-partra (hajóállomásra) vezető út. A Duna-parti üdülőterületi funkció lényegesen fiatalabb a településnél, a szőlőtermesztési területek váltak a vízparti pihenés területeivé.

A tervezett 11. sz. út, mint egy újabb észak-déli irányú tengely jelenti a lakóterületi fejlesztés határát, ettől (é)keletre pedig az üdülőterületi fejlesztés területe található a megnövekedett vízfelületek adottságain.

A község régi főutcája az új üdülőterületi gyűjtőutakkal zárt „körgyűrűt” alkot.

A 11. sz. út és a gyűjtőutak kereszteződésével településkapu funkciójú kereskedelmi gazdasági területek kialakítása javasolt.

A történeti község sűrűsödő magja, amely magába foglalja a település intézményeit is egyes településközponti területként tudja legjobban betölteni funkcióját.

A történeti lakóterületek, karakterüket megőrizve fejlődhetnek.

Kiemelten kezelendő a község két legfontosabb tájképi eleme, a Református domb és a Kishegy. A Református domb, a csúcson lévő templom műemléki környezetében, a pincék és préházak sajátos beépítését megőrizve különleges rehabilitációs terület (vegyes lakó- és üdülőfunkcióval).

A Kishegy, a távlati régészeti feltárásnak lehetőséget adva zöldterület (közpark).

A lakóterületi fejlesztéseknek a Duna (illetve a tervezett 11. sz. út új nyomvonala) felé bőséges lehetősége van.

A Pilisi-hegy felé (amely a Duna-Ipoly Nemzeti Park védett területe egyben) korlátozott a község fejlesztési lehetősége.

Csak a Duna felőli tájképi megjelenésben nem jelentkező Öreg-hegyi völgyoldal (Meggyes) területén tartalmaz ilyen javaslatot a terv, valamint a Sárga dombi, településkapu és a jelenlegi belterületi határ közötti területen, ahol a strukturális változás indokolja, hogy ne

csak a régi út alatti terület kerüljön hasznosításra. A Duna-parti területen a meglévő üdülőterülethez kapcsolódó volt zártkerti területek közül a magasabban fekvőket hétvégi házas üdülőterületként, a mélyebben fekvőket pedig különleges idegenforgalmi sportterületként javasolja a terv fejleszteni.

A visszaállításra javasolt hajóállomás melletti ún. jacht öböl partján különleges idegenforgalmi központi terület (jacht klub) és kismértékben üdülőházas üdülőterület kialakítását javasolja a terv. A nagyobb vízfelület, ún. Felső öböl tervezett funkciója a „motorizáció” mentes vízi sport. Partjain strandok és közparkok kialakítását javasoljuk. Ehhez kapcsolódnak az üdülőházas üdülőterületek és a különleges idegenforgalmi sportterületek. Természetesen a tervezett üdülőterületekhez is tartoznak ellátó funkciókat viselő idegenforgalmi központi területek.

A településnek így a ma még teljesen különálló két része (község és Duna-part) távlatban szervezettebb egységet fog képezni.

Mindenképp különálló rész a Basaharc, amelynek ma is belterületi intézményi részéhez (szociális otthon) csatlakozik a volt zártkerti terület, amely távlatban csak teljes üdülőterületként szabályozható.

A fent ismertetett településszerkezetet lényegében már meghatározta a település történeti struktúrája és a jóváhagyott korábbi rendezési tervek.

Ennek megfelelően a történeti település tervében újonnan tervezett elem a településközpont lehatárolása, az OTÉK lehetőségének következtében, a sportpálya mögötti területe és a Meggyes lakóterületként való hasznosítása.

Új elem a tervezett 11. sz. út és községi gyűjtőutak csomópontjaiban kialakításra javasolt településkapuk területei.

A Duna-parti üdülőterületi fejlesztési javaslat létszámban, területben is csökkentett az érvényben lévőhöz képest.

Több, korábban üdülőterületnek javasolt terület jelen javaslatban különleges idegenforgalmi sportterületként került javaslatra.

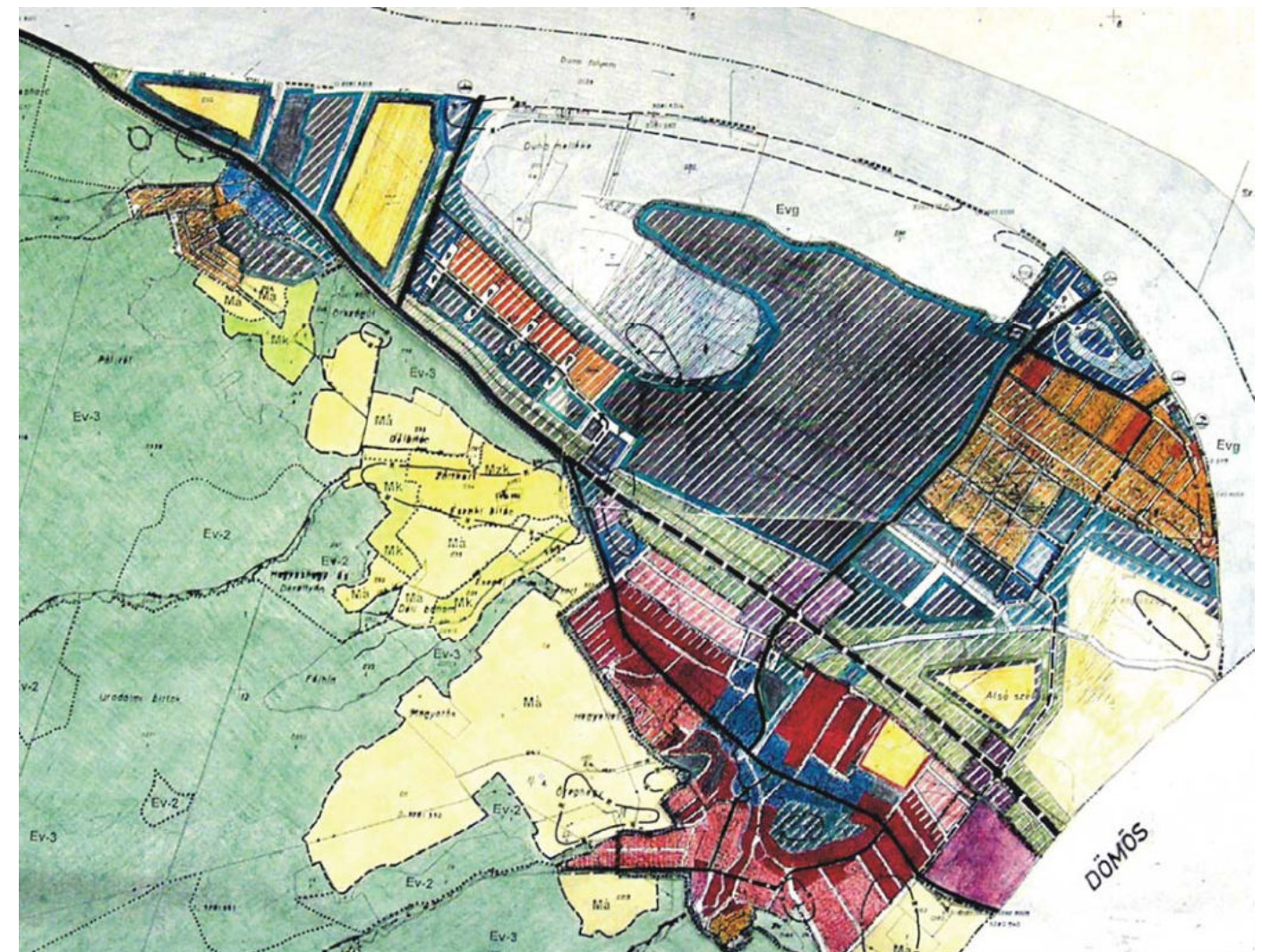
A Fenyűszög mély fekvésű területei az árvízi problémák miatt, a 11. sz. út melletti területek pedig a Duna-Ipoly Nemzeti Park tervezett védőzónája miatt.

Településszerkezeti jelentőségű kérdés a Duna-parti terület árvízvédelme. Anélkül, hogy jelen településrendezési terv konkrét vízügyi, árvédelmi munkarészeket tartalmazna lényeges hangsúlyozni a fejlesztési területek árvédelmi kérdéseit is.

A Felső szélesek tervezett üdülőterületei feltöltött területként, magas parti kialakításúak. A Homoksztél javasolt fejlesztési területei részben eleve magasabb fekvésűek, részben az öböl partja mentén kismértékű feltöltést igényelnek. Az öböl partjain tervezett strandok partján pedig a rézsűk hajlásszögének csökkentésével kell Lídós partot kialakítani. A jacht öböl partján javasolt fejlesztések, valamint a meglévő üdülőterület a Duna felől magas parti kialakítást igényel. A hajóállomásra és a szobi révhez vezető utak kisebb szakaszának megemelésével zárható a veszélyeztetett területek árvédelme.

További sajátos (új) eleme a településszerkezeti tervnek a község és a tervezett üdülőterületek között kialakított vízgazdálkodási terület. Ez lehet, hogy csak csapadékvíz gyűjtőként funkcionál majd, de szükség esetén módot ad a Felső öböl és a Malom-patak összekapcsolására is.

A basaharci tervmódosítás nem érinti a szerkezeti tervben rögzítetteket.



A jóváhagyott szerkezeti terv részlete

A szerkezeti terv sajátos egyedi pilismaróti területfelhasználási eleme a Különleges idegenforgalmi területek, melynek sajátos övezete a beépítésre szánt területek átlagos intenzitását el nem érő Kidz övezetek (jelentős zöldfelülettel bíró különleges idegenforgalmi terület) melyek a táji adottságokhoz illeszkedő magas színvonalú ellátást biztosító idegenforgalmi fejlesztési területek.

A lakónépességhez képest igen magas üdülő- és kirándulónépesség ellátására jelentős volumenű különleges idegenforgalmi terület kialakítását javasolja a terv. Ennek egy eleme a Basaharci terület.

Az érvényben lévő terv 5%-os beépítési lehetőséget biztosít a Kidz övezetek számára.

A basaharci tervmódosítás területének fizikai korlátai (határai-meglévő lovas központ, 11. sz. út a nyári gát és a Duna) behatárolják az egy egységben kezelhető területet, függetlenül attól, hogy a mellette lévő területek szintén Különleges jelentős zöldfelülettel bíró idegenforgalmi fejlesztési tartalék területek.

Az így egyként kezelhető terület nagysága 8 ha körül van, melyen a gazdaságosan működtethető idegenforgalmi egység 5 %-os beépíthetőséggel nem alakítható ki. Ezért tartalmazza jelen módosítás a területre a +5%-os beépítési lehetőséget.

Az időközben elkészült és jóváhagyásra került Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv egyes övezetei olyan további korlátozással érintik a területet, melyet legjobban speciális szabályozási elemekkel lehet biztosítani.

A tervezési területet érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeti lapján az ökológiai zöld folyósó övezete. Ezért területét a szabályozási terv be nem építhető területként jelölte meg.

A település teljes igazgatási területe a Tájképvédelmi területek övezetéhez tartozik. E miatt a tervezési terület előírásait kiegészítettük az épület tömegformálására vonatkozó előírásokkal (tetőgerinc magasságának korlátozása) az építménymagasság 12m-ben való rögzítése mellett.

Hullámtér és nyílt ártér területek övezete. A tervezési terület árvíz által veszélyeztetett, árvízmentesítés után beépíthető terület. Ennek megfelelően ennek biztosítására is tartalmaz egy új bekezdést a terv. „Az övezetben állandó tartózkodásra szolgáló helyiséget csak a mértékadó árvízszint fölötti padlószinttel lehet kialakítani.”

A terület a térségi területrendezési tervben Csúszásveszélyes területek övezetével érintett. A tervezési terület térségében megjelölt csúszásveszélyes területek 11-es út fölötti részei nyilvánvaló korlátozás jelentenek.

A 11.-es út alatti teljesen sík terület esetében ez a probléma nehezen belátható. A szabályozási tervben azonban az illeszkedés végett a terület építési korlátozást kapott.

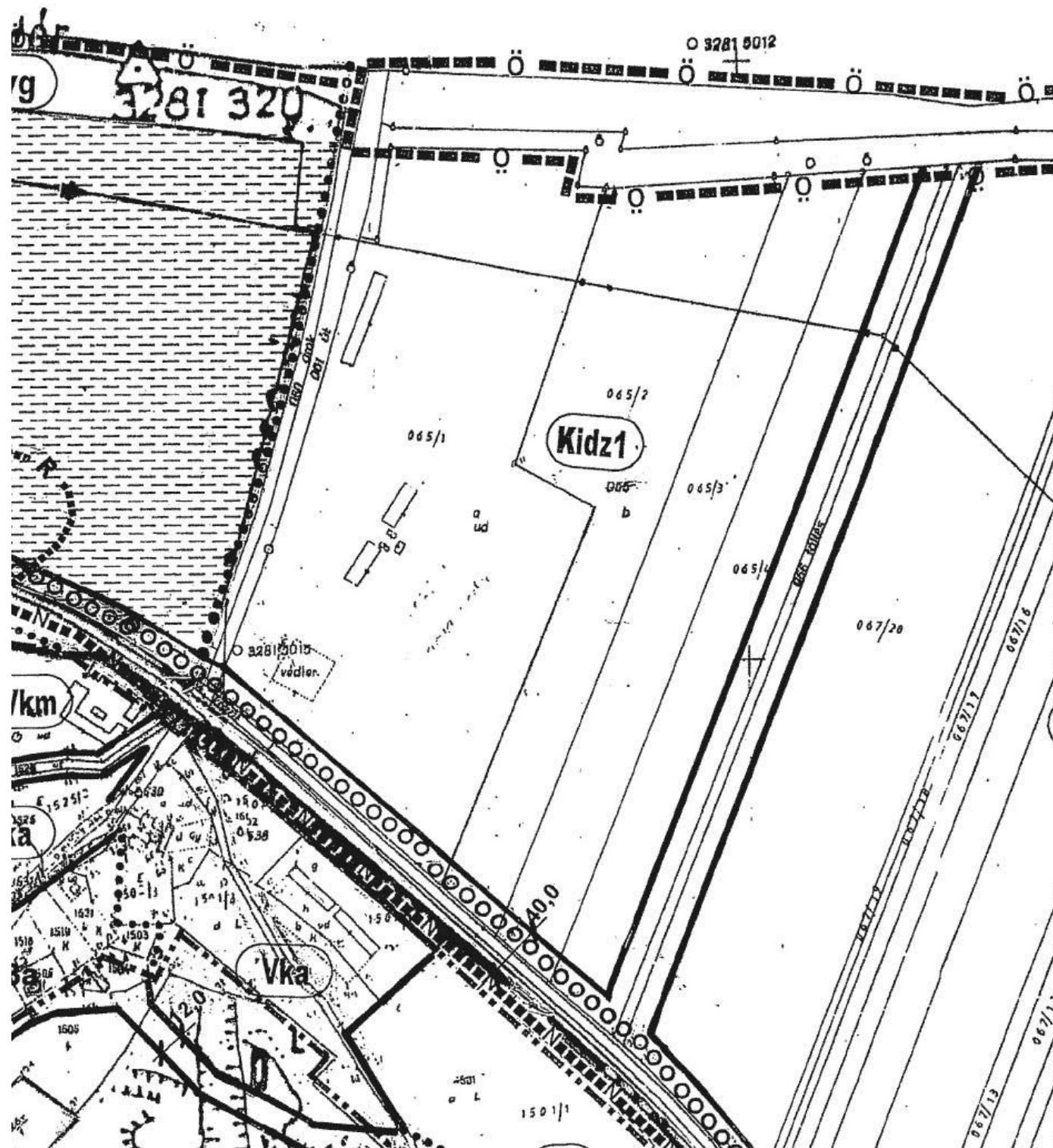
A fenti korlátozások indirekt módon ugyan, de egyértelműen meghatározták a z építési helyet, ezért azt is rögzíti jelen szabályozási tervi módosítás.

A megemelt beépítési százalék biológiai egyenérték biztosítására megfelelő arányú háromszintes „zöld sziget” kötelező kialakítását is tartalmazza a tervmódosítás.

A részletesebb igényű szabályozás és a terület adottságai alapján a területfelhasználási egység északnyugati határán – valamint a 11. sz. út mellett – telken belül védő-zöldsáv kialakítását javasolja a terv.

Az egység keleti oldalán a tervezett megközelítés mentén dupla fasorral kísért vegyes gyalogos-kerékpár út kialakítását javasoljuk.

Az érvényben lévő szabályozási terv részlete



3.3 Néesség, demográfia, humán erőforrás

A település 2000 főnyi népessége lényegében jó ideje stagnál.

Népessége a XVIII. század elején már 1180 fő, amely a századfordulóra 1990 fő, s e népessége az ezredfordulón ennyi is (1933 fő – 99-es adat).

Az 50-es évtized kivételével – amikor még alacsony természetes szaporodás jellemezte a falut – a halálozások száma mindig meghaladta az élveszületéseket, de a nagyszámú bevándorlás ezt ellensúlyozni tudta.

Érdekes és pozitív adat, hogy Pilismarót népességének korösszetétele az elmúlt 50 év alatt nem változott jelentősen.

1996 elején a munkaképes korúak száma 1060 fő. 100 aktív korúra ma 35 gyermek és 38 idős ember jut, mindkét mutatószám magasabb a községek megyei átlagánál.

A község népességének iskolázottsága 1960 és 1990 között nagymértékben javult, annyira, hogy egyes iskolatípusoknál meg is haladja a megye községeinek átlagát. A semmilyen iskolai végzettséggel nem rendelkezők aránya negyedére csökkent. (Ez az érték 1960-ban több, mint 4%-os, azaz kiugróan magas volt.) Megháromszorozódott az általános iskola 8 osztályát elvégzettek száma, és ötszörösére nőtt az érettségivel rendelkezőké. Így az általános iskolát a 14 évesnél idősebb népesség több, mint 70%-a fejezte be, és minden ötödik felnőtt korú lakos középiskolát végzett. Ez utóbbi érték kedvezőbb a községek átlagánál, csakúgy, mint a diplomával rendelkezőké. Pilismaróton a férfiak és a nők iskolázottsága között nagyok a különbségek, elsősorban az általános iskolát elvégzők esetében. Itt közel 13 százalékkal nagyobb arányt képviselnek a férfiak, ugyanakkor az érettségizettek és a felsőfokú végzettséggel rendelkezők között a nők vannak többen.

1996 elején a község lakóinak alig több, mint 55%-a tartozott a munkaképes korúak közé. Az aktív keresők még ennél is kevesebben vannak, arányuk 1980 és 1990 között jelentősen csökkent. A tendencia folytatódott a 90-es években is, többek között a munkanélküliség megjelenése miatt. (A munkanélküli járadékban részesülők aránya igen magas (2,1%) a megyei községi átlaghoz képest (1,1%) (1999-es adat.) A kereső tevékenységet folytatók közel négy tizede a mezőgazdaságban, egynegyede az iparban dolgozik. Ezen kívül a nőknél meghatározó még az egészségügyi, szociális és kulturális szolgáltatás, valamint a kereskedelem, mint megélhetési forrás. A munkavállalók közel kétharmada naponta ingázni kényszerül lakóhelye és munkahelye között, nagy részük Esztergomban és Dorogon talált állást.

3.4 Lakóterületek, lakásellátás

A község lakásállománya stagnáló népességéhez képest jelentős mértékben gyarapodik.

A lakásállomány alakulása

1990	1999	Távlat (2020)
603	683 db	800 lak.
2,9 fő/lakás	2,8 fő/lakás	2,5 fő/lakás

A község lakóterületei a korábbi tervekben kijelölt területeken fejleszthetők.

Meglevő belterületben lehetséges fejlesztések:

Deák Ferenc utca mögött	42 telek
Sportpálya mögött	89 telek
Esztergomi út fölött	12 telek

A belterület bővítésével:

Deák Ferenc utca mögött	75 telek
Meggyes területén	32 telek

További tartalék területet tartalmaz a terv az Esztergomi út felett (kb. 3,5 ha).

A fenti tervezett területek kb. 100-120 lakótelekkel többet tartalmaznak a számítható igénynél. Ezt a várható nagyon rossz struktúrájú lakóterületek megszűnése, a fésűs beépítésű részek egymás mögött sorolt lakásainak javasolt egyesítése, valamint az üdülővé váló lakások indokolták.

3.5 Intézményellátás, vegyes területek

A község alapfokú ellátását biztosító intézmények nagy része az OTÉK szerint lehatárolt vegyes településközponti területen található, illetve itt van mód fejlesztésre is.

A község távlati terve, hogy a Heckenast kúria a település kulturális központjává váljon, összekapcsolva Kishegyvel, amelynek régészeti értékei feltárássra és bemutatásra javasoltak.

A település egyetlen regionális szintű létesítménye a Basaharci szociális otthon. Bővítésére a terv területet biztosít.

	Óvoda	Általános iskola (1999-es adat)
tanterem	-	11
férőhely	75	16
beírt gyermek	75	167
napközis	-	33
pedagógus	7	20

3.6 Gazdasági területek

A község meglévő kereskedelmi gazdasági egységei a településközpont vegyes területén találhatók.

Jelentős fejlesztési területet tartalmaz a terv elsősorban a 11. sz. út elkerülő nyomvonalának tervezett (javasolt) csomópontjai térségében, amelyek településközpontként funkcionálhatnak.

Sárga dombi kapu	3 ha
Duna-parti kapu	8 ha
Dömösi kapu	3 ha

A Sárga dombi kapu, ahol üzemanyagtöltő állomás elhelyezését is támogatja a terv, kapcsolódik a kavicskotrás következtében kialakult tó partján javasolt idegenforgalmi fejlesztésekhez.

A Duna-parti kapu várhatóan a község legfontosabb csomópontja lesz a tervezett üdülőterületek megvalósulása után (15 ha).

A Dömösi kapu a Dömösi határban meglévő, a környezetre nem káros termelési funkciójú, szintén kereskedelmi gazdasági területhez kapcsolódik, amely a volt Tsz-major állattartó telep területén van kialakulóban.

Az Ady Endre utca végén lévő telep elsősorban raktározási célokra használható.

3.7 Üdülőterületek

A Dunakanyar települései közül a vízlépcsővel kapcsolatos sajátos helyzete miatt Pilismarótnak van a legkisebb kialakult üdülőterülete, ugyanakkor napjainkban itt van legnagyobb lehetőség az üdülőterületek fejlesztésére. Korábban építési tilalommal sújtott Duna-parti terület volt zártkertjeinek meglévő telkei (a legmélyebb fekvésű területeket kivéve) hétvégi házas üdülőterületként fejleszthetők.

A kavicskotrás nyomán kialakult, feltöltött vagy a továbbiakban feltöltendő területeken csak a minőségi idegenforgalom üdülőházas üdülőterületei alakíthatók ki.

A hegyoldal volt zártkerti területei közül csak a Basaharci terület (sűrű telekosztása miatt) javasolt hétvégi házas üdülőterületté rendezésre.

Az üdülónépesség várható alakulása

	Hétvégiházas	Üdülőházas
Meglévő	1800 fő	200 fő
Tervezett	2200 fő	2800 fő
Összesen:	4000 fő	3000 fő

A fenti tervezett adatok 30-40%-kal kisebbek a korábbi tervben javasolt értékeknél.

Az üdülőterületek fejlesztése mellett várható a napi kirándulóforgalom növekedése is. Ennek javasolt növekedése is kevesebb a korábbi tervi javaslatoknál: napi 3000 fő max.

3.8 Különleges területek

Különleges idegenforgalmi területek.

A lakónépességhez képest igen magas üdülő- és kirándulónépesség ellátására jelentős volumenű különleges idegenforgalmi terület kialakítását javasoljuk.

A településközponti vegyes területhez hasonlóan vegyes, de elsősorban idegenforgalmi ellátó funkciót lát el a különleges idegenforgalmi terület.

Közülük legfontosabb a volt (és visszaállításra javasolt) hajóállomás két oldala, a Felső öböl és az ún. jachtkikötő, idegenfogalmi ellátó funkcióinak biztosítására.

Másik fontos idegenforgalmi központ a Felső öböl feltöltött területen megvalósuló minőségi üdülőterületek, és a település közötti területen, a 11. sz. út tervezett Sárga dombi kapujához kapcsolódva.

Kisebb idegenforgalmi központi területek találhatók a forgalmi és gyűjtőutak mentén, a területi súlypontokon, így a Szobi kompállomás mellett, a Felső öböl tervezett zöldfelületeinek súlypontjában.

Egyedi meghatározású – az érvényben lévő OTÉK-tól némiképp eltérő kategória a különleges idegenforgalmi - sportterületek, amelyeket a lehetséges 4%-os beépíthetősége és a zöldfelület – jelleg biztosításának nagyobb biztonsága miatt beépítésre nem szánt területként kezeli a terv.

Az OTÉK általános megfogalmazása szerint a temetői, a községi sportpálya és a tervezett városüzemeltetési terület (kertészet, parkfenntartás) szintén különleges terület.

Sajátos, különleges rehabilitációs területként kezelhető csak a Református domb, amelynél elsősorban a települési karakter, tájképi megjelenés megőrzése a fontos, és másodlagos a funkció (lakó vagy üdülő).

3.9 Szabályozási tervlapok

A rendelkezésre álló térképállomány és a szabályozásra kerülő területek jellege szerint eltérő mélységű szabályozási tervlapok készültek, de lefedik a teljes igazgatási területet.

A község központi belterületére, valamint a Duna-part meglévő belterületére M = 1 : 2000 méretarányú térképen feldolgozott részletes szabályozási terv készült, amely a tervezett javasolt telekosztásokat is tartalmazza.

Az intenzívebb hasznosításra javasolt fejlesztési területekre (beleértve a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt fejlesztési területeket) összefüggő tervlapon ábrázolva M = 1 : 4000 méretarányú (nagyított, kicsinyített, összemontírozott) térképen került feldolgozásra. Kiemelten fontos hangsúlyozni, hogy a jelenleg külterületi fejlesztési területek a terv jóváhagyásával nem válnak automatikusan beépíthető területekké. Legtöbb esetben szükséges a művelésből való kivonás is, valamint az aktuálisan hasznosításra szánt terület részletes geodéziai felmérése és a területek beépítési javaslatának legalább tömörszintű egységes megtervezése szükséges.

A teljes igazgatási terület, amelynek fennmaradó külterületi részei erdő és mezőgazdasági területek, M= 1 : 10 000 méretarányú térképen került szabályozásra.

3.10 Építési övezetek, övezeti jelek

A településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységeken belül, a különböző léptékű tervlapokon egységesen jelölt építési övezeteket határoz meg a szabályozási terv.

Az övezeti jel első betűje az általános építési használatra utal; L – lakó, V – vegyes, G – gazdasági, Ü – üdülő, K – különleges, valamint M – mezőgazdasági, E – erdő és Egy-Vg – vízgazdálkodási terület.

Az övezeti jel második betűje a sajátos építési használatot jelöli. Ezek az egyes övezeteknél kerülnek részletes ismertetésre.

Ezt követően további, az építési övezetek szabályaira, a telekalakításra utaló elemeket tartalmaz a jel.

Így ahol egy sajátos területfelhasználáson belül különböző méretű telkek alakíthatók ki 1, 2, 3 jelöléssel, az egyre kisebb telekalakítási lehetőség kerül rögzítésre.

Az **a**, és **m** az alacsony és magas beépítést jelenti, amely Pilismarót esetében alacsonyként földszintes beépítést, magasként pedig F+1 emeletes beépítést jelöl.

A község esetében a sajátos építési használatához általában egy-egy beépítési mód egyértelműen kapcsolódik. Az ettől eltérő esetekben a beépítési módra utaló elem is van az egyszerűsített övezeti jelben.

További övezeti tartalom, a hagyományos fésűs beépítés utcavonalon való épület elhelyezése, amelyet az ilyen területeken „u” jellel kötelezően előír a szabályozási terv.

Az $M = 1 : 2000$ méretarányú tervlapokon a tömbökben ábrázolható volt az OTÉK szerinti teljes jel beépítési mód / beépítési % // építménymagasság (m) / telekterület (m^2) szerinti tartalommal az $M = 1 : 4000$, összefoglaló szabályozási terven azonban csak az övezetek korábban részletezett egyszerűsített jele volt elhelyezhető az érintett tömbben, a részletes tartalom azonban ez esetben is minden lapon feltüntetésre került.

Építésszabályozás szempontjából legfontosabb terület a **Vegyes területek** településközponti része.

Ennek övezeteiben nagyobb %-ú beépítésre van lehetőség a közösségi funkció miatt, valamint a terület fontosságát jelölendő, az építménymagasság is nagyobb, mint a község többi övezetében (figyelembe véve a földszinti közösségi funkciókat is).

A **lakóterületek** övezetei elsősorban a falusias és a kertvárosias sajátos építési használatú területek.

A kertvárosias övezetek – a kisebb telkes családházak ($600 m^2$), míg a falusias övezetek a nagyobb telkes családi házak övezete ($1000 m^2$).

Egyedi egységes tervezésű kell, hogy legyenek a tájvédelmi körzettel közvetlen kapcsolatban lévő tervezett lakóterületek. Ezért ezeket csoportos beépítésűnek javasolja a terv.

A **gazdasági területek** közül elsősorban kereskedelmi gazdasági övezetként került szabályozásra a tervezett vállalkozások területe, hogy még kevesebb esélyt adjon a terv esetleg környezetszennyező tevékenységek számára.

Így a nagyobb telkes (1) övezetek a nem szennyező üzemi tevékenységek részére lettek kijelölve, míg a kisebb telkes övezetek a hagyományos értelemben vett kereskedelmi és vendéglátó egységek számára kerültek kialakításra. A megengedett legnagyobb építménymagasság a településstruktúrában elfoglalt hely, illetve a várható technológia függvénye.

Az **üdülőterületek** szabályozása igen érzékeny pontja a településnek.

A meglévő üdülőterületek legnagyobb részét kitevő Duna-parti területet építési tilalom sújtotta az elmúlt 30 évben. Ezt ugyan feloldották 1994-ben, de a jelentős részben árvíz járta terület ármentesítésére semmilyen lépés nem történt. Így a Duna-parti üdülőterületek

szabályozásának egyik legfontosabb eleme, hogy az övezeti előírások tartalmazzák a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek min. padlószintjének meghatározását is.

Arról azonban jelen terv nem dönt (csak javaslatot tesz), hogy ezt feltöltéssel vagy lábakra emeléssel érje el az épület, de az építménymagasságba a „megemelés” szintje is beszámít.

A hétvégiházak üdülőterületként csak a kialakult sűrű telekosztású volt zártkerti telkek kerültek. Az új üdülőterületeket a magas színvonalú idegenforgalom számára nyújt fejlesztési lehetőséget. A beépítés intenzitásában azonban a javasolt övezetek nem használják ki az OTÉK intenzitásbeli lehetőségeit, hiszen a cél a nagy zöldfelülettel rendelkező üdülőterületek kialakítása. Az építménymagasságok tekintetében a legfeljebb földszint + 1 emelet kialakítása javasolt.

A legsajátosabb szabályozásúak a **különleges területek**.

A különleges rehabilitációs övezetek a Református domb korábbi részletes rendezési tervének paramétereit átvéve tartalmazzak egy karaktermegőrző szabályozást. Ebben a csökkentett paraméterek mellett az épületek tömegformálására is szigorú előírások vonatkoznak.

A különleges területek szinte legfontosabb elemei az idegenforgalmi övezetek. Ezekből az idegenforgalmi központi övezetek üdülőterületi alközponti funkciót láthatnak el, ahol egy relatíve magasabb beépíthetőség mellett a szálló és az ellátó funkció együtt jelen lehet, mint a településközponti övezetekben a lakás és ellátás.

Az idegenforgalmi zöldfelületi övezetek pedig kereskedelmi sportlétesítmények céljára lettek kialakítva. Ezek a területek az alacsony (4-5%-os) beépíthetőség miatt beépítésre nem szánt területként kezelendők.

A különleges területek OTÉK meghatározás szerinti övezetei a temetők, a községi sportpálya, valamint a városüzemeltetés (kertészet) területe is. Ezek alacsony beépítési százalékaik és zöldfelületi jellegük miatt szintén beépítésre nem szánt területek.

A szabályozási terv tartalmazza továbbá a következő fejezetben részletezésre kerülő művi értékvédelem meglévő és tervezett elemeit, a tájképi megjelenés érdekében zöldfelületként tartandó telekrészek lehatárolását.

4. BASAHARCI TERVEZETT FEJLESZTÉS, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT *MELLÉKLET*

Mezős Tamás

Borosházi Tamás

M & M Architektész

Mérnöki Iroda Kft.

Wellness és sportszálloda élményfürdővel és konferenciaközponttal

(Az önkormányzat által a tervezők rendelkezésére bocsátott, az egyeztetésnek megfelelően pontosított anyag)

Pilismarót-Basaharc

2007. május-2008. március

A Pilismarót és Esztergom között elterülő tervezési terület rendkívül jó táji adottságokkal és kapcsolatokkal rendelkezik. A Dunakanyarban és a Főváros vonzáskörzetében ez lesz az egyetlen szálloda, amely ilyen varázslatos természeti környezetben, közvetlenül a vízparton, minden irányban gyönyörű kilátással, a hegyek között létesül nagy fejlesztési területtel és jó közlekedési kapcsolatokkal. A Duna és a közeljövőben vízi paradicsommá fejlődő Pilismaróti öböl közelsége a vízi sportokat kedvelőket csábíthatja. * * *

A lovarda közvetlen közelsége, a számtalan pilisi természeti látványosság a természetjárók és lovasturisták igényeit szolgálhatja. A közvetlen közelben elérhető építészettörténeti, természeti és kulturális programok (Visegrád, Esztergom, Szentendre, Pilis, Felvidék, de még Budapest is könnyen elérhető) igen széleskörű programlehetőséget kínál. A szálloda további szolgáltatásaival együtt az épületegyüttes mindenféle igényű vendég kiszolgálására alkalmassá tehető: wellness-, konferencia-, igényes vízi-, természetkedvelő-, természetjáró-, családi-, és sportturizmus (olimpiai és világ bajnoksági edzőtáborok) stb.

A terület megközelítése megoldható közvetlenül a 11-es főútról is, de a Szobi révhez vezető útról leágazó dunaparti útról is. Az épület tömegét és bejáratát úgy alakítottuk ki, hogy mindkét megközelítés lehetséges legyen. A közlekedő területeket igyekeztünk a lehető legkisebb felületre és a telek ÉK-i szélére szorítani, így a telek többi része egyben maradhat közvetlen természeti, táji kapcsolattal és bővítési területekkel a szállodához. A felszíni parkolószám természetesen bővíthető. A főbejárat mellett az épülethez simítottan található a mélygarázs lejáró is, mely az épület alatt biztosít fedett, védett, parkoló lehetőséget.

A telepítésnél arra törekedtünk, hogy az egymástól eltérő funkciók egymás zavarása nélkül egyidejűleg is működtethetők legyenek, az épület minél közvetlenebb kapcsolatba kerülhessen a természeti környezettel, és a kilátás varázslatos környezetre az épület minden pontjából zavartalan legyen. A szálloda szárnyak telepítését a jó tájolás érdekében mindenképpen É-D-i tengellyel célszerű kialakítani, mert így keleti és nyugati tájolású szobák tervezhetők. A kilátás is ezt az alapelvet erősíti, mivel így minden szobából rálátni a Dunára és a környező hegyekre is. Mivel a tervezett funkciót egy igen nagyméretű épület tudja csak befogadni, arra törekedtünk, hogy ezt a tömeget kicsit megbontsuk, ne váljék zavaróan túlméretezetté, monotonná. Szintén igyekeztünk elkerülni a túl merev tömegalakítást.

Ezért az épületet két fő tömegre, szárnyra bontottuk, melyek az észak-déli tengelytől ellenkező irányban kissé elhajlanak egymástól.

A két szárny találkozásánál, a két fő tömeg között alakítható ki az a központi mag, amely a fő közlekedő- és fogadótereket, valamint egyéb közösségi tereket befogad. A környező tájra a lágy vezetésű íves vonalak jellemzőek (a Dunakanyar íve, a hegyek, a dombok, az öböl természetes íveihez jól alkalmazkodik a fő tömeg alakítása, egyben utal is a környező táji elemekre. A további tömegek alakításánál is erre törekedtünk, ezzel lendületes megjelenést biztosítva. A két fő szárnyat egy íves vonalakkal határolt, változó szélességű, terasztetős kialakítású földszint fogja össze, amely a jelentősebb funkcióknál nagyobb belmagasságú térre nő. Ezen a földszinti részen alakíthatóak ki a közösségi terek, a fürdő, a konferenciaközpont és a szálloda üzemeltetését biztosító és kiszolgáló terek.

Az íves fő tömegek biztosítják mindkét szárnyból a jó kilátást a környezetre és lehetővé teszik, hogy a bejárat az érkezési irányra, és a pihenőterületre „ráforduljon”, a lehető legjobb kapcsolatot biztosítva. Az egyik íves szárny a kikötőre néz, és a kikötő felől is egy ünnepélyesebb bejáratot kínál közvetlenül a konferencia terekhez. A fő szárnyak végein körpanorámás lakosztályok alakíthatóak ki nagy teraszokkal, míg a közbenső részekben, keleti, vagy nyugati tájolású szobák helyezhetőek el fedett terasszal és önálló vizesblokkal a négy csillag (illetve akár öt csillag) követelményeinek megfelelően.

A főbejárat a dunai érkező oldalra néz, itt helyezkedik el a lobby a drinkbár a fölépcsők és liftek. Ettől délre a főút felé található a wellness részleg, északra a konferencia részleg, nyugatra (a lovarda felé) a konyha és a gazdasági blokk. A főbejárat felett további közösségi terek kapnak helyet, a konyha felett az étterem zöldtetős terasszal és kilátással a Duna, a kikötő, a hegyek és a fürdőterület felé. A konferencia terek a mozgalmasabb bejáratokhoz közel a kedvező tájolású északi végre, míg a wellness és szabadterei fürdő részleg a kedvező déli tájolású, nyugodtabb, zöldövezeti területre kerültek. Az íves tömegalakítással az épület a wellness részlegével a parkosított zöldterület és sportterület felé kitárulkozik.

Szálloda:

200 szobaegységes négycsillagos (esetleg ötcsillagos) szálló wellness és konferencia szolgáltatásokkal. Minden szobához erkély, vagy zöldtetős terasz tartozik a nyugati oldalon kilátással a hegyekre, a Dunára, a kikötőre, a lovardára és a fürdőterületre, a keleti oldalon kilátással a hegyekre, a Dunára, a pilismaróti öbölre, a később kialakításra kerülő golfpályára. Minden szobából fedett kapcsolat biztosít összeköttetést az összes szolgáltatáshoz (wellness, konferencia, étterem, kaszinó, stb.)

Parkolók:

Részben a felszínen, részben a felszín alatti mélygarázsban (egy szinten) a szükséges mennyiségben biztosítható, a felszíni parkolóterület szabadon bővíthető.

Wellness:

Élmény- és termálfürdő, szabadtéri és fedett medencékkel. Egyrészt a kikapcsolódást és a rekreációt, másrészt gyógyászati jellegű szolgáltatásokkal,

a szabadtéren 50 m-es sportmedencével, lelátóval, a belső terekben pezsgőfürdőkkel, gyógyászati medencékkel, barlangfürdővel, a kültéren gyermekmedencével, élménymedencével és időszakosan üzemeltetett hullámfürdővel.

Konferencia:

600 fő egyidejű befogadására alkalmas nagyterem és szekciótermek, melyek külön bejáratról is megközelíthetőek, kapcsolatban a panoráma étteremmel. A nagyterem alkalmassá tehető kamarakonzertek, egyéb rendezvények és multiplex mozi funkció befogadására is.

Egyéb szolgáltatások:

A konferencia részleghez kapcsolódóan további szolgáltatások is kialakíthatóak pl. kaszinó. Az alagsori részben bowlingpálya, az emeleti bárokban biliárd termek stb.

Zöldterület:

Az épület körülparkosított terület alakítható ki arborétummal, sétáló ösvényekkel, kocogópályával, sportpályákkal, gyermekek részére játszótérrel. Az épület alsóbb szintjeinek tetőzete zöldtetős teraszként alakítható ki, ezzel is a természet közelségét hangsúlyozva.

Homlokzatok, anyagok:

A természet közelsége miatt minél több természetes anyag használatát javasoljuk. A földszinti széles tömeg kőburkolatú, az emeleti szinteken vakolt, valamint tégl- és faburkolatú felületek kialakítása lenne harmonikus. A szobák erkélyeinek külső szélén eltolható lamellás fa árnyékoló táblákkal megoldható a szobák árnyékolása, ezen túl mivel a szobák lakói más és más mértékben fogják eltolni ezeket a táblákat, mozgalmassá válik a homlokzat. Ahol lehet a zöldtetőket intenzíven be kell ültetni, a falakra virágzó, lombhullató és örökzöld növényeket javasolt futtatni.

alapadatok

építési telek hrsz: 065/2, 065/3, 065/4

telek területek: 33 845 m² + 23 330 m² + 29 191 m² = 86 366 m²

beépítési %: 10%

ezek alapján a beépíthető terület: bruttó 8636 m²

építmény magasság: 12 m

max. gerincmagasság: 15 m

A fentiek alapján a maximális szintszám: alagsor + fsz + 3 szint

(A legfelső tetőtérben galériaszint is kialakítható de, véleményünk szerint a galéria nem nyújt sokkal több szolgáltatást, viszont ha galéria is van, nagyon nyomottak, alacsonyak lesznek a földszinti közösségi terek. Ehhez még az is hozzátartozik, hogy a bejáratot is célszerű néhány lépcsőfokkal kiemelni, ami szintén az építménymagasságra hat ki.)

Az öt csillagos szálloda alapfeltételei (fő építészeti térigény):

- min. 1 db étterem + 2 db vendéglátó üzlet
- különtermek
- szobaméret (szobaegység a fürdővel és előtérrel együtt) a szobák min. 80%-ban:
 - o 1 ágyas: 18 m²
 - o 2 ágyas: 26 m²
 - o lakosztály: 40 m² (minden megkezdett 30 szoba után 1 db lakosztály)
- min. 170 pont
- minden szoba légkondicionált
- a szálloda saját garázzsal, garázsszolgálattal rendelkezik

Wellness szálloda alapfeltételei (fő építészeti térigény):

- min. 1db beltéri fürdőmedence
- min. 2 féle szauna, vagy gőzfürdő
- min. 4 féle szépségápolási szolgáltatás
- fitness terem
- min. 4 féle szabadidős sportolási vagy keleti mozgásprogram
- min. 1 féle aerobic
- min. 3 féle közösségi, kulturális, zenei, művészeti program (+ a környék programajánlatai)

alapterület kalkuláció:

főépület bruttó alapterülete kb. 7300 m²

beépített terület: kb. 7850 m² beépítési %: kb. 9,1 %

földszint alapterülete

(wellnessel, konferenciával stb): kb. 7300 m²

szobaszintek összterülete kb 7200 m²

bruttó terület összesen: kb. 14 500 m²

fedett garázs, 25 m²/gépkocsiállás alapterülettel kalkulálva (3 m x 5 m = 15 m² parkolóállás + 10 m² közlekedő)

100 db kocsiállás 100x25 m² = 2 500 m²

(nem szükséges minden kocsinak fedett garázst biztosítani, de minden lakóegység után szükséges telken belül 1 gépcsocsiallás parkolási lehetőséget teremteni. Ehhez jönnek még a szolgálati parkolók, a vendégparkolók, és a buszparkoló, ami már nyílt színen is kialakítható. Ezért területszámításnál és a földszinti funkciók területigényének kalkulálásánál ezt a számított értéket lehet csökkenteni, 1500 – 2000 m²-el lehet számolni.

építménymagasság

A földszint kiszélesedő tömege miatt az építménymagasság 12 m alá is szorítható. A vázlatokon javasolt építménymagasság számított értéke 12 m alatt marad



A tervezett beépítés tömegvázlatai



5. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI MUNKARÉSZ

Pilismarót település hazánkban táji értelemben egyik legértékesebb helyén, a Dunakanyarban található. A belterület, a lakóterületi részek a Pilis-Visegrádi hegység északkeleti lábánál, a Duna menti síkvidék (Maróti öblözet) és a hegyvidék találkozási pontjánál a 11. sz. főút mentén fekszik.

A közigazgatási területnek a hegységben található része szinte egészében erdővel borított. Pilismarót 3000 hektár erdőterülete 68%-os erdősültséget jelent (az országos átlag 18%). A 11. sz. úttól nyugatra, délnyugatra csak kisebb mezőgazdasági területek (kertes részek, szántók, gyümölcsösök) találhatók a belterülethez közel (Bitóc, Öreghegy, Kishábod-dűlő). A kisüzemi művelésű kertes területek, korábbi zártkerti parcellák nagy része kikerült a művelésből és beerdősült vagy gyepes-bokros paraggá vált (Bánom-dűlő). A Basaharc melletti volt zártkerti területeken az üdülési funkció vált dominánssá.

A hegység területére eső határrész egészen Dobogókőig nyúlik fel (650-700 m tszf.-i magasságig).

A 11. sz. úttól a hegység felé eső területek a belterület kivételével az 1997-ben létesített Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartoznak (korábban is országos természeti védelem alatt álltak a Pilisi Tájvédelmi Körzet részeként). A nemzeti park belső övezeti rendszerének, illetve kezelési tervének kialakítása folyamatban van, de a korábban fokozott védelem alá eső területrészek ilyen besorolása érvényes ma is (Miklós deák-völgy és Hamvaskő térsége, Cserkút-árok és a Szakó-hegy melletti részek). Pilismarót Duna menti részei síkvidéki jellegűek, a volt Homoki-szőlők, illetve az üdülőterület változatosabb, homokbuckás felszínű.

Az öblözetben jelentős táji beavatkozás a kavicskotrással eddig kialakított, mintegy 120 hektár vízfelület, amely a kavicskitermelés befejeztével 160 hektáros lesz (a jelenlegi üdülőterületi rész mellett egy kisebb, 4 hektáros öböl kialakítására is tervezett kis hajók kikötése számára). A kialakuló vízfelület rekreációs célú hasznosítása lényeges önkormányzati szándék, a különleges idegenforgalmi terület hasznosítása erre az adottságra szervezett.

A 2004-ben jóváhagyott szabályozási terv és helyi építési szabályzat a tervezési területet már különleges idegenforgalmi területként szabályozta. Jelen tervezési folyamatban a módosítás csak az övezeti paramétereket érinti: a jelenlegi beépítettség% 5%-kal nő, így a területen a megengedett maximális beépíthetőség 10%-ra emelkedik.

A tervezett beépítettség% emelkedés kismértékben módosítani fogja a terület viszonyait, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy Pilismarót Duna parti területe az egyetlen olyan

nagyobb volumenű fejlesztési lehetőségeket tartalmazó területe a Dunakanyarnak, ahol a fejlesztési lehetőség nem érinti a terület kiemelten védett táji értékeit.

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, ugyanakkor jelentős, eddig csak kismértékben kihasznált idegenforgalmi potenciállal rendelkezik. Mezőgazdasági területhasználat jellemzi, a földhivatali nyilvántartás szerint legelőterület.

A terület bemutatásakor nem hagyható figyelmen kívül, hogy a Duna mentén húzódó nyárigát korábbi áradás alkalmával jelentősen megsérült, átszakadt, e tény figyelembe véve került megfogalmazásra a helyi építési szabályzat előírásai között, hogy a padlósínt kialakítása csak a mértékadó árvízszint fölött lehetséges.

Pilismarót Község Önkormányzata a most készülő szabályozási tervmódosítással a terület szunnyadó idegenforgalmi lehetőségeit kívánja – a természeti értékek megőrzésével együtt – kihasználni.

Környezeti állapot

Föld- és talajvédelem

Az öntés réti talajok aránya a Duna menti alacsony felszíneken jelentősebb, hasznosításukra a legeltetés a legjellemzőbb, míg a magasabban fekvő réti talajok jó termőképességű búzatermő területek. A település közigazgatási területének teljes egésze vízerózióknak kitett terület.

A terület szabályozási tervlapon jelölt részét, a megyei terv „Csúszásveszélyes területek övezetével érintett települések” tervlapja csúszásveszélyesnek jelöli. A tervezési terület nem érint megkutatott ásványvagyon vagy védelemre érdemes földtani értéket.

Levegőtisztaság

Környezetvédelmi szempontból a nemzeti parkhoz tartozó területek levegőtisztasági és zajvédelmi tekintetben is kiemelt, illetve fokozott védelmet igényelnek.

Pilismarót teljes közigazgatási területe olyan légszennyezetségi zónába esik, amely a szilárd szennyező anyagok tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van, a szén-monoxid, a nitrogén-dioxid, a benzol és kén-dioxid légszennyező anyagok tekintetében pedig a légszennyezetségi az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg a területen.

Zaj- és rezgésterhelés

Pilismarót közigazgatási területére kedvező hatással lesz, ha a 11 sz. főút forgalma a település lakott területén kívül halad majd. A főút a tervezési terület mellett halad, de az

építési helytől mért távolsága, valamint a tervezett védőfásítás biztosítja az alacsony zaj- és rezgésterhelést.

Vízvédelem

Pilismarót közigazgatási területén kijelölt távlati vízbázis található, de ez a jelen tervezési területet nem érinti. A felszín alatti vízkészletek minőségét jellemzi, hogy a Dömös-Pilismarót kistérségi vízmű parti szűrésű vízbázisra települt.

Vízbázis-védelmi szempontból lényeges körülmény, hogy az „Esztergom-K.-Pilismaróti öblözet” néven nyilvántartott, javarészt Dömös területét érintő ivóvízbázisok (távlati és üzemelő) hidrogeológiai védőidomai (a szigorúbb védettségű „A” zóna és különösen a nagyobb kiterjedésű „B” zóna) érintik Pilismarót területét, E témához kapcsolódóan kell még megemlíteni, hogy a 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet 34.§ (10) bekezdése előírja, hogy a településrendezési tervekben az érintett település szennyeződés-érzékenységi besorolását fel kell tüntetni. Ez alapján a leírásban rögzítjük, hogy Pilismarót teljes közigazgatási területe az „A”, fokozottan érzékeny területi kategóriába tartozik.

Hulladékgazdálkodás

Pilismarót közigazgatási területén a szervezett hulladékgyűjtés megoldott. A tervezett beruházás csak szervezett hulladékgyűjtéshez való kapcsolódás esetén engedélyezhető a terület érzékenysége miatt, de az idegenforgalmi jellegből adódóan a kérdés várhatóan nem lesz megoldatlan.

Táj- és természetvédelem

Pilismarót területét érinti országos ökológiai hálózat területe: a tervezési területen ökológiai zöld folyosó és természeti terület övezete található.

A Duna mentén húzódó megmaradt keskeny galéria erdősáv értékes tájképi elem és ökológiai szempontból is fontos megtartása. Maga a Duna folyam és parti sávja az országos ökológiai hálózat része.

„A térségi tervhez való illeszkedés” fejezetben leírtak szerint a tervezési területet a következő térségi övezetek érintik:

- belterjes mezőgazdasági terület,
- ökológiai zöld folyosó,
- természeti, területek,
- csúszásveszélyes terület,
- felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe,
- tájképvédelmi terület,
- árvíz által veszélyeztetett, árvízmentesítés után beépíthető terület,
- vízerózióknak kitett terület.

Az övezetekre vonatkozó előírások szintén a megadott fejezetben olvashatók, itt azok közül táji-, természeti-, környezetvédelmi vonatkozásai miatt csak néhányat emelünk ki.

Az **építési hely** a csúszásveszélyes területek, a természeti területek, valamint az ökológiai zöldfolyosó területe övezetét figyelembe véve került lehatárolásra, így azokat nem érinti.

A tájképvédelmi terület övezetére előírtaknak eleget téve a szabályozási terv módosítása előírásokat tartalmaz a tervezett épületek tájbaillesztésére.

Környezetalakítási, tájrendezési javaslatok

A *tájrendezési javaslatok* a meglévő táji értékek védelmére, a maróti öblözet területének tájilag is nívós fejlesztésére, az idegenforgalmi területek olyan kialakítására irányulnak, hogy a 8,5 hektárt érintő beavatkozás úgy történjen, hogy minél szervezettebben illeszkedjen a Dunakanyar értékes tájképébe.

A tervezési területen egy nagy telek kialakítására kerülne sor, kis beépítési szándékú (max. 10%) és jelentős zöldfelületi arányt biztosító szabályozás lenne érvényben. A szabályozás a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet „A területek biológiai aktivitásértékének számításáról” előírásait figyelembe véve került megfogalmazásra, amelynek köszönhetően az aktivitásérték szinten tartása valósul meg, ugyanis az 5%-kal magasabb beépíthetőség kompenzálására a szabályozás 2%-os területű háromszintű növényállománnyal borított belső zöldfelületet ír elő. A szabályozás a beépítési %-ot és a használati igényt tekintve az OTÉK terület-felhasználási kategóriái, valamint a 9/2007 (IV. 3.) ÖTM rendelet előírásai szerint különleges egészségügyi területnek felel meg.

A tervezett szabályozás javítani fogja a terület eddig csekély mértékben kihasznált idegenforgalmi lehetőségeit, a természeti értékek megőrzése, szinten tartása mellett.

A telken belül meghatározott építési hely, a tervezett 10 m széles telken belüli háromszintű növényállomány a 11 sz. főút mellett, valamint a telekhatáron, a kötelezően zölden tartandó telekrészek, valamint a tervezett gyalogos- és kerékpáros út menti kettős fasor megvalósítja az üdülőtérlet megfelelő védelmét a főút környezetterhelésével szemben, biztosítja a határérték alatti zaj- és rezgésterhelést.

Növényalkalmazás tekintetében a területen honos fa- és cserjefajok ültetése ajánlott.

A zöldterületek, közterületek kialakítására kertépítészeti terv készítése szükséges.

Javasolt a meglévő értékes növényállomány védelme.

A különleges idegenforgalmi területen a levegőtisztaság-védelem szempontjából a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben, valamint a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

A zaj és rezgésvédelem tekintetében a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet határértékei az irányadóak.

Környezetvédelmi szempontból a nemzeti parkhoz tartozó területek levegőtisztasági és zajvédelmi tekintetben is kiemelt, illetve fokozott védelmet igényelnek.

A felszíni vizek minőségét a települési infrastruktúra, a csatornázottság színvonala, illetve a mezőgazdasági művelés alatt álló területekről bejutó diffúz szennyezés, illetve a települési hulladékgazdálkodás is befolyásolja.

A területen a keletkező szennyvizek csatornahálózaton történő elvezetését biztosítani kell. A csatornahálózatba csak az előírásoknak megfelelő minőségű szennyvizek vezethetők. Szükség esetén a szennyvizeket előtisztítását meg kell oldani.

A kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben levő magasabb szintű jogszabályokban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.

6. KÖZLEKEDÉS

Pilismarót a Duna jobb partján végighúzódó 11. sz. Budapest-Esztergom-táti II. rendű főút mentén fekszik. A főút jelenti a község hagyományosan kialakult főutcáját, ugyanakkor az teremt kapcsolatot a fővárossal és a 1119.j. Tát-Tarján-Tatabánya-i összekötő út közvetítésével a megyeszékhely, Tatabánya felé, valamint az országos közúthálózat különböző elemeivel.

A községnek az országos közúthálózatba tartozó útjai, valamint települési mellékútjai (gyűjtőutak) közlekedési területnek minősülnek.

Országos főút a 11. sz. út meglévő és tervezett nyomvonala, valamint a Szobi komphoz és a Zebegényi átkeléshez vezető utak.

Települési mellékutak (gyűjtőutak):

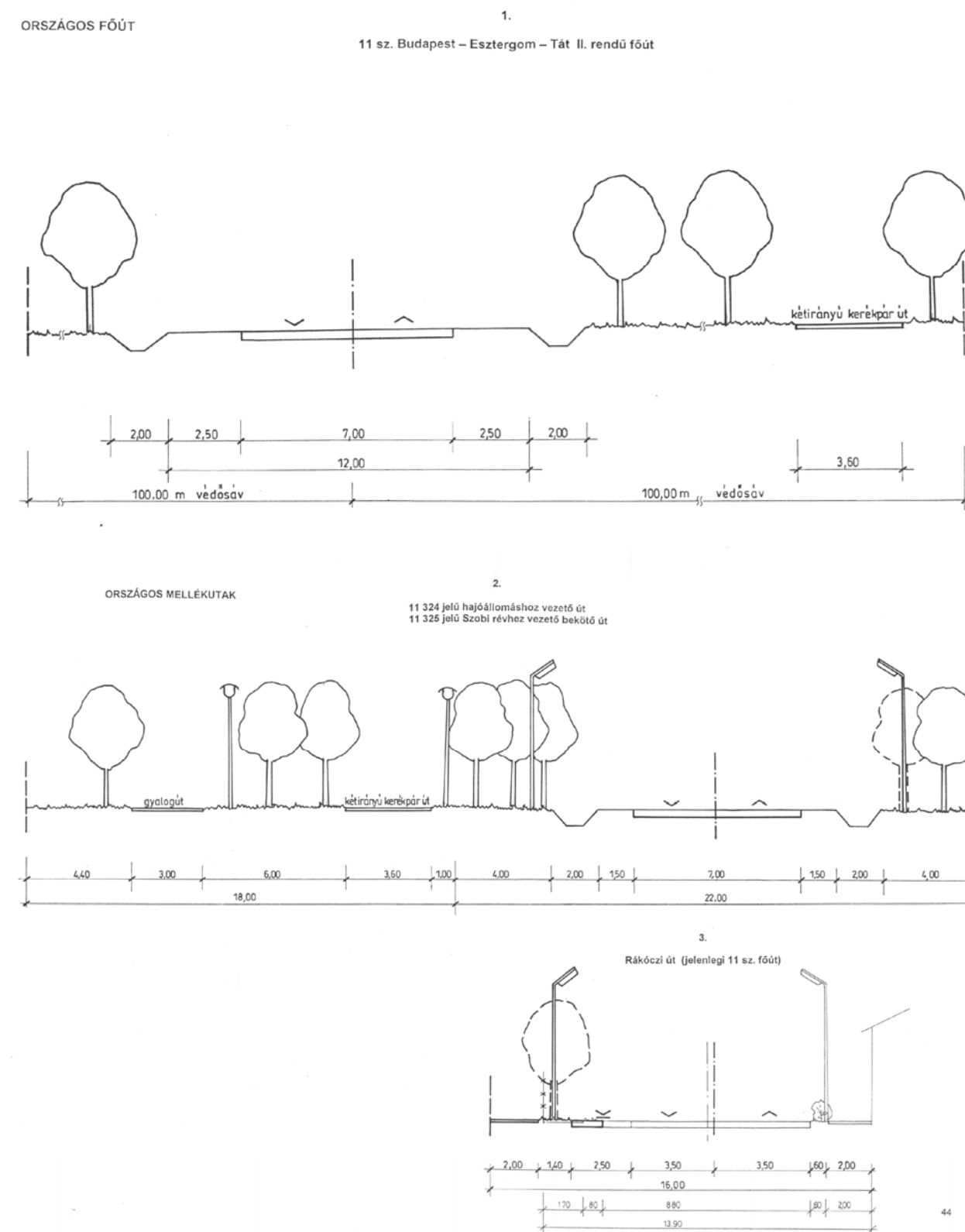
- az Ady Endre, a Kereszt utca és tervezett folytatása, és a Táncsics utca,
- a településkapukhoz kapcsolódó tervezett üdülőterületi gyűjtőutak.

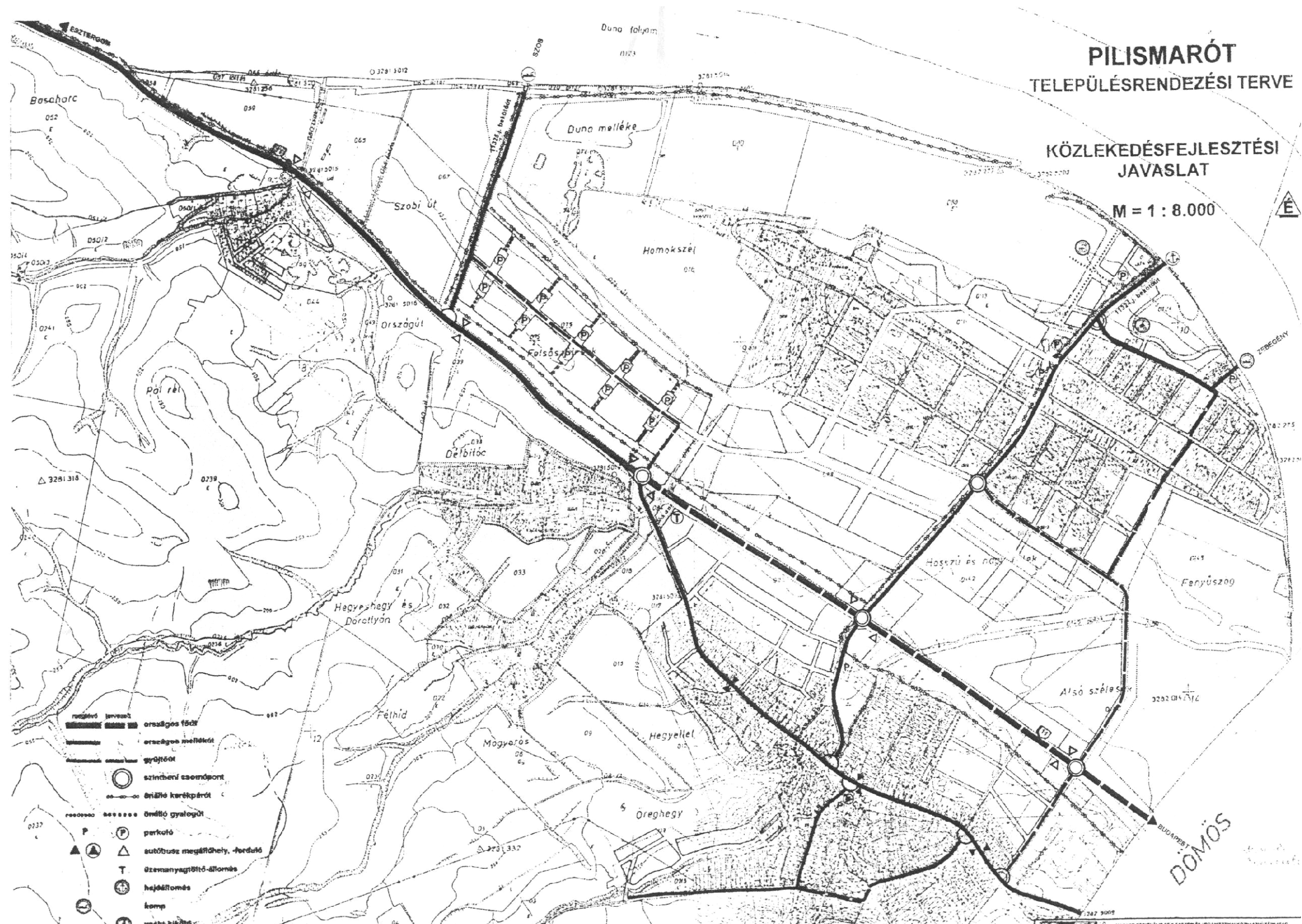
Tervezett jelentős közparkolók a yacht kikötő és hajóállomás mellett, az üdülőterületi feltáró utak mentén találhatók, valamint a községközpontban

A tervezési terület a 11. sz. főút mentén fekszik, a Szobi komphoz vezető út közelében.

Jelen termódosítás nem érinti a fejlesztési terület közúti kapcsolatainak, helyzetének módosítását.

Érinti viszont a területet a Duna menti kerékpárút több eleme is. A 11-es út mentén az országos, a Duna mentén a térségi kerékpár út.





7. KÖZMŰVEK

Pilismarót Komárom-Esztergom megyében, a Duna parton helyezkedik el, a Pilisi hegyek lábánál. Területének 60 %-a a Pilisi Tájvédelmi körzethez tartozik. Három beépített területe van a településnek: maga a község, Dunától kb. 2,5 km-re, a 11. fkl. út mentén; tőle északra található Basaharc üdülőterülete és a Duna parton, a hajóállomásra kivezető úttól keletre pedig a hétvégi házas üdülőterület (a volt zártkertek).

A 80-as években Pilismarót részleges közművesítését még csak a villamosenergia és a vezetékes vízellátás jelentette, a részben megépült felszíni vízelvezető hálózattal. A megye többi településéhez hasonlóan az 1990-es évek derekán bővült az infrastruktúra szolgáltatás köre, megépült a vezetékes gáz és a távközlési hálózat, 1998-99-es építéssel pedig a szennyvízcsatorna hálózat. A felszíni vízelvezető hálózatok továbbépítése ebből az intenzív közműhálózat fejlesztésből kimaradt, a következő évek beruházásai közé kell sorolni.

A fogyasztók többségének jelenleg rendelkezésre áll: az ivóvíz, a szennyvízcsatorna, a villamosenergia, a vezetékes gáz és a távközlési szolgáltatás.

Vízellátás

Pilismarót vízellátása Dömös-Pilismarót-Dobogókő kistérségi regionális rendszerből, a Duna parton üzemelő Dömösi vízműből biztosított. A vízbázis parti szűrésű, a Pilismaróti öblözet déli részén, a Köves patak torkolata alatt helyezkedik el.

Az üdülőterületen és Basaharc hétvégi házas üdülőövezetének egy részén kiépített hálózat nincs, az ivóvizet fúrt kutakból biztosítják.

A Közmű átnézeti helyszínrajz a meglévő és a távlati vízbázis (tájékoztató jellegű) hidrogeológiai védőterületeit jelöli, az „A” és a „B” zónát egyaránt. Ezeken az izokon vonalakon belül az 5 és az 50 éves elérési időn belül eljuthat a szennyeződés a vízbázishoz. Ezért kiemelt figyelmet kell fordítani a zónákon belül a területhasznosításra, és a szennyvizek elvezetésének módjára.

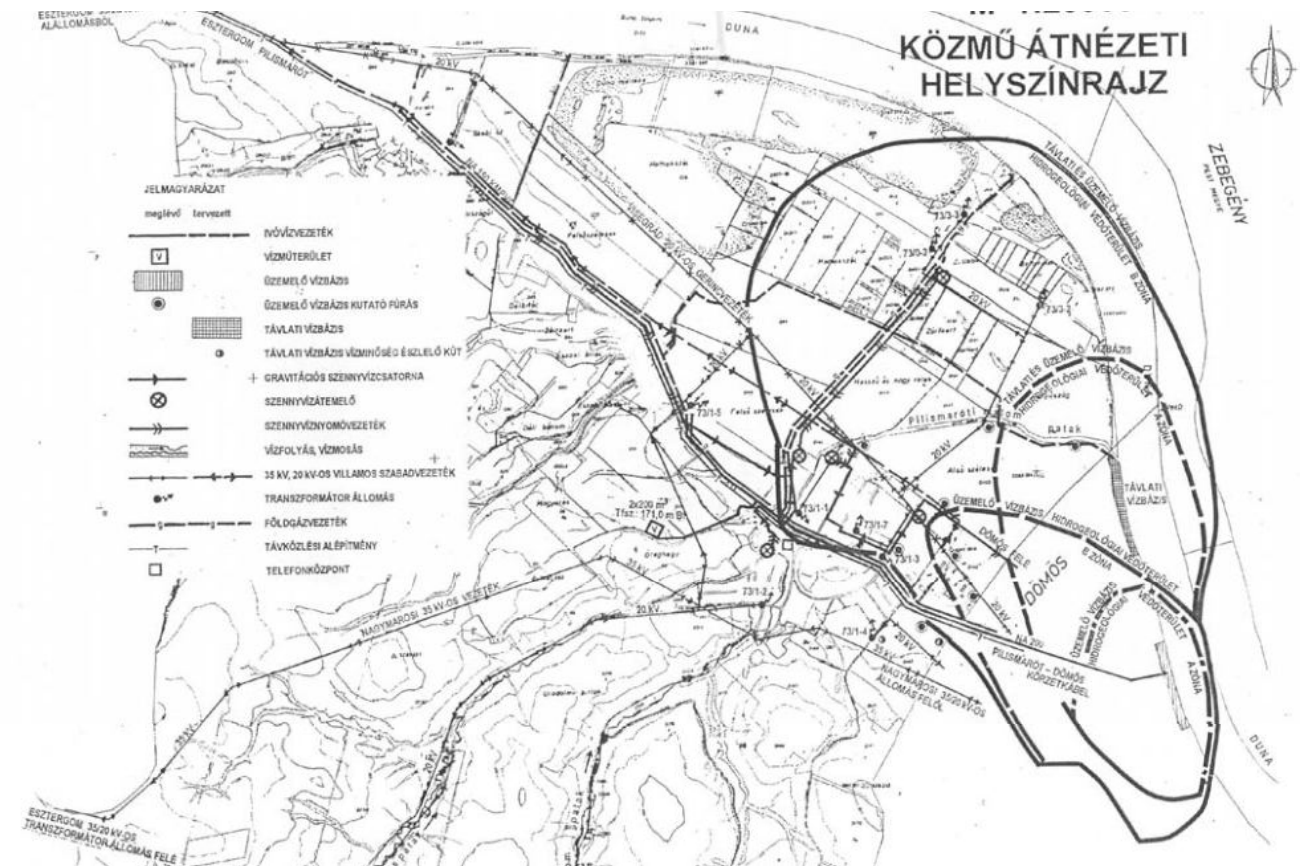
Az üzemelő Dömösi vízbázis „A” zónája kismértékben átnyúlik Pilismarót közigazgatási területére, azonban a „B” zóna már rányúlik a község keleti beépített területére. A „távlati Pilismaróti vízbázis” „A” zónája mélyen benyúlik a közigazgatási területbe. A „B” zóna lefedi Pilismarót beépített területének nagy részét, és a Duna parti üdülőterület egészét.

A távlati vízbázis „B” zónáján belül a vízminőség észlelő kutak, a kutató fúrások és a GNV monitoring kutak helyét továbbra is biztosítani kell.

A kistérségi regionális rendszert növeli a Dömös-Visegrád közötti összekötő vezeték.

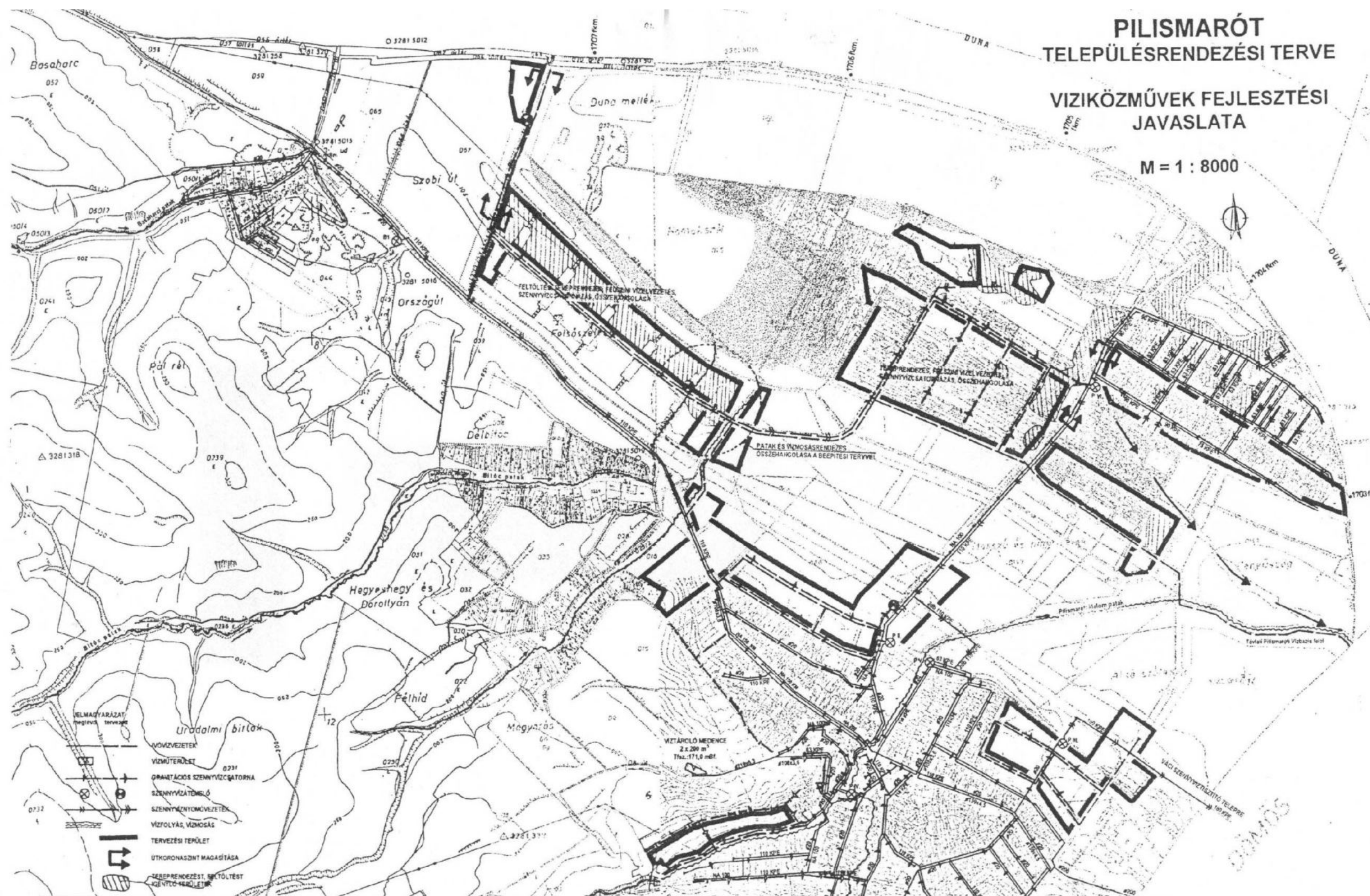
Az új beépítésre szánt területek vízellátása hálózatfejlesztéssel biztosítható, lehetőség szerint körvezetékes rendszerben kell megépíteni az új hálózatokat. A vezetékekre az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján földfeletti tűzcsapokat kell szerelni.

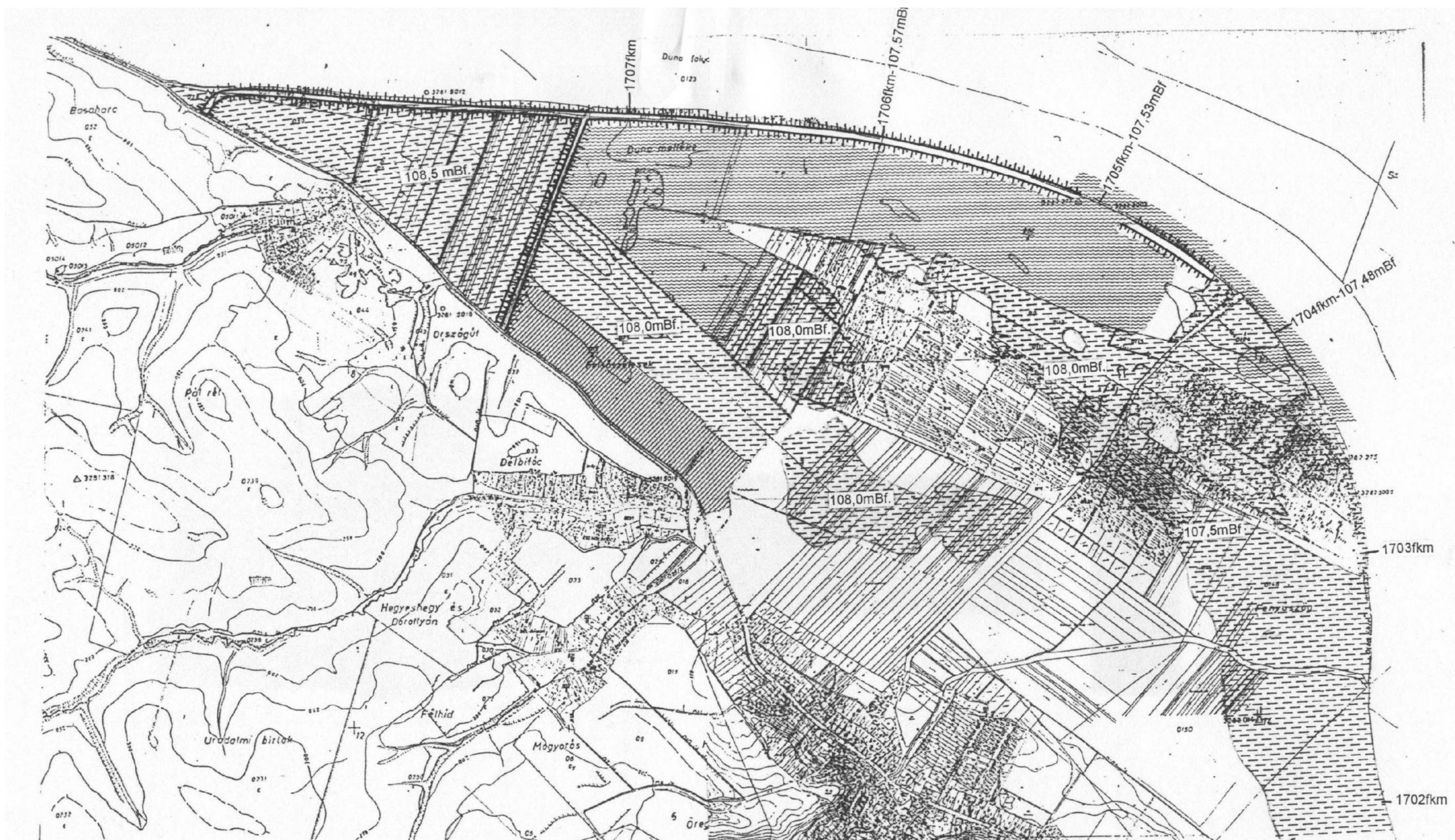
Elkészült, részben megvalósult a vezetékes vízhálózat fejlesztése a Dunaparti üdülőterület és Basaharc vízellátására. A községben és Basaharcon az új beépítésre szánt területeken tovább kell építeni a vízvezeték hálózatot.



PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.: 1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.





Árvízvédelem

Pilismarót a Duna jobbpartján, az 1702 és 1710 fkm szelvényei között helyezkedik el, árvízvédelmi töltéssel nincs védve.

A térségre jellemző mértékadó árvízszintek:

1708,2 fkm szelvényben Ipolytorkolatnál 107,65 mBf,

1706,7 fkm szelvényben Szob vízmércénél 107,57 mBf és

1699,5 fkm szelvényben Dömösi vízmércénél 107,28 mBf,

Pilismarót térségében a MÁSZ 107,50 mBf, a kisvíz 103,0 mBf, az átlagvíz 105,50 mBf.

A település közigazgatási területén Pilismarót belterülete, Bitóc és Basaharc a Dunától távol helyezkednek el a mértékadó árvízszint felett, azonban a Dunaparti üdülőterület beépített és beépítésre szánt területeinek jelentős része a mértékadó árvízszint alatt van.

A településrendezési terv *a Dunaparti üdülőterület beépítésre szánt üdülőházas és tervezett hétvégi házas területeinek hasznosítását feltételhez kötötten szabályozza.* A mélyfekvésű részekben fel kell tölteni a terepet, ill. rendezni kell a terepet, A legnagyobb feltöltésre a nagy öböl melletti üdülőterületeken lesz szükség. Az új beépítésre szánt területek kialakítása előtt *a terepet fel kell tölteni min. 108,0 mBf szintre és a tervezett feltöltést össze kell hangolni a terület csapadékvízvezetésének és szennyvízcsatornázásának a tervezésével.*

A terv ajánlja a Szobi révhez és a hajóállomáshoz vezető utak koronaszint magasságának a vizsgálatát is. A mélyfekvésű területeken az épület padlószintjét MÁSZ+1,30 m magasságában kell meghatározni.

Felszíni vízelvezetés

A község a Duna vízgyűjtő területén helyezkedik el. Területe erősen tagolt. A mélyfekvésű völgyekből a Basaharci, a Bitóc és a Malom patak futnak le a Dunába. Az üdülőterület 105,0-110,0 mBf, a község 110-155, és Basaharc 110-170, szintek alatt van.

A patakok folyamatos karbantartást igényelnek. A Pilis hegységben eredő Malom patak 2+190-2+435 szelvényei között érinti a település belterületét. A községet átvágja a 11. sz. fkl. út, csapadékvíz elvezető árka a beépített területről is fogad vizeket.

Pilismarót észak-nyugati oldaláról a Miklós-Deákvölgyi patak, mint mellékág a Malom patakba juttatja el az összegyűjtött csapadékvizeket. Ez a patak táplálja a völgyben lévő mesterségesen kialakított tórendszert, a Hamvaskői három tavat.

Pilismarót területén a csapadékvíz elvezetés többnyire nyílt árkos rendszerben történik. A meglevő beépített területek vízelvezetése részlegesen megoldott. Zárt csatorna a Dobozi

utcában épült, ez a csatorna gyűjti össze a község észak-nyugati részéről lezúduló csapadékvizeket. Szintén található zárt szelvényű csapadék vízelvezető csatorna a Rákóczi út és az Esztergomi út egyes szakaszain. Föld árok vezeti le a vizeket az Ady utcából.

A község területén a domblábaknál a lezúduló csapadékvíz összefogása, és elvezetése nincs megoldva. Megoldásra váró feladat a település belterületi határában a mezőgazdasági és erdőterületekről lefolyó vizek összefogása, és elvezetése a befogadóig.

A Duna folyó és a tervezett öblök partján, a partéltól számított 10 m széles sáv árvízvédelmi és karbantartási munkálatok számára biztosítandó. Pilismarót vízfolyásainak partéleitől mért 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.

A Bitóc patak és vízmosásos mellékágának a rendezését a tervezett üdülőházas beépítéssel összehangoltan kell megoldani.

Az üzemelő és a távlati sérülékeny vízbázisok hidrogeológiai védőterületének a védelmében az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba a 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolófelületekről.

A Dunaparti üdülőterület legmélyebb része a Zsellérföldek és a Fenyőszög nevű községrész. A Vizi közművek fejlesztési javaslata című helyszínrajzon folyás iránnyal jelölt nyomvonalon ajánlott földárok építése, melynek kiépített medrében irányítottan vezethetők a vizek a Pilismaróti (Malom) patakba.

Szennyvízcsatornázás és tisztítás

Basaharc, Pilismarót és a Dunaparti üdülőterület szennyvízcsatornázása megoldott regionális rendszerben, kombinált rendszerű hálózat kialakításával. A regionális hálózat gerince a 11. sz. fkl. úttal párhuzamosan halad. A változatos terep miatt a hat átemelő és nyomott vezetékszakasz közbeiktatásával épült meg a hálózat. Basaharcon és a községben gravitációs csatornák dolgoznak rá az átemelőkre, a Dunaparti üdülőterületen pedig nyomott rendszerű hálózat üzemel. Basaharc szennyvizeit a B1, a községét P II-III-IV-V. a Dunaparti üdülőterületét pedig VI. átemelő továbbítja. A gravitációs csatornák ø20 műanyagcsövekből és a nyomott szakaszok NA 63-75-90-110-160 KPE csövekből épültek. A kis átmérők az üdülőterület nyomott hálózatára jellemzőek.

A regionális rendszerre a P III., számú központi átemelő dolgozik. A település szennyvizei a Duna jobbparti települések Pilismarót-Dömös-Visegrád szennyvizeivel közös hálózaton a Duna alatti alagúton átvezetve csatlakoznak a balparti települések Nagymaros-Kismaros-

Verőce-Vác szennyvízcsatorna hálózatába. A rendszer tisztított vizeinek a befogadója a váci 18000m³/nap kapacitású szennyvíztisztító telep.

A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében *a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető.*

A település beépítésre szánt csatornázatlan területein a csatornahálózat megépítéséig átmenetileg szigorúan vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesíthető, de a csatornahálózat megépítésekor be kell kötnie a teleknek a hálózatba, ez a feltétele az építmény használatba vételi engedély kiadásának. A feltételt az építési engedélyben is rögzíteni kell.

A községben és Basaharcon gravitációs csatornák építése ajánlott. A Dunaparti üdülőterületen lehetőleg kombinált rendszerű hálózatot javasolt építeni az üdülőházas beépítést igényesen kiszolgálva.

Villamosenergia-ellátás

Pilismarót déli részén átvezet a Nagymaros 35 kV-os villamos szabadvezeték, melyről a település ellátására leágazás nem létesült. A vezeték Nagy-Hábad hegy alatt több helyen áthalad a beépített területen.

A település villamosenergia ellátásának bázisa az Esztergomi 35/20/10 kV-os transzformátorállomás. Pilismarót és a Duna parti üdülőterület között, a közigazgatási területen halad át a Visegrádi 20 kV-os villamos gerincvezeték, mely biztosítja Basaharc egy, a község hat darab és a Duna parti üdülőterület három transzformátorának villamosenergia ellátását a kiépített szabadvezetékes leágazásokon keresztül. A rendszer 0,4 kV-os hálózata is térszín feletti vezetésű, szabadvezetékes rendszerű. A transzformátorok a villamosenergia igényeket ki tudják elégíteni.

A Dunaparti üdülőterületen, a nagyobb melletti terület beépítését megelőzően a Visegrádi 20 kV-os villamos gerincvezeték ki kell váltani. További vizsgálatok szükségesek a megoldás kidolgozására. A Duna-Ipoly Nemzeti Park területén településrendezési szempontból és a tájba illesztése érdekében a Visegrádi 20 kV-os gerincvezetéknek a kiváltást igénylő szakaszát földkábelben kell vezetni.

Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új (közép-, kisfeszültségű és közvilágítási) villamosenergia-ellátási hálózatot csak földkábeles elhelyezéssel szabad építeni. A már beépített területeken a meglévő hálózat rekonstrukciójakor, a földkábeles vezetésre ajánlott átállni.

A község déli részén, a Miklós patak északi oldalán javasolt beépítés korlátozási elemei a területen átmenő 35kV-os és 20 kV-os vezetékek, melyek védőtávolságát biztosítani kell. Meg kell vizsgálni az érintett szakaszok földkábelbe történő helyezését.

A tervezett beépítés kiszolgálása a meglévők kapacitásának bővítésével és új transzformátorok telepítésével biztosítható. Az új transzformátorok házas állomások legyenek.

Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

Pilismaróton, a községben megépült a gázvezeték hálózat . a középnyomású hálózat betáplálása Dömös felől történik. NA 160 és 110 KPE vezeték képezi a hálózat gerincét, az elosztó vezetékek NA 63 KPE csövekből épültek. Telkenként történik a házi gáznyomás szabályozókon keresztül a fogyasztók által igényelt 0,03 bar, kisnyomású szintre a nyomáscsökkentés.

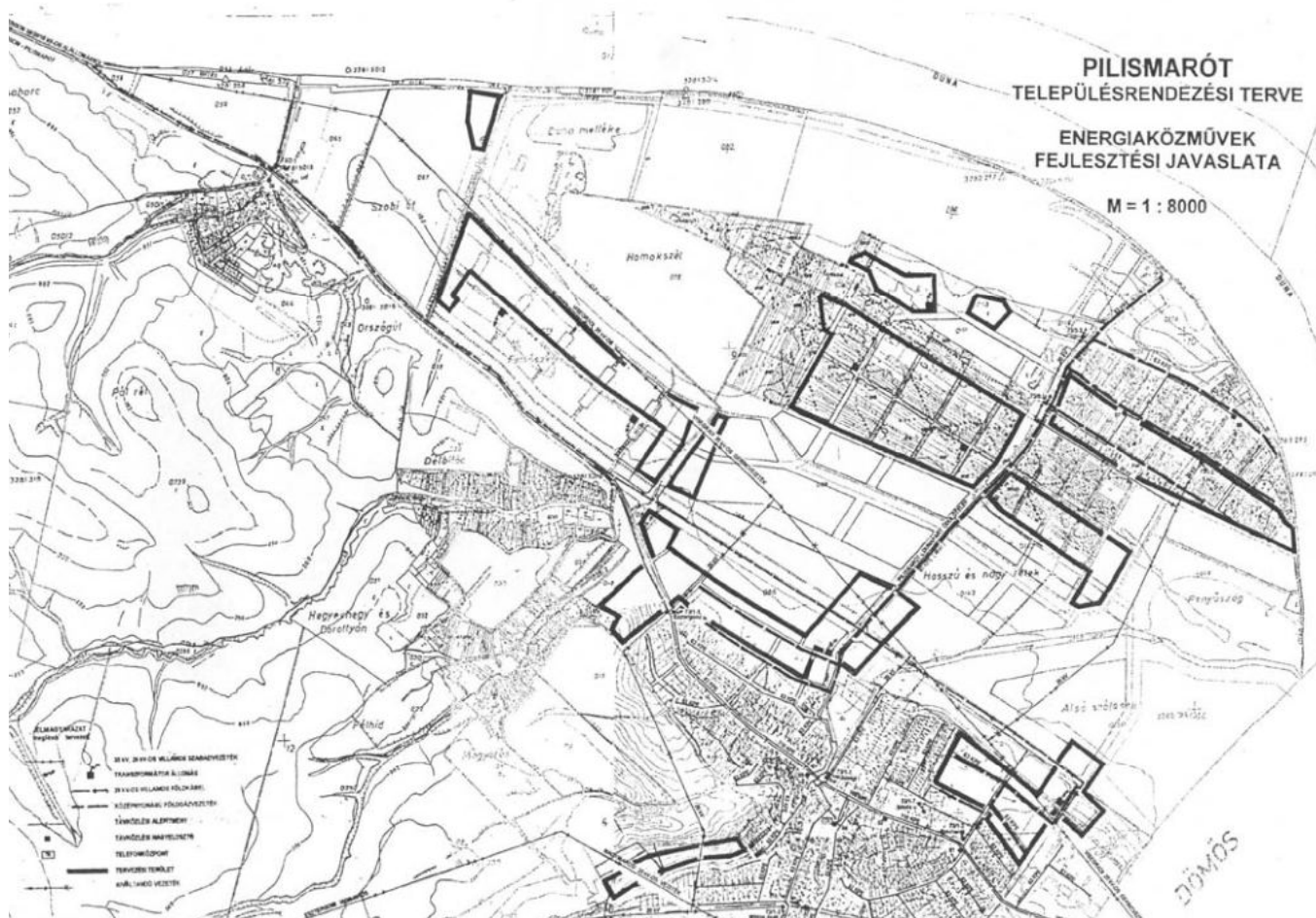
A község új beépítésre szánt területein jelentkezik többlet gázigény. Az új utcák kiszolgálásához a meglévő hálózatot tovább kell építeni. A tervezett elosztóvezetékek NA 63 KPE csövekből építendőek. Az üdülőterületeken az építmények mintegy 30 %-nak téliesítése prognosztizálható.

A tervezett középnyomású földgáz hálózattal kiszolgált területeken telkenként, egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.

Az üdülőterület gázellátására továbbfejleszthető a rendszer. Hálózat építést meghatározza, hogy mely területek fognak idény jelleggel és melyek téliesítetten is üzemelni.

PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.: 1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.



Távközlés

Pilismarót az Esztergom központú primer központ ellátási területéhez tartozik. A település telefonközpontját a Pilismarót-Dömös körzetkábel kapcsolja be a rendszerbe. Az optikai kábel a 11. Fkl. út mellett vezetve épült meg. A községi hálózat nagyelosztók által ellátott előfizetői körzetekre bontottan üzemel. Az elosztó berendezéseket felfűző törzskábel a körzetkábelrel közös nyomsávban halad. Pilismarót községben négy nagyelosztó épült. Bitócot és Basaharcot egy-egy, a Dunaparti üdülőterületet pedig három nagy elosztó szolgálja ki.

Településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetéssel kell megépíteni. Ahol a földfeletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezeték a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

Közzszolgálati távközlési bázisállomás (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Az átjátszó állomások telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott hely kiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

Településtörténet

Pilismarót történeti alapjait egy római tábor alkotta, amely a Duna mellett húzódó védelmi rendszer részét alkotta.

Az utcahálózatnak, mint a környező úthálózatnak is, legfontosabb eleme az észak-déli, Esztergomot és Szentendrét, illetve Budát összekötő út (Esztergomi út – Rákóczi út). Ehhez kapcsolódnak a völgybejáratokhoz vezető utak (Ady Endre utca, Dobozi M. utca, Vár utca, Kis utca) és a Dunához vezető utak (876 hrsz., Hunyadi utca, Dózsa Gy. utca).

A település képét két egymásba torkolló patak is színesíti (a Malomvölgyi-patakon üzemelő malmok jelentős vonzást jelentettek). Ezek az utcák a Református templomdomb alatt, több tölcéses teresedést is létrehozva (helyet adva a piacnak és templomnak), csuklópontot alakítanak ki, amely egyúttal a település magját is képezi. A hagyományos szerkezet részét képezi a völgybejáratokhoz vezető utakat összekapcsoló keresztutca is, amely nevében is hordja funkcióját.

A közeli dombokon és hegyoldalakon híres bort termeltek és a központi fekvésű templomdomb idővel pincékkel települt be. A templomdomb utcái a meredek terepen felkapaszkodó, sokszor lépcsőkkel tagolt, a pincehelyek megközelítését szolgáló feljáratok, amelyek a terep lehetőségeihez maximálisan idomulnak. Ezek és a két patak íve egy az előzőtől elütő struktúrát hoztak létre.

A basaharci terület a hegy előtti sík megnyílásával mindig is jegyzett helye volt a településnek, ahogy azt a mellékelt katonai felmérések térképei szemléltetik.

Településkarakter

Pilismarót, az előzőekben leírt fejlődés során, történetileg kialakult szerkezetében lényegében három telekalakulatot hordoz. Ezek elsősorban a funkciókhoz és a funkciók ésszerű elhelyezkedéséhez idomultak.

- A szűkebb központ területén, a legkorábban kialakult, az utcák és terek közötti szűk tömbökben szabálytalan, halmazszerű, sokszor csak kis közőkről megközelíthető telkeket is tartalmazó,
- A sík területen az országosan elterjedt, a földműveléshez igazodó szalagtelkes,
- A templomdombon apró, sokszor csak pincehelynek használható, elsősorban a terepalakulatok által meghatározott telekosztás alakult ki.

A telkek kialakulásával összhangban alakult a település beépítési rendszere. A fésűs beépítésű telkeken, a terep enyhe lejtéséből adódóan, érdekes és jellemző tömegformálás alakult ki. A keskeny és hosszú telkek északi határán egyre épülő, jó arányú tömegekre bomló, tűzfalszerűen és lépcsősen csatlakozó épületek értékes udvari beépítést eredményeznek.

A fejlődés tovább haladtával a központi fekvésű telkeken elindult egy a városiasodás felé mutató beépülés. Ez a zárt sorúvá váló, a fésűs beépítés utcavonalra fordul, néhol már emeletes tömeggel való bővülése szintén a település karakteréhez tartozik.



A BASAHARCI TERÜLET AZ ELSŐ KATONAI FELMÉRÉS TÉRKÉPÉN

PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.: 1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.

A templomdombon a pincéhez, illetve a pince támfalához közvetlenül kapcsolódó borházak tömege adja a jellemző beépítést, habár többnyire csak pincebejáratok találhatók a zsebkendőnyi telkeken, és ezért jellemző térfalak nem alakultak ki. Figyelemre méltó azonban ezeknek az épületeknek a szerepe a templomdomb látványában, amely az egész település arculatát meghatározza és amelyben néhány hibás épület nagyon is bántóan jelenik meg.



A BASAHARCI TERÜLET A MÁSODIK KATONAI FELMÉRÉS TÉRKÉPÉN

Műemlékek (országos védelem)

- Rákóczi u. 19. lakóház, volt Heckenast kúria, romantikus 1860 körül épült.
- Kishegy, Római tábor alapfalai.
- Köztársaság tér, római katolikus templom, 1810-ben épült klasszicista épület egykorú berendezéssel (hrsz: 271).
- Köztársaság tér, Nepomuki Szt. János szobor, 1800 körüli késő barokk.
- Szabadság út, református templom 1685-ből átépítették klasszicista stílusban 1820-ban (hrsz: 556).

A szabályozási terv feltünteti az országosan védett épületeket (és szobrot); ezek telkét, valamint a Műemléki Törvényben meghatározottak szerint kijelölt műemléki környezetét. Ez utóbbi Pilismarót esetében összefüggő területet alkot, amely a településközpont jelentős részét lefedi.

Helyi értékvédelem

Területi védelemre javasolta már a korábbi terv és mint a védett református templom műemléki környezetét, a templomdomb Szabadság körút által határolt területét a temetővel együtt. Erre irányult a terület sajátos szabályozása is.

További területi védelemre javasolt, a település történeti magjaként, az Esztergomi útnak a Kiss utcától induló és a Rákóczi útnak a Heckenast kúriáig tartó szakasza, a Kiss utcától a Dobozi és Ady Endre utca Kereszt utcáig tartó szakasza, beleértve a Kereszt utcát is, és a Köztársaság teret övező beépítést, illetve térfalat.

Egyedi, helyi védelemre javasolt a Református dombon az 522, 498, 524, 516, 585, 539, 541 és 634 hrsz.-ú telkek épületei,

Az Esztergomi úton a 665, 666, 669, 673, 677, 686, 707, 742 769 hrsz.-ú,

A községközpontban a 292, 289, 287 hrsz.-ú telkek épületei, valamint az

Ady Endre utcában a 392, 400, 405, 372, 377 hrsz.-ú és a

Dobozi M. utcában a 316, hrsz.-ú telkek beépítése.

A helyi értékvédelem területeinek és épületeinek védelmére önálló értékvédelmi rendeletet szükséges alkotni, amelyben nem csak a művi értékekre vonatkozó korlátokat, hanem a támogatásuk eszközrendszerét is rögzíteni lehet.

HATÁSELEMZÉS

TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK

A tervezett új létesítmények abból a szempontból eltérő helyzetet teremtenek a történeti struktúrához képest, hogy egyáltalán megjelenik beépítés, nem csak az út hegy felőli oldalán, hanem a part felől is. E tekintetben a ténylegesen új elemet, nem jelen módosítás, hanem a meglévő lovasközpont jelentette.

TERMÉSZETI, TÁJI ADOTTSÁGOK

A táji adottságok vizsgálatát két szempontból, az úton járók számára feltároló táj-településkép és a Dunán haladó számára pedig a Pilis panorámája. Ennek egyik legértékesebb eleme a hegy-víz találkozásánál feltároló sík, a távolabbi hegyek (Nagymaros, Visegrád) látványával záruló tágas TÉR. Ennek megőrzése érdekében az építési hely több mint 200m-rel távolabbra került az úttól a térelmény megőrzésének biztosítására. A pilisi panorama megőrzését az építménymagasság, illetve a tetőgerinc magasságának korlátozása biztosítja.

TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

A fenti témánál is említett tájképi feltárolás az Esztergom irányból érkezők számára jelent olyan térelményt, melyet a szabályozás megőrizni kíván.

A kis arányú (10%) beépítés, az építmény-magasság viszonylag alacsony szinten tartása (12m) mind a Dunára való kilátás mint a hegyre való rálátás lehetőségét megőrzi.

RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

E témakörrel a Hatástanulmány Régészeti Fejezete foglalkozik.

TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

A Basaharci terület laza szórvány jellegű beépítése nem hozott létre eddig sem a klasszikus értelemben vett települési térrendszert, és ezt ezután sem tervezi jelen módosítás.

NYILATKOZAT

A Pilismarót község Szabályozási tervének módosítása Örökségvédelmi Hatástanulmányának Művi értékvédelmi fejezetét készítő építész nyilatkozik, hogy a tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak. Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú építész végzettsége alapján jogosult.

Havas Mária, sk. okleveles építész
TT1 01-1065/01

Budapest, 2007. november 20.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM RÉGÉSZETI FEJEZETE

PILISMARÓT-BASAHARC SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZETI FEJEZET

**Archeo-Art Bt. 2119 Pécel Csíktarcsa u. 8.,
E-mail: archeoart@t-email.hu**

PILISMARÓT SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZETI FEJEZET

Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány Pilismarót község Szerkezeti és Szabályozási Tervének módosításához és a helyi Építési Szabályzathoz készült a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözik. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

Pilismarót régészeti emlékeinek rövid bemutatása:

A Duna-kanyarban 120-150 m magasan megtelepült falu határa hármas tagozódású. A Duna mellett 106-115 m tengerszint feletti magasságú homokos, helyenként homokbuckás terület helyezkedik el. DNY-ról ehhez csatlakozik a vízmósásokkal és patak völgyekkel (Basaharci-völgy, Bitóci-völgy, Miklósdeák-völgye, Malom-patak, Köves-patak) felszabdalt, 110-250 m magas löszdombok sora. A határ mélyen benyúlik a Visegrádi-hegység területére, legmagasabb pontja 680 m magasan van. A hegységet összefüggő erdők borítják, a löszdombokon és a Duna menti síkságon a szántóföldeken kívül szőlők, gyümölcsösök és kisebb erdők vannak.

A település területén a hegylábánál már a késő-őskőkorban is megtelepültek alkalmilag a kisebb telepnyomok és szórványleletek tanulsága szerint. A Duna-part mellett közvetlenül kerültek elő az első földművesek újkőkori településeire utaló leletek. A hegyláb és a Duna-part közötti területen több helyen is megtelepedtek a késő-rézkor ún. Pécel-Bádeni kultúra népességéhez tartozó emberek. A későbronzkor, valamint a késő-vaskor során szintén a hegyláb és a Duna-part közötti területen telepedtek meg az emberek. A Hosszúhegy kőszáncait többen őskorinak vélik. A legtöbb régészeti jelenség a római-kori Limes határvédelmi rendszeréhez tartozik. A hegyvonulat peremén Kishegyen, a belterület DK-i felében állt Ad Herculem késő-római, szabálytalan, a terepadottságokat követő alaprajzú erődje. A Duna-parton összesen nyolc őrtorony maradványait figyelték meg eddig, melyekhez tartozott még egy négyzetes alaprajzú kiserőd a Homoki-szőlőkben. Továbbá római-kori településekre utaló leletek kerültek elő Ad Herculem castra mellett, valamint a Bonc-hegyen. Basaharcnak a hegyláb felé eső részén egy avarkori temető került elő. Továbbá számos helyen szórvány sírok is előkerültek. A középkori Marót emlékei a település belterületétől DK-re figyelhetők meg, melynek temploma a Pángor-dombon állt. A faluhoz tartozó malom állt a Malom-patak partján, ahol a források szerint egy középkori körtemplom állhatott, melyet a török korban mecsetként használtak.

Vizsgált terület kutatása

A település egész területén szisztematikus régészeti topográfiai kutatás történt az MRT 5. kötetének készítése kapcsán. Továbbá számos régészeti feltárás, illetve felmérés történt a település területén elsősorban a római Limes emlékeihez kapcsolódóan.

Régészeti örökség védettsége

Azonosított régészeti lelőhely

A vizsgált szabályozási területen a korábbi régészeti kutatások, valamint az adattári adatok vizsgálata alapján 39 azonosított régészeti lelőhelyről van adat.

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A Kötv 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint *a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, de régészeti érdekű területről is a régészeti örökség elemi csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A Kötv 7.§ 14. pontja szerint *régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható.* Különös tekintettel az egykori vízfolyások, erek és folyók magas partvonulatai, valamint egyéb a környezetükből kiemelkedő magaslatok, vagy olyan területek, melyek korábbi időszakokban megtelepedésre alkalmasak voltak.

A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

A Kötv 22-23.§-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet* 14.§-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált. [Kötv 19.§ (3)] A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére. [Kötv 22.§.(1)]

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező,

beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni.

Pilismarót település területén található régészeti lelőhelyek védelmének kategóriái:

1. Regisztrált régészeti lelőhely

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján mind a 39 azonosított lelőhely **általános régészeti védelem** alatt áll.

Régészeti érdekű terület

A településnek a Duna és a hegyláb közötti területét, a régészeti lelőhelyek nagy száma, valamint azok pontos kiterjedésének nehéz meghatározhatósága miatt régészeti érdekű területként kell kezelni. Ugyanakkor a Bitóci-völgy, a Miklós-deák-völgye, valamint a Malom-patak völgyének a területét, azok topográfiai helyzete miatt szintén régészeti érdekű területként kell kezelni

A Kötv 7.§ 14. pontja szerint *régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható.* Különös tekintettel az egykori vízfolyások, erek és folyók magas partvonulatai, valamint egyéb a környezetükből kiemelkedő magaslatok, vagy olyan területek, melyek korábbi időszakokban megtelepedésre alkalmasak voltak.

Pilismarót – azonosított régészeti lelőhelyeinek jegyzéke

	Régészeti lelőhely	Kora	Típusa
1.	Miklós deák völgye	Őskor, Római-kor, Középkor, Árpád-kor	Település
2.	Basaharci-oldal I.	Őskor, Bronzkor, Vaskor	Település
3.	Nagy-Hábod alja	Őskor, Római-kor, Középkor, Árpád-kor	Település
4.	Pángor-domb	Római-kor, Középkor, Árpád-kor	Templom, épület
5.	Alsómarót	Őskor, Római-kor, Középkor, Árpád-kor	Település, szórvány, malom
6.	Kis-hegy	Őskor, Római-kor,	Erőd, tábor, szórvány,
7.	Hosszúhegy oldala I.	Római-kor	Őrtorony
8.	Hosszúhegy oldala II.	Római-kor	Út, kövezett út
9.	Basaharc-Duna-part	Római-kor	Őrtorony
10.	Basaharc	Őskor, Rézkor, Vaskor, Népvándorlás-kor, Római-kor, Középkor	Település, Temető, Szórvány lelet

PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.: 1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.

11.	Felső-marót	Középkor, Árpád-kor	Település, templom, malom
12.	Foki-föld	Őskor, Rézkor, Bronzkor	Település, szórvány lelet
13.	Homoki-szőlők I., Öregszőlő, Fenyőszög	Őskor, Vaskor, Középkor, Árpád-kor	Település
14.	Homoki-szőlők II.	Őskor, Rézkor, Római-kor	Erőd, Település
15.	Basaharci oldal II.	Őskor, Őskőkor	Szórvány lelet
16.	Basaharc-téglagyár	Őskor, Őskőkor, Vaskor	Telepnyom, Szórvány lelet
17.	Középhegy	Őskor, Őskőkor	Szórvány lelet
18.	Bitóci-domb	Őskor, Őskőkor	Szórvány lelet
19.	Bitóci-völgy	Őskor, Őskőkor, Középkor, Árpád-kor	Telepnyom, Szórvány lelet, Település
20.	Felső szélesek	Őskor, Rézkor, Bronzkor, Középkor	Település, temetkezés
21.	Emerenciások I.	Őskor, Középkor, Árpád-kor	Település, szórvány lelet
22.	Emerenciások II.	Római-kor	Őrtorony
23.	Basaharc-Szobi rév	Őskor, Újkőkor, Rézkor, Vaskor, Középkor, Árpád-kor	Település, temetkezés
24.	Szobi-rév III.	Római-kor	Őrtorony
25.	Szobi-rév IV.	Római-kor	Őrtorony
26.	Szobi-rév V.	Római-kor	Őrtorony
27.	Szobi-rév VI.	Római-kor	Őrtorony
28.	Hajóállomás	Római-kor, Középkor, Árpád-kor	Őrtorony, Szórvány lelet
29.	Homoki-szőlők III.	Őskor, Újkőkor, Bronzkor, Vaskor, Római-kor	Telepnyom
30.	Dózsa György utca	Őskor, Bronzkor, Középkor, Árpád-kor	Telepnyom, temetkezés
31.	Öregek-dűlő	Őskor, Őskőkor Római-kor, Népvándorlás-kor	Telepnyom, temetkezés
32.	Hosszúhegy	Őskor	Település, kőszánc
33.	Bonchegy	Római-kor, Középkor, Árpád-kor	Település
34.	Homokbánya	Őskor, késő-kelta, LT-D, Római-kor	Szórvány lelet
35.	Rákóczi u.	Római-kor	Temetkezés
36.	Árpád u. 6.	Római-kor	Temetkezés
37.	Tsz-major	Őskor, Rézkor	Település
38.	Basaharc, Duna-meder	Római-kor	Erődítés
39.	Helembai-zátony, Duna meder	Középkor, Árpád-kor	Telepnyom, szórványlelet, hajólelet

Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

Pilismarót község területén 39 darab azonosított, a KÖH által is regisztrált régészeti lelőhelyről van adatunk mostanáig.

Régészeti érdekű terület

A településnek a Duna és a hegyláb közötti területét, a régészeti lelőhelyek nagy száma, valamint azok pontos kiterjedésének nehéz meghatározhatósága miatt további régészeti emlékek előkerülésével lehet számolni. Ugyanakkor a Bitóci-völgy, Miklós-deák-völgye, valamint a Malom-patak völgyének a területét, azok topográfiai helyzete miatt szintén régészeti érdekű területként kell kezelni

A területre kijelölt régészeti érdekű terület célja, az hogy felhívja a figyelmet arra, hogy szakmai tapasztalatok alapján elképzelhető, hogy a tervezési területen a felszíni gyűjtések alapján a már ismert régészeti lelőhelyek mellett további, még nem ismert - a felszínen általában nem észlelhető - temetkezések régészeti emlékeinek előkerülése.

Tervezett változtatások hatása

- Lovas tanya bővítése

A tervezett beépítés nem érint, vagy veszélyeztet semmilyen ismert régészeti lelőhelyet, vagy emléket az adattári vizsgálatok, a korábbi terepbejárások, valamint a helyszíni szemle alapján.

Régészeti érdekű területek esetében

A régészeti érdekű területekről is a régészeti emlékeket csak feltárás keretében lehet elmozdítani. Ezért a 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében fontos lenne állapotfelmérést végezni. Emiatt az esedékes munkák előtt a KÖH területi irodáját szükséges értesíteni és véleményüket figyelembe kell venni.

Az örökségi értékek megóvása, valamint a beruházás jobb tervezhetősége miatt az állapotfelmérés céljából célszerű a régészeti érdekű területeken próbakutatást (terepbejárás, műszeres vizsgálat, próbaásatás) végezni, vagy amennyiben ez nem megoldható, régészeti szakfelügyeletet biztosítani az esteleges veszélyeztetettség megállapításához. Erre a területileg illetékes múzeummal lehet megállapodást kötni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín,

valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani, melyek elmulasztása büntetőjogi felelőséggel jár.

Javaslat a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírására, és külön Függelék rögzítésére

Javaslat a HÉSZ vonatkozó előírására:

A régészeti örökség kezelése kapcsán a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint kell eljárni.

Javaslat a Függelék tartalmára:

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint *a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Régészeti lelőhely esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az Kötv 22-23.§-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet* 14.§-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1). A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a Kulturális Örökségről szóló törvény szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A nagyberuházások esetében a régészeti szakszolgálattal, az értékhatár alatti beruházások esetében a szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

PILISMARÓT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.: 1644/1998-3.2.2., 2791/2003-3.2.2., 4176/2007.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.

Nagyberuházásnak számít 2007. március 26-tól minden nettó 1,5 milliárd forintot meghaladó beruházás, továbbá a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., valamint a Vásárhelyi Terv koordinátor szerveinek kezelésében a nettó 100 millió forintos értékhatárt meghaladó beruházás. 3.§ f) szerint 2008. április 1-jétől életbe lépő rendelkezés szerint az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is - a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárássra a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a

humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárás előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltáráshoz szükséges szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárás vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről - ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat - a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

NYILATKOZAT

A Pilismarót község Szabályozási tervének módosítása Örökségvédelmi Hatástanulmányának Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak. Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú régész végzettsége alapján jogosult.

Vágner Zsolt, sk. okleveles régész
Oklevélszám: 459/2002

Pécel, 2007. november 20.