

**VISEGRÁD VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

*Melléklet*

*Visegrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
185/2004. (VI.30.) sz. határozatához*

# VISEGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

(Településrendezési terv felülvizsgálata  
és OTÉK szerinti átdolgozása)

Megbízó képviselői: Hadházy Sándor Visegrád polgármestere  
Mártonffy Gábor Visegrád főépítésze

Generál tervező: M-TEAMPANNON KFT.  
Építész és Mérnöki Iroda  
1053 Bp. Veres Pálné utca 7. IV. em.

Vezető településrendező tervezők: Koszorú Lajos TT1 01-1346/01 .....

Településrendezés - építészeti: Koszorú Lajos Teampannon Kft.  
Bárdosi Andrea Teampannon Kft.  
Tóth Helga Teampannon Kft.  
Dr. Laposa József Környezetterv Kft.

Értékvédelem: Erő Zoltán Palatium Stúdió Kft.

Külterületszabályozás,  
Tájrendezés,  
környezetvédelem: Dr. Laposa József Környezetterv Kft.

Zöldfelületek Herczeg Ágnes Pagony Bt.  
Izmini Réka Pagony Bt.

Közművek: Kovács Péter Környezetterv Kft.

Közlekedés: Orbán Ferenc Viaplan Kft.  
Szabó Zsolt Viaplan Kft.  
Nagy Szabolcs Viaplan Kft.

Munkatársak: Bakos Tamás Teampannon Kft.  
Zsigmond László Teampannon Kft.  
Szőke Tamás Teampannon Kft.

Budapest, 2004. június

# TARTALOMJEGYZÉK

## **I. KÖTET: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

|  |    |
|--|----|
| 1. A településszerkezeti terv felépítése és területfelhasználási rendszere ..... | 1  |
| 2. Településszerkezet .....  | 2  |
| 3. Tájszerkezet .....  | 4  |
| 4. A területfelhasználás rendszere .....   | 6  |
| 4.1. Beépítésre szánt területek .....  | 6  |
| 4.2. Beépítésre nem szánt területek .....  | 9  |
| 5. Értékvédelem .....  | 12 |
| Településszerkezeti Terv M=1: 10 000   |    |

## II. KÖTET: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Szabályozási terv

SZT-1 Külterületszabályozási terv M=1:10 000

SZT-2 Belterületszabályozási terv M=1: 2000

## III. KÖTET: ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Bevezetés

Vizsgálatok összefoglalása

### I. STRUKTÚRA-TELEPÜLÉSSZERKEZET ALAKÍTÁS PROGRAMJA

1.1 A Szabályozási terv felépítése, jelrendszere és tartalma

1.2 Kiemelt jelentőségű, részletes szabályozást igénylő területek

1.3 Területhasználat, övezet alakítás

### II. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

1. Tájrendezési javaslat

2. Környezetvédelmi javaslat

3. Zöldfelületek rendezési javaslata

4. Közlekedési javaslat

5. Közműfejlesztés

## IV. KÖTET: ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

## V. KÖTET: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV VÉLEMÉNYEZÉSE

1. Az államigazgatási véleményezési eljárásban részt vevő szervek véleményei és összefoglaló táblázatuk 2003. évi és 2004. évi vélemények

2. Tervezői válaszok a 2003. évi egyeztetési anyagra

3. Tervezői válaszok a 2004. évi egyeztetési anyagra beérkezett véleményekre és a Tervezői válaszok kiegészítése

4. Tervezői válaszok a Lakossági egyedi kérelmekre illetve véleményekre

5. Jegyzőkönyv a 2003.05.26-i eltérő vélemények egyeztető tárgyalásáról

6. Jegyzőkönyv a 2004.05.19-i eltérő vélemények egyeztető tárgyalásáról

7. Emlékeztető a 2003.04.09-én megtartott Lakossági fórumról

8. Jegyzőkönyv a 2004. 05.21-i Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal történt egyeztető tárgyalásról

9. Emlékeztető a 2003. 11. 24-i területi főépítési egyeztetésről

10. Emlékeztető a 2004. 02. 05-i egyeztető tárgyalásról

11. Opponensi szakvélemény 2002.12.12.

12. A Közép-magyarországi Területi Tervtanács 210011/25. sz. állásfoglalása a 2002.12.12-i ülésről

## **Melléklet Visegrád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 185/2004. (VI.30.) sz. határozatához**

### **VISEGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL ÉS ANNAK LEÍRÁSÁRÓL**

(a kisbetűs szövegrészek a határozat szövegéhez kapcsolódó jegyzetek)

#### **1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÉPÍTÉSE ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE**

Az Építési törvény módosításával a Településszerkezeti terv lépett a korábbi terület-felhasználási program helyébe. Az új terművelettel a települési önkormányzat a saját hatáskörében – az államigazgatási eljárások figyelembe vételével – hosszú távra meghatározza a város fejlődésének térbeli irányait, lehetőségeit, korlátait. A szerkezeti terv megadja a területfelhasználás rendszerét, a térszerkezet fő elemeit és a hálózatok fejlesztését. A szakági (közlekedési, zöldfelületi, környezetvédelmi illetve közmű) javaslatok közül a Szerkezeti Terven csak azok kerülnek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentőségűek, a többi javaslat a kötelező alátámasztó munkarész terveiben illetve műleírásában szerepel. A Településszerkezeti Tervlapon feltüntetésre kerültek a védett természeti területek és művi értékek, valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciók, védőtávolságok.

Az OTÉK és az Étv. által előírt terület-felhasználási módok közül Visegrád esetében a település sajátosságainak megfelelően az alábbi rendszer alkalmazandó (lásd 1. sz. táblázat). A Településszerkezeti tervlapon a további alkalmazandó jelöléseket az OTÉK előírja (36/2002. (III.7.) Korm rend. 2. sz. melléklete). Az alábbiakban meghatározásra kerülnek azok a főbb irányelvek, melyek alkalmazását a Szabályozási terv keretében érvényesíteni szükséges.

Beépítésre szánt területek - beépített, további beépítésre kijelölt terület. Ezek azok a területek, amelyek a város fejlődésének és megújulásának elsődleges célterületei.

- kisvárosias lakóterület - sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen indokolt a legalább 30 lakás/hektár lakássűrűséget biztosítani;
- kertvárosias lakóterület - laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet lakóépületek elhelyezésére szolgál;
- településközpont vegyes terület - a településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra;
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál;
- üdülöházás terület - az üdülöházás területen olyan üdülőépületek, szállodák és kempingek, üdültáborok helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján a túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb idejű tartózkodására szolgálnak;
- hétvégi házas terület - a hétvégi házas területen telkenként legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el;

- különleges terület - a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az előzőektől eltérő területek mint például: mogyoróhegyi Jurtakemping, középkori falu kiállítási – bemutató területe, termálturisztikai központ stb.;

Beépítésre nem szánt területek - amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %

- közlekedési terület - a közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével-, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, vízi közlekedés (kikötő, hajóállomás), továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál;
- zöldterület - a zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark) vagy közcélúan hasznosítható terület, melynek beépítettsége legfeljebb 2%;
- erdőterület - az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Védelmi célú erdőterület ezen belül a védőfunkciójú és a védett erdők megkülönböztethetők (épületet elhelyezni nem lehet) A város teljes közigazgatási területe védett, ezért az erdőterületeknek csak a másodlagos rendeltetése gazdasági célú. Az erdők rendeltetését a szabályozási terv határozza meg.
- mezőgazdasági terület - a mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezése céljára szolgáló terület;
- vízgazdálkodási terület - a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (folyammered, kisvízfolyások, öblök, vízművek stb.)

A Településszerkezeti terven a további alkalmazandó jelöléseket az OTÉK előírja (36/2002. (III.7.) Korm rend. 2. sz. melléklete). Jelentős eltérés a Településszerkezeti terv és a korábbi rendezési Program között, hogy a település bel- és külterületére együttesen kerülnek meghatározásra a szerkezetalakító településrendezési és a szakági programok ill. javaslatok, melyek így állíthatóan egy tervlapon szerepelnek, míg korábban ez a munkarész akár több vasos kötetben került dokumentálásra. A Településszerkezeti terv a korábbi rendezési tervi programok normatív igénymeghatározásával nem foglalkozik (pl. iskola, kereskedelem, ellátás stb.) A Szerkezeti terv kellő mértékben figyelembe vette a korábban rögzített fejlesztési elképzeléseket, Visegrád település Fejlesztési Konceptióját, a különféle tanulmányokat, programokat. (lásd Vizsgálat - Előzmények) A szakági (közlekedési, zöldfelületi, környezetvédelmi illetve közmű) javaslatok közül a Szerkezeti Terven csak azok kerülnek ábrázolásra, melyek szerkezeti jelentőségűek, a többi javaslat a kötelező alátámasztó munkarész terveiben illetve műleírásában szerepel.

A Településszerkezeti Tervlapon továbbá feltüntetésre kerülnek a táj- és természetvédelem területei valamint a szerkezeti jelentőségű pontszerű funkciók, védőtávolságok, ezenkívül a jobb átláthatóság kedvéért külön értékvédelmi tervlap határozza meg Visegrád sajátos történelmi örökségéből megmaradt nagy számú művi értékeket és régészeti területeket.

## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Visegrád településszerkezete fő vonalaiban véve kialakultnak mondható. A városközpont és környezetének fő szerkezeti eleme a 11-es főút, a Fő utca, Rév utca és folytatása az Apátkúti patak völgyében. A térszerkezetbe nagyobb beavatkozás a Dunaparton az Alsó- és Felső-öbölben és a 11-es főút új Gizellamajori nyomvonalvezetése mentén történik. A Dunaparton az Alsó- és Felső-öböl illetve a 11. sz. főút „A” nyomvonal változata környezetében található beépítetlen területek közpark besorolásúak, a hegyoldalak legérzékenyebb részei újra visszakerülnek beépítésre nem szánt területté illetve a beépítésük a táj- és természetvédelmi szempontok alapján korlátozandó. A település hagyományos központi belterületén szerkezetalakító kisebb beavatkozásokat és területhasználati módosításokat jelöl ki a terv

részben az OTÉK szerinti fogalommegváltozások illetve az új igények miatt. Ide tartozik a tájképvédelmileg érzékeny domboldalakon tett területfelhasználás változtatása, mely Visegrád táji-természeti környezetének megóvását célozza, illetve a meglévő római kori romok és műemlékek területeinek különleges besorolása. Az OTÉK szerinti Településközpont vegyes terület fogalom bevezetésével a városközpont új értelmet, kibővített területet kapott, melyben megférnek a koncentrált elhelyezkedésű városi intézmények mellett a központ környéki lakóterületek és a területükbe ékelődött kisebb jelentőségű intézmények, városi közparkok, kereskedelmi és turisztikai-kulturális létesítmények is.

Visegrád belterülete főbb vonalaiban három összefüggő egymástól távol eső szerkezeti egységből áll. A terv a központi várostesttel és a két kisebb területű Szentgyörgypusztá illetve a Lepence - Diós lakó és üdülőterületeinek területegységeivel foglalkozik.

Visegrád központi városmagjának szerkezete négy jól elhatárolható szerkezeti egységre osztható, melyek a beépítési intenzitás szempontjából homogének és élesen elhatárolhatók, tekintve, hogy olyan fő szerkezeti elemek választják el őket mint a 11-es út vagy a Pilis hegység erdőterületei. Ezek nyugatról kelet illetve északról dél felé haladva a

- dunaparti sáv területe (a Duna folyó és a 11-es főút közti rész, fiatal mesterséges öbleinek fejlesztési területei) - mely alapvetően zöldfelületi jellegű, és amelynek egészén a beépítés csak részben kívánatos, a parti sávon-sétányon, és a kerékpárúton kívül a város legnagyobb szabad fejlesztési területeinek vonzó turisztikai célú kialakítása várható.
- a hagyományos településmag és környezete (a Fő utca, a Salamontorony utcai villanegyed, Községkert és környéke, Rév utca, Rákóczi utca, Széchenyi utca, Zách Klára utca, tamáshegyi pince-sor és környéke) – mely a sűrű beépítéssel és jellemzően aprótelkes telekszerkezettel rendelkezik
- az újváros szabályos utca és telekrendszere és újabb típusú beépítése, az Apátkúti-patak déli oldala a Mátyás király úton, a patak déli oldala a Fő utca végénél, a déli társasház-as beépítésű terület a Bányatelepig, mely egy lazább és nagyobb telekterületű, rendezett kisebb beépítési intenzitású terület.
- a város hegyvidéki típusú üdülőterületei, a hegyoldalak üdülőház-as, hétvégi ház-as területei az utca és telekszerkezettel a panorámát figyelembe véve lettek kialakítva, általában közepes és nagyobb telkekkel, a Csukavölgy, Doboskert, Újkert, Új-hegy, Elsőfeketehegy és környéke.

Szentgyörgypusztá a település északi határán fekvő – Dunabogdánnyal határos részén terül el, mint önálló, különálló belterület. A 11-es úttól közvetlenül délre fekvő városrész, mely jellemzően üdülőterület használatú. Az üdülőterület szerkezetileg két részre bontható, a Dunabogdány felőli terület a táji adottságoknak megfelelően kialakult úthálózatall és telekszerkezettel rendelkezik, míg a nyugatabbra eső terület már a tervezett úthálózatnak, kis zsákközöknek megfelelően a klasszikus kistelkes szerkezetet mutatja, de található itt nagyobb üdülő is. A két területet egy beékelődő erdőterület választja el egymástól. A nyugati oldalán található az Idősek otthona, mely a 11-es út felől egy hosszú, keskeny lépcsővel értékes gondozott parkon át is megközelíthető. A közelében van egy római kori őrtorony romja, bányagödör és gyepes területek, a meredekebb részeken beerdősülve. Ezen területek beépítését kerülni javasolt, megfontolandó a külterületbe való csatolásuk.

Szerkezeti változás itt nem jelentkezik, fejlesztést a központ felé eső a volt bánya területén egy városgazdálkodási különleges terület kijelölése jelent. A 11-es főút menti Dunabogdány – Visegrád közti Eurovelo kerékpárút kiépítése kisebb változást hozhat a szerkezetébe, mert felvetődött az út másik oldalán kerékpárút elhelyezése.

#### Lepence – Diós közti üdülőterületek (Lepencefürdő)

Visegrád jellegzetes üdülőterületei ezen kialakult területegységek. A tervben Lepence völgy jelentős szerkezeti változáson ment át • a megszűnt Fafeldolgozó területének termálturisztikai hasznosításával közel egységes szerkezetű turisztikai terület jön létre a völgyben. A Lepence-patak alakította völgy a lankás teraszaival megfelelő helye a turizmusnak, elsősorban a gyógyvízzé minősített termálvízre alapí-

tott termálfürdő és a fejlesztési területekhez kapcsolódó új termálszálló együttes.

### 3. TÁJSZERKEZET

Visegrád térszerkezetének fontos elemeiként jelennek meg a következő külterületen fekvő szerkezeti területegységek:

- A Panoráma út által felfűzött turisztikai fogadó létesítmények területe természeti látnivalók, történeti emlékhelyek, turisztikai és kulturális célpontok;
- Védett tájegyüttes a külterület további részén, elsősorban a védelmi rendeltetésű erdőterületek és a csekély kiterjedésű mezőgazdasági területek;

A vizsgálati munkarészekben kiemeltük, hogy Visegrád egyedi szerkezetű város. A szűk folyóvölgyi településekhez teszi hasonlatossá a viszonylag keskeny beépíthető partszakasz, valamint a folyóra merőleges völgyek beépítéssel való hasznosítása. Az tény azonban, hogy a város 12 km hosszan terül el a Duna partján és belterülete több, egymástól akár kilométeres távolságokra lévő önálló egységben helyezkedik el. A 11 számú fő közlekedési út köti össze a településrészeket az mindenképp sajátos szerkezetet jelent. A fejlesztési területek meghatározásakor döntő szerepe volt Visegrád történelmi kulturális építészeti jelentőségének, valamint kivételes táji szépségének. Azáltal, hogy Visegrád teljes területe a Duna – Ipoly Nemzeti Park része, az előbb felsorolt szempontok a természeti értékek és a tájjelleg megőrzésének kötelezettségeivel is gyarapodtak. A völgyekbe tovább hátrafelé a védett természeti terület következtében nem növekedhet a város. A városközpontban, mely meglévő beépítetlen területekről a 2002. évben kétszer bizonyosodott be, hogy az árvészély miatt beépítésre nem javasolható. A maradék domboldalok beépítéséről pedig elsősorban a tájvédelem, másodsorban a hihetetlen költségű infrastruktúra és utépítés következtében kell lemondani. Így a szerkezeti tervben szükségszerűen a meglévő önálló településrészek közötti területek beépítési területté való minősítése maradt egyetlen reális fejlesztési lehetőségként.

Természetesen ezt az összenövési folyamatot szigorú magassági, tájvédelmi előírásokkal szabályozzuk, hogy az előbb említett kivételes történeti táj tovább ne sérüljön.

A már többször említett sajátos adottságokból következően Visegrád Duna-parti keskeny területe alkalmas települési területnek. A hirtelen és meredek emelkedő dombok és hegyek oldalain a korábbi évszázadokban jelentős szőlő és gyümölcsstermesztés folyt, azonban az élő munkaerő csökkenése, az említett kultúrák gazdaságtalansága következtében a szőlő és gyümölcskultúra elmúlt. A meglévő néhány részben szántóként hasznosított mezőgazdasági területe összességében 30 ha, amely Visegrád területének 1%-át sem éri el. A szerkezeti terv összesen kb. 50 ha mezőgazdasági művelésre – akár szőlőtermelésre is – alkalmas területet mezőgazdasági területként határoz meg. A nagyságrendből egyértelműen leolvasható, hogy egy ekkora, ilyen adottságú mezőgazdasági terület még egyetlen család megélhetését sem biztosítaná, azonban arra alkalmas, hogy a hatalmas erdőség vadállományának bizonyos takarmányt meg lehessen termelni. (vadetetőként hasznosítható)

Visegrád nagyterjedésű védett erdeit patak völgyek bontják kisebb egységekre, többnyire itt haladnak az erdészeti és turistaútvonalak (országos kék).

A történeti emlékhelyek Fellegvár, Salamontorony, Királyi Palota, korábbi letűnt korok építészeti emlékei, maradványai itt egymástól karnyújtásnyira szinte a látogató elé idézik a korábbi évezredek. A szerkezeti tervben alapvető célkitűzés, hogy ezeket a történeti emlékhelyeket és környezetüket megóvjuk a további beépítéstől és a történeti emlékek mellett természeti értékek, látnivalók legyenek a turizmus célpontjai.

A fentiek alapján a Mogyoróhegyi Szabadidőközpont felújítását a funkciók és a beépítésre szánt terület jelentős mértékű növekedése nélkül tartalmazza a szerkezeti terv.

A Fellegvár, Nagyvillám, Feketehegy térségét, ahol az említett történelmi emlékek, kirándulóközpont, kulturális vonzerők található az Apátkúti-völgy választja el a Visegrádi-hegység középső részétől. A hegység középső része a Nemzeti Park fokozottan védett területei közé tartozik. E terület egésze az Apátkúti bérc - Somos bérc, Bölényes rét, Kékkúti rét erdészeti bemutató területeként Bioszféra Rezervátum magterület.

A szabadidő központ mellett az Apátkúti völgy kiteljesedő része a Thelgárty rét és a réthez közeli erdészeti arborétum szolgálja az erdei kirándulást, természeti turizmust, itt a fejlesztés nem jelenti az építési lehetőségek bővítését. A meglévő turistautak több helyen érintik Visegrád értékeit, ám szerkezeti jelentőségük csekély.

A következő jelentős szerkezeti egység a Lepence-patak völgye egyúttal a fokozottan védett terület határa is. A Császár völgy a szentlászlói országgal az egyetlen nyitott forgalmú közlekedési út, amely áthalad a hegységen Visegrád területén.

1. sz. táblázat Visegrád Területfelhasználásának rendszere

| TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK                 | Szintterületsűrűségi értékek maximuma | Közüemi közművesítettség mértéke |
|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| <b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>             |                                       |                                  |
| Lakóterületek                                 |                                       |                                  |
| Kisvárosias lakóterület                       | 1,5                                   | teljes                           |
| Kertvárosias lakóterület                      | 0,6                                   | teljes                           |
| Településközpont vegyes terület               | 1,5                                   | teljes                           |
| <b>Különleges területek (K)</b>               |                                       |                                  |
| Sportolási célú területek Sp                  | 0,1                                   | részleges                        |
| Kemping területe Ke                           | 0,4                                   | teljes                           |
| Temető területe T                             | 0,1                                   | részleges                        |
| Termálturisztikai központ területe Tk         | 1,0                                   | teljes                           |
| Egészségügyi központ területe Eü              | 0,1                                   | teljes                           |
| Szociális otthon területe Szo                 | 0,2                                   | teljes                           |
| Történelmi emlékek, műemlékek területe Tör    | 0,2                                   | részleges                        |
| Kiállítási területek K                        | 0,2                                   | részleges                        |
| Városgazdálkodási terület Vg                  | 0,1                                   | részleges                        |
| <b>Gazdasági területek</b>                    |                                       |                                  |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület   | 1,2                                   | teljes                           |
| <b>Üdülőterületek</b>                         |                                       |                                  |
| Hétvégi házas üdülőterület                    | 0,2                                   | teljes                           |
| Üdülő házas üdülőterület                      | 1,0                                   | teljes                           |
| <b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>         |                                       |                                  |
| Közlekedési terület – közúti, vízi közlekedés |                                       |                                  |
| Zöldterület, közpark                          |                                       |                                  |
| Mezőgazdasági terület:                        |                                       |                                  |
| Általános mezőgazdasági terület               |                                       |                                  |
| Védelmi célú erdőterület                      |                                       |                                  |
| Vízgazdálkodási terület                       |                                       |                                  |

A Települészerkezeti Terv feladata a fő irányok és a területek fejlesztési lehetőségeinek és korlátainak meghatározása, mely az eltérő típusú területek eltérő fejlesztésének (intenzív vagy mértéktartó), irányelveit kell, hogy megadja, továbbá, hogy a Terv az itt található építészeti, zöldfelületi és területi adottságok hatékony és kultúrált védelmét, hasznosítását és fejlesztését is biztosítsa.

#### 4. TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

A Visegrád Településszerkezeti Tervében foglalt belterületre vonatkozó javaslatok a következőkben kerülnek részletezésre. A külterület szerkezetét a 3. Tájszerkezet fejezet tartalmazza.

Az egyes területek normatív tömbönkénti szabályozását a Szabályozási terv tartalmazza, itt csupán a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és irányelvek jelennek meg. A belterületi szerkezeti javaslatok a település jellegzetes struktúrájának megfelelően és területfelhasználási egységenként is összefoglalásra kerülnek.

##### 4.1 Beépítésre szánt területek

#### LAKÓTERÜLETEK

##### Kertvárosias lakóterület

A városban összefüggő kertvárosi karakterű és állattartástól mentes tömbök szinte mindenhol megtalálhatók a városközpontban ugyanúgy mint az új beépítésű déli lakóterületeken. A városban nincs háztáji állattartásra igény, ezért falusi lakóterület nem került kijelölésre. A kertvárosi jelleg a településmag környezetében, a Tamáshegyen, a temető környékén, az Apátkúti patak mentén, a központi és déli lakóterületeken, valamint a Bányatelep környékén domináns.

A Tamáshegy történelmi pincerendszerét magában foglaló tömbök is lakóterületbe tartoznak, azonban a hegy földtani, talajmechanikai adottságai indokolják olyan feltételek kikötését és építési jellemzők szabályozását, mellyel az egyes tömbök lakóépületekkel való át-beépítése nem okoz még nagyobb megterhelést az egymás alatt futó pincék számára a csúszásveszélyes lösztalajon. A pincesorok lakhatóvá tételének feltétele olyan műszaki megoldás kell legyen, mellyel megelőzhető a későbbi károk. Ezért el kell készíttetni a területre egy komplett, átfogó geotechnikai szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a műszaki megoldásokat is.

A Doboskert, Csukavölgy alacsonyabban fekvő területein és a legdélebbi lakóterületeken található a korszerűbb kertvárosias tömbök, melyek Visegrád esetében az újabb típusú, modern lakóépületeket is jelentik, azonban a telekszerkezet hasonló a környező tömbökhöz. A szabályozás során a tömbök adottságainak megfelelően kell a beépíthető telekméretet, beépítési módot és az építmények paramétereit meghatározni.

##### Kisvárosias lakóterület

Két összefüggő egységben határoz meg a terv kisvárosias lakóterületet: az Apátkúti-patak bal oldalán a sorházakkal kezdődően a Pilisi Parkerdő irodaházával bezárólag. Itt várható fejlesztési szándék és sűrűbb beépítés igénye a városban, a kisvárosias megjelenés szabályozása indokolt.

A másik terület a Fő utca – Rákóczi u. – Nap u. – Sziget u. – Duna utca térsége. Itt helyezkednek el koncentráltan Visegrád többlakásos lakóépületei, melyek a Visegrádi hagyományos lakóterületektől erősen eltérő karaktert képviselnek. Itt indokolt a környezet megújítását segítő, többszintes kisvárosi 35-60 lakás/ha sűrűségű beépítés kialakítása. Az építési előírásokkal a korábbi beépítés és a hagyományos környezet közötti összhangot kell elősegíteni.

## VEGYES TERÜLETEK

### Településközpont vegyes terület

Ebbe a szerkezeti egységbe tartozik a városkapu és a Salamontorony utca, Fő utca mindkét oldala az Apátkúti patakig, volt Ágasház, a Királyi palota, a községgert és a központi lakóterületek kivételével.

A történelmi várostest középpontjában, attól északra és délre alakult ki a település központja. A régi központ az általános iskola, katolikus templom, a városháza környékétől fokozatosan dél felé fejlődött. A városközpont bővítési terület – 11. sz. főút – Rév u. – Fő u. – Mozi köz által közrezárt terület • is a környezethez való illeszkedés elvét követve a településközponti vegyes területbe tartozik.

Településközponti vegyes területet jelöl a szerkezeti terv a 11-es főút és a Fő utca közötti tömbökben a az új református templom telkéig, az Apátkúti-patak melletti Erdei Iskola telkén illetve az ELTE üdülő telkén, valamint a sípályához tervezett melegedő és pihenő ház területe.

A szerkezeti terv újat hoz a korábbi rendezési tervhez képest: L+Int.→Vt fejlődés :vegyes funkciók építési előírásokkal a kialakult kisvárosi jellegnek megfelelő beépítési módokat és építménymagasságokat kell meghatározni.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Visegrád területén viszonylag kevés gazdasági jellegű funkció található. Indokolt azonban az esetleg felmerült igények kielégítése érdekében gazdasági területeket kijelölni. Ebbe a kategóriába került besorolásra a benzinkút (új területtel a Gizellamajori kórház és a 11.sz főút találkozásánál), a 11-es főút menti Kőbánya, az Ásványvíz palackozó üzem valamint az Apátkúti-pataknál a Parkerdő üzemi területe. A terven jelölt három terület egység hasonló paraméterekkel építhető be. A tevékenységek meghatározásánál a szabályozásnak kiemelten kell kezelni az épített környezetbe illesztést és a zavaró hatások kizárását biztosító környezetvédelmi normák meghatározását.

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### Üdülöházazs üdülőterület

Üdülöházazs üdülőterületként határozza meg a Szerkezeti Terv a várostól északabbra a Várkertben található Latinovits villa területét, Dióson a Lovarda felett található Önkormányzati telek fejlesztési területeit, lehetőséget adva nagyobb panziók építésére a lovasturizmushoz kapcsolódóan, továbbá a jelenlegi Doboshegy lábánál fekvő volt Löffler bánya területén, ezzel a szerkezeti kialakítás illeszkedik a településrészben már hagyományos üdülőterületekhez. Külterületen üdülöházazs üdülőterületek besorolásúak a Mogyoróhegyi és Villám hegyi meglévő vendéglátó egységek, a Silvanus szálloda. Ezekon kívül újabb üdülöházazs üdülőterület kialakítása nem indokolt a településen, a korábbi ÁRT nagyüdülős területeit felülvizsgálva a természet és tájképvédelem és a nagy épületmagasság miatt ezeket a területeket részben védett erdőként, részben hétvégiházazs üdülőterületként határozza meg a Szerkezeti terv.

### Hétvégiházazs üdülőterület

A szerkezeti terv a tájképvédelmileg érzékeny és védett természeti területek miatt csökkentette a hétvégiházazs üdülőterületek kiterjedését, elsősorban az Újhegy településrészben. A terület közművesítése nem történt meg, a város ezt nem tudja támogatni és a terület szerkezeti kialakítása (úthálózat, telekstruktúra stb.) irreális költségeket igényel. Tájképi szempontból a DINPIG hatóság sem támogatja a táj további terhelését. Így a központi várostest azon hegylábi, domboldali terület egységei maradtak meg hétvégiházazs területként, ahol még biztosíthatóak a beépítési feltételek. Összefüggő hétvégiházazs üdülőterületeket jelöl a terv Szentgyörgypuszta, az Újkert, Első-Feketehegy, Doboshegy és Diós kialakult üdülőterületein.

A volt MNB üdülő épületegyüttesének területére (1082/4, 1084 hrsz.) vonatkozóan a következőt javasol-

ja a szerkezeti terv:

Üdülöházazs üdülőterület esetén szigorú visszafejlesztést előíró építésszabályozást kell kidolgozni a város településképét rendkívüli mértékben zavaró épülettömbök tájba illesztésére (visszabontás, magassági korlátozás, építési hely lehatárolása, növényzettel való takarás)

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Visegrád sajátos értékei és adottságai miatt számos létesítmény csak különleges területbe sorolással illeszthető a területfelhasználás rendszerébe. A különleges területet Visegrád esetében egyrészt azok a zöldfelületi jellegű intézmények alkotják, melyek érzékenysége védelmet igényel a környezetével szemben és amelyek elhelyezhető létesítmények kizárólagossága miatt külön kategóriába soroltak. Ezek a következők:

- kemping: Jurta kemping a Mogyoróhegyen, Vöröskői tábor, itt fontos a környezetbe illesztéssel való szabályozás
- sportterület a Dunaparton, elsősorban szabadidő és sportlétesítmények és kiszolgálóépületeik helyezhetők el;
- temető területe: a meglévő temetőn kívül a terv bővítési területként jelöli ki a szomszédos ingatlant illetve a temető feletti beépítetlen területet;
- szociális otthon területe: ide tartozik a Szentgyörgypusztai nyugdíjas otthon és a felette elhelyezkedő bővítési területe, mely funkciójában megújulást, fejlődést elősegítő szabályozást kíván;
- egészségügyi központ: a Fővárosi Rehabilitációs Szakkórház területe: a felmerült igényeknek megfelelően szabályozandó a fejlesztési területeivel;
- termálturisztikai központ: ide sorolódik a jelenlegi Lepencefürdő strandja, és bővítési területe külterületen, az egykori Fafeldolgozó területe, továbbá a volt VIKUV üdülőterülete, a termálturisztikához kapcsolódó funkciók elhelyezésére szolgáló területeken, zöldfelületjellegű intézmények, strand, szállók, szórakoztató létesítmények elhelyezésére ad lehetőséget a terv, a város jelentőségéhez méltó igényes minőségi beépítést segítve kell a szabályozási paramétereket meghatározni;
- történelmi emlékek területe: ide tartoznak a város számos pontján megtalálható országos védelem alatt álló római kori építmények romjainak telkei Szentgyörgypusztán, a Várkertben, a Duna parton, Dióson, továbbá a Királyi épületegyüttest magában foglaló Királyi palota, Salamontorony és a Fellegvár, mint az országban egyedülálló történelmi műemlékek, múzeummal, kiállítással: ezek egyedi beépítéséből adódóan speciális szabályozást igényelnek;
- Kiállítási területek: ide sorolódik a múzeumi parkoló melletti volt Ágasház területe Tematikus Park részére, a Panoráma út 11-es főút találkozásánál a szennyvízáttemelő-szivattyútelep környezetében kiépítésre váró Árpádkori falu (mesterségesen felépített falu a Várkertnél), a Múzeummal szemben Lovagi tornapálya számára fenntartott terület, valamint a Gizellamajori erőd mellett álló lovarda területe, melyek egyedi módon, környezetbe illeszkedve bővítik a város történelmi múltjának bemutatását rendezvényekkel, múzeummal, kiállításokkal.

Különleges terület másrészt azok a különleges, de nem zöldfelület-jellegű intézmények melyek egyedi funkciójuk és épületeik miatt igényelnek külön kategóriába sorolást:

- a városgazdálkodás számára fenntartott terület a 11-es főút mellett a település északi részén Szentgyörgypusztán közelében, volt bánya területen (1501. hrsz) alakítandó ki, ahol a városgazdálkodással kapcsolatos nem környezetszennyező tevékenységek (hulladéktömörítés) és munkagépek parkja helyezhető el. Itt komplex funkcióval újra hasznosítható a volt bánya területe.

Az egyes egyedi területegységeknek megfelelően, a település természetvédelmi oltalmának figyelembevételével kell meghatározni a szabályozási előírásokat.

## 4.2 Beépítésre nem szánt területek

### ZÖLDTERÜLET

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településszerkezeti értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe. A szerkezeti tervben a közparkok megtartása, védelme kiemelt feladat, hiszen igen jelentős a mikroklimatikus, kondicionáló és esztétikai értékük.

Nagy összefüggő közparkot kell kialakítani a Duna partmenti sávjában illetve az Alsó- és Felső-öböl területénél, a városközpontban a Mozi köz és a volt Ágasház közötti területen. A Kálvária és a kápolna környezete közparkként funkcionáljon a belterület részeként. A városközpont bővítési területén a 11. sz. főút felőli oldalon fásított közparkot kell kialakítani. A 11. sz főút Diósi szakasza melletti összefüggő gyepes terület is közpark.

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági terület a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos használat, a beépítettségi intenzitás, a környezetvédelmi, táji ökológiai érzékenység alapján differenciált szabályozást igényel.

A mezőgazdasági területen (50 ha) belül nem különít el a terv szerkezeti egységeket a tájszerkezetenél meghatározottak miatt. A meglévő Új-hegyi, Mátyás- és Sziget-hegyi szántóként hasznosított kb. 30 ha mezőgazdasági terület mellett a szerkezeti terv újabb, összesen kb. 20 ha mezőgazdasági művelésre – akár szőlőtermelésre is – alkalmas területet határoz meg Sváb-hegyen illetve Új-hegyen.

### ERDŐTERÜLET

A mezőgazdasági területeknél említettük, hogy Visegrád területének legnagyobb része erdő. Ha belterületet kb. 9% (282 ha) és az említett mezőgazdasági területet 1% (~ 30 ha) vesszük és viszonylagosan figyelembe vesszük a Duna Visegrádhoz tartozó (erősen változó nagyságú) vízfelületét, akkor a közigazgatási terület 85-87 % erdő.

Az erdők – ahogy említettük Visegrád teljes egészében a Duna - Ipoly Nemzeti Park része – természetvédelmi oltalom alatt állnak, tehát valamennyi erdő védett. A védettség különböző fokozatai közül a Nemzeti Park övezeti beosztása, kezelési terve még nem készült el. A szerkezeti terv a fokozottan védett területeket jelöli.

Sajátos kérdés a kerékpárutak hálózata. A szerkezeti terven csak egyetlen kerékpárutas túraútvonalat jelölt ki a terv a meglévő erdészeti úton, miután a Nemzeti Park a fokozottan védett területeken keresztül nem engedélyezi a kerékpárutak áthaladását.

A lovas túra útvonalakat szintén meglévő erdészeti utakon és a fokozottan védett területeket elkerülve határozza meg a szerkezeti terv úgy, hogy a két meglévő lovasbázisról (Mogyoróshegy, illetve Diós) egy kellemes lovaskörtúra legyen bejárható.

A szerkezeti terv fontos javaslata, hogy a Világörökségre felterjesztett területet történelmi tájként – új örökségvédelmi kategória – jelöljük.

### KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen a Szerkezeti terv feltünteti a térségi és településszerkezeti jelentőségű közutak nyomvonalait és csomópontjait, az önálló terület-felhasználási egységet alkotó meglévő Révkikötő területét és hajóállomást, valamint az öblök környezetében további vizsgálatok alapján jachtkikötőt és nemzetközi hajóállomást illetve a térségi kerékpárutat.

A szerkezeti terven ábrázolt közlekedési rendszer, illetve közúthálózat hierarchiája:

- Országos II. rendű főút: 11. sz. főút két nyomvonallal szerepel a terven, az „A” változat a diósi szakasz átépítése új nyomvonalon, a „B” változat a az eredeti nyomvonalon halad. A főút nyomvonalának módosításakor a település déli részén a lovaspálya környezetében további vizsgálatok alapján ökológiai átjárók építése szükséges a park két oldalán, illetve a nyaralók zajvédelmét meg kell oldani
- Országos mellékút: 1116. j. Szentendre – Visegrád (szerkezeti terven jelölt módon, meglévő nyomvonalon)
- 11116 j. Visegrád belterület – Visegrád Fellegvár út, azaz a Panoráma út. (A meglévő nyomvonal szabályozási terven kidolgozott korrekciójával)
- Gyűjtőút: Fő utca: Salamon torony utca és Rév utca közötti szakasza (meglévő)
- Kiszolgáló illetve lakóutak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő)
- Országos kerékpárút (országos): 11 sz. út mentén vezetett T-2 j. országos kerékpárút (részben meglévő) továbbépítése, hiányzó szakaszok megépítése a szomszédos településekig.
- Helyi és térségi kerékpározásra használható utak (nem kerékpárutak): Az erdőgazdaság útjai és turistautak.

#### Országos főút és mellékutak

A szerkezeti terv biztosítja a 11. sz. főút déli szakaszának áthelyezéséhez szükséges új nyomvonal területét, emellett az eredeti útszakasz is szerepel a terven. Az új és régi nyomvonal egyben elsőfokú árvízi védvonal is.

A Panoráma út (települési főút) kedvezőtlen műszaki adottságú szakaszain a pálya korrekcióhoz a szükséges területeket ki kell szabályozni.

#### Települési jelentőségű utak (gyűjtőutak)

Jelenlegi és távlatban is megmaradó településszerkezeti jelentőségű utak: Salamontorony utca – Fő utca., illetve Rév utca – Nagy Lajos út – Mátyás Király út.

#### Csomópontok helyigényének kiszabályozása

A főútvonalon új csomópontként kell kialakítani a Mozi köz csatlakozását, a Panoráma út várkerti és a pilisszentlászlói út lepenicei (1116 j.) csatlakozásánál a csomópont átépítendő körforgalmú csomóponttá, a területet biztosítani kell a szabályozás során. Az egyéb fontosabb szintbeni csomópontok meglévő kialakítása megtartható további fejlesztésig.

#### Kerékpárutak, kerékpársávok építése

A város közigazgatási területén a Duna menti kerékpárút számára helyet kell biztosítani. A Szentgyörgypuszta – Városkapu között további vizsgálatok elvégzéséig alternatív nyomvonalat jelöl a szerkezeti terv.

A település belterületén tervezett kerékpárutat a szerkezeti terven szerepeltetni kell:

Meglévő: A hajóállomástól a Rév területéig a dunaparti sávban, a Révtől a Fő utca déli csatlakozásáig, a Bányateleptől a Lepencei parkolóig.

Tervezett: az egész Duna parti szakaszon a meglévő térségi kerékpárút kiegészítése.

- Figyelembe kell venni továbbá, hogy folyamatban van az új árvízvédelmi fővonal kiépítése, itt alternatívaként vezethető kerékpárút.

#### Vízi közlekedés

A jelenlegi hajóállomás mellett indokolt a város víziturizmus fejlesztési céljai érdekében további kikötő létesítésére alkalmas területek meghatározása. A dunapart menti területek kis része alkalmas csak kikötő kialakítására. Az Alsó-öbölben jachtkikötő létesítésének kell fenntartani a területet. A Lepencepatak torkolata közelében van kikötésre alkalmas partszakasz, ezért itt nemzetközihajók kikötője szá-

mára határol le területet a szerkezeti terv. A Gizellamajori egykori kikötő helyén csónakkikötő létesítésére ad lehetőséget a terv.

A Rév utcával szembeni kompikötő bővítési területet nem igényel. A kikötők megfelelő kapacitású szárazföldi megközelítését közutakkal is biztosítani kell.

#### Egyéb szerkezeti jelentőségű utak

A szerkezeti terv a külterületen meghatározta a kerékpáros és lovas túraútvonalakat. Ezek az utak meglévő erdészeti gyűjtőúthálózatra szerveződnek, kijelölésük fokozottan védett területek figyelembe vételével történt.

#### Egyéb rendelkezések

A parkolást általában telken belül kell megoldani, a jelentős időszakos forgalmú létesítmények (intézmények) parkolását helyi parkolási rendeletben ettől eltérő szabályozással is meg lehet határozni, illetve ki kell alakítani, szükség esetén bővíteni.

Az autóbusz megálló és váró helységek a műszaki előírások betartásával a település közterületein bárhol kialakíthatók.

A településszerkezeti terven jelölt jelentős közhasználatú parkolóhelyeket fenn kell tartani. A Panoráma útra felfűzött tömb parkolók számára bővítési területeket kell meghatározni. Új nagyobb befogadóképességű parkolót kell kialakítani az Árpád kori falu és a Panoráma út térségében, és az új városi sporttelephez kapcsolódóan, valamint a Rév utca és a Mozi köz közötti fejlesztési területen. A termálturisztikai különleges területek súlypontjában Lepence-patak torkolata és a 11-es főút melletti térségben a parkolóterület bővítendő.

Az Apátkúti-pataktól a Gizellamajori kórházig kiépítendő sétányt a 30-50 méteres természetközeli állapotú parti sávban illetve a szerkezeti terven jelölt úton kell vezetni.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A város területén a vízlépcső utáni rehabilitációval új partvonal alakult ki. A 11-es út új nyomvonalra helyezésével vagy a régi nyomvonal átépítésével és a jelenleg folyó árvízvédelmi tervezési munkálatokkal fog kialakulni a mentesített és vízjárta területek határa. A szabályozás során meghatározandók a hullámtéri oldalon folytatható építési tevékenységek követelményei. Az egyeztetés során meghatározandók azok a funkciók, melyek telepítése nem kívánatos a víz felőli oldalon.

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, összefüggő építmények alakíthatók ki.

Vízgazdálkodási területek:

- a Duna medre,
- Felső-öböl, Alsó-öböl,
- patakok
- csatornák
- vízművek területei
- az árvédelmi töltések (ennek kiépítése folyamatban van)

A Duna parti területeinek ökológiai egyensúlya érdekében a természetes parti sávokat (a kikötőépítés kivételével) természetközeli állapotban kell fenntartani. A part menti erdők, vizes élőhelyek védelmét biztosítani kell. A patakok medrét természetes állapotban kell hagyni. A vízműterületek Visegrád ivóvízellátását biztosítják, ezért csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el területükön.

A művi környezet fontos eleme a kiépítendő új árvízvédelmi fővonal.

## 5. ÉRTÉKVÉDELEM

A település építészeti értékeinek védelme.

A településszerkezet fejlesztését nagy mértékben befolyásolja a kulturális öröksége, védelmének követelményei. Ez területi lehatárolást jelent egyfelől a fejlesztési irányokra, másfelől a történelmi tájba illesztést illetően (régészeti területek, műemléki környezet, tájképvédelmi, természetvédelmi védőövezet, történelmi táj).

A településszerkezet, településkép, illetve település karakter védelme elsődlegesen a településközpont és a részben hozzá kapcsolódó műemlékek területét magába foglaló Műemléki Jelentőségű Területre vonatkozik. Ezen a területen belül különböző karakterű területek kapcsolódnak egymáshoz. Mindegyik területen vannak beékelődött, karakteridegen elemek, ezért a terület védendő karakterét, az azt (jól) képviselő építmények önálló (országos vagy helyi) védelmével kívánjuk biztosítani. Természetesen a szabályozás – az új építések esetén – illeszkedést írhat elő.

A belső városrészen a településközpont bővítés is a jelenlegi településmag szerves folytatásaként szabályozandó. A település szerkezetében egyedi elemként megjelenő műemlékekhez kapcsolódó területeket, annak sajátosságaira tekintettel kell szabályozni. A szerkezeti terv a műemlékeket és történelmi emlékeket az elhelyezkedésüktől és funkciójuktól függően különleges területfelhasználásba sorolja.