VISEGRÁD VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

ELFOGADVA AZ 55/2019. (03.27.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL
EGYSÉGES SZERKEZETBEN A

38/2021. (II. 25.)
39/2021. (II. 25.)
51/2022. (III.31.)
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOKKAL

EKO ÉPÍTÉSZ Kft. 1015 Budapest, Csalogány u 6-10. VI./251.

MEGRENDELŐ: **VISEGRÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
2025, VISEGRÁD, FŐ U. 81.

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

EKO Építész Kft
Kálmán Kinga
okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776
Balogh Bálint építész munkatárs
Balogh Imola építész munkatárs

TÁJRENDEZÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

FRAMA 01 dBH Kft
Harmathné Buna Viktória
okl. tájépítészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TK 01-5153
Buna Béla PhD
okl. környezetmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: SZKV-1.3. és SZKV-1.2
ÉK-Műhely Bt
Velker Gyöngyi
okl. kertészmérnök
Land Studio Bt.
Gacsályiné Rédai Erika
okl. tájépítészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: K 13-1412

KÖZLEKEDÉS

Heckenast & Heckenast Bt
Heckenast Judit
okl. közlekedésmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 Tkö

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ Tervező Kft
Hanczár Zsoltné
okl. villamosmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: MK 01-2418
Te-T, Th-T, Tv-T

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Dr. Bozóki Lajos
művészettörténész
Szakértői nyilvántartási szám: 21-019
Bódyné Máthé Ildikó
okl. építészmérnök, műen
Kamarai nyilvántartási szám:E1-01-0683/03
Szakértői nyilvántartási szám: 21-0110
Kustár Rozália
régész – muzeológus, öröks
szakértői nyilvántartási szám: 9OXZ52

TARTALOM

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA 1

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS 1
1.1. Szerkezeti elemek 1
1.2. Közigazgatási terület határa, belterület határa 2
1.3. A területfelhasználási egységek jellemzői 4
1.4. A területfelhasználási egységek részletes leírása 5
2. TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM 15
Természetvédelem 15
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER 16
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 17
5. KÖZLEKEDÉS 20
5.1. Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok 20
5.2. Belső úthálózat 20
5.3. Közösségi közlekedés 20
5.4. Kerékpáros közlekedés és főbb gyalogos közlekedés 21
5.5. Gépjármű elhelyezés, parkolás 21
6. KÖZMŰELLÁTÁS 22
6.1 Vízi közművek 24
6.1.1. Vízellátás 24
6.1.2. Szennyvízelvezetés 25
6.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem 25
6.2. Energiaközművek 28
6.2.1. Villamosenergia ellátás 28
6.2.2. Földgázellátás 28
6.3. Elektronikus hírközlés 29
6.3.1. Vezetékes hírközlés 29
6.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények 29
7. KÖRNYEZETVÉDELEM 30
7.1. A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem 30
7.2. A levegő tisztaságának védelme 30
7.3. Hulladékkezelés 30
7.4. Zaj- és rezgésvédelem 30
8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, KORLÁTOZÁSOK 31
8.1. Közlekedési területek védősávja 31
8.2. Közmű területek védőterületei és védősávjai 31
8.3. Egyéb védőterületek és korlátozások 31

VÁLTOZÁSOK 32

TERÜLETI MÉRLEG 33

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 35

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 41

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. Szerkezeti elemek

Visegrád kialakult szerkezetét, táji sajátosságait alapvetően a természetföldrajzi adottságai határozták meg. A táj meghatározó elemei még ma is a természeti elemek (elsősorban a domborzat, a Duna, a vízfolyások, a kiterjedt erdőségek, stb.), de a kultúrterületek (ember alkotta területhasználatok) növekedése egyre erőteljesebb.
A tájszerkezetet alapvetően meghatározó vonalas elemek (vízfolyások, völgyek, főbb útvonalak, stb.) Visegrád területén már ősidők óta jelen vannak. Nyomvonalaik, kiterjedésük természetesen (vízrendezések, útkorrekciók, stb. során) módosultak.

A várost északnyugatról határoló Duna folyam a táj meghatározó eleme, mely a város kialakulásában és életében mindig is fontos szerepet játszott. A Visegrádi-hegység gyakran a Dunáig nyúló, a Duna fölé magasodó hegyvonulatai, a hegyvonulatok között a D-É, illetve D-ÉNy irányulású szurdokvölgyek, a völgyek vízfolyásai, és az azokat kísérő nedves területek erőteljesen tagolták és tagolják a tájat, kijelölték a lehetséges közlekedési irányokat, behatárolták a területhasználatokat, ezáltal a táj és a település szerkezetének kialakításánál meghatározó szerepet játszottak. A település a Duna és a hegyek közé beszorítva a Dunával párhuzamosan terül el.

A 2004-ben elkészült településszerkezeti terv rögzíti a területhasználatokat és a fő infrastruktúra elemeket. Jelen településszerkezeti terv ahhoz képest állapít meg változásokat, tervezett új elemeket.

A szerkezetet meghatározó vonalas elemek:
- Duna
- vízmosások, patakok
- 11-es országút, amely helyenként egybeesik a tíz római kori építmény által kísért visegrádi limes szakasszal
- a Fő utca vonala, amelynek őse a római út, majd a középkori kocsiút
- a völgyekben futó utak, Rév utca –Mátyás kitrály út az Apátkúti patak völgyében (1116j.) és a Pilisszentlászlóra haladó út a Lepence patak völgyében (11116 j.),
- a Panoráma út, amely az Apátkúti patak völgyét elhagyva a Fellegvár, Nagyvillám és Várkert, Sibrik domb látványosságait felfűzve a 11-es útra érkezik

A szerkezetet meghatározó területhasználatok:
<u>Központi belterület</u>
- hagyományos településmag, a Salamontorony utca környéke és a Dunaparti sáv településközpont területei
- az Apátkúti patak völgyében, Újtelepen és Bányatelepen kertvárosias lakóterület
- hegyvidéki üdülőterületek

<u>Szentgyörgypuszta, különálló belterület</u>
- üdülőterület és különleges területek

Lepence-Diós, különálló belterület

- üdülőterületek, lakóterületté átalakuló üdülőterület, különleges területek és gazdasági terület

A Panoráma út által felfűzött turisztikai létesítmények különleges és üdülő területei és a hozzájuk csatlakozó közjóléti erdők

Védett tájegyüttes, elsősorban védelmi rendeltetésű erdők és kicsi mezőgazdasági területek.

A belterület területhasználatainak meghatározásakor a cél az, hogy a Településszerkezeti terv a meglévő belterület kompaktságát tartsa meg, hatékony kihasználását segítse elő, de ugyanakkor a hagyományos településkép megőrzését szolgálja.

Ezért a 2018-ban készülő Településszerkezeti terv

- a városmag egyes belső tömbjeiben a kialakult intenzívebb beépítésre való tekintettel kertvárosias területfelhasználás helyett településközpont területfelhasználást határoz meg,
- településközpont területet jelöl ki a Fő utca és a 11-es út közötti önkormányzati tulajdonú területen,
- a Sziget utca környékén kijelölt kisvárosias lakóterület helyett a még be nem épült tömbben kertvárosias lakóterületet határoz meg,
- a Tamáshegy pincés területét kertvárosias lakóterületből különleges területbe sorolja át a pincés terület sajátos tulajdonságainak megőrzéséhez szükséges szabályozás kialakítása érdekében,
- új lakóterületet jelöl ki a Felső-Diósi üdülőterületen.

A Palota bemutatásának fejlesztését szolgálja a Duna felőli oldalon a rálátást elősegítő zöldterület kijelölése és a hegyoldal felé a további feltárást lehetővé tevő különleges terület kijelölése.

Belterületen belül is figyelmet kell fordítani a város tájképi látványának érétkeire. Az évtizedek óta a beépítéstől szabályokkal megvédett domborrokon beépítésre nem szánt különleges tájképvédelmi területet jelöl ki a Településszerkezeti terv a korábbi közpark helyett.

A külterület területhasználatának meghatározásakor elsődleges szempont a természeti, táji, kulturális adottságok megőrzése és az azokhoz való igazodás. Ugyanakkor a település fejlesztése szempontjából a beépítésre szánt területek kijelölésére alkalmas területek megkeresése is cél.

Új beépítésre szánt terület a Latinovits villa fölötti, rálátás szempontjából rejtőzködő területen valamint Alsó-Diósnál üdülőterület kijelölése.

Több helyen a területfelhasználási egység lehatárolásának pontosítása szükséges a telekhatárokhoz vagy a valódi használathoz igazodóan. pl: jurtakemping, Nagyvillám étterem, sípálya alja, sportpálya, és különösen a 11-es út Lepencétől nyugatra eső szakasza.

Az erdőgazdálkodási területeken belül a településszerkezeti terv megkülönbözteti a védelmi és a közjóléti erdőket az erdészeti hatóság adatszolgáltatásában szereplő elsődleges védelmi és elsődleges közjóléti rendeltetésű erdők lehatárolásának megfelelően.

1.2. Közigazgatási terület határa, belterület határa

Visegrád közigazgatási területe határának változtatása nem tervezett. A közigazgatási határ pontosítása Dunabogdány felé a 064 hrsz-ú telek mellett 2018-ban történt. Jelen TSZT a módosított közigazgatási határt jelöli.

A belterület határának tervezett vonalát a településszerkezeti terv rögzíti. Belterületbe vonásra jelöli ki az alábbi területeket:

- Sibrik domb környékén a római kori romok feltárása, bemutatása érdekében egybe vonandó telkek és útszélesítéssel érintett terület a tervezett belterületbe kerülnek,
- Várkertben 1084 hrsz-ú üdülőterületen fekvő telek a tervezett belterületbe kerül,
- az Apátkúti patak völgyében lakóterületen és gazdasági területen fekvő 0147/5-10 hrsz-ú telkek a tervezett belterületbe kerülnek,
- az Apátkúti patak völgyében a 03/157 hrsz-ú telken lévő iskola a tervezett belterületbe kerül,
- a beépítésre nem szánt különleges tájképvédelmi területfelhasználásba sorolt 325, 331/2 332/2-3, 955,956,957/1-2, 958. 960, 961 hrsz-ú telkek és a véderdő területen fekvő 380/1, 382, 383, 384, 385,386/7-8 hrsz-ú telkek a tervezett külterületbe kerülnek,
- a 0416 hrsz-ú út egy rész a tervezett belterületbe kerül,
- a mezőgazdasági területen fekvő 996/3 és a 998 hrsz-ú telkek a tervezett külterületbe kerülnek,
- a Csukavölgy utca felső végénél mezőgazdasági területen fekvő 279, 1018/1-2, 1019,1021,1023,1024,1025,1026,1027,1028, 1029/1-2, 1030, 1030, 1032/1-3, 1033, 1034 hrsz-ú telkek a tervezett külterületbe kerülnek,
- a Bányatelep utca végénél erdő területen fekvő 858, 868 rhsz-ú telkek a tervezett külterületbe kerülnek,
- a sportpálya kijelölt területe a tervezett belterületbe kerül,
- a Lepence patak völgyében az erdő területen fekvő 1207, 1208 és 1209/1 hrsz-ú telkek a tervezett külterületbe kerülnek,
- a Lepence patak medrét képező 1210, 1212/5 hrsz-ú és a közútként nyilvántartott 1212/3telkek a tervezett külterületbe kerülnek,
- Doboshegyen a 0195/5 hrsz-ú Sólyom utca a tervezett belterületbe kerül,
- Lepencétől a kórház területének nyugati sarkáig a tervezett belterület határ a 11-es út északi oldalára és így a tervezett belterületbe kerül a 11-es út e szakasza valamint a 11-es út mentén a különleges történelmi terület a lepencei római őrtoronnyal, a kijelölt zöldterület és a kórházhoz tartozó különleges terület,
- Alsó-Diósnál a Gizella út kijelölt területe a tervezett belterületbe kerül,
- Gizellamajornál a különleges területen fekvő 045/1-2 hrsz-ú telkek és a 11-es út egy szakasza a tervezett belterületbe kerülnek.

1.3. A területfelhasználási egységek jellemzői

Visegrád közigazgatási területét a településszerkezeti terv az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolja:

		terület-felhasználási egység jele	megengedett legnagyobb beépítési sűrűség m^2/m^2	közüzemi közmű-vesítettség mértéke
Beépítésre szánt területek:				
Lakóterület	kisvárosias lakóterület	Lf	1,5	teljes
	kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	teljes
Vegyes terület	településközpont terület	Vt	1,5	teljes
Gazdasági terület	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,2	teljes
Üdülőterület	hétvégi házas üdülőterület	Üh	0,2	részleges
	üdülőházas üdülőterület	Üü	1,2	teljes
Különleges terület	sport terület	Ksp	0,15	teljes
	kemping terület	Kke	0,4	teljes
	termálturisztikai terület	Ktk	1,0	teljes
	egészségügyi terület	Keü	0,1	teljes
	szociális terület	Kszo	0,2	teljes
	temető terület	Kt	0,15	teljes
	kiállítási terület	Kki	0,2	teljes
	történelmi terület	Ktör	0,2	teljes
	pincesor terület	Kpi	0,8	teljes
	városgazdálkodási terület	Kvg	0,1	teljes
	faanyag gazdálkodási terület	K-fa	0,15	teljes

		terület-felhasználási egység jele	megengedett legnagyobb beépítési sűrűség m2/m2	közüzemi közmű-vesítettség mértéke
Beépítésre nem szánt területek				
Közlekedési terület			-	-
Zöldterület	zöldterület	Z	-	hiányos
Erdőterület	védelmi erdőterület	Ev	-	-
	közjóléti erdőterület	Ek	-	hiányos
Mezőgazdasági terület	általános mezőgazdasági terület	Má	-	hiányos
Vízgazdálkodási terület		V	-	-
Különleges, beépítésre nem szánt terület	tájképvédelmi terület	Kb-tá	-	-

1.4. A területfelhasználási egységek részletes leírása

Beépítésre szánt területek

Beépítésre szánt területek azok a beépített vagy további beépítésre kijelölt területek, amelyeken belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%. Visegrádon ez alól kivételt képeznek azok a korábban kijelölt lakó és hétvégi házas üdülő területek, amelyekben 5%-nál nagyobb, de 10 %-nál kisebb a megengedett beépítettség mértéke.

Kisvárosias lakóterület

A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv kisvárosias lakóterületbe sorol a központi belterületen belül három olyan területfelhasználási egységet, amelynek a többszintes beépítése többlakásos tömbházzal, teraszházzal (Rákóczi utca, Sziget utca egyes telkein) illetve irodaházzal (Mátyás király út mellett) már kialakult állapotként jelen van. Máshol ilyen fajta intenzív beépítés számára nem kívánatos terület kijelölése, ezért a Sziget utca környékén a 2004-es szabályozási tervben kertvárosias lakóövezetbe sorolt, de a 2004-es településszerkezeti tervben kisvárosias lakóterületként kijelölt területen jelen településszerkezeti terv kertvárosias lakóterület jelöl.
Az Apátkúti patak völgyében a Patak szálló telkeit kisvárosias területből szintén kertvárosias területbe sorolja át, a Szabályozási tervben biztosítva a beépítés lehetőségeinek változatlan paramétereit.
A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti kisvárosias lakó terület, 5,17 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti kisvárosias lakó terület 2,88 ha

Kertvárosias lakóterület

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv kertvárosias lakóterületbe sorolja a város központi belterületén belül a városmag vegyes területén kívüli lakóterületeket, amelyek az Apátkúti patak völgyében és a Széchenyi tértől kifelé a Bányatelepig húzódnak. A kertvárosias lakóterületek telkei általában 6-700 m^2 nél nagyobbak és beépítettségük általában nem haladja meg a 30 %-ot. Új kertvárosias lakóterülete jelöl ki 0,68 ha területen a mozi köztől északra a város letelepítési programja keretében hasznosítandó önkormányzati területen.

A 2004-es településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületbe sorolt, de a fent leírtnál jellemzően kisebb nagyságú és intenzívebb beépítésű telkek tömbjeit jelen településszerkezeti terv településközpont területbe sorolja át. Ilyenek a Fő utca és Széchenyi utca közötti tömbök az Apátkúti patak két oldalán, valamint a Kálvária utca-Pázmány Péter utca-Török utca környéke.

A Tamáshegyi pincesor pedig a kertvárosias lakóterületből különleges területbe kerül át.

Kertvárosias lakóterületbe kerül át hétvégiházas üdülő területből a Rigó utcában a lakóterületbe benyúló két telek valamint Felső-Diós egész területfelhasználási egysége.
Felső-Diós 69 db telekből álló szabályos telekszerkezete és rendezett utcahálózata alkalmassá teszi a területet (7,33 ha) arra, hogy lakóterületként működjön.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti kertvárosias lakó terület, 48,66 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti kertvárosias lakó terület 52,37 ha
- 2022-ben kertvárosias lakóterület kijelölése az erdő terület rovására a 02/3 hrsz-ú teleknél: 52,37+ 0,07 = 52,44 ha

Településközpont terület

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont területbe tartoznak a központi belterületen belül

- a Fő utca – Rév utca által négy részre osztott városmag tömbjei,
- a Pázmány Péter utca környéke,
- a Salamontorony utca környéke és
- a Dunaparti sáv.

Néhány tömböt jelen településszerkezeti terv sorolt át kertvárosias lakóterületből a meglévő beépítettség jellegének jobban megfelelő településközpont területbe ezáltal a terület hatékonyabb kihasználásnak jogszerű keretet adva. Ezeken a területeken viszonylag sűrű (30-50% fölötti) a beépítettség, és változatos rendeltetések (a lakóházak mellett intézmények vendéglátó egységek, üzletek, szálláshely szolgáltatók) helyezkednek el vegyesen.

Az Apátkúti patak völgyében a Mátyás király utca külső végénél lévő iskola telke is településközpont területbe van sorolva.

A 35%-os beépítési lehetőség biztosítása érdekében településközpont terület besorolást kapott a volt Löffler bánya területén megújításra és befejezésre váró szálloda telke.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településrendezési terv szerinti településközpont terület, 26,54 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti településközpont terület 31,61 ha

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv három egymástól független kisebb területet sorol kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe, a kialakult használatnak megfelelően. Ide tartozik

- a Mátyás király utca külső végénél fekvő fafeldolgozó telep területe, a 11-es út mellett a Bányatelep déli végénél fekvő faipari vállalkozás (VIFA) telkei valamint
- a Lepence patak völgyében a visegrádi ásványvizet palackozó üzem területe.

A 2004-es településszerkezeti tervben a Löffler bánya előtt benzinkút számára kijelölt gazdasági területet jelen településszerkezeti terv zöldterületbe sorolja, tekintve, hogy a Löffler bánya területén tervezett szállodából nyíló kilátás előterében fekszik.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, 4,35 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, 3,75 ha

Üdülőházas üdülőterület

Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Visegrád életében meghatározó szerepet tölt be a rekreációs turizmus, ezért számos jó adottságú helyen jelennek meg szállodák, volt vállalati üdülőkből átalakulásra váró nagyméretű épületek. Ezek telkeit és egyes még beépítetlen területeket a településszerkezeti terv üdülőházas üdülőterületbe sorolja. Ide tartozik

- Szentgyörgypusztán egy ~1,5 ha terület
- a Latinovits villa telke és fölötte egy újonnan kijelölt üdülőházas üdülőterület
- a Várkertben a volt BM üdülő telkei
- a Mogyoróhegy étterem telke
- a Nagyvillám étterem telke
- a Silvanus hotel telkei
- Lepencénél a Thermál Hotel telkei
- a Löffler bánya körül fekvő telkek
- Felső-Diós és Alsó-Diós között fekvő beépítetlen terület.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti üdülőházas üdülőterület, 16,44 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti hétvégi házas üdülőterület, 18,74 ha

Hétvégi házas üdülőterület

A hétvégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

A településszerkezeti terv hétvégi házas üdülő területbe sorolja a központi belterület szélein, a hegyoldalon felkúszó utcák köré szerveződött üdülőterületeket: Újkert, Elsőfeketehegy, Újhegy.
Különálló belterületeket képez

- Szentgyörgypuszta, amelynek jelentős része hétvégi házas üdülőterületbe tartozik.
- Hosszúvölgy, ahol 15 db telek csoportja alkot hétvégi házas üdülő területfelhasználási egységet.
- Lepencétől Felső-Diósig terjedő területek láncolata, amelyen belül Doboshegy, valamint Alsó-Diós és a bővítéseként újonnan kijelölt területrész tartozik hétvégi házas üdülőterületbe.

Felső-Dióst jelen településszerkezeti terv hétvégi házas üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe sorolja át.
A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti hétvégi házas üdülőterület, 76,85 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti hétvégi házas üdülőterület, 71,59 ha
- 2021-ben erdőterület kijelölése a hétvégiházas üdülőterület rovására Szentgyörgypusztán: 71,59-0,32= 71,27 ha

Különleges terület

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben meg kell határozni.

Különleges sport terület

A különleges sport terület elsősorban a sportolás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges sport terület kategóriába sorolja a sportpálya területét valamint a sípálya aljában fekvő ~1900 m^2-es területet, ahol a síelők kiszolgálása céljából lehet épületet lehelyezni.
A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges sport terület, 4,42 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges sport terület, 4,45 ha
- 2022-ben zöldterület kijelölése a különleges sportterület rovására a sportpályánál: 4,45-0,75=3,7 ha

Különleges kemping terület

A különleges kemping terület elsősorban kempingezés céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges kemping területet jelöl

- a Jurta kemping területén, amelynek kiterjedését a valódi használathoz és a szomszédos elsődleges védelmi rendeltetésű erdő lehatároláshoz igazítva, a korábbihoz képest csökkenti; valamint
- a Mogyoróhegy oldalán ~2200 m^2-es területen.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges kemping terület, 4,42 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges kemping terület, 2,9 ha

Különleges termálturisztikai terület

A különleges termálturisztikai terület elsősorban a termálvíz hasznosításával összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges termálturisztikai területet jelöl a Lepence patak völgyének torkolatánál a fürdő területén.
A településszerkezeti terv a különleges termálturisztikai területet nem változtatta, területe 5,79 ha.

Különleges egészségügyi terület
A különleges egészségügyi terület elsősorban egészségügyi intézmények épületeinek elhelyezésére szolgál.
A településszerkezeti terv különleges egészségügyi területet jelöl a Szent Kozma és Damján Rehabilitációs Szakkórház és Gyógyfürdő telkein.
A településszerkezeti terv a különleges egészségügyi területet csökkentett a11-es út meglévő pályája számára közlekedési terület kijelölése céljából.
A településszerkezeti terv változása:
- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges egészségügyi terület, 28,49 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges egészségügyi terület, 27,58 ha

Különleges szociális terület
A különleges szociális terület elsősorban szociális intézmények épületeinek elhelyezésére szolgál.
A településszerkezeti terv különleges szociális területet jelöl Szentgyörgypusztán az idősek otthona területén.
A településszerkezeti terv a különleges szociális területet nem változtatta, területe 1,66 ha.

Különleges temető terület
A különleges temető terület elsősorban a temetkezés építményeinek elhelyezésére szolgál.
A településszerkezeti terv különleges temető területet jelöl az Apátkúti patak völgyében a meglévő temető területén és a temető bővítése céljából a Temetősor végén a hegyoldalban. területén.
A településszerkezeti terv a különleges temető területet csökkentette egy, a temetővel szomszédos, lakóházzal beépített ~300 m^2-es telek területével, amit kertvárosias lakóterületbe sorolt át.
A településszerkezeti terv változása:
- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges temető terület, 1,09 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges temető terület, 1,06 ha

Különleges kiállítási terület
A különleges kiállítási terület elsősorban kiállítások, rendezvények építményeinek elhelyezésére szolgál.
A településszerkezeti terv különleges kiállítási területet jelöl
- a 11-es út mellett a Panoráma út torkolatánál, ahol egy Árpádkori falu rekonstrukciósan felépített kiállítására van elképzelés,
- a Palotaház környékén valamint
- Gizellamajornál a római erőd környezetében a lovarda területén.

A településszerkezeti terv a Panoráma út melletti különleges kiállítási területet a telekhatárokhoz igazította.
A Palotaház környékén az óvoda bővítése céljából mintegy 800 m2-t településközpont területbe sorolt át.
Gizellamajornál a 11-es út számára korábban kijelölt, de ki nem épített területet a különleges kiállítási területhez csatolta.
A településszerkezeti terv változása:
- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges kiállítási terület, 4,52 ha

- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges kiállítási terület, 4,2 ha

Különleges történelmi terület

A különleges történelmi terület elsősorban a történelmi romok feltárására, megőrzésére, bemutatására, az illeszkedés követelményét figyelembe vevő, szükség szerinti építmények elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges történelmi területet jelöl

- a római kori őrtornyok területén Szentgyörgypusztánál, Bányatelepnél és Lepencénél
- a történelmi romok területén Várkertnél, a Fellegvár - Salamontorony területén, és a királyi palota területén

A településszerkezeti terv Szentgyörgypusztán a római őrtorony romjánál ~250 m^2-rel, Bányatelepnél 350 m^2-rel, a Fellegvár bejáratánál 500 m^2-rel bővíti a különleges történelmi terület kiterjedését. A királyi palota fölött a további feltárások érdekében jelentősebb területet, ~7100 m^2-t jelöl ki bővítésként.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges történelmi terület, 6,81 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges történelmi terület, 8,98 ha

Különleges pincesor terület

A különleges pincesor terület elsősorban a hagyományos pincesor megőrzésére szolgál.

A településszerkezeti terv kertvárosias lakóterületből különleges pincesor területbe sorolja át a Tamáshegyi hagyományos pincés területet annak érdekében, hogy eredeti szerepét, a pincés jelleget megőrizze, telekszerkezetét ne veszítse el és ne épüljön át lakóterületté.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges pincesor terület, 0 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges pincesor terület, 1,4 ha

Különleges városgazdálkodási terület

A különleges városgazdálkodási terület elsősorban a városgazdálkodáshoz szükséges tevékenységek, tárolások elhelyezésére szolgál.

A településszerkezeti terv különleges városgazdálkodási területet jelöl Szentgyörgypuszta nyugati végén a volt bánya területén, ahol nem környezetszennyező tevékenységek, (hulladéktömörítés) végezhetők és munkagépek parkja helyezhető el.

A településszerkezeti terv a különleges városgazdálkodási területet nem változtatta, területe 0,63 ha.

- 2021-ben különleges városgazdálkodási terület kijelölése gátelemtároló kialakítás céljából: 0,63 + 0,5 = 1,13 ha

Különleges faanyag gazdálkodási terület

A különleges faanyag gazdálkodási terület elsősorban a meglévő fafeldolgozó, tároló épületek működtetésére szolgál. Ettől eltérő hasznosítási igény esetén a sajátos felhasználásnak megfelelő célirányos módosítása szükséges.

A településszerkezeti terv különleges faanyag gazdálkodási területet jelöl a Lepence patak völgyében a palackozó üzem mögött.

A településszerkezeti terv e különleges terület kiterjedését nem változtatta, csak a sajátos használatnak megfelelő elnevezést pontosította termálturisztikai jellegről faanyag gazdálkodási jellegűre. Területe 3,39 ha.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

Közlekedési terület

A településszerkezeti terv a település területi mérlegében is figyelembe vett közlekedési területeként jelöli

- a 11-es út területét,
- az Apátkúti patak völgyében Rév utca –Mátyás király út (1116j.) területét,
- a Lepence patak völgyében Pilisszentlászlóra haladó út (11116 j.) területét valamint
- a Nagymarosi révátkelő és a hajókikötő területét.

A településszerkezeti terv a 11-es út számra kijelölt területet a tervezett, de meg nem valósult nyomvonal szerinti helykijelölésről levette és a meglévő 11-es út helyére jelölte a közlekedési területet.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti közlekedési terület, 65,85 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti közlekedési terület, 61,91ha
- 2021-ben különleges városgazdálkodási terület kijelölése a közlekedési terület rovására gátelemtároló kialakítás céljából: 61,91-0,06= 61,85 ha

Zöldterület

A zöldterület korlátlan közhasználatú, jellemzően növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a rekreációt szolgálja, és nem utolsó sorban nagy szerepe van a településkép formálásában, a lakosság lelkületének javításában, az „élhető" település kialakításában.

A településszerkezeti terv zöldterületbe sorolja a közkerteket, amelyek az egy hektárnál kisebb kiterjedésű, jellemzően egy funkcióra kiépített, zöldfelülettel fedett közterületek (terek, teresedések, út-menti zöldsávok, valamint a Kisoroszi rév fogadó területe). E közkertek elsősorban a városkép alakítását, javítását és helyenként a megpihenés célját szolgálják.

A településszerkezeti terv által kijelölt közterületek:

- Kisoroszi révátkelőnél parkolóval, játszótérrel kialakítandó zöldterület
- Szentgyörgypuszta, idősek otthona előtti lejtő
- Mátyás szobor környéke
- Dunapart a királyi palota előtti szakaszon
- Apátkúti patak melletti zöldterület
- Széchenyi tér mellett a kápolna körül
- a református templom előtti tér
- a 11-es út és sportpálya közötti sáv
- a 11-es út és Dobos utca közötti sáv
- Doboshegy, Csalogány utca melletti terület

A településszerkezeti terv zöldterületbe sorolja a közparkokat, amelyek legalább egy hektár nagyságú, jellemzően zöldfelülettel fedett területek, melyek összetett funkciót, a városkép alakítását, fogadótér biztosítását, pihenést, játékot, rekreációt és az idegenforgalmat, stb. szolgálják.

A településszerkezeti terv által kijelölt közparkok:

- Sibrik domb a római kori romokkal
- a királya palota előtti térség
- sétány a piac tértől a palotaházig
- a kálvária környéke

- Dunaparti nagy, összefüggő, rekreációs célú zöldterület
- a Löffler bányai szálloda előtt dombgarázs kialakítására is alkalmas terület
- a dömösi határ melletti terület

A közparkok a 2004-es településszerkezeti tervhez viszonyított változásainak jelentős részét a tényleges területhasználathoz, a telekhatárokhoz, illetve a 11. sz. út szabályozási szélességéhez történő terület-igazítások adják. Idegenforgalmi célokat (érdekeket szolgál) a palota előtti terület, valamint a Löfler bányai és a Lepencei szálló közelében levő út menti területek zöldterületbe sorolása.
Zöldfelületi kapcsolatok erősítését szolgálja a vízgazdálkodási területek (elsősorban az Apátkúti patak menti szárazulat) zöldterületbe sorolása.
Várospolitikai érdek a 2004-es terven közparkként jelölt, de közparkként nem funkcionáló domborrok (a Svábhegy északi végénél és a Doboskertnél) területének átsorolása beépítésre nem szánt, különleges tájvédelmi övezetbe kerülése.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti zöldterület, 75,29 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti zöldterület, 74,29 ha
  A területcsökkenés jelentős részét (4,37 ha-t) a domborrok átsorolása okozza, ahol az átsorolás következtében sem a tényleges területhasználat, sem a területek ökológiai potenciálja nem változik.
- 2021-ben különleges városgazdálkodási terület kijelölése a zöldterület rovására gátelemtároló kialakítás céljából: 74,29-0,44= 73,85 ha
- 2022-ben zöldterület kijelölése a különleges sportterület rovására a sportpályánál: 73,85+0,75 = 74,6 ha

Erdőterület

Erdőterület az erdő céljára szolgáló, legalább 1500 m2 nagyságú, minimum 50 %-ban erdei fafajokkal fedett életközösség területe (vízmosásokkal, tisztásokkal, utakkal, nyiladékokkal, stb.) akkor is, ha átmenetileg (esetleg az erdőgazdálkodás következtében) faállományuk hiányzik.

Visegrád erdősültsége – a települési területet körülvevő kiterjedt hegységet borító erdőségek következtében – kiugróan magas. Az erdőterületek kiterjedésében a földhivatali nyilvántartás, az Erdészeti Adattár, a hatályos településrendezési terv és a tényleges területhasználat között jelentős eltérés mutatkozik.

Jelen településszerkezeti terv az erdőterületek kijelölésénél a 2004-es településszerkezeti tervben jelzett erdőterületeket vette figyelembe (ezen erdőterületek nagyrészt lefedik a földhivatali nyilvántartás és az Erdészeti Adattár szerinti erdőket), attól változást elsősorban a valódi használathoz, vagy a telekhatárokhoz történő igazítás szintjén tervez.

Az Erdészeti Adattár elkülöníti és lehatárolja az üzemtervezett és nem üzemtervezett erdőket. Az üzemszervezett erdőkön belül megkülönbözteti az elsődlegesen védelmi rendeltetésű, illetve az elsődleges rendeltetés nélküli erdőterületeket.
A 2004-es településszerkezeti terv Visegrád teljes erdőterületét – mivel védett természeti területek – az Erdőtörvény 32. §-a rendelkezésének megfelelően védelmi erdőövezetbe sorolja.

Jelen településszerkezeti terv az Erdőtörvény 21. §-a alapján az Erdészeti Adattár figyelembe vételével és a tényleges használatnak megfelelve, indokolt esetekben az elsődleges

rendeltetésen túl „további” rendeltetéseket (fokozott védelem, közjóléti funkció, stb.) javasol, és ennek megfelelően az Ev övezeten belül a „további” rendeltetés szerint a védőfeladatok betöltésén túli erdőfunkciót is jelezve Evf (fokozottan védett erdőterületek), illetve Evk (közjóléti funkciót is betöltő védett erdőterületek) övezetét különít el. Fokozottan védett erdőövezetbe soroltak az Erdészeti Adattár szerinti fokozottan védett erdőterületek. Védett közjóléti erdőterületbe jelöltek a turisztikai funkciókat is betöltő területek, a sípálya, a bob-pálya, a kemping környéke, a Kisvillám déli oldala, és a Fekete hegy északi oldala. E területek az Erdészeti Adattár szerint elsődleges rendeltetés nélküli, egyéb, az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló területek (erdei tisztás, egyéb erdészeti létesítményhez tartozó terület, stb.).

Az erdők elsődleges és további rendeltetésének megállapításáról az erdészeti hatóság – kérelemre, szakhatósági megkeresésre, vagy hivatalból – dönt. Jelen szerkezeti terv – az Erdészeti Adattár az elsődleges és további rendeltetés és a tényleges területhasználat figyelembe vételével – csupán az erdő funkciónak megfelelő övezeteket határol le.

Az erdőterületek tervezett területi változásai viszonylag kismértékűek; a változásokat jórészt a tényleges használathoz, illetve a telekhatárokhoz történő terület-igazítások jelentik. A tervezett változások helyét, nagyságát a „Területhasználat tervezett változása” című ábra és táblázat pontosan részletezi.
Legproblémásabb tervezett változás az elsődlegesen védelmi rendeltetésű üzemtervezett erdő palota fölötti területe (14. sz. terület), ahol a palotához kötődő várható ásatások miatt kerül az erdőterület átsorolásra. E területen a természetvédelem és az örökségvédelem érdekei ütköznek.
A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti erdő terület, 2572,27 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti erdő terület, 2572,34 ha
- 2021-ben erdőterület kijelölése a hétvégiházas üdülőterület rovására Szentgyörgypusztán: 2572,34+0,32= 2572,66 ha
- 2022-ben kertvárosias lakóterület kijelölése az erdő terület rovására a 02/3 hrsz-ú teleknél: 2572,66 - 0,07 = 2572,59 ha

Mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági terület a növénytermesztésre, állattartásra, állattenyésztésre és a halászatra szolgáló terület, melyen az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására alkalmas építmények elhelyezhetők.

Visegrád – domborzata, talajainak termőképessége, a viszonylag kedvezőtlen termőhelyi viszonyok következtében – mezőgazdasági területeinek aránya csekély.
A földhivatali nyilvántartás szerint a város területén a szántó, szőlő és gyep- legelő művelési ágakban bejegyzett terület 158,35 ha. E területek jelentős része a művelés felhagyása következtében folyamatosan bozótosodik, erdősödik. Ennek következményeként a hatályos és jelen településszerkezeti terv a földhivatali nyilvántartás alig felét jelöli mezőgazdasági területként.
Jelen településszerkezeti terv általános mezőgazdasági területet jelöl:

- Várkert egy részén
- Mogyoróhegyen
- Újkert északi részén
- Újkert és Elsőfeketehegy között

- Tamáshegy fölött
- Svábhegyen
- Szigethegyen
- Gizellamajornál

A településszerkezeti terv – a 2004-es településszerkezeti tervhez viszonyítva – általános mezőgazdasági területből üdülőházas üdülőterületbe sorol át 1,2 ha területet a Várkertben, a Latinovics villa fölötti területen, valamint hétvégi házas üdülőterületbe sorol át 2,66 ha területet Gizellamajor és Alsó-Diós között.
Közlekedési területből mezőgazdasági területbe kerül a 11-es út korábban kijelölt, de ki nem épített 2,28 ha-os területe.
A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti mezőgazdasági terület, 91,66 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti mezőgazdasági terület, 90,1 ha

Vízgazdálkodási terület

A vízgazdálkodási terület a folyóvizek, állóvizek, közcélú nyílt csatornák medrei és parti sávjai, valamint a vízbázis területek és hullámterek. A vízgazdálkodási területen építményeket csak külön jogszabály szerint lehet elhelyezni.

A településszerkezeti terv vízgazdálkodási területnek jelöli.

- a Duna folyót
- az Apátkúti patakot,
- a Lepence patakot és Gyula forrás felőli mellékágát
- a Diós patakot, valamint
- a vízmű területeket.

A településszerkezeti terv külön jelöli azokat a területeket, amelyek a földhivatali nyilvántartás szerint a vízgazdálkodással kapcsolatban művelés alól kivett területek és nem vízgazdálkodási területfelhasználási egységben fekszenek. Ezeknek a területe a területi mérlegben nem jelenik meg. Ilyen legnagyobb mértékben az erdő területeken fordul elő, de beépítésre szánt területfelhasználási egységekben is található.

A településszerkezeti terv vízgazdálkodási területből közlekedési területbe sorolja át a Nagymarosi révátkelő autós felhajtójának a területét, és zöldterületbe sorolja át a Kisoroszi révátkelő melletti szárazulatot, valamint az Apátkúti patak melletti szárazulatot.

A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti vízgazdálkodási terület, 281,35 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti vízgazdálkodási terület 280,90 ha.

Különleges beépítésre nem szánt terület

A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük vagy zöldfelületeik miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre.

Különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi terület

A különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi terület a város tájképi látványában beépítéstől mentesen tartandó domborrok védelmét szolgálja.

A településszerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi területet jelöl a Svábhegy északi végénél és Doboskertnél.
A településszerkezeti terv változása:

- 2004-es településszerkezeti terv szerinti különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi terület, 0 ha
- jelen településszerkezeti terv szerinti különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi terület 4,37 ha.

2. TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM

Visegrád természetföldrajzi adottságai által determinált táji sajátosságait, sajátos ágas településszerkezetét – melyet a korábbi településszerkezeti tervek és a város vezetői sikerrel védtek – jelen településszerkezeti terv is megőrzi.

Jelen terv a 2004-es településszerkezeti terv óta felmerült és a településfejlesztési koncepcióban rögzített fejlesztési igények (közlekedési, gazdasági, lakóterületi, turisztikai, stb. fejlesztések) számára lehetőséget, területet biztosít, a tájhasználati konfliktusok feloldására törekszik, és csak a természeti értékekkel összhangba hozható fejlesztéseket tesz lehetővé.

A táj vonalas és területi elemeit és azok tervezett változásait az előző fejezet, a „Tervezett területhasználat változása" ábra és táblázat pontosan részletezi.
A tervezett tájhasználatok (tájhasználat-változások) nem sértik a város egyedi, erdős hegyvonulatokkal osztott „ágas" szerkezetét, megőrzik a domboldalak beépítetlenségét, kijelölik, illetve pontosítják a panoráma út által felfűzött turisztikai és kulturális célpontokat, a turizmus célterületeként felhasználható erdőterületeket.
Az ismertetett tájhasználat-változások a fenntarthatóság elve szerinti változások, ahol a város egyedi szerkezete megóvásra kerül, és ahol a fejlesztések érdekében történő beépítési intenzitás-növekedés, illetve az új beépítésre szánt területek kijelölése okozta ökológiai potenciál (biológiai aktivitásérték) csökkenését az újonnan kijelölt erdőterületek, közparkok, stb. pótolni, a jelenlegi környezetminőséget biztosítani tudják.

Természetvédelem

A város közigazgatási területének páratlan történelmi táji együttese európai közösségi jelentőségű, illetve országos jelentőségű védelem alatt áll.
Visegrád közigazgatási területén az alábbi természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók:

- a Duna-Ipoly Nemzeti park (továbbiakban DINP) létesítéséről szóló 34/1997. (XI.20.) KTM rendelet alapján Visegrád város teljes közigazgatási területe a DINP részeként országos jelentőségű védett természeti terület;
- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000 terület) szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet alapján a Pilis és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) terület, valamint a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI10002 jelű különleges madárvédelmi terület;
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban OTrT) és a Budapesti Agglomeráció területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete;
- az OTrT-ben kijelölt, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, mely lefedi a város teljes közigazgatási területét;

- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján ún. ex lege védett források;
- a magyarországi bioszféra – rezervátumról szóló 7/2007. (III.22.) KvVM rendelet alapján Visegrád jelentős külterületi része kijelölt bioszféra rezervátum;
- helyi jelentőségű védett természeti érték a Mária kápolnához vezető platánsor;
- védelemre érdemes természeti érték a kórház területén lévő, a kórház-épülettől a Dunáig (11. sz. főútig) vezető platánsor;
- védelemre érdemes természeti értékek az Apátkúti-patak völgyében található égerfák csoportjai, koruk, méretük és esztétikai, biológiai értékük miatt.

A természeti értékek felsorolt védelmei biztosítják a táji sajátosságok, táji természeti értékek megóvását, de egyúttal erősen behatárolják a város területi fejlesztésének irányait, a fejlesztések lehetőségeit.
A területhasználatok tervezett változásainál a változásokat bemutató táblázat feltünteti az esetleges természetvédelmi érintettséget.

A védett természeti területekre – azok igénybevétele esetén – külön, magasabb rendű jogszabályok vonatkoznak.
Az átsorolásra tervezett, a Natura 2000 védelemmel fedett területek jelentős része a meglévő területhasználathoz igazodik, ezért hatásbecslés e területek igénybevételéhez nem szükséges.
A további területekre

- a Kisoroszi rév területére
- a Latinovics villa fölötti területre
- panoráma út szélesítése miatti területnövekedésre
- Fellegvár parkolójához kapcsolódó területre
- Alsó-Diós területén a hétvégi házas üdülőövezet bővítési területére

hatásbecslés készült.
A hatásbecslés az átsorolások ellen kifogást nem emelt.

A város teljes közigazgatási területét lefedő, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek tájképi védelmét a HÉSZ előírásai a 2004-es településszerkezeti tervben és jelen tervben is változatlanul biztosítják.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Egy település zöldfelületi rendszere a területén lévő zöldfelületek egységbe szervezett összessége.
A visegrádi táj ökológiai térszerkezetét meghatározó természetföldrajzi adottságok kedvező feltételeket biztosítanak a város ökológiai hálózatának, zöldfelületi rendszerének, a zöldfelületek együttesének kialakítására.
A várost körülfogó, a városszerkezetbe is betüremkedő, gyakran a Dunáig nyúló erdős hegyvonulatok, a patakokat kísérő szurdokvölgyek, vízfolyások, vízmosások, nedves területek meghatározzák a zöldfelületi rendszer karakterét és kiválóan alkalmasak a zöldfelületi kapcsolatok kialakítására a két meghatározó természeti terület – a kiterjedt erdők és a Duna folyam – között.

Jelen településszerkezeti terv célja a meglévő – kialakult – karakteres zöldfelületi rendszer erősítése, elsősorban a legmarkánsabb (legmagasabb biológiai aktivitásértékkel és

közhasználattal rendelkező) elemek megőrzésével, erősítésével, a szigetszerűen elhelyezkedő zöldterületek kapcsolatainak kiépítésével, a zöldfelületek rendszerbe szervezésével.
A fenti célok érdekében jelen szerkezeti terv

- megőrzi (növeli) a város legmagasabb ökológiai potenciállal rendelkező területeit, az erdőterületeket
- csökkenti ugyan a zöldterületi kategóriába sorolt területeket, de a jelentős területcsökkenést okozó átsorolások miatt az érintett terület ökológiai potenciálja nem változik
- megtartja, helyenként növeli a jelentős zöldfelülettel rendelkező korlátozott közhasználatú területek kiterjedését
  - a sportterület nagyságán nem változtat
  - a temető bővítési területét pontosítja
  - különleges területeket (turisztikai, történelmi, tájvédelmi, kiállítási, stb. területeket) jelöl ki, illetve bővíti azokat
- a zöldfelületi kapcsolatokat új zöldterületek tudatos elrendezésével
  - Apátkúti patak menti szárazulatok közkerti területbe sorolásával
  - a 11-es út menti közpark-közkert területek új zöldterülettel történő kiegészítésével
  - zöld folyosók kijelölésével, a hiányzó dunai kapcsolatok kiépítésének javaslatával

  kívánja erősíteni.

A tervezett zöldfelületi kapcsolatok kialakításával, a zöld folyosók (patakvölgyek, szurdokok) feltárásával, bennük gyalogutak, turista ösvények kiépítésével az erdős hegyvidék és a Duna-part kapcsolata mind zöldfelületi, mind turisztikai szempontból biztosított lesz.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészet
Visegrád régészeti értékekben gazdag település. A lelőhelyeket a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült régészeti hatástanulmánynak megfelelően a településszerkezeti terv tartalmazza.

Műemlékvédelem, helyi értékvédelem
A műemlékek legnagyobb része a központi belterületen belül, a történeti városmagban helyezkedik el A Rév utca környékén, a Fő utca mentén és a Salamontorony utca környékén.
A Fellegvár és a Salamontorony együttest alkot.
Elszórtan található műemlékek a várkertben a középkori templomrom, a Zsitvay kilátó, az erdei művelődési ház Mogyoróhegyen, a kálvária kápolna, a Mária kápolna, a bányatelepi római őrtorony maradványa, a Gizellamajori római erőd maradványa, és a vadászház.

Visegrád történelmi településmagjának, a várnak és erődítésrendszerének, pincesorainak, a településmaggal kapcsolatban álló régészeti értékeknek, valamint a településkép szempontjából jelentős objektumainak egyöntetű védelmét szolgálja a műemléki jelentőségű terület.

A műemlékeket, a műemléki jelentőségű területet a településszerkezeti terv jelöli.
A helyi védelem alá vont értékeket önálló dokumentumba foglalt értékkataszter tartalmazza.

Országos értékvédelem alatt álló ingatlanok jegyzéke:

	törzs-szám	azonosító	cím	név	védelem	bírság kate-gória
1	7503	16333	Fő u.27.	Múzeum	műemlék	I.
2	7513	16452	Fő utca 12.	várfalak	műemlék	I.
3	7503	15088	Fő utca 27.	Középkori falak	műemlék	I.
4	7513	16130	Fő utca	Vizi bástya	műemlék	I.
5	7513	16131	Várkert dűlő	Északi kaputorony	műemlék	I.
6	7513	16132	Salamontorony utca	várfalak	műemlék	I.
7	7513	16133		alsó bástyatorony	műemlék	I.
8	7513	16134		Felső bástyatorony	műemlék	I.
9	7513	16135	Salamontorony utca	Keleti kapu	műemlék	I.
10	7506	16152	Fő utca 41.	ferences kolostor XV. századi romjai	műemlék	I.
11	7503	7593	Fő utca	Lakóház, udvarában középkori falak	műemlék	I.
12	7504	7594	Fő u. 27-29.	Királyi palota maradványai	műemlék	I.
13	7511	7611	Sibrik domb	Római castrum alapfalai	műemlék	I.
14	7512	7604	Várkert dűlő	Római villa alapfalai	műemlék	I.
15	7513	7605	Alsóvár	Vízi bástya; várfalak a Fellegvártól a Dunáig, bástyatornyokkal	műemlék	I.
16	8792	7595	Fő út 35.	Lakóház középkori alapokon	műemlék	I.
17	8793	7596	Fő út 39.	Lakóház középkori alapokon	műemlék	I.
18	9944	7606	Alsóvár, Salamontorony utca	Salamon-torony	műemlék	I.
19	9945	7612	Várhegy	Fellegvár	műemlék	I.
20	11653	30564	Mogyoróhegy	Erdei Művelődési Ház	műemlék	I.
21	7501	7591	Fő út 19.	Lakóház	műemlék	II.
22	7501	15087	Fő u. 19.	középkori palota falmaradványai	műemlék	II.
23	7496	7599	Fő u.	Római katolikus templom	műemlék	II.
24	7498	7588	Fő út 2.	középkori falak	műemlék	II.
25	7499	7589	Fő utca	Lakóház	műemlék	II.
26	7501	16332	Fő u.19.	Lakóház, udvarában a középkori palota falmaradványai	műemlék	II.
27	7502	7592	Fő út 22.	Lakóház	műemlék	II.
28	7505	7597	Fő út 40.	Római katolikus plébániaház	műemlék	II.
29	7509	7601	Rév utca 2.	Iskola (korábban ferences kolostor, majd templom)	műemlék	II.
30	7510	7602	Rév utca 5.	Lakóépület romjai	műemlék	II.
31	10680	7608	Gizella major	Késő római erőd	műemlék	II.
32	11110	11619	Salamontorony u.3.	Pálfy-kastély	műemlék	II.
33	7497	7587	Fő u.	Római katolikus kápolna (Mária-kápolna)	ált műeml véd	III.

34	7500	7590	Fő utca 7-9.	Kerekbástya	ált műeml véd	III.
35	7507	7609	Kálvária domb	Kálvária-kápolna	ált műeml véd	III.
36	7508	7600	Nagy Lajos út 2.	Lakóház	ált műeml véd	III.
37	8794	7610	Kőbánya	Római őrtorony falmaradványai	ált műeml véd	III.
38	9553	7607	Császárvölgy	Vadászház	ált műeml véd	III.
39	11175	11692	Nagyvillám-tető	Zsitvay-kilátó	ált műeml véd	III.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok

Visegrád főúthálózati kapcsolatait a település teljes közigazgatási területén áthaladó, a Dunával párhuzamos 11sz. Budapest – Szentendre – Visegrád – Esztergom főút biztosítja. A főúttal kapcsolatban szerkezeti, vagy területigényes változás nem várható, a településszerkezeti terv a tényleges vonalvezetésének és területének megfelelően tartalmazza.
A magasabb rendű tervek szerint távlatban térségi jelentőségű mellékúttá válik a 1116j. Szentendre – Visegrád összekötőút. A térségi jelentőségű mellékúti szerepnek megfelelő útkialakításnak a teljes, több települést érintő útvonal kialakulásakor van jogosultsága, Visegrád számára pillanatnyilag az állandóan jól járható út megteremtése a cél.
Távlatban a két országos út csomópontjának átalakítása javasolt, a főút enyhe megemelése következtében kiszabadíthatóvá (és bemutathatóvá) válhat a most részben az út alatt rejtőzködő római őrtorony romja.

Visegrád többi országos útjának (Panoráma bekötőút, Nagymarosi, illetve Kisoroszi komphoz vezető út) a hálózati kapcsolatok szempontjából nincs jelentősége.

5.2. Belső úthálózat

A 11sz. főútnak a városközponton áthaladó szakasza a belső úthálózat szempontjából is fontos. A központi részen a főút várost és Duna-partot elválasztó szerepének csökkentése a cél. Meg kell teremteni a biztonságos gyalogos közlekedés, és a biztonságos átkelés lehetőségét. A külsőbb szakaszokon a limes állomásoknál javasolt gyalogátkelő létesítése.

A település belső úthálózatának fontos része a 11116j. Visegrád Panoráma bekötőút (Rév u.-Mátyás király u.-Panoráma út), ami a városközponton keresztül felvezet a fellegvárhoz, és tovább a bobpályához. A Rév utcán haladó fellegvár célpontú turistaforgalom a városnak problémát jelent, ezért a bekötőútnak a bobpályától a 11-es úthoz visszavezető folytatása alternatív megközelítőútnak javasolt. Az érintett útszakaszt ehhez teljes hosszban alkalmassá kell tenni a kétirányú közlekedésre, ami a Sibrik domb alatti kanyarnál jelentősebb támfalépítéssel valósítható meg. Átépítésre szorul az út 11-es úti csatlakozása is.

Szerkezetileg a település kialakult helyi utcahálózata adottság, aminél csak kisebb kiegészítő változtatások szükségesek, lehetségesek. Pótolni kell a hiányzó közterületkapcsolatokat, rendezni kell a patakmederben, vízmosásban haladó utak helyzetét.

5.3. Közösségi közlekedés

Közúti:
A közösségi közlekedési ellátást a 11-es úton és a Panoráma úton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosítják. Útfejlesztést követően a Panoráma út teljes hosszban, és távlatban a Pilisszentlászlói út is alkalmas lehet helyközi buszjáratok számára is.
Kötöttpályás:
Kötöttpályás közösségi közlekedés továbbra sem érinti közvetlenül Visegrádot. A legközelebbi vasútvonal távlatban is a Duna túloldalán, Nagymaroson lesz. Ezért a vasúti közlekedés szempontjából is fontos továbbra is a Visegrád-Nagymarosi komp.

5.4. Kerékpáros közlekedés és főbb gyalogos közlekedés

A településszerkezeti terv tartalmazza a településen áthaladó, az országos kerékpárút-törzshálózat részét képező 6-os jelű EuroVelo (Felső-Dunamente) kerékpárút nyomvonalát. Helyi kerékpáros útvonalak, túrakerékpár útvonalak a kisforgalmú helyi utakon jelölhetőek ki. A gyalogos közlekedés számára biztosítani kell a Duna-part elérhetőségét, aminek érdekében a 11-es út központi részének városiasítására, és biztonságos gyalogátkelőhelyek kialakítására van szükség. Forgalomcsillapítás ajánlott a városközponti utcákban, elsősorban a Fő utcában és a Rév utcában. A többi utcában járdaépítést, a 8 méteres, vagy annál keskenyebb utcákban vegyeshasználatú burkolatkialakítást kell megvalósítani.

5.5. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A gépjármű elhelyezést, parkolást az országos építési követelményeknek megfelelően kell megoldani. A településszerkezeti terv új nagy, turistabuszok várakozására is alkalmas közterületi parkolókat is jelöl.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődéséhez szükséges területhasznosítási változtatás,, és övezet módosítás lehetőségét korlátozzák a közművesítés szempontjai és adottságai. Ezért a településszerkezeti terv készítésénél, közműves szempontból területhasznosítási korlátozó adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., továbbá a nagyobb állóeszköz értékű hálózatok és létesítmények.

A településszerkezeti terv készítésénél, a területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni, a közműszolgáltatással összefüggő korlátozásokat:

Vízellátás

- Vízmű kutak (bár jelenleg a vízellátásból kizártak) és azok kijelölt hidrogeológiai védőterülete
- források helye 10 m-es belső védőidommal
- kijelölt vízminőség védelmi területek
- gépházak területe
- regionális vízvezeték 3-3 m-es védőtávolság igénnyel
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

Szennyvíz elvezetés, kezelés

- szennyvízátemelő műtárgyak és védőtávolság igénye, amely megfelelő védelem nélkül 150m, védelemmel 20 m, egyedi kialakítással tovább csökkenthető
- regionális szerepű gerinc szennyvízgyűjtő vezeték 3-3 m-es védőtávolság igénnyel

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés, árvízvédelem

- vízfolyások, egyéb vízgazdálkodási területek 3-3 m-es mederkarbantartó sávjának biztosítása
- kizárólag állami tulajdonú vízfolyások, egyéb vízgazdálkodási területek 6-6 m-es mederkarbantartó sávjának biztosítása
- nagy Duna és a Szentendrei-Duna-ág mentén, a meder telektől mért 10 m-es karbantartó sávval
- árvízvédelmet szolgáló védmű területe
- védmű mentett oldali lábától árvízi védekezést szolgáló 10 m-es sáv
- védmű mentett oldalán 110 m-es fakadóvízzel veszélyeztetett sáv
- *nagyvízi* mederkezelési tervben a zonációkra előírt területhasznosítási korlátozás kizárólag ott érvényesítve, ahol a területhasználat változtatása kártérítési igény nélkül megoldható

Villamosenergia ellátás

- 22 kV-os hálózat nyomvonala és külterületen az oszlopsor tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezete

Földgázellátás

- középnyomású regionális feladatú földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 3-3 m-es biztonsági övezete

Elektronikus hírközlés területén

- Térségi optikai hírközlési földkábel és borításától mért 1-1 m-es védőtávolsága
- a település területén üzemelő vezeték nélküli hírközlési szolgáltatást szolgáló antennák
- a település fölött áthaladó mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozást okozó hatása

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműves kapcsolatú természeti adottságok, közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várható költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet dönteni.

A településtervező - figyelembe véve a település természeti adottságait, valamint a közművek helyfoglalása okozta korlátozásokat - a település területén az alulhasznosított, vagy elhelyezkedéséből eredően hatékonyabb hasznosításra alkalmas területen új fejlesztési területeket jelölt ki, amelyen szerkezeti jelentőségű területfelhasználási fejlesztést javasolt.

Az egyes területfelhasználás módosításával járó fejlesztési területen új lakóterület, településközponti terület, valamint sportolási lehetőség bővítését szolgáló, új turisztikai célú és egyéb különleges hasznosítású területek kialakítása javasolt. A célok között szerepel az is, hogy egyes területek korábban javasolt, de meg nem valósított területhasznosítása helyett, beépítésre nem szánt terület kijelölése javasolható.

Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a helyi adottságok, (vízminőség védelmi területek övezetén) környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. A településszerkezeti tervben egyrészt olyan területhasznosítási módosítás nem javasolható, amelynek funkcionális ellátásához szükséges közmű infrastruktúra ellátása nem biztosítható. Másrészt szerkezeti terv szintjén kell a területhasznosítás során távlatilag prognosztizálható közműigények kielégítésének területfoglalási igényét biztosítani. Ezért a településtervező által javasolt fejlesztési területek közműellátási lehetőségének feltárása és távlati igény volumenének a meghatározása szükséges, az egyes területfelhasználási egységekre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m^2/m^2) figyelembe vételével.

A közműellátási javaslat készítésénél a fejlesztésre javasolt beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása szükséges, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése megoldandó. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek, s ezzel együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthetők.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható legyen, és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. Természetesen a beépítésre nem szánt, de emberi tartózkodásra alkalmas épület építését megengedő

területen, az egyéni igények és lehetőségek alapján a közművesítés mértéke növelhető, de előzetes követelményként nem írható elő.

Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.

A település fejlődését szolgáló területfelhasználási módosításoknál, a megengedett maximális építési lehetőség teljes megvalósítása esetén várható új közműigényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeinek kialakításához szükséges többlet közműigények. A közműfejlesztési javaslatban a távlati összesített közműigénynek a kielégítési lehetőségét kell vizsgálni.

A településtervező által javasolt területhasznosítás módosítások közműellátásának és a településen élők közműigény növekedésének kielégítésére a következő közműigények prognosztizálhatók:

	vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		földgáz igény
				megújuló-val		megújuló-val	
	m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
Funkcióváltásra javasolt terület	483	459	8743	2186	12335	3084	1713
Már beépített területen várható fejlesztések	93	99	1211	303	3218	805	447
Már meglevő beépítésnél egyéb (extra VVP) fejlesztési igények	198	198	2870	718	3668	917	509
összes távlati igény	775	756	12824	3206	19222	4805	2669
tervezés távlatáig várható igény	310	303	5129	1282	7689	1922	1068

A közmű-üzemeltetők a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

6.1 Vízi közművek

6.1.1. Vízellátás

A település helyzetfeltáró vizsgálatai alapján a település vízellátását a DMRV Zrt biztosítja.
A vízellátás jelenleg a nagymarosi vízbázisról történik, a gerincvezeték a Duna meder alatti

átvezetéssel érkezik a településre. A településen belüli elosztás főbb műtárgyait és a regionális vízellátó rendszert, valamint annak hidrogeológiai védelmét szolgáló területigényét a település szerkezeti tervén, helybiztosítás érdekében fel kell tüntetni.
A településrendező által előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan a tervezés távlatáig ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások várható 310 m^3/nap vízigénye a jelenlegi vízbázisról és vízhálózatról, annak szükséges helybeni műszaki fejlesztésével, a hálózat továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni. A műtárgyak területbővítést várhatóan nem igényelnek, a hálózatépítés pedig közterületen valósítandó meg.

6.1.2. Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a városban elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózatot építettek. A szennyvízelvezető hálózat a település topográfiai adottságaihoz igazodóan gravitáció csatorna szakaszokból épült, a mélypontokra telepített átemelők és az onnan indított nyomóvezetékek alkotják a település szennyvízgyűjtő hálózati rendszerét. A szennyvizet a település végátemelőjénél gyűjtik össze és a Duna alatt átvezetve, csatlakozva a Nagymaros gyűjtőhálózatához, a szolgáltató Bal-parti rendszerével a szennyvizeket a Váci tisztító telepre szállítják.

Visegrádi hálózathoz csatlakozik északi irányból Pilismarót-Dömös települések csatornahálózata is.

Természetes igényként merült fel a szerkezeti terv készítésénél a szennyvíz helyben történő kezelésének megoldása, helyi szennyvíztisztító telep létesítési lehetőségének vizsgálata. Jelenleg, illetve a tervezés távlatáig ennek megoldásának gazdasági realitása nincs. A ma már elérhető korszerű technológiájú szennyvíztisztító telepek kisebb helyfoglalása, kisebb védőtávolság igénye nem teszi szükségessé szerkezeti tervi távlati, előzetes területfoglalás jelölését.

A szerkezeti tervlapon a területfoglaló és védőtávolság tartást igénylő szennyvízátemelő műtárgyak, valamint a regionális hálózati nyomvonal kerül rögzítésre.

A településrendező által előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan a tervezés távlatáig ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások várható 303 m^3/nap keletkező többlet elvezetendő szennyvíz a jelenlegi hálózati rendszeren keresztül, annak szükséges helybeni műszaki fejlesztésével, a hálózat továbbépítésével a befogadó hálózati rendszerig továbbszállítható lesz. A Visegrád területén üzemelő műtárgyak területbővítést várhatóan nem igényelnek, a hálózatépítés pedig közterületen valósítandó meg.

6.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település közvetlen Duna menti elhelyezkedése részben kedvező, részben kedvezőtlen adottsága a településnek. Kedvező, mert a Duna a csapadékvizek befogadására rendelkezésre áll, biztosítja a vízi-turizmus lehetőségét és a település páratlan természeti látványát adja. De egyben veszélyeztető adottság is, mivel a vízgyűjtőről érkező változó vízmennyiségek mederben tartása sokszor okoz nehézséget.

Visegrád területén a csapadékvizek gyűjtése és elvezetése döntő hányadán nyílt árkos rendszerrel történik, de az intenzívebb beépítésű településközpontban, a főutcában a

csapadékvizek összegyűjtése zárt csatornahálózattal megoldott. A csapadékvíz gyűjtőhálózat a település mélyvonalain haladó vízfolyásokba, patakokba, mint részvízgyűjtőkbe szállítják a vizeket, amelyek a továbbvezetést a Dunáig biztosítják. Vannak kisebb vízfolyások, árokszakaszok, amelyeknek a közvetlen Dunába vezetése kialakított.

A település nagyon változatos topográfiai adottságának hatására a mélyvonalain számtalan kisebb-nagyobb vízfolyás halad, amely a felszíni vizeken kívül a Visegrádi-hegységben eredő források vizeit is összegyűjti. A vízfolyások között több csak időszakos vízfolyás, de több állandó vízfolyás is van, amelyek árkokként, patakként szállítják a vizet.

A város két legjelentősebb vízfolyása az Apátkúti-patak és a Lepence-patak. A vízfolyások mindegyikére jellemző, hogy mederrendezése szükséges. Apátkúti-patak rendezésére tanulmányok, tervek is készültek. A vízfolyásokra jellemző, hogy mederkarbantartó sávok kijelölése nem történt meg.

A helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezettek szerint Visegrád települést a vízügyi ágazat nagyvízi mederrel érintett települések között tartja nyilván, azaz Visegrád árvízvédelmet igénylő, árvíz-veszélyeztetett település.

Visegrádot közvetlen a Duna, és a Szentendrei-Duna-ág is határolja. A nagy Duna 1689,65-1698,84 fkm szakasza, a Szentendrei-Duna-ág 38,6-40 fmk szakasza érinti Visegrád közigazgatási területét. A jelenleg Visegrád elsőrendű védelemének nyomvonala a 11-es úton van kijelölve, amely többnyire kiemelten halad.

A Duna a kiterjedt vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyek a mélyebben fekvő part menti sávot elöntik. Az árhullámok levonulásakor a víz kiterülését egyes szakaszokon a kiépített földgát, mobilgát megfogja, de jellemzően a „nagyvízi meder élig”, azaz a magas parti elhelyezkedésű területig kiterjed.

A korábbi mértékadó árvízszintet meghaladó árhullámok miatt a mértékadó árvízszintre vonatkozó előírásokat felülvizsgálták és az új előírások szerint a mértékadó árvízszint változás a Szentendrei-Duna-ág oldalán 33 cm, a nagy Duna mentén 152-98 cm nagyságban változott a régi előíráshoz képest. A változás kezelésére a KDV-VIZIG elkészíttette a nagyvízi mederkezelési tervet. A nagyvízi mederkezelési tervet a vízügyi ágazat tárcán belül elfogadta, de társadalmi elfogadása nem történt meg, mert a továbbvezetése egyes területeken építési jogvesztéssel járna, amely kártalanítással lenne kompenzálható. A kompenzáláshoz szükséges gazdasági fedezet hiányában az az állásfoglalás született, hogy egyrészt új beépítésre szánt területhasznosítás nem jelölhető ki, másrészt a nagyvízi mederkezelési tervben rögzítetteket ott kell figyelembe venni, ahol az kártalanítási követelmény nélkül végrehajtható.

Visegrád árvízvédelmének egy szakaszát, a beruházás I. ütemét mobilfalas védművel oldotta meg és ennek folytatását tervezi, illetve a II. ütem beruházása már folyamatban is van.

A megvalósítást követően is az új előírások szerinti nagyvízi meder él és a Szentendrei-Duna-ág, illetve a nagy Duna medre közötti terület hullámtér, amelynek területét az árhullámok idején víz borítja, ezért hasznosításánál az időnkénti víz alá kerülését figyelembe kell venni. A

hullámtéri terület hasznosítási lehetőségét a 83/2014 (III.14.) kormányrendelet „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” rendelet szabályozza.

Árvízvédelem területigényét a területhasznosításnál, mint korlátozó adottságot kell biztosítani. Az árvízvédelmi műnél, a kiterülő víz nagy-vízi meder élénél biztosítani kell az árvízi védekezés számára 10 m-es védekezési sávot, amelyben semmi építmény nem helyezhető el. Továbbá a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávot, a hullámtéri oldalon 60 m-es sávot, amelyen belül felszín alatti munkálatok csak nagy gondossággal, az illetékes hatóság hozzájárulásával végezhetők.

A Szentendrei Duna-ág és a nagy Duna meder széle mellett is 10 m-es meder karbantartó sávot kell szabadon hagyni.

A felszíni vízrendezés vonatkozásában a területfelhasználás lehetőségét befolyásolja a mederkarbantartás lehetőségének biztosítására a parti-sávok, arra vonatkozó rendeletek előírásai szerinti, kiszabályozási követelménye. Általánosan az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésű patakok, árkok, vízfolyások, tavak mentén 3-3 m-es sávot, a kizárólagosan állami tulajdonú vízfolyásoknál 6-6 m-es parti sávot kell karbantartásra kijelölni. A karbantartó sávot a középvízi-medertől kellene mérni. A vízfolyások általában nem rendelkeznek középvízi meder kijelölésével, így az eddigi gyakorlat szerint a karbantartó sáv kijelölését a meder telkétől lehetett mérni és arra szolgalmi jogot kellett adni a vízfolyás kezelőjének. A törvényi előírások szerint a vízfolyással együtt vízgazdálkodási övezetbe kellene sorolni a karbantartó sávot is, amely az érintett ingatlanra építési jogvesztést okozna, amely kártalanítást igényelne. A kártalanítási kötelezettségek feloldására lehet feltételezni, hogy a középvízi medertől mért karbantartó sáv a meder telkén belülre eshet, ezért amíg a középvízi meder nincs kijelölve, a karbantartás lehetőségének biztosítására a karbantartó sávval azonos méretű sávot kell a meder telkétől kijelölni és karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel a meder-karbantartás lehetőségét biztosítani. Ha a középvízi meder ténylegesen kijelölésre kerül, az attól mért karbantartó sáv medertelkétől túlnyúló részét kell majd vízgazdálkodási területbe sorolni és rendezni az avval járó kártalanítást, valamint a településrendezési eszközökben szükséges módosítást.

Általánosan előfordul, így ez Visegrád területén sem zárható ki, hogy a település területén haladó valamelyik vízfolyás ténylegesen igénybevett nyomvonala részben eltér a földhivatali nyilvántartásban jelölt telkétől, ezért fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a korrekció megvalósításához vízjogi engedélyt kell kérni és a meder új nyomvonali lejegyzése csak az alapján valósítható meg.

A vízfolyások meder-karbantartó sávját a földhivatali térképen jelzett telkéhez igazítva lehet kijelölni, akkor is, ha az a valóságban attól már „elmászott”, mivel elméletileg oda a víz visszaterelését meg lehet oldani. Aki érdekelt abban, hogy a víz megváltozott helye jogilag rendezésre kerüljön és a régi helye felszabaduljon, azt vízjogi engedély alapján megteheti, vállalva annak a kártalanítási következményeit is.

A továbbiakban is a településtervező által javasolt fejlesztési területeken a csapadékvizek elvezetését részben zárt csatornás, részben nyílt árkos rendszerű vízelvezetéssel lehet megoldani. A vízelvezető hálózat túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó akár zárt csapadékcsatornába, akár árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

6.2. Energiaközművek

A vizsgálatok szerint a település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

6.2.1. Villamosenergia ellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település villamosenergia ellátását a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A villamosenergia ellátásának bázisa a Pomázi 132/22 kV-os alállomás. A 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os hálózat szállítja a villamosenergiát Visegrádra, a város fogyasztóinak az ellátására, de továbbhaladva északi irányba Dömös ellátására is. Ez a Pomázról induló 22 kV-os hálózat Visegrád területén áthaladva a Kisoroszi rév vonalában keresztezve a Szentendrei-Duna-ág medrét biztosítja Kisoroszi ellátását, valamint a Duna alatti alagúton keresztül Nagymaros ellátását is.

A 22 kV-os hálózat oszlopokra szerelve épült és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat. Csak a Duna alatti alagútban fektették kábelként a hálózatot.

A településen áthaladó középfeszültségű elosztás hálózatát és annak biztonsági övezetének helyigényét a település szerkezeti tervén, helybiztosítás érdekében célszerű feltüntetni.

A településrendező által előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan a tervezés távlatáig ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások várható igényének kielégítésére a bázisfejlesztést Pomáz területén kell megoldani, így a szerkezeti tervben helybiztosítási igény nem merül fel. A helyi hálózatfejlesztés pedig közterületen valósítandó meg.

6.2.2. Földgázellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a település földgázellátásának egyetemes szolgáltatója a NKM Zrt.

Visegrádra a földgáz Dunabogdány felöl DN 200PE vezetéken érkezik és a 11-es út mentén északi irányba továbbhalad Dömös felé. A településen 4 bar-os középnyomású elosztóhálózatot fektettek.

A város hálózati kapcsolata Kisoroszi felöl is kiépült, Duna meder alatti átvezetéssel.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, ezért a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott.

A településen áthaladó középnyomású földgázvezeték nyomvonalát és annak biztonsági

övezetének helyigényét a település szerkezeti tervén, helybiztosítás érdekében célszerű feltüntetni.

A településrendező által előzetesen prognosztizált fejlesztésekből reálisan a tervezés távlatáig ténylegesen megvalósításra kerülő beruházások várható igényének kielégítésére a bázisfejlesztést Szentendre területén kell megoldani, így a szerkezeti tervben helybiztosítási igény nem merül fel. A helyi hálózatfejlesztés pedig közterületen valósítandó meg.

6.3. Elektronikus hírközlés

6.3.1. Vezetékes hírközlés

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti 1-es szekunder központhoz tartozó 36-os körzetszámú Szentendre primer központ ellátási körzetéhez tartozik Visegrád vezetékes távközlési hálózata. A primerközponthoz tartozó települések 26-os hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési terület ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg, külön helybiztosítás nem szükséges.

6.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezeték nélküli szolgáltatás fenntartása a város területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg a létesítmény telepítési tervének keretében kell megoldani.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti terv célja, hogy a lakosság lakás, munkahelyi, valamint egyéb települési ellátási szükségletei mellett a környezet védelmével összhangban az egészséges környezet is biztosítva legyen.

7.1. A felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

A településszerkezetet, valamint a közműinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a felszíni és felszín alatti vizek ne sérüljenek, valamint a talaj ne szennyeződjön. Ezért a településszerkezeti terv

- új beépítési területeket nem jelöl ki a hegyvidék felé,
- a felhagyott bányaterületeken új területhasználati funkciót jelöl ki,
- jelöli azokat a vízmosásokat és árkokat, amelyek a vízgazdálkodási területfelhasználástól eltérő területfelhasználási egységen belül vannak.

7.2. A levegő tisztaságának védelme

A településszerkezeti terv hozzájárul a város jelenlegi jó levegőminőségének védelméhez:

- a város nagykiterjedésű erdőterületeinek megőrzésével, ,
- a város átszellőzésének biztosításával,
- nem tervezi új, nagy forgalommal járó közlekedési út kijelölését,
- nem jelöl ki ipari területet.

7.3. Hulladékkezelés

A hulladékok csökkentése, újrahasznosítása a lakosság ösztönzésével, továbbá a szervezett szelektív hulladékgyűjtés biztosításával lehetséges. Zöldhulladék kezelésére, újrahasznosításra alkalmas területet jelöl ki.

7.4. Zaj- és rezgésvédelem

Új zajterhelési forrás (ipari terület, illetve közlekedési terület) a településszerkezeti tervben nem került kijelölésre.

8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, KORLÁTOZÁSOK

8.1. Közlekedési területek védősávja

A településszerkezeti terv a 11-es országos főút mentén jelöli az országos településrendezési és építési követelmények szerinti, az út tengelyétől mért 50-50 méteres védősávot.
Az utak menti tevékenységeknél, építésnél az egyéb jogszabályban előírtakat is figyelembe kell venni.

8.2. Közmű területek védőterületei és védősávjai

Vízellátás

- Vízmű kutak (bár jelenleg a vízellátásból kizártak) és azok kijelölt hidrogeológiai védőterülete
- források helye 10 m-es belső védőidommal
- kijelölt vízminőség védelmi területek
- gépházak területe
- regionális vízvezeték 3-3 m-es védőtávolság igénnyel
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

Szennyvíz elvezetés, kezelés

- szennyvízátemelő műtárgyak és védőtávolság igénye, amely megfelelő védelem nélkül 150m, védelemmel 20 m, egyedi kialakítással tovább csökkenthető
- regionális szerepű gerinc szennyvízgyűjtő vezeték 3-3 m-es védőtávolság igénnyel

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés, árvízvédelem

- vízfolyások, egyéb vízgazdálkodási területek 3-3 m-es mederkarbantartó sávjának biztosítása
- kizárólag állami tulajdonú vízfolyások, egyéb vízgazdálkodási területek 6-6 m-es mederkarbantartó sávjának biztosítása
- nagy Duna és a Szentendrei-Duna-ág mentén, a meder telektől mért 10 m-es karbantartó sávval
- árvízvédelmet szolgáló védmű területe
- védmű mentett oldali lábától árvízi védekezést szolgáló 10 m-es sáv
- védmű mentett oldalán 110 m-es fakadóvízzel veszélyeztetett sáv
- *nagyvízi* mederkezelési tervben a zonációkra előírt területhasznosítási korlátozás kizárólag ott érvényesítve, ahol a területhasználat változtatása kártérítési igény nélkül megoldható

Villamosenergia ellátás

- 22 kV-os hálózat nyomvonala és külterületen az oszlopsor tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezete

Földgázellátás

- középnyomású regionális feladatú földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 3-3 m-es biztonsági övezete

Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli hírközlési építmény helyigénye

8.3. Egyéb védőterületek és korlátozások

Természetvédelem, tájvédelem

- országos jelentőségű védett természeti terület
- Natura 2000 terület

- ex lege védett források
- az országos ökológiai hálózat magterület-, pufferterület- és ökológiai folyosó övezetei
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Örökségvédelem

- régészeti lelőhelyek
- műemléki jelentőségű terület
- műemléki környezet
- római birodalom határai, helyszín és védőzóna
- világörökségi várományos helyszín

Környezetvédelem

- nagyvízi meder elméleti határa
- felszínmozgásos terület

Egyéb korlátozások:

- BATrT rendelkezései

VÁLTOZÁSOK

Az *1.4. A területfelhasználási egységek részletes leírása* című fejezet minden egyes területfelhasználási egységnél bemutatja a 2002-es településszerkezeti tervhez képest történt változásokat mind a területlfelhasználási kategória, mind a területnagyságok tekintetében.
Visegrád jelentős szerkezeti elemei nem változtak meg, de a jogszabályi környezet változásának és a 2004 óta megváltozott, a településfejlesztési koncepcióban is megfogalmazott újabb igényeknek megfelelően területfelhasználási módosítások váltak szükségessé.
A jelen településszerkezeti tervhez készült alátámasztó javaslat a változásokat ábrán és táblázatban részletesen elemzi.

TERÜLETI MÉRLEG

A területfelhasználási egységek nagysága az önálló kategóriába nem sorolt utak területével megnövelve szerepel.

2005-ös TSZT szerint (ha)		2018-ban tervezett TSZT szerint												
		BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK							BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
		kisvárosias lakóterület	kertvárosias lakóterület	tel.-központ vegyes terület	keresk. szolgáltató gazdasági terület	üdülőházas üdülő terület	hétvégi házas üdülőterület	beépítésre szánt különl. terület	közl. közmű terület	zöld-terület	erdő-terület	mezőgazdasági terület	vízgazdál-kodási terület	beép. nem szánt különl. terület
Lk	5,17	2,88	0,58 1,71											
Lke	48,66		41,59	2,72 1,69 1,14				1,40 0,04		0,09				
Vt	26,54		0,25	25,93						0,18	0,11 0,07			
Gksz	4,35		0,07		3,75					0,53				
Üü	16,44					16,15		0,03			0,26			
Üh	76,85		0,38 7,33				68,93	0,21						
K	62,31		0,03	0,13		1,21		56,30	0,24	0,22 0,30 0,10	0,03 3,99			
Kö	65,85							0,19 0,40 0,47	57,79	0,16 0,29 0,33 0,98 2,96		2,28		
Z	75,29		0,15 0,28					0,02 0,12 0,09	0,28 0,44 0,42 0,59 0,79	67,74				2,11 2,26
E	2572,27					0,18		0,04 0,19 1,87 0,05 0,71	0,08 0,03 0,39 0,29 0,19 0,22		2567,85	0,18		
Mg	91,66					1,20	2,66				0,03	87,64	0,13	
V	281,35								0,16	0,31 0,11			280,77	
	3326,74	2,88	52,37	31,61	3,75	18,74	71,59	62,13	61,91	74,30	2572,34	90,10	280,90	4,37
		243,07							3083,92					

Területi mérleg a 2021-ben gátelemtároló kialakítás érdekében végzett módosítással												
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK							BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
kisvárosias lakóterület	kertvárosias lakóterület	tel. központ vegyes terület	keresk. szolgáltató gazdasági terület	üdülőházas üdülő terület	hétvégi házas üdülőterület	beépítésre szánt különl. terület	közlekedési terület	zöld-terület	erdő-terület	mezőgazdasági terület	vízgazdál-kodási terület	eép. nem szánt különl. terület
2,88	52,37	31,61	3,75	18,74	71,27	62,63	61,85	73,85	2572,66	90,10	280,90	4,37
243,03							3083,95					

Területi mérleg a 2022-ben több ponton végzett módosítással (sportpálya területénél a 02/3 hrsz-ú teleknél)												
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK							BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
kisvárosias lakóterület	kertvárosias lakóterület	tel. központ vegyes terület	keresk. szolgáltató gazdasági terület	üdülőházas üdülő terület	hétvégi házas üdülőterület	beépítésre szánt különl. terület	közlekedési terület	zöld-terület	erdő-terület	mezőgazdasági terület	vízgazdál-kodási terület	eép. nem szánt különl. terület
2,88	52,44	31,61	3,75	18,74	71,27	61,88	61,85	74,6	2572,59	90,1	280,9	4,37
242,57							3084,41					

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az OTrT területfelhasználásra vonatkozó szabályának való megfelelés:

7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

a TSZT-ben jelölt erdők OEA szerinti erdőterületen belül: 2508,29 ha	>	az OEA-ban jelölt erdőterület (2611,57 ha) 95 %-a: 2480,99 ha

A BATrT szerkezeti tervének térségei Visegrád területén

A térségi területfelhasználásokat megvizsgálva az tapasztalható, hogy Visegrád történeti településközpontja teljes egészében erdőgazdálkodási térségben szerepel a hatályos BATrT 2. számú mellékletét képező Szerkezeti Terven. A BATrT 2011-ben történt felülvizsgálata során az egyeztetések alkalmával még helyesen városias települési térségben szerepelt a településközpont, de a jóváhagyásra előterjesztett anyagban már a téves kiszínezés (zöld erdőgazdálkodási térség) fedte Visegrád központját. A hiba a térségek számításában is megjelenik BATrT 1/3 számú mellékletében. Ezt a továbbiakban „hibás erdőgazdálkodási térség”-nek nevezzük. A hibás erdőgazdálkodási térség területe **114,8** ha.

Ezt figyelembe véve a BATrT 1/3 számú mellékletében szereplő adatok az alábbiak szerint alakulnak:

	1/3 melléklet adatai (ha)	hibás erdőgazdálkodási térség korrekciójával, (ha)
városias települési térség	153,23	268,03
nagy kiterjedésű zöldter. tel.	72,52	72,52
erdőgazdálkodási térség	2778,63	2663,83
mezőgazdasági térség	56,89	56,89
vízgazdálkodási térség	264,48	264,48
összesen	3325,75	3325,75

A városias települési térség növekménye

A megengedett növekmény a városias települési térség 2%-a:3,06 ha

A hibás erdőgazdálkodási térséggel együtt számolva a 2%-a: 5,36 ha

A települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a változások táblázatból kivonatolva:

							beépítésre nem szántból beépítésre szántba
3a	1,20	Mg	⇨	Üü	*üdülőházas üdülő*	mezőgazd térs	1,20
4a	0,04	E	⇨	K-k	*különleges kiállítási terület*	erdőgazd térs	0,04
6b	0,19	E	⇨	K-sp	*különleges sport terület*	erdőgazd térs	0,19
14	0,71	E	⇨	K-tör	*különleges történelmi terület*	erdőgazd térs	0,71
15a	0,02	Z	⇨	K-tör	*különleges történelmi terület*	vízgazd térs	0,02
45	2,66	Mg	⇨	Üh	*hétvégi házas üdülő terület*	mezőgazd térs	2,66

A városias települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt terület összesen: **4,83**

a városias települési térség megengedett növekmény a városias települési térség 2%-a:3,06 ha a hibás erdőgazdálkodási térséggel együtt számolva 2%-a: 5,36 ha	**>**	A TSZT-ben jelölt új beépítésre szánt területek a városias települési térségen kívül, növekményként: 4,83 ha A települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek jól illeszkednek a település meglévő szerkezetéhez, társadalmi érdeket nem sértenek érdeket és a műszaki infrastruktúrák kiépítése megoldható.

A beépítésre szánt terület növekménye 2021-ben:

MOTrT *40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.*

Visegrádon a települési térség területe 263,93 ha. aminek 2%-a: 5,27 ha	**>**	Az új beépítésre szánt terület: 0,5 ha

A PMKH állami főépítésze PE/AF/00013-10/2021 számú területrendezési hatósági engedélye alapján a települési térség a 263.93 ha-hoz képest még 0,83 ha-ral nőtt.

A beépítésre szánt terület növekménye 2022-ben:

MOTrT *40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.*

Visegrádon a települési térség területe 263,93 +0,83 =264,76 ha. aminek 2%-a: 5,29 ha Ebből 2021-ben kihasznált növekmény 0,5 ha Még kihasználható: 5,29-0,5=**4,79** ha	**>**	2022-ben kertvárosias lakóterület kijelölése a 02/3 hrsz-ú teleknél 0,07 ha területen
MOTrT 12. § (3) bekezdése szerinti 5%-nak megfelelő zöldterület kijelölése 0,07 ha 5%-a: 0,0035 ha	**<**	A 02/3 hrsz-ú telket a csatlakozó lakóterületen kívül erdő veszi körül, zöldterület kijelölése a szomszédságában nem értelmezhető. Zöldterület kijelölése történik a sportpályánál 3,7 ha-on

A BATrT területfelhasználásra vonatkozó szabályainak való megfelelés:

BATrT		TSZT
városias települési térség ide értve a hibás erdőgaz-dálkodási térséget is		-A település közigazgatási határától számított 200 méteren belül új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt. -A városias települési térségben új lakóterület kijelölés történt 7,33 ha-on Felső-Dióson és 0,43 ha-on a Mozi köztől északra. A kijelölt lakóterület jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, a meglévő belterületen belül marad -meglévő kötöttpályás közösségi közlekedés megállóhelyétől közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t, (de a Dunán át kell kelni Nagymarosra). -A Felső-Dióson újonnan kijelölt lakóterület nem új beépítésre szánt területként jelenik meg a településszerkezeti tervben. 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölése nem értelmezhető, az egész területet erdő és zöldterület veszi körül. A Mozi köztől északra kijelölt 0,43 ha új lakóterület 5%-ának megfelelő zöldterület (215 m^2) kijelölése megtörtént a 16b jelű változásnál (K⇨Z) 977 m^2-en. A városias települési térségben lakóterület kijelölése történt továbbá - településközpont területből 0,25 ha-on - különleges területből 0,03 ha-on - hétvégi házas üdülő területből 0,38 ha-on - gazdasági területből 0,07 ha-on a meglévő lakóterülethez csatlakozva. -A városias települési térségben új üdülőterület kijelölése történt különleges területből 1,21 ha –on a szomszédos üdülőterülethez csatlakozva. -A kijelölések nem sértenek társadalmi érdeket és a műszaki infrastruktúrák kiépítése megoldható.
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben zöldterület és különleges sport terület kijelölése történt a TSZT -ben. Közlekedési területként jelenik meg a meglévő 11-es út területe.
az erdőgazd térség 85%-a 2361,84 ha a hibás erdőgazdálkodási térség nélkül számolva 85%-a 2264,26 ha	<	A jelen TSZT-ben kijelölt erdő területek a BATrT erdőgazdálkodási térségén belül: 2567,39 ha A természet védelméről szóló 1996. évi LIII törvény 32. § (1) szerint „A védett természeti területen lévő erdő elsődlegesen védelmi rendeltetésű.”Tekintve, hogy Visegrád teljes közigazgatási területe védett természeti terület, minden erdőt

		érintő változás elsődleges védelmi erdőt érint. A 2004-es TSZT-ben kijelölt erdőterületen belül néhány helyen a tényleges területi elhelyezkedésnek megfelelő pontosítások érintenek erdőt. A Panoráma út szélesítése érdekében 0,08 ha területen és a királyi palota fölötti régészeti lelőhely 0,71 ha-os területén erdőt érint az eltérő területhasználat kijelölése. E két változás egyrészt a város műemléki jelentőségű központjának védelme (Rév utca forgalmának csökkentése) érdekében másrészt országosan egyedül álló régészeti értékek feltárása érdekében jelentős közérdek. Az erdőterületeket érintő változások összességükben az erdőterület kis mértékű, 0,05 ha-os növekedését eredményezik. Ennek alapján úgy tekinthető, hogy az elsődleges védelmi rendeltetésű erdők kiterjedése nem csökkent.
a 2004-es TSZT-ben jelölt összes erdő: 2572,27 ha	<	a jelen TSZT-ben jelölt összes erdő: 2572,34ha 2021-ben gátelemtároló kialakítás érdekében végzett módosítással 2572,66 ha
a mezőgazdasági térség 10%-a 5,69 ha	>	A TSZT-ben jelölt, mezőgazdasági területhasználattól eltérő területhasználatok a BATrT mezőgazdasági térségén belül: 4,97 ha 2022-ben kertvárosias lakóterület kijelölése a 02/3 hrsz-ú teleknél 0,07 ha területen
vízgazdálkodási térség 5 %-a 13,22	>	A TSZT-ben jelölt, vízgazdálkodási területhasználattól eltérő területhasználatok a BATrT vízgazdálkodási térségén belül: zöldterület, közlekedési terület és meglévő kápolna különleges történelmi területe, összesen: 0,71 ha

Országos és kiemelt térségi övezetek Visegrád területén
(amelyik övezet itt nincs felsorolva, az nem érinti Visegrád területét)

Visegrád területén érintett országos övezet (OTrT 3. melléklete szerint)	Visegrád területén érintett kiemelt térségi övezet (BATrT 3. mell. szerint)	A településrendezési eszköz készítése során figyelembe veendő
az országos ökológiai hálózat övezete	magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete	OTrT és BATrT figyelembe veendő, adatszolgáltatás: DINPI
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete		OTrT figyelembe veendő, adatszolgáltatás: NEBIH
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	országos jelentőségű tájképvéd. terület övezete, OTrT megszüntette	OTrT figyelembe veendő,
a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete		OTrT figyelembe veendő, adatszolgáltatás Örökségvéd. nyilvántartás
	történeti települési terület övezete OTrT megszüntette	
az országos vízminőség-védelmi terület övezete		OTrT figyelembe veendő
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete		OTrT figyelembe veendő
	ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete	OTrT figyelembe veendő, BATrT nem ad szabályt
	földtani veszélyforrás területének övezete	OTrT figyelembe veendő, BATrT nem ad szabályt

<u>Az OTrT országos ökológiai hálózat övezetei:</u>
Az országos ökológiai hálózat övezetét a BATrT magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetekbe sorolja.

<u>Magterület övezete (BATrT)</u>
Az ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe együttesen Visegrád összes belterületi részét teljesen körülzárja, kivéve azt a két kicsi szakaszt, ahol a közigazgatási határ mentén a dunabogdányi beépítésre szánt területekhez illetve a dömösi beépítésre szánt területekhez kapcsolódik, valamint Diós és Lepence között a Dunaparti területeket, amely pufferterület övezetben van.
A TSZT az alábbi helyeken jelöl beépítésre szánt területet a magterületen belül. E területeket a BATrT a jelen TSZT-ben kijelölt új beépítésre szánt terület kivételével a városias települési térdégbe sorolja.

- Szentgyörgypuszta nyugati végén, 1501 hrsz, 1502/1 hrsz egy része, 1503 hrsz - a magterület teljesen körülzárja.

- a 68/1 hrsz-ú telken belül 0,21 ha területen Ke jelű kemping különleges terület - a magterület teljesen körülzárja.
- a Latinovits villa telke - a magterület teljesen körülzárja.
- Silvanus hotelhez tartozó déli területrész 0136/5, /6, /15, /17, /19, /22 egy része - a magterület teljesen körülzárja.
- Sváb hegy melletti belterület zárvány, 988, 989, 990, 992, 993, 996/1, 996/2 hrsz-ek - a magterület teljesen körülzárja.
- Doboskerti üdülőterület egy része, 31 db telek, - a magterület teljesen körülzárja.
- Lepence-fürdő bővítési területe - a magterület teljesen körülzárja.
- a kórház déli fejlesztési területe - a magterület teljesen körülzárja.
- Alsódiós és Felsődiós néhány üdülőtelke - a magterület teljesen körülzárja.
- A jelen TSZT-ben kijelölt új beépítésre szánt terület, üdülőházas üdülőterület a Latinovits villa fölötti területen, amelyet, a BATrT mezőgazdasági térségbe sorol. A magterület teljesen körülzárja.

2022-ben a 02/3 hrsz-ú telken 0,07 ha területen új beépítésre szánt terület kijelölése történt magterületen. Ehhez a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság DINPI/93-1/2020 számú állásfoglalásában hozzájárulását adta.

Ökológiai folyosó övezete (BATrT)

A TSZT-ben jelölt beépítésre szánt terület négy helyen érinti az ökológiai folyosó övezetet:

- a 11-es út mellett a Panoráma út torkolatánál kijelölt különleges terület - az ökológiai folyosó teljesen körülzárja
- 0115 hrsz egy részén, sípálya alja - az ökológiai folyosó teljesen körülzárja.
- 0125/20 hrsz és 0120/8 hrsz egy részén jurtakemping - az ökológiai folyosó teljesen körülzárja
- a Nagyvillám étteremnél a beépítésre szánt terület pontosítása- az ökológiai folyosó teljesen körülzárja
- a Fellegvár bejáratánál a jelen TSZT-ben kijelölt különleges történelmi terület- az ökológiai folyosó teljesen körülzárja
- a Salamon tornyot a fellegvárral összekötő fal területén, a Tör jelű, történelmi emlékek, műemlékek területe terület - az ökológiai folyosó teljesen körülzárja
- a királyi palota fölötti, még feltárásra váró, jelen TSZT-ben kijelölt különleges történelmi terület- az ökológiai folyosó teljesen körülzárja
- a Duna-parton az Alsó öböl melletti Sp jelű sport terület terület - az ökológiai folyosó teljesen körülzárja

Pufferterület övezete (BATrT)

A TSZT-ben jelölt beépítésre szánt terület az alábbi helyeken érinti a puffer területet:

- a Gizella majori a római erőd környezetében kijelölt Tör jelű, történelmi emlékek, műemlékek területe és mellette a Kk jelű kiállítási terület.
- a kórház területének egy része
- Alsó-Diósnál a jelen TSZT-ben kijelölt üdülőterület

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (BATrT)

A TSZT beépítésre szánt területet jelöl a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében az alábbi helyeken:

- Szentgyörgypuszta, üdülőterületbe benyúló nyúlvány
- Szentgyörgypuszta, különleges városgazdálkodási terület, 1501 hrsz
- Apátkúti patak völgyében a fatelephez kapcsolódó gazdasági terület egy része
- Újhegyen 4 üdülőtelek, 275/2, 276,277,278 hrsz-ek
- Lepence fürdőnél a fürdő bővítési területének egy része
- a kórház déli bővítési területe

E területek mindegyike beépítésre szánt területként volt kijelölve a 2004-es TSZT-ben.
Jelen TSZT új beépítésre szánt területe nem jelöl ki a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (OTrT)
Az OTrT Visegrád teljes közigazgatási területét a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe sorolja. Ennek alapján a TSZT-ben pontosított határ is a teljes közigazgatási területet jelöli ki.

A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (OTrT)
Az OTrT és a BATrT Visegrád teljes közigazgatási területét a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetébe sorolja. Az örökségvédelmi nyilvántartás szerint Visegrád egész területe a szomszédos településekkel együtt beletartozik a világörökség várományos terület jelenlegi lehatárolásába. Ezért a TSZT pontosított lehatárolást nem jelöl.

Az országos vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT)
A TSZT az országos vízminőség-védelmi terület határát jelöli.
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete (OTrT)
Visegrádot a nagyvízi meder övezete érinti. A településszerkezeti terv jelöli a nagyvízi meder elméleti határát, amely országos pontosításra vár.
Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (BATrT)
A bányászati adatszolgáltatás szerint Visegrádon sem bányatelek sem nyilvántartott ásványvagyon nincs.
Földtani veszélyforrás területének övezete (BATrT)
A bányászati adatszolgáltatás megadja a felszínmozgásos területek helyét, amit a TSZT jelöl.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A biológiai aktivitásérték egy adott terület ökológiai potenciálját, teljesítőképességét kifejező mutatószám.
Az 1997. évi LXXVII. Építési törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja előírása szerint „Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet.”
A törvény előírása Visegrád településszerkezeti tervében – a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti – biológiai aktivitásérték számítások alapján az alábbiak szerint érvényesül.

- A tervezett területhasználat-változásokkal érintett területeknek a 2004-es településrendezési terv szerinti biológiai aktivitásértéke: 190,23
- A tervezett területhasználatok biológiai aktivitásértéke: 191,84

Visegrád város teljes területének a jelen Településszerkezeti terve szerinti biológiai aktivitás értékeit az alábbi táblázat tartalmazza.
2021-ben gátelemtároló kialakítás érdekében végzett módosítás értékeivel frissítve az alábbi. A végösszeg nem változott, tehát a biológia aktivitás érték a település közigazgatási területén nem csökkent.
2022-ben több ponton végzett módosítás során a (sportpálya területénél és a 02/3 hrsz-ú teleknél) a biológiai aktivitás érték összességében nőtt az alábbi táblázat szerint.
A növekmény 26 404,42+3,31=26 407,71

Területhasználat		Terület (ha)	Értékmutató	Biol. akt. érték
Lk	Kisvárosias lakóterület	2,88	1,2	3,46
Lke	Kertvárosias lakóterület	52,44	2,7	141,59
Vt	Településközpont vegyes ter.	31,61	0,5	15,81
Gsz	Keresk.-szolg.-gazdasági ter.	3,75	0,4	1,50
Üü	Üdülőházas üdülő terület	18,74	2,7	50,60
Üh	Hétvégi házas üdülő terület	71,27	3,0	213,81
K	Különleges terület			
61,88	- Történelmi	8,98	3,0	26,94
	- Kiállítási	4,20	1,5	6,30
	- Pincés	1,40	1,5	2,10
	- Termálturisztikai	5,80	3,0	17,40
	- Kemping	2,90	3,0	8,70
	- Egészségügyi	27,58	3,0	82,74
	- Szociális	1,70	3,0	5,10
	- Temető	1,06	3,0	3,18
	- Sport	3,70	3,0	11,10
	- Városgazdálkodási	1,16	1,5	1,74
	- Faipari	3,40	1,5	5,10
Beépítésre szánt területek összesen		**242,57**		**597,16**
Kö	Közlekedési terület	61,85	0,6	34,02
Z	Zöldterület			
74,60	- 3 ha alatt	9,28	6,0	55,68
	- 3 ha felett	65,32	8,0	522,56
E	Erdőterület	2 572,59	9,0	23 153,31
Mg	Mezőgazdasági terület	90,10	3,7	333,37
V	Vízgazdálkodási terület	280,90	6,0	1 685,40
K	Különleges terület			
	- Tájképvédelmi terület	4,37	6,0	26,22
Beépítésre nem szánt területek össz.		**3 084,41**		**25 810,56**
Összesen:				**26 407,71**