



**VISEGRÁD VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
LEPENCE FÜRDŐ (1813 HRSZ-Ú TELEK)
TERÜLETÉN ÉS KÖZVETLEN KÖRNYÉKÉN**

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA

2020. OKTÓBER

MEGRENDELŐ:

VISEGRÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2025 VISEGRÁD, FŐ U. 81.
képviseli: **Eöry Dénes** polgármester

TERVEZŐK:**TELEPÜLÉSRENDEZÉS,
ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG**

EKO Építész Kft
Kálmán Kinga



okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776

Balogh Bálint
okl. építészmérnök

**TÁJRENDEZÉS
KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

ERA Consulting Bt.
Gacsályiné Rédei Erika
okl. tájépítészmérnök



Kamarai nyilvántartási szám: K 13-1412

KÖZLEKEDÉS

Heckenast & Heckenast Bt
Heckenast Judit

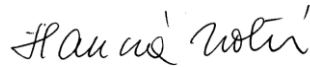


okl. közlekedésmérnök

Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 K10-1

**KÖZMŰVESÍTÉS
HÍRKÖZLÉS**

KÉSZ Tervező Kft
Hanczár Zsoltné



okl. gépészmérnök,
településrendező szakmérnök

Kamarai nyilvántartási szám: MK 01-2418

Te-T, Th-T, Tv-T

TARTALOM:

ELŐZMÉNYEK	1
A tervezés célja.....	1
A településrendezési eljárás.....	1
A tervezési terület lehatárolása, a módosítással érintett településrendezési eszközök	1
VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS	2
TELEPÜLÉSRENDEZÉS	2
A tervezési terület bemutatása	2
A területrendezési tervekkel való összefüggés	2
A területre vonatkozatható településfejlesztési szándékok.....	7
A terület elhelyezkedése a településszerkezetben	8
A terület elhelyezkedése az övezeti rendszerben és a vonatkozó előírások.....	9
A terület telekszerkezeti adottságai és tulajdoni viszonyai	11
A terület funkcionális környezete	12
Társadalmi, gazdasági vonatkozások	12
Meglévő állapot és fejlesztési szándék	13
Szabályozási koncepció	20
Szabályozási javaslat.....	21
Védelmi és korlátozó elemek	26
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	28
Műemléki, helyi értékvédelem.....	28
Régészet	28
TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT	30
A terület leírása	30
A területet érintő természeti védelmek.....	30
Tájrendezési, zöldfelület rendezési javaslatok.....	33
KÖZLEKEDÉS	33
Hálózati kapcsolatok, közúthálózat.....	33
Közösségi közlekedés	34
Gyalogos, kerékpáros közlekedés	34
Parkolás, rakodás.....	35
KÖZMŰVEK	35
Vizsgálatok összefoglaló értékelése	35
Fejlesztési javaslat	36
Vízellátás.....	38
Szennyvízelvezetés	38
Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	39
Energiaellátás	39
Villamosenergia ellátás	39
Földgázellátás	40
Elektronikus hírközlés.....	40
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	40
KÖRNYEZETVÉDELEM	44
Talaj	44
Talajadottságok	44
Területfoglalás, területhasználat változás	44

Felszíni szennyeződésre érzékeny területek	45
Felszíni és felszín alatti vizek	45
Felszíni vizek	45
Felszín alatti vizek.....	45
Árvízvédelem	46
Levegőtisztaság védelme.....	46
Közlekedési emissziók	46
Szolgáltató és lakossági emissziók.....	48
Ipari emissziók	48
Zaj- és rezgésterhelés	48
Közlekedési zaj.....	48
Ipari és szolgáltató tevékenységből eredő zaj	49
Hulladékkezelés.....	49
KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	50
Talajvédelem	50
Felszíni és felszín alatti vizek	51
Levegőtisztaság védelme.....	51
Zaj- és rezgésterhelés	51
Hulladékkezelés.....	51
JÓVÁHAGYANDÓ.....	52
Rendelet tervezet, A Helyi építési szabályzat módosítása	52

ELŐZMÉNYEK

A TERVEZÉS CÉLJA

Visegrád Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 134/2020. (IX. 11.) számú határozatában döntött arról, hogy módosítja a város Helyi építési szabályzatát. A hatályos szabályozási terv egy évekkel korábbi fejlesztési elképzelés igényeinek megfelelően kialakított övezeti paramétereket és lehatárolásokat tartalmaz. Idő közben az új tulajdonos, a Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft szándéka megváltozott, új koncepciót, a korábbihoz képest lényegesen alacsonyabb intenzitású beépítési elképzelést fogalmazott meg a terület hasznosítására, és a beépítést máshol alakítaná ki, mint amit a hatályos Szabályozási terv lehetővé tesz. A Bord Építész Stúdió Kft a tulajdonos megbízásából telepítési tanulmánytervet készített, melyet a Képviselő-testület 135/2020- (IX. 11.) határozatával befogadott és egyúttal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Lepence fürdő területét. A helyi építési szabályzat módosításának célja a fürdő újjáélesztéséhez szükséges beruházás számára a megfelelő építésjogi keretek meghatározása.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Településkódex) 32.§ (6) c) pontja alapján a fent leírt szabályozási terv módosítás tárgyalásos eljárásban elvégezhető, mert a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

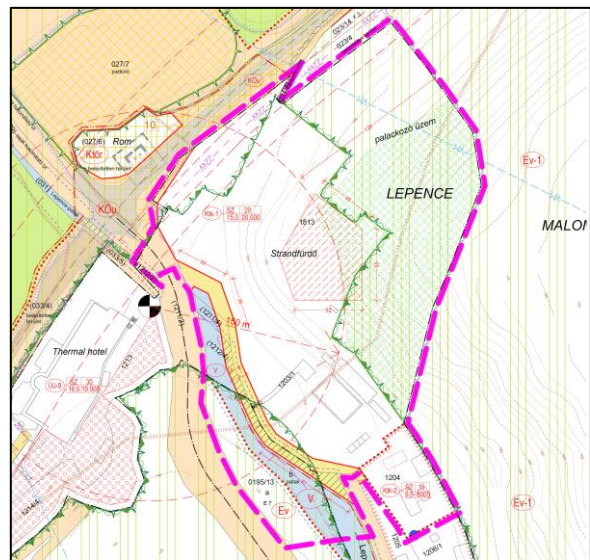
A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Visegrád város hatályos Településszerkezeti tervét és leírását az 55/2019. (03.27.) határozattal hagyta jóvá a Képviselő-testület. **A Településszerkezeti terv módosítása jelen módosítás során nem szükséges,** a kijelölt, beépítésre szánt különleges termálturisztikai terület meghatározása és lehatárolása továbbra is megfelel.

Visegrád város hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási tervét (SZT) az 3/2019. (III. 27.) rendelettel fogadta el a Képviselő-testület. A HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv 3. szelvényén található a jelen tervezési terület. A tervezési terület a Lepence fürdő területét is tartalmazó különleges turisztikai terület területfelhasználási egységre, valamint a Lepence-patak felé eső oldalon kiszabályozott közterület miatt a patak 1211/4 és 1212/4 hrsz-ú telkeire terjed ki.



a tervezési terület lehatárolása a hatályos Településszerkezeti terven-fehér vonal



a tervezési terület lehatárolása a hatályos Szabályozási terven-rózsaszín szaggatott vonal

Jelen dokumentáció a partnerségi egyeztetés céljára készült.

VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

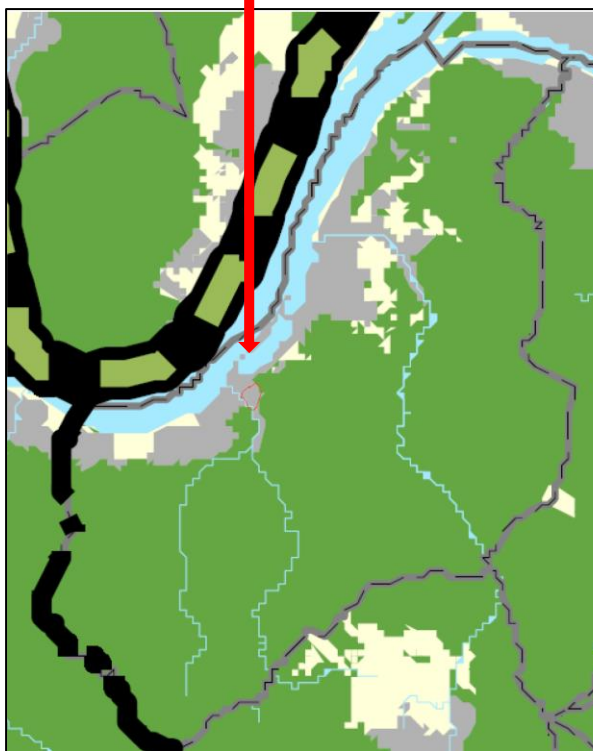
A területrendezési tervekkel való összefüggés

Visegrád Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MOTrT) harmadik része, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve hatálya alá tartozik.

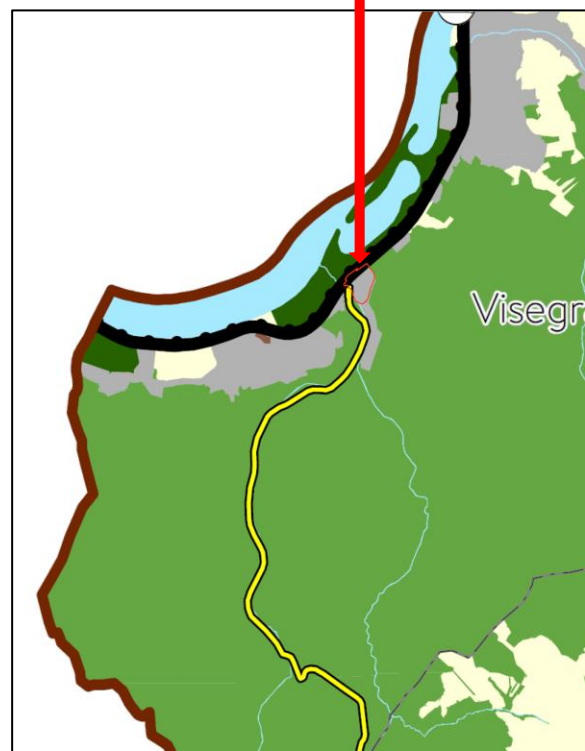
A törvény 8. mellékletét képező, a Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege szerint Visegrád területén a városias települési térség 263,93 ha. Jelen módosítás ezt a mértéket nem változtatja, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Az országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózat elemei közül Visegrádot a 1116j. Szentendre-Visegrád mellékút/tervezett kiemelt jelentőségű mellékút, a 11sz. főút, és az országos kerékpárút törzshálózat 1. számú eleme, a Felső-Dunamente kerékpárút (6-os jelű Euro Velo) érinti. Mindegyik a tervezési terület közelében halad, de közvetlenül nem érinti. Ezen kívül Visegrádon található a Visegrád -Nagymaros kompátkelő hely, amely a tervezési területtől távol esik.

Lepence fürdő, tervezési terület



részlet az MOTrT törvény 2. mellékletét képező, az ország szerkezeti tervéből
(Országút, kerékpárút és felirat főliák kikapcsolva, hogy ne takarják a tervezési területet)



részlet az MOTrT törvény 7. mellékletét képező a Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervéből

Leolvasható, hogy a teljes tervezési terület, a **1813 hrsz-ú telek a városias települési térségen belül fekszik.**

A térségi övezetek tekintetében

- az MOTrT törvény 2. részének, az Ország területrendezési terve (továbbiakban OTrT) és az
- MOTrT törvény 3. részének a Budapesti Agglomeráció területrendezést tervének (továbbiakban BATrT)

térségi és kiemelt térségi övezeteit és előírásai kell figyelembe venni, amennyiben az övezet érinti a tervezési területet.

Országos és kiemelt térségi övezetek Visegrád területén

Ökológiai hálózat magterületének övezete	MOTrT 3/1 melléklete	Visegrádot érinti, és a tervezési területet is érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MOTrT 3/1 melléklete	Visegrádot érinti, de a tervezési területet nem érinti
Ökológiai hálózat puffertületének övezete	MOTrT 3/1 melléklete	Visegrádot érinti, de a tervezési területet nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MOTrT 3/2 melléklete	Visegrádot nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	9/2019 MVM rend. 1. melléklete	Visegrádot nem érinti
Erdők övezete	MOTrT 3/3 melléklete	Visegrádot érinti, de a tervezési területet nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	9/2019 MVM rend. 2. melléklete	Visegrádot nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	9/2019 MVM rend. 3. melléklete	Visegrád teljes közig. területe, a tervezési területet is érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MOTrT 3/4 melléklete	Visegrád teljes közig. területe, a tervezési területet is érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	9/2019 MVM rend. 4. melléklete	Visegrádot érinti, és a tervezési területet is érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	9/2019 MVM rend. 8. melléklete	Visegrádot nem érinti
Nagyvízi meder övezete	9/2019 MVM rend. 5. melléklete	Visegrádot érinti, de a tervezési területet nem érinti
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	9/2019 MVM rend. 7. melléklete	Visegrád teljes közig. területe, tervezési területet is érinti
Földtani veszélyforrás területének övezete	9/2019 MVM rend. 9. melléklete	Visegrád teljes közig. területe, tervezési területet is érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MOTrT 3/5 melléklete	Visegrádot nem érinti

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

9/2019 MVM rend. 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Az OTrT Visegrád teljes közigazgatási területét a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe sorolja. A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv meghatározza a tájképvédelmi szempontból kijelölt, telken belül be nem építhető területeket és a településképi rendelet meghatározza a tájba illesztés követelményét, látványterv készítéshez köti az épület elhelyezést.

A telken belül be nem építhető terület kijelölése a korábbi beépítési elképzelésekhez igazodott. Az alábbi térképen zöld szín jelöli a telken belül be nem építhető terület hatályos kijelölését.

Jelen módosítás a jelenlegi beépítési elképzelésnek megfelelően a lehatárolást pontosítja, de a telken belül be nem építhető kijelölés érdemi tájképvédelmi szándékán nem változtat: az a cél, hogy a telek meredek és magasra emelkedő részén ne jelenjenek meg épületek, továbbra is érvényesül.



Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

OTrT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

Az OTrT és a BATrT Visegrád teljes közigazgatási területét a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetébe sorolja. A hatályos TSZT világörökségi várományos területet nem határol le, mert még nem készült el a világörökségi kezelési terv, amely alapján a helyi lehatárolás elkészíthető lenne.

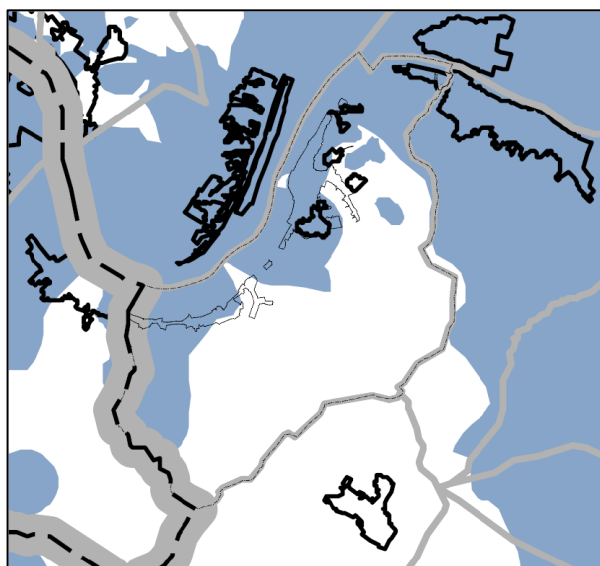
Jelen tervezési területen az örökségvédelem szempontjait figyelembe vesszük.

Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019 MVM rend. 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Az MOTrT törvény 2018. évi elfogadásával a vízminőség védelmi terület lehatárolása Visegrád területén megváltozott, így a jelen tervezési terület teljes egészében vízminőség védelmi területen belül fekszik.



Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2013. évi CCXXIX törvény szerinti országos vízminőségvédelmi övezet Visegrádon



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv szerinti vízminőségvédelmi övezet Visegrádon

A vízminőség védelmi terület új lehatárolását a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv egyaránt tartalmazza, ám ennek átvezetése az új lehatárolásnak megfelelően jelen módosítás kereteit meghaladja, különös tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti terv módosítása nem történik. Ezért a lehatárolást jelen módosítás nem változtatja meg, de a soron következő általános felülvizsgálat során át kell vezetni.

A hatályos HÉSZ és Szabályozási terv meghatározza a vízminőségvédelem szabályait. Jelen tervezési területen a vízminőség védelem szempontjait figyelembe vesszük.

Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete

9/2019 MVM rend. 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A 2019-ben elfogadott településrendezési eszközökhöz adott bányászati adatszolgáltatás szerint Visegrádon sem bányatelek sem nyilvántartott ásványvagyon nincs. Jelen tervezési területen bányászati tevékenységet nem végeztek.

BATrT földtani veszélyforrás területének övezete

9/2019 MVM rend. 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A 2019-ben elfogadott településrendezési eszközökhöz adott bányászati adatszolgáltatás megadta a felszínmozgásos területek helyét, amit a TSZT jelöl. A jelen tervezési területet nem érinti.

Pest Megye területrendezési terve

Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (PMTTrT) egyedileg meghatározott megyei övezetei közül a *Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete* Visegrád teljes közigazgatási területére kiterjed.

PMTTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

Lepence fürdő fejlesztése a térségi szempontok figyelembevétele mellett nem minősíthető olyan párhuzamos fejlesztésnek, amely más hasonló fejlesztést befolyásol.

A területre vonatkoztatható településfejlesztési szándékok

Visegrád város hatályos Településfejlesztési Koncepciója 2019-ben készült el, a 54/2019. (03.27.) önkormányzati határozattal volt elfogadva. A tervezett módosítás a fejlesztési koncepcióval összhangban áll, Lepence fürdő újjáélesztése a turizmus fogadásának minőségi

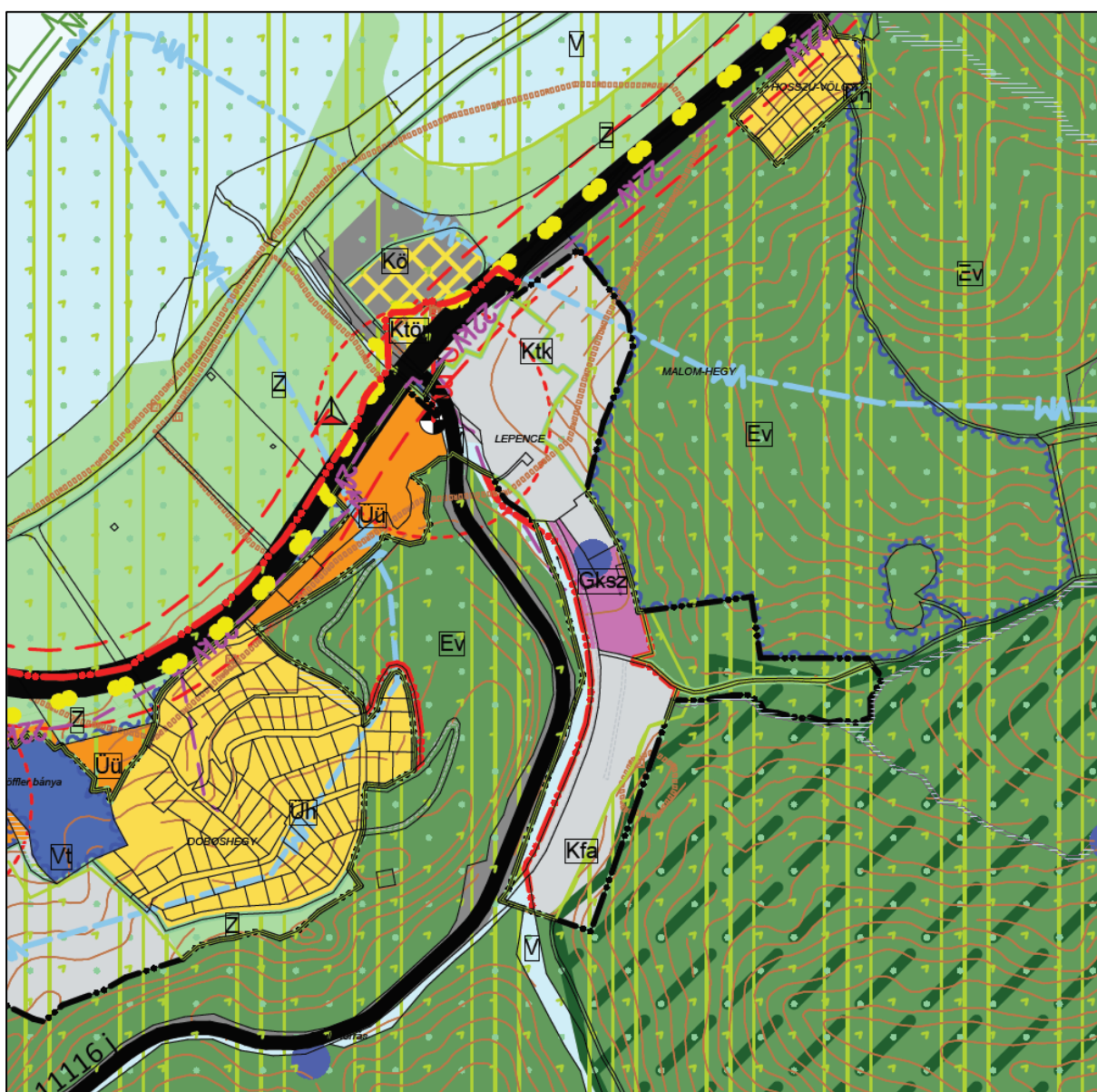
fejlesztése, az aktív pihenést, sportot kereső turizmus szélesebb kínálatának kialakítása és a termálstrand újjáélesztése témakörében megnevezett cél.

A terület elhelyezkedése a településszerkezetben

A hegyek Visegrád települési területeit a Duna mentén húzódó keskeny sávba és a völgyekbe kényszerítik: a központi belterületen kívül még három kisebb belterületi folt található: Szentgyörgypusztá, Lepence-Dió, és Hosszúvölgy 15 telekből álló területe. A jelen tervezési terület is a Duna mentén húzódó, különböző rendeltetésű területek sorában található a hirtelen emelkedő hegyoldalban, a parti sík területek és a lejtőssé váló terep határán.

Lepence fürdő 1813 hrsz-ú telke belterületen fekszik a 11-es számú és a Pilisszentlászlóra haladó 11116 j. út találkozásánál, a Lepence völgy Duna felől nyíló bejáratánál. A területe Ktk jelű Különleges termálturisztikai területfelhasználási kategóriába van sorolva. Egy-egy oldalán a 11-es út és a Lepence-patak határolják, egyébként jellemzően erdőterület veszi körül. A 11-es út mellett itt halad el a 6-os jelű EuroVelo (Felső-Dunamente) kerékpárút.

A pilisszentlászlói út másik oldalán üdülőházas üdülőterületen a Termál Hotel helyezkedik el. A 11-es út másik oldalán közlekedési területet jelöl ki a Településszerkezeti terv.



Részlet a hatályos Településszerkezeti tervből.

A terület elhelyezkedése az övezeti rendszerben és a vonatkozó előírások

Visegrád övezeti rendszerében a beépítésre szánt különleges területek változatos sora szerepel (sport, egészségügyi, szociális, temető, kiállítási, történelmi, pincesor, városgazdálkodási), mert a település történelmi, turisztikai és rekreációs szerepének köszönhetően sok sajátos funkciójú terület alakult ki.

A Lepence fürdő területére meghatározott Ktk-1 jelű Különleges termálturisztikai övezet szintén sajátos céllal jött létre.

A hegyoldalba épített teraszos strand 1977-ben települt a XIX. században felfedezett 39 fokos termálvíz kútra. 2000-ben az Önkormányzat eladta a korszerűsítésre váró strandot, amely további állapotromlás után 2007-ben bezárt.

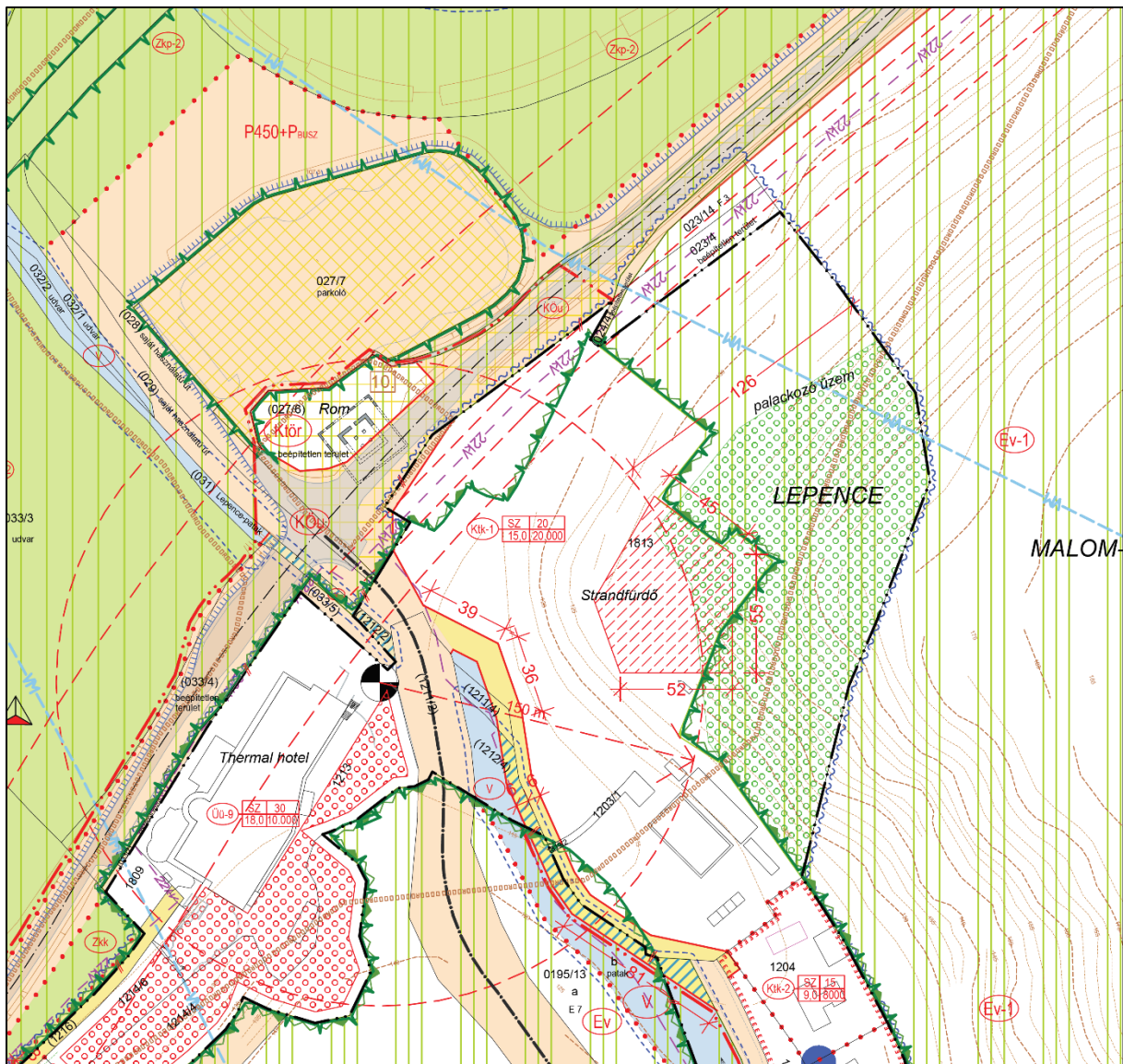
2006-ban Lepence fürdő területére önálló Szabályozási terv készült, amely a strand teraszos medencéjének szintjéig a teljes hegyoldalra nagymértékű beépítést tett lehetővé 20% megengedett legnagyobb beépítettséggel, 15 méter megengedett legnagyobb építménymagassággal, de egyes helyeken 22 méter megengedett homlokzatmagassággal. A medence környezetében terepszint alatti építési helyet határozott meg, a telek felső részén be nem építhető telekrészt jelölt ki. A szabályozás láthatóan egy konkrét fejlesztési elképzelés számára teremtette meg az építésjogi kereteket. A fejlesztés azonban nem valósult meg.

A 2006-os szabályozást a 2019-ben elfogadott, jelenleg hatályos Szabályozási terv váltotta fel a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatának eredményeképpen. Ez a korábbi fő övezeti paramétereket megtartotta a területen azért, hogy az önkormányzatnak ne kelljen kártalanítási igény keletkezésével számolnia.




A helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelet, (továbbiakban HÉSZ) az alábbiak szerint szabályozza a strand területére meghatározott Ktk-1 jelű övezetet:
HÉSZ 55.§

- (2) *A Ktk-1 jelű építési övezetben*
 - a) *a kialakítható telek legkisebb területe 20.000 m².*
 - b) *a beépítési mód szabadonálló.*
 - c) *a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,25 m²/m².*
 - d) *a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 méter.*
 - e) *a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.*
- (3) *A Ktk-1 jelű építési övezetben a Szabályozási terven jelölt terepszint alatt beépíthető telekrészen belül barlangfürdő és az épületeket összekötő folyosó helyezhető el.*
- (4) *A Ktk-1 jelű építési övezetben a telken belül be nem építhető területen épületnek nem minősülő, a pihenést, rekreációt szolgáló építmény elhelyezhető összesen legfeljebb 600 m² területen.*
- (5) *A Ktk-1 jelű építési övezetben az építés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő geotechnikai jelentés alapján végezhető.*

A hatályos Szabályozási terv megtartotta a korábban kijelölt terepszint alatti építési hely és a telken belül be nem építhető terület jelölését is. Feltünteti a Natura2000 természetmegőrzési és madárvédelmi területek határát, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét.



Részlet a hatályos Szabályozási tervből

-  TEREPSZINT ALATT BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
-  MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT RÉSZ AZ ÉPÍTÉSI HELYEN BELÜL
-  TELKEN BELÜL BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLET
-  NATURA 2000 HÁLÓZAT (HUDI 20039, PILIS ÉS VISEGRÁDI-HEGYSÉG) KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZET-MEGŐRZÉSI TERÜLET HATÁRA
-  NATURA 2000 HÁLÓZAT (HUDI 100002, BÖRZSÖNY ÉS VISEGRÁDI-HEGYSÉG) MADÁRVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
-  ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERÜLET HATÁRA (Visegrád teljes közigazgatási területe)
-  ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ FOKOZOTTAN VÉDETT TERÜLET
-  ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT FORRÁS 10 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGGAL, BELSŐ HIDROGEOLOGIAI VÉDŐIDOM
-  ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÖVEZETE
-  KÖZLEKEDÉSI CÉLRA KIJELÖLT KÖZTERÜLET, AMELY VÍZFOLYÁS TERÜLETÉN FEKSZIK, EZÉRT VÍZJOGI ENGEDÉLY SZÜKSÉGES A KIALAKÍTÁSÁHOZ

A terület telekszerkezeti adottságai és tulajdoni viszonyai

A tervezési terület legnagyobb részt a 1813 hrsz-ú telekre terjed ki, amely 53.477 m² nagyságú magántulajdon. Ebbe benyúlik a 256 m² területű, önkormányzati tulajdonban lévő saját használatú út és ásványvízkút telke.

A 1813 hrsz-ú telket szabályozási vonal érinti a 11-es út és a Lepence patak felőli oldalon is. A 11-es út felé a 11116 j. pilisszentlászlói útnak a 11-es úthoz érkező torkolatát szélesíti ki. A Lepence patak és a strand terület között jelenleg egy aszfalt burkolatú út halad a Visegrádi ásványvíz palackozó üzeméhez. Ennek megfelelő útszabályozás érinti a strand telkét és a Lepence-patak telkét is. (A patak telkén haladó útszakasz esetében a Szabályozási terv külön jelöléssel hívja fel a figyelmet arra, hogy a vízfolyás területén vízjogi engedély szükséges a közterület kialakításához.)

A 1813 hrsz-ú telek északi oldalán két kisebb telek fekszik a 023/4 és 023/14 hrsz-ú telkek, melyek állami tulajdonban vannak.

A valamikori strand parkolója a 11-es út túloldalán volt a 027/7 hrsz-ú telken és a vele szomszédos területeken, ahol jelenleg is kiterjedt burkolt felület található. Egy részén Gokart pálya működik. A terület állami tulajdonban van.



A meglévő telekszerkezet a közterületek színezésével, a hatályos szabályozási vonalakkal és övezeti határokkal

A terület funkcionális környezete

Lepence fürdő funkcionális környezetét az utak találkozása és a termál kút jelenléte határozza meg. Az utakra fűződnek fel és az útkereszteződésnél csoportosulnak az egyébként erdővel övezett beépítések. A kút vizét hasznosítja a strandon kívül a pilisszentlászlói út másik oldalán álló Termál Hotel, távolabb a Szent Kozma és Damján Rehabilitációs Szakkórház és Gyógyfürdő, valamint a strand területe mögött a völgyben húzódó ásványvíz palackozó üzem is. A palackozó üzem mögött a patak mentén fekszik egy fatelep, amely ma már nem működik aktívan. Fejlesztése inkább turisztikai irányban várható.

A 11-es út Duna felőli oldalán található félig a 11-es út alá betemetve egy római őrtorony maradványa, amely a Római Birodalom határai elnevezésű világörökségi várományos helyszín és védőzóna által védelemre kijelölt terület.

A római őrtorony maradványain túl parkolónak kialakított burkolt felület található, amelynek egy részén jelenleg gokart pálya üzemel.

A római őrtorony és a parkoló területét egészen a Dunáig kiterjedő, beépítetlen közpark terület veszi körül.

Társadalmi, gazdasági vonatkozások

Lepence fürdő sokak szerint az ország legszebb strandja volt, amikor megépült. A medencében üldögélve élvezhető kilátás, a Dunakanyar páratlan látványa valóban egyedi lehetőség, ami a strand bezárásával elveszett. Visegrád lakói felháborodással fogadták a strand eladását majd később bezárását, és ez állandó szomorúságként ma is jelen van. A strand újraélesztése társadalmi igényként fogható fel.

A tulajdonos pályázati pénz segítségével tudja a felújítást, újjáépítést elvégezni, de a tervezett fejlesztést csak az önkormányzattal együttműködve tudja megvalósítani, hiszen a településrendezési eszközök módosításán kívül számos közösen kialakított megállapodás létrejött szükséges (pl: a termálvíz használata, a telken kívüli parkolás megoldása, visegrádi lakosok kedvezményes strandbelépője, stb)

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

A strand jelenlegi állapota szívszorító. A bejárati építmények, belső sétányok, a melegvizes medencék egyedi szerkezetei, az úszómedence és lelátója elhanyagolt, invázív növényekkel benőtt, festékekkel összefirkált, felfagyott, beomlott állapotban „alusszák csipkerózsika álmukat”. A melegvizes medencék és a fölöttük ívelő karcsú betonszerkezetek azonban statikai vélemény alapján megtarthatók, felújíthatók. Szintén megtartható a melegvizes medencékhez felérkező sétány fölötti terméskő támfal.

A valamikori gyermek medence a telek alsó részén a felső köríves medencék világát idézi fel újra, jelenleg növényekkel teljesen körülölelve, de talán még felújítható állapotban.



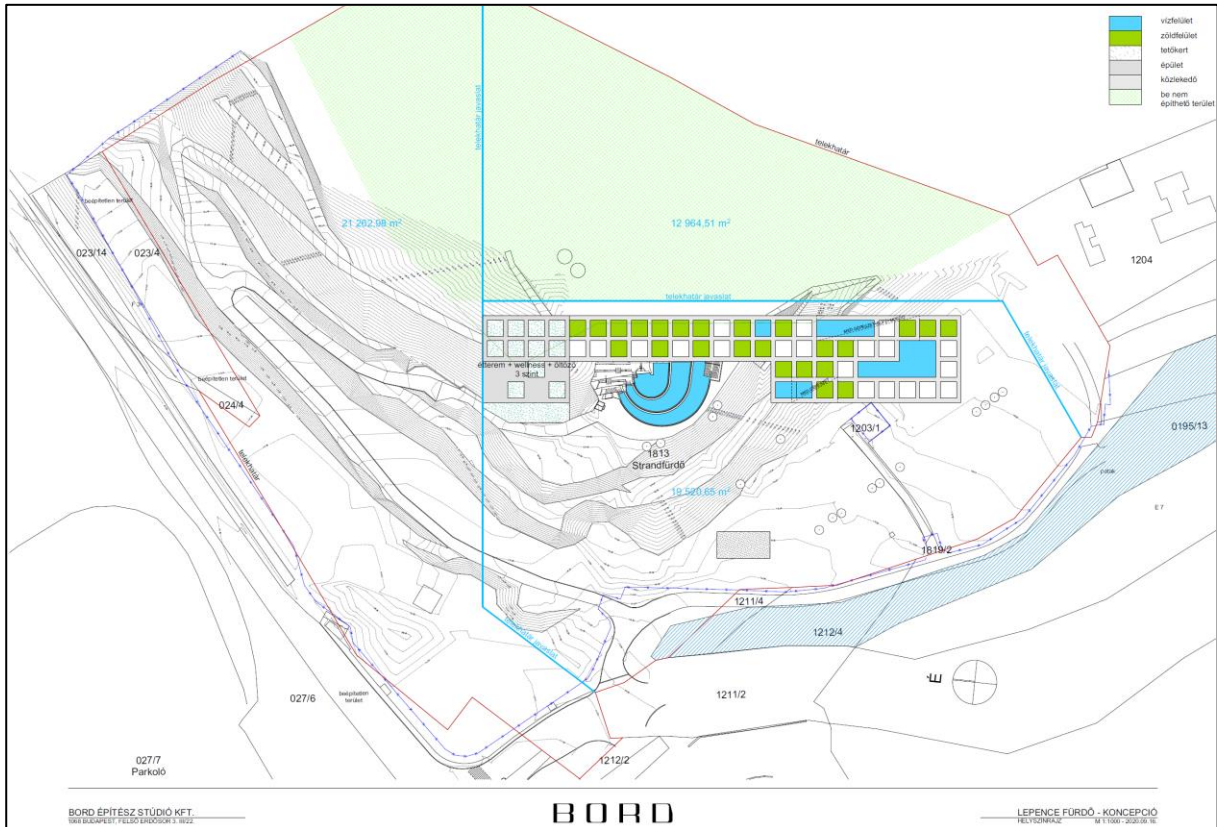


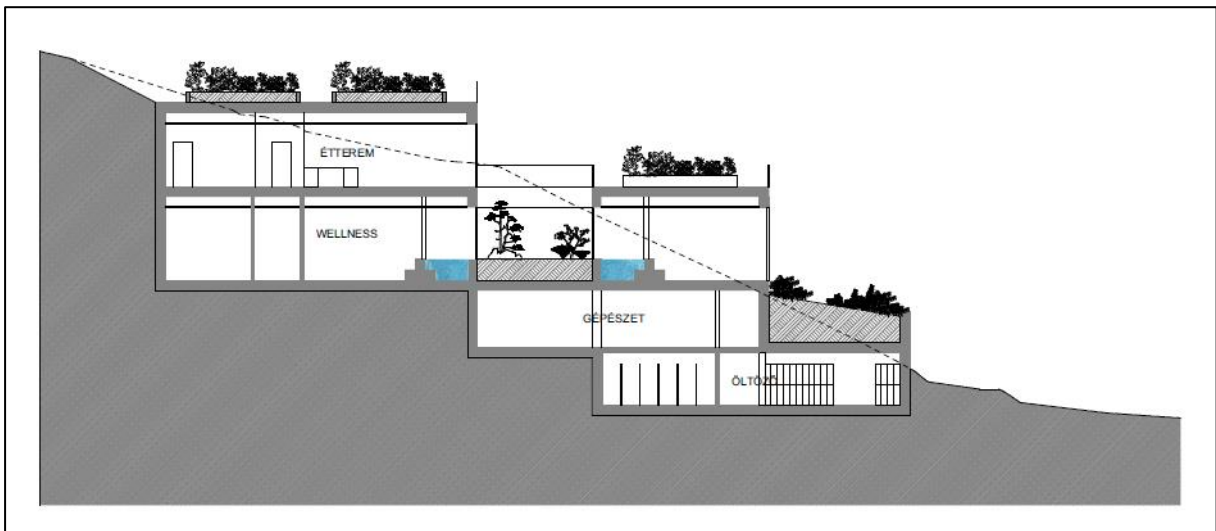
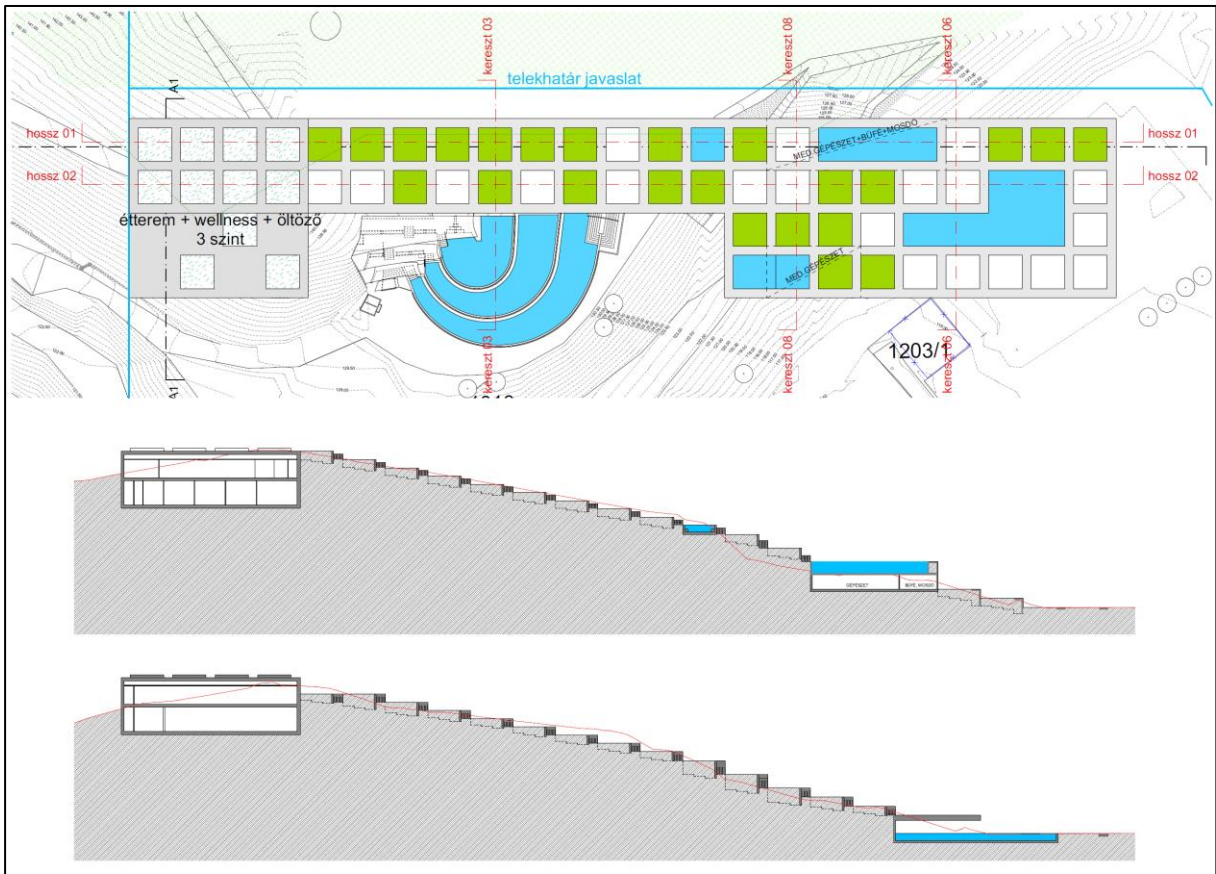


A melegvízes medencén és betoníveiken, valamint a terméskő támfalon kívül azonban minden tekintetben új megoldások tervezettek.

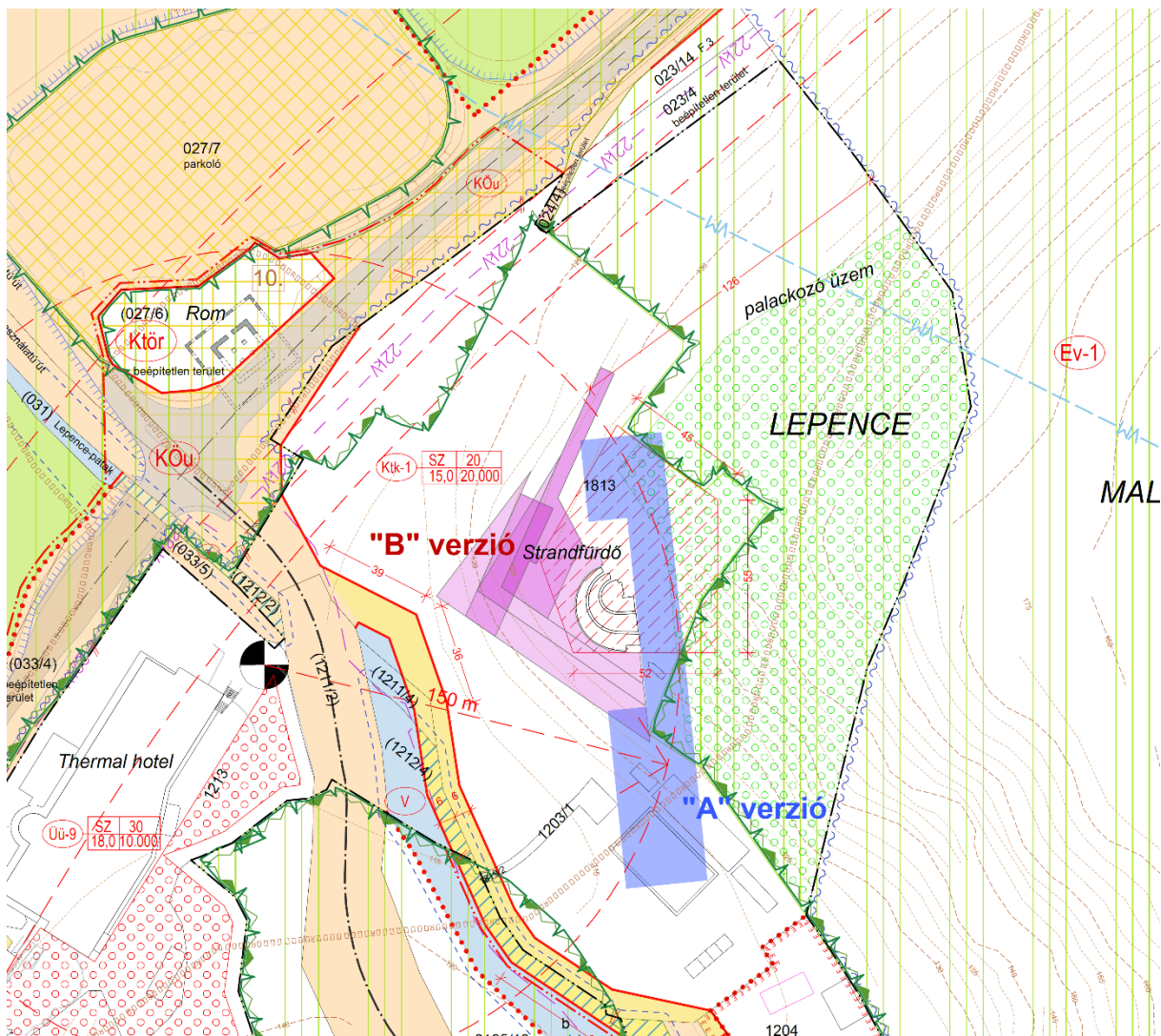
A fürdő fejlesztésére, újjáélesztésére a Bord Építész Stúdió Kft készítette el a jelen módosítást megalapozó tanulmánytervet, amely a beépítés „A” verzióját tartalmazza. A tanulmányterv szerint a melegvízes medencék mellett, a fent említett támfal mögött a földbe süllyesztett, lépcsőzetesen a terepre illesztett épületben öltöző szint, gépészeti tér szintje, wellness szint és legfelül tetőkeretre nyíló étterem szintje helyezkedik el.

A medencéktől lefelé lejtő hegyoldalon pixelszerűen tördelt, kert-kazetták lépcsőznek lefelé, ahol az egyes kazetták közt lépcsők vezetnek át. A kazettákban általában napozó, pihenő kertcskék tervezettek, de néhány kazettát kisebb-nagyobb fürdőmedence vagy burkolt felület tölt ki.





Bord Építész Stúdió, tanulmányterv, helyszínrajz részlete és metszetek, „A” verzió



A Bord Építész Stúdió „A”verzió és „B”verzió szerinti beépítési javaslata a hatályos szabályozási tervbe illesztve

A hatályos Szabályozási tervre illesztett A verzió szerinti beépítés két kisebb területen belemetsz a Natura 2000 természetmegőrzési és madárvédelmi területekbe, valamint az országos ökológiai hálózat magterületébe, és a szabályozási tervről nem leolvasható, de a természetvédelmi lehatárolásokkal egybe eső, védelmi rendeltetésű üzemtervezett erdő területébe is.

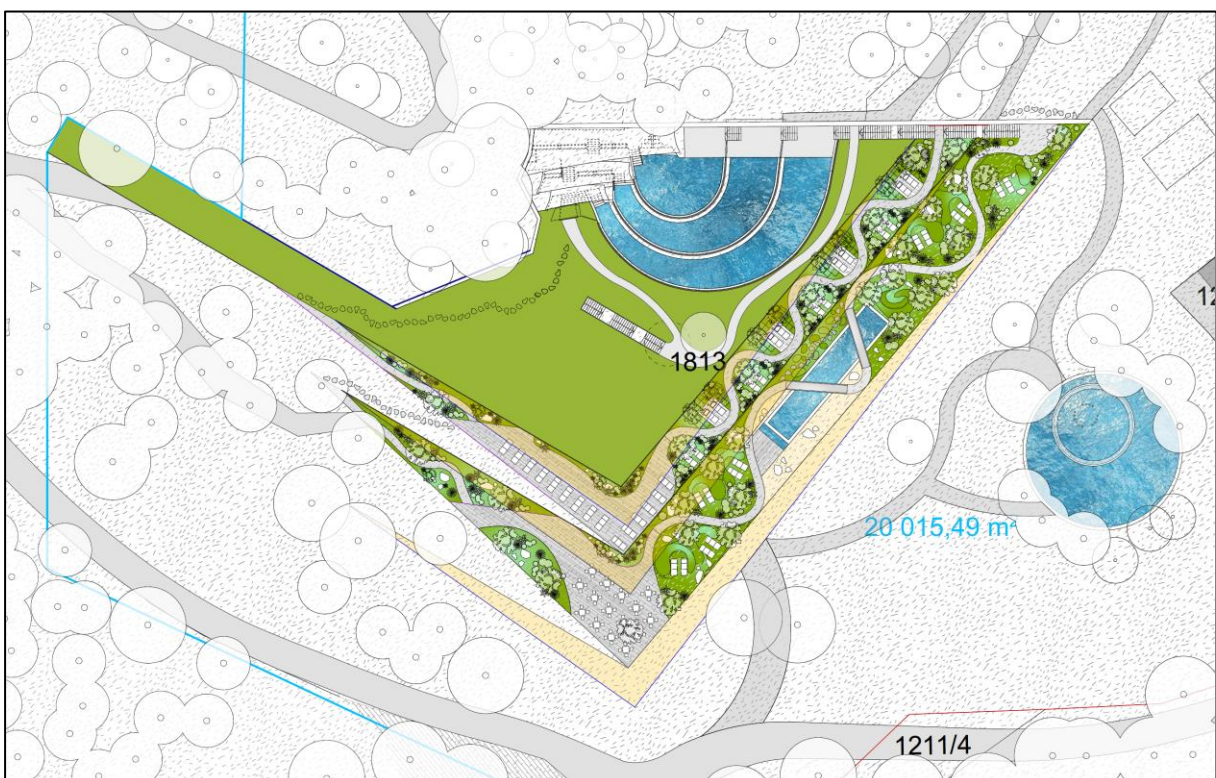
A 2020. szeptember 28-án Visegrádon lezajlott előzetes egyeztetés során a Duna-Ipoly Nemzeti Park felhívta a figyelmet arra, hogy a Natura 2000 területet csak kiemelt érdekekben lehet igénybe venni. A tervezési területen belül a Natura 2000 területekre 2017-ben élőhely térkép készült. Az élőhelyen a Nemzeti Park nem tud hozzájárulni épület elhelyezéséhez, a terület igénybevételéhez. Épület elhelyezését ott lehet megengedni, ahol nincs élőhely és a beruházás nincs hatással a Natura 2000 területre.

Az építető Natura 2000 hatásbecslés által szeretné megvizsgálni a fenti ábra szerint érintett Natura 2000 területszrcek igénybevételének lehetőségét.

Az elsődleges védelmi rendeltetésű üzemtervezett erdő területének igénybevétele az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban Evt.) 77-85. §, és az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 54-55. §,

valamint az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 10-11. § szerint az erdészeti hatóság engedélyéhez kötött, valamint az igénybe vett erdőterület pótlása szükséges.

A Bord Építész Stúdió a strand fejlesztésének építészeti koncepcióját másik helyszínre is vizsgálta a „B” verzióban. Itt a meglévő íves, teraszos medencék alatti lejtős területbe besüllyesztett épületre tesz javaslatot az alábbi helysínrajz szerint:



Az építető a két építészeti koncepció közül a további eredmények alapján kíván választani, ezért az övezeti előírások olyan meghatározását kéri, amely mindkét elképzelés számára keretet nyújt. Településrendezési és településképi szempontból mindkét építészeti koncepció elfogadható, szakmailag támogatható, ezért az alább bemutatott szabályozási koncepció alakult ki.

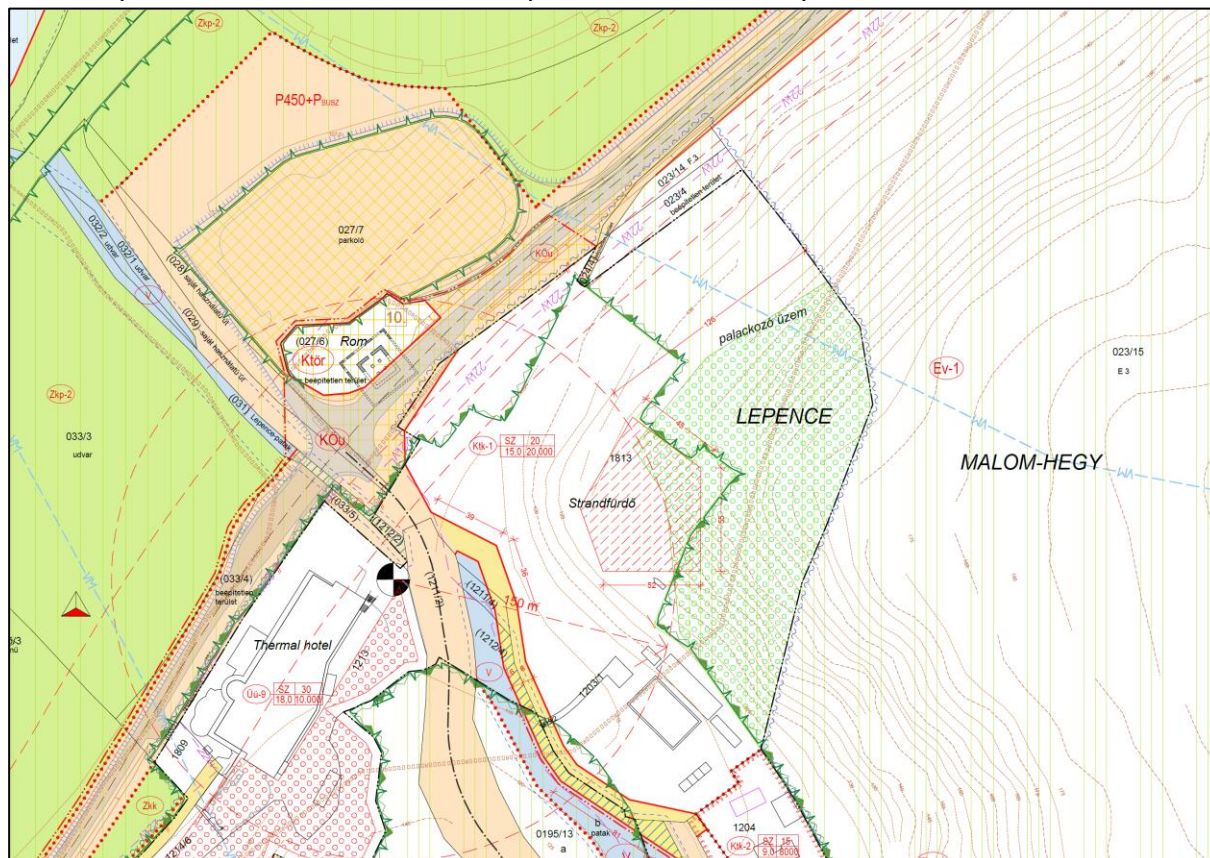
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció az alábbi szempontokra épül:

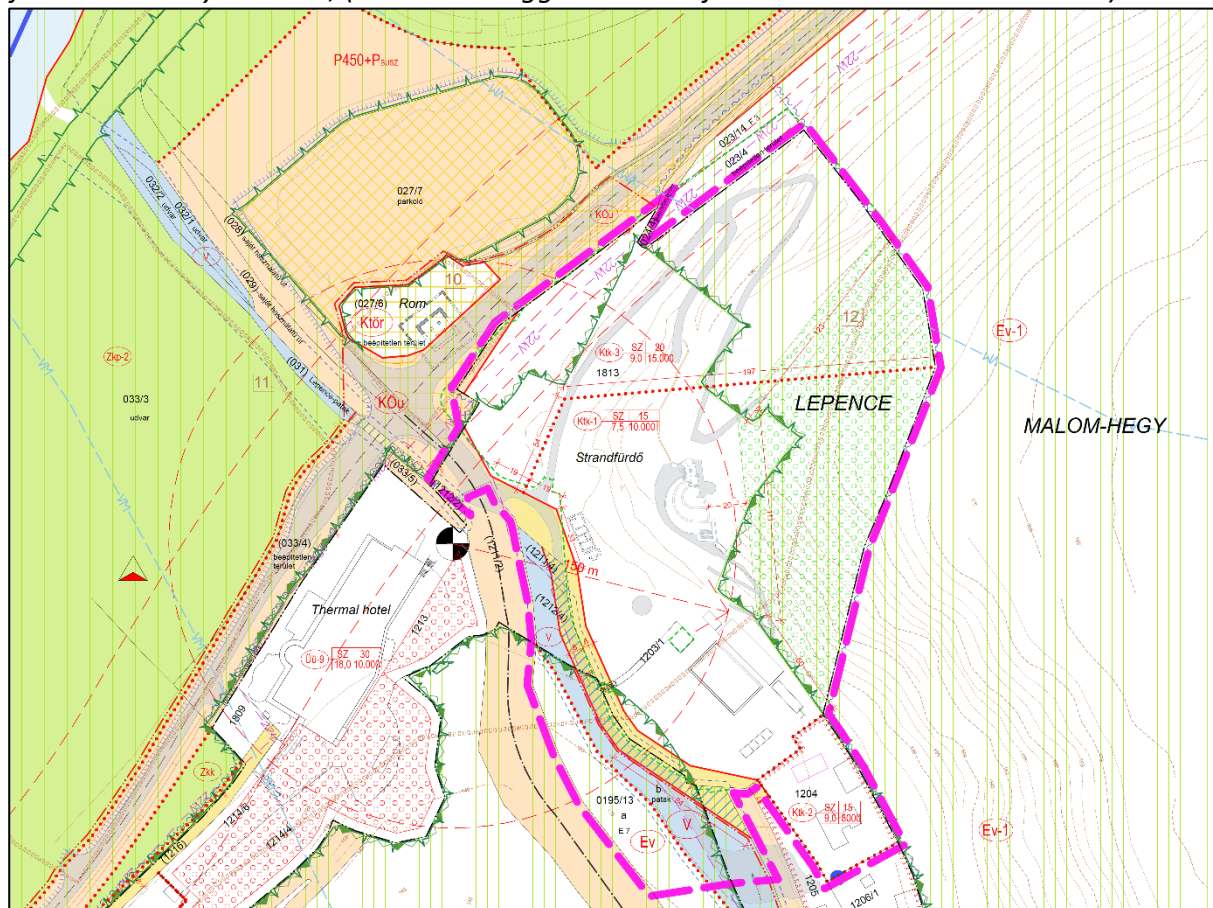
- A 1813 hrsz-ú telekre érvényes Ktk-1 építési övezet beépítési paraméterei egy korábbi, mára már elavult fejlesztési szándék testre szabott előírásai, amelyeket a jelenlegi fejlesztési szándéknak megfelelően kell módosítani.
- A fejlesztés első lépéseként a strand újjáélesztése a cél, a fent ismertetett építészeti koncepció alapján, ezért ennek beépítési paramétereit kell az övezetben meghatározni.
- Következő lépésként a terület északi részében legfeljebb 80 szobás szálloda telepítése tervezett, ezért a telek megosztását lehetővé tevő, legkisebb kialakítható teleknagyság mértékének meghatározása szükséges.
- A javasolt telekalakítás során figyelembe kell venni a telek megközelítési lehetőségét és parkoló kialakításának lehetőségét
- A szállodaépítés számára megfelelő építésjogi keretet nyújtó övezet meghatározása szükséges a megfelelő területrészen.
- A nagyterjedésű terület terepadottságai miatt a HÉSZ-ben elsősorban lakótelkekre meghatározott tereprendezési előírások helyett speciális tereprendezési szabályokra van szükség.
- Távlati fejlesztési elképzelésként megfogalmazódik a telek keleti, erdősült és be nem építhető részén kalandpark kialakítása. Ennek megfelelő előírások megfogalmazása is szükséges.
- A telket természetvédelmi lehatárolások érintik és üzemtervezett erdő található a felső részén. Ezek területének igénybevétele nem javasolt, de az „A” verzió szerinti beépítési elképzelés esetén az igénybevételhez a természetvédelmi hatóság és az erdészeti hatóság engedélyét be kell szerezni.
- A tervezési terület régészeti lelőhelyen fekszik. Az előzetes régészeti feltárás zárójelentésében tett javaslat alapján az újkori malomépület romjait a beépítés tervezésekor figyelembe kell venni.

Szabályozási javaslat

A Szabályozási terv módosítása a Szabályozási terv 3. szelvényének módosításaként készül el.



részlet a hatályos Szabályozási tervből felül,
javasolt szabályozás alul, (rózsaszín szaggatott vonal jelöli a tervezési terület határát)



A 1813 hrsz-ú telken belül a strandfürdő területén a meglévő meglehetősen intenzív, és tájépi szempontból aggályos beépítési lehetőség helyett egy, a strandfejlesztés igényeinek megfelelő alacsony, terepbe süllyesztett beépítés lehetőségét biztosító paramétersor javasolt. Ezért a **Ktk-1 jelű övezet új építési paramétereit** kap. Az építészeti koncepciókban fentebb bemutatott főépület és kiegészítő épület összesen mintegy 1500 m² beépítést jelent, ami 15% beépítettséget eredményez a strand számára kialakítható 10.000 m² területű övezetben. Nagyobb telek esetén további beépítés lehetséges, amit távlatban a terület déli sarkában szeretnének kihasználni a terület felső, telken belül be nem építhető részén kialakítandó kalandpark kiszolgálása céljából. A 7,5 méter épületmagasság meghatározásával biztosított az épületek terepbe illesztése.

A 1813 hrsz-ú telek szállodaépítésre alkalmas északi részére egy új **Ktk-3 jelű övezet** kerül rá, amely a kialakuló kb 21.000 m²-es területen 20%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett 4200 m² beépített alapterületet, és 11.550 m² összes bruttó szintterületet jelent. A szálloda telkének jelentős részét Natura2000 természetvédelmi terület érinti, ahol épület elhelyezésnek lehetőségét előzetes Natura2000 hatásbecslés alapján lehet eldönteni. A javasolt övezethatár, (egyben telekhatár) kialakulása esetén azonban a Natura 2000 védelemmel nem érintett telekrészen is elfér a fenti beépítési mérték. A teleknek a 11-es út melletti részét, ahol a szálloda parkolójának elhelyezése javasolt, szintén Natura2000 védelem érinti, ezért itt szintén szükséges a hatásbecslést elvégezni. Amennyiben a parkolás ezen a területen nem megoldható, úgy a szálloda terepszint alatti szintjén javasolt a parkolást kialakítani. A 0,55 m²/m²-es szintterületi mutató szerint 2,75 szinten ismételhető meg a 4200 m²-es bruttó szintterület, ami egy 80 szobás szálloda esetén a parkolósínt létrehozását is bőven lehetővé teszi.

(0,20 x 2,75 ≈ 0,55)

A meglévő és tervezett beépítési paraméterek az alábbiak:

	meglévő Ktk-1	tervezett Ktk-1	új Ktk-3
kialakítható legkisebb telekterület	20.000 m ²	10.000 m ²	15.000 m ²
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség	20%	15%	20%
megengedett legnagyobb szintterületi mutató	0,25 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²
kialakítandó legkisebb zöldfelület	70%	70%	70%
megengedett legnagyobb épületmagasság	15,0	7,5	9,0

A fenti övezetek kialakítása érdekében a szabályozási terven megjelenik egy új övezethatár. A terepszint alatt beépíthető telekrész jelölése nem egyeztethető össze az építészeti koncepcióval ezért a Szabályozási tervről lekerül.

A 1813 hrsz-ú telket a hatályos Szabályozási terven szabályozási vonalak érintik. Ezek a jelen módosítás során nem változnak. Változik azonban a palackozó üzemhez elvezető út szabályozási szélessége, mert geodéziailag felmért meglévő aszfalt útburkolat a patak felé 2 méterrel szélesebb szabályozási szélességet kíván. Itt a szabályozási terv továbbra is jelöli, hogy a vízfolyás területén fekvő, közlekedési célra kijelölt közterület kialakításához vízjogi engedély szükséges.

A 1813 hrsz-ú telek nyugati sarkánál szabályozási vonal szerepel a hatályos Szabályozási terven, amely egy kis háromszögű területet a 027/6 hrsz-ú közút telekből a 1813 hrsz-ú telekhez csatol. Véleményünk szerint ez a közterület határ módosítás nem szükséges, ezért a javasolt Szabályozási terven elmarad.

A telken belül be nem építhető terület a javasolt Szabályozási terven kis mértékben változik: az épület felső elhelyezést bemutató építészeti koncepcióhoz (A verzió) alkalmazkodva kicsit feljebb húzódik a tervezett beépítés vonalával párhuzamosan.

Az építészeti koncepciótervekben szereplő megoldások a tervezett épület terepbe süllyesztése és a csatlakozó terep teraszos rendezése mindkét esetben jelentős tereprendezést kíván. A B verzió a meglévő, helyenként 6-7 méter magas részűkhöz csatlakozó tereprendezést, egységes rézsűkialakítást javasol. Ezért a HÉSZ tereprendezési szabályait is módosítani kell, és az övezeti előírások közt egyedi tereprendezési szabályokat kell meghatározni.

A fentieknek megfelelően a HÉSZ módosítása az alábbiak szerint alakul (korrektúrázva):

9. § (1) A telken belül be nem építhető területet a szabályozási terv jelöli.

- (2) A telken belül be nem építhető területen épület nem helyezhető el a (4)-(5) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (3) A telken belül be nem építhető területen, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, melléképítmény, műtárgy nem helyezhető el, kivéve
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) a kerítéssel egybeépített, azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló 2,0 méter homlokzatmagasságig illetve 4 m² alapterületig,
 - c) az épület megközelítését szolgáló burkolat.

34. § (1) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

- (2) 10%-nál kisebb lejtésű terepen az épülethez csatlakozó terepszint legfeljebb 50 cm feltöltéssel alakulhat ki.
- (3) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a telek be nem épített részén az eredeti terepfelszín átalakítása az adott beépítettséggel azonos kiterjedésben megengedett, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, de a közvetlenül szomszédos telkek terepfelszínéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban nem térhet el.
- (4) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a rézsű és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (5) Tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület, a garázs megközelítése érdekében és (6) bekezdés szerinti esetben lehetséges kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (6) Az előkertben legfeljebb 20 m² területen a gépjárművel való behajtásnak megfelelő magasságú, de az útnál nem magasabb terepszint alakítható ki, amennyiben

- a) a telek az út lejtő felőli oldalán fekszik a telekhatárnál leszakadó legalább 1 méteres szintkülönbséggel alacsonyabban és
 - b) a telek csak a fölötte fekvő útról közelíthető meg.
- (7) Az építési helyen kívül, az oldalkert és a hátsókert építési határvonalától mért 2,0 méter távolságon belül tereplépcső illetve kerti szabadlépcső elhelyezhető.

54. § (1) A különleges termálturisztikai építési övezetek elsősorban strand és fürdő elhelyezésére szolgálnak.

- (2) A különleges termálturisztikai építési övezetekben elhelyezhető épület
- a) termálfürdő, strand
 - b) a területet használókat kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) a terület üzemeltetésében részt vevő számára legfeljebb 1 db szolgálati lakás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A különleges termálturisztikai építési övezetekben a telken több épület elhelyezhető.
- (4) A különleges termálturisztikai építési övezetekben a vendéglátó, a kereskedelmi, szolgáltató, a szolgálati lakás rendeltetés és a gépjárműtároló a főépítménnyel egybeépítve helyezhető el.
- (5) A különleges termálturisztikai építési övezetekben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közmű pótló műtárgy
 - c) hulladék tartály tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) A különleges termálturisztikai építési övezetekben
- a) az előkert mérete 10,0 méter,
 - b) az oldalkert mérete 5,0 méter, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (7) A különleges termálturisztikai építési övezetekben az épület tájba való illeszkedését a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatok közt felsorolt látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárolási irányokat kell figyelembe venni.

55. § (1) A különleges termálturisztikai terület Ktk-1, ~~és~~ Ktk-2 és Ktk-3 jelű építési övezetekre tagolódik.

- (2) A Ktk-1 jelű építési övezetben
- f) a kialakítható telek legkisebb területe 2010.000 m².
 - g) a beépítési mód szabadonálló.
 - h) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 2015% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,25 m²/m².
 - i) a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,07,5 méter.
 - j) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.
- (3) ~~A Ktk-1 jelű építési övezetben a Szabályozási terven jelölt terepszint alatt beépíthető telekrészen belül barlangfürdő és az épületeket összekötő folyosó helyezhető el.~~
- (4) ~~A Ktk-1 jelű építési övezetben a telken belül be nem építhető területen épületnek nem minősülő, a pihenést, rekreációt szolgáló építmény elhelyezhető összesen legfeljebb 600 m² területen.~~
- (5) A Ktk-1 jelű építési övezetben az építés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő geotechnikai jelentés alapján végezhető.

- (5a) A Ktk-1 jelű építési övezetben az épület elhelyezése, az épület és a medencék megközelítése, valamint a strandfürdő napozókertjének kialakítása és a kert rendezése érdekében a tereprendezés a 34.§ (1), (3)-(5) bekezdéseitől eltérően történhet úgy, hogy rézsű és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint 6 métert meg nem haladóan változtatható meg, de a közvetlenül szomszédos telkek terepfelszínéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban nem térhet el.
- (5b) A Ktk-1 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke a 35.§ (1) bekezdéstől eltérően, a telek területének 10%-a, ami épület alatt, épületen túlnyúlóan és önálló szerkezettel alakítható ki.
- (5c) A Ktk-1 jelű építési övezetben a Szabályozási terven jelölt rom területét az örökségvédelmi érték bemutatásának elősegítésén kívül tereprendezés vagy beépítés nem érintheti.
- (5d) A Ktk-1 jelű építési övezetben a telken belül be nem építhető területen a 9.§ (3) bekezdésben felsoroltakon kívül a fákra rögzített kalandpark szerelvények elhelyezhetők úgy, hogy az összefüggő természetes élőhelyek és jó állapotú erdőfoltok megmaradását nem veszélyeztethetik.
- (5e) A Ktk-1 és Ktk-3 jelű építési övezetek közös övezeti határa vagy telekhatára mellett az épület elhelyezésekor nem kell oldalkerti távolságot tartani.
- (6) A Ktk-2 jelű építési övezetben
- a kialakítható telek legkisebb területe 8.000 m².
 - a beépítési mód szabadonálló.
 - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,65 m²/m².
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
 - a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.
- (7) A Ktk-3 jelű építési övezetben az 54.§ (2) bekezdés szerintieken kívül szálláshely szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.
- (8) A Ktk-3 jelű építési övezetben
- a kialakítható telek legkisebb területe 15.000 m².
 - a beépítési mód szabadonálló.
 - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,55 m²/m².
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
 - a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.
- (9) A Ktk-3 jelű építési övezetben az építés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő geotechnikai jelentés alapján végezhető.

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

Védőtávolságok

- A 11sz. főútvonal tengelyétől mért 50 méteres távolság (OTÉK 38.§ (8), (9)).
- A közutak mellett a Közúti Közlekedési törvény (1988. évi I. törvény) szerinti korlátozások (42/A.§).
- A szomszédos területen üzemelő szennyvízátelő műtárgy hatásterülete nem meghatározott, előzetes ismeretek alapján kivitelezésekor nem látták el búzzárral és nem zajvédett, így 150 m-es a hatásterülete, amely rányúlik a fejlesztésre tervezett telekre.
- A tervezési terület az elsőrendű árvízvédelmi védvonalon kívül helyezkedik el.
- A Duna-folyam nagyvízi medre egy hosszú, keskeny sávot foglal el, határa a 11-es út, ezért nem érinti a tervezési területet.

A nagyvízi meder lehatárolása a hatályos településrendezési tervek készítése óta változott. Sem a régi, sem az új lehatárolás nem érinti jelen tervezési területet, ezért a lehatárolást jelen módosítás nem változtatja meg, de a soron következő általános felülvizsgálat során át kell vezetni.

Természetvédelmi lehatárolások

- A tervezési terület – mint Visegrád közigazgatási területének egésze – a Duna-Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló 34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet 1. számú melléklet 3. pontja alapján a DINP (Duna-Ipoly Nemzeti Park) részeként országos jelentőségű védett természeti terület.
- Ex lege országos jelentőségű forrás található a jelenlegi Ásványvíz palackozó üzem mellett, amelynek neve Gyula forrás.
- Az Országos Területrendezési Tervben kijelölt „tájképvédelmi terület” övezete lefedi Visegrád teljes közigazgatási területét, így a tervezési területet is.
- Az Országos Területrendezési Tervben kijelölt „ökológiai hálózat magterület” övezete a tervezési területen található.
- A területet érinti az UNESCO által nyilvántartott Pilisi Bioszféra Rezervátum, mivel a tervezési terület a bioszféra-rezervátum átmeneti zónájában fekszik, és közvetlen közelében bioszféra-rezervátum puffertere található.
- A tervezési területen a 706/A jelű üzemtervezett erdő egy része található. Ezen erdőrészlet elsődleges rendeltetése védelmi, tulajdonformája közösségi tulajdon.
- A tervezési terület egy részén megtalálható az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján Natura 2000 hálózat (HUDI10002 Börzsöny és Visegrádi-hegység) Különleges Madárvédelemi terület
- A tervezési terület egy részén megtalálható az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 12. számú melléklete alapján Natura 2000 hálózat (HUDI20039 Pilis és Visegrádi-hegység) Jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Környezetvédelmi lehatárolások:

- A Mezőgazdasági Parcella Azonosító rendszer tematikus térképei között található az erózióveszélyeztetett területek fedvény, amely alapján megállapítható, hogy a tervezési területen meredek lejtők és ezzel együtt járó erózióknak kitett területek találhatóak.

Forrás: <https://www.mepar.hu/28-uj-tematikus-fedvenyek>

- A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. Korm. rendelet 5. § (1) ad) és be) alapján a tervezési terület nitrátérzékeny terület.

- A közvetlen közelben folyó Lepence-patakban érzékelhető a vízszennyezés, amelynek okozója a környezetidegen mederalakítás és mőtárgyak patakmederbe építése.
- A tervezési terület országos vízminőség-védelmi terület övezetébe esik.
- A visegrádi termálvíz a Visegrádi termálkarszt rétegéből, 1309 m mélyről jön a felszínre. A Visegrád Lepence-völgyben üzemelő K-7 kút által érintett felszín alatti víztestek az alábbiak:
 - k. 1.3 Dunántúli-középhegység – Budai-források vízgyűjtője karszt
 - kt. 1.3 Budapest környéki termálkarszt
 - kt. 1.4. Visegrád-Veresegyház termálkarszt
 Ezek az egymással hidrodinamikai kapcsolatban lévő víztestek, a túlzott vízkivétel miatt, nem jó állapotú felszín alatti víztesteknek számítanak.
- Visegrád legforgalmasabb útja a Budapest – Esztergom – Tát 11-es másodrendű főút, amely a tervezési terület közvetlen közelében található. A turista főszezonban (tavasztól őszig) a 11-es főúton jelentős mértékben megnő a légszennyezettség mértéke.
- Közlekedésből eredő zajterhelés növekedése a 11. sz. főúton a turistaszezonban érezhetően megemelkedik.
- A tervezett Strandlétesítmény és rendezvényei környezeti zajt okozhatnak, szabadidős környezeti zajforrások lehetnek. A tervezési terület közvetlen közelében zajtól védendő területek találhatóak, mint a Termál Hotel Visegrád és egyéb zöldterületek.

Műemléki, helyi értékvédelmi lehatárolás

A tervezési területen belül műemléki vagy helyi védelem alatt álló épített örökség nem található.

Régészeti lelőhely lehatárolás

A tervezési területet a 12. sorszámú lelőhely lehatárolás érinti, amely 2019-ben új lehatárolásként jelent meg a településrendezési eszközökben.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

MŰEMLÉKI, HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

A tervezési területen belül műemléki vagy helyi védelem alatt álló épített örökség nem található. A 11-es út túloldalán a római őrtorony maradványai részben benyúlnak a 11-es út alá. A jelenlegi fejlesztési szándékok közt nem szerepel olyan lépés, ami az őrtornyot érintené, de távlatban javasolható a 11-es út alatt átvezetett gyalogos kapcsolat a parkoló és a fürdő területe között. Ez esetben az őrtorony út alatti része és bemutathatóvá válhatna, azzal összefüggésben lehetne az átjárót megtervezni.

RÉGÉSZET

A tervezési terület jelentős része a 12. sorszámú lelőhelyen belül fekszik. Ez a lelőhely lehatárolás 2019-ben új lehatárolásként jelent meg a településrendezési eszközökben. Központi lelőhelyszáma és azonosítója nincs. A HÉSZ 3. függelékében a „IV. településrész: Lepence” című táblázatban jelenség leírása az alábbi:

„A Lepence patak jobb partján a neolitikumtól a középkorig ismerünk lelőhelyeket és régészeti objektumokat (neolitik, rézkori, bronzkori telepnyomok, római hamvasztásos temető, 1 kora- és 1 késő császárkori őrtorony, kora és későcsászárkori telepnyomok).”

A HÉSZ a régészeti lelőhelyekre az alábbi előírást tartalmazza:

HÉSZ 7. § (1) A nyilvántartott azonosított régészeti területeket a Szabályozási terv jelöli.

(2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázsépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

2008. március 11.-október 17. között a Visegrád-Lepence Spa Hotel és Élményfürdő beruházást megelőző feltárás történt, amelynek ásatásvezető régésze Gróf Péter (MNM Mátyás Király Múzeum Visegrád) volt.

Az ásatás zárójelentésből néhány fontos megállapítást idézünk:

„Visegrád-Lepence lelőhelyen a Spa Hotel és Élményfürdő építését megelőző ásatáson 2008 március 11. és október 17. között. 16 000 m² területen 190 objektum került elő. 4605 m² területen többretegű – őskori, római kori – objektumok feltárása folyt.”

„Őskor

A lelőhelyhez tartozó temető a Lepencei SPA Hotel és Élményfürdő építését megelőző ásatások során került elő. A Magyarországon mindez ideig egyedülálló sírmező döntő többségén kőkörös sírok létesültek, amelyekben felismerhető szabályszerűségek nélkül temették el az elhunytakat, magyarán egységes rítus nélküliek a sírok.”

„Római kor

A feltárt területen felszínre került egy II-III. századra keltezhető települési szint. Ugyanezen szintet már a II. számú lepencei őrtorony ásatásánál is megtalálták, de lakóobjektum sem akkor, sem most nem került elő. A lelőhelytől nem messze, a 11-es út túloldalán, hasonló korú hamvasztásos temető van.”

„18-19. század (malom)

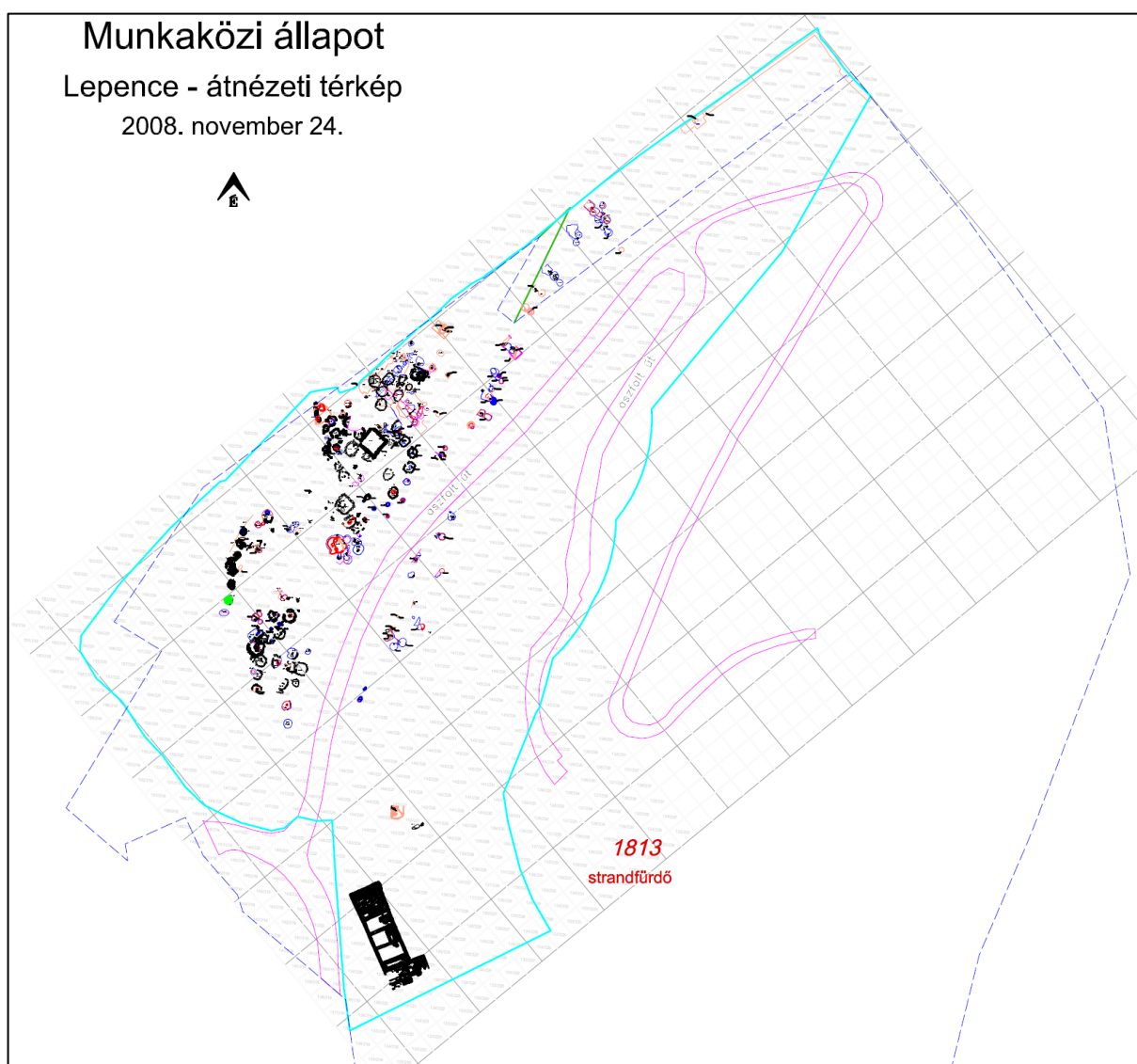
A beruházás területén, a Lepence patak, ill. a pilisszentlászlói út felőli déli oldalon a 2008. áprilisában előkerült kőépület régészeti feltárása fakivágást, tereprendezést követően 2008

júniusától folyik. Ezen idő alatt egy nagyméretű, téglalap alaprajzú, 20x8 méteres hozzávetőlegesen ÉK-DNY-i tájolású háromosztatú épületmaradvány kutatását végeztük el.”

„A területre vonatkozó írásos források, valamint térképes adatok (I. és II. katonai felmérés, Visegrád XVIII. századi uradalmi térképe stb.) valamint a régészeti leletanyag és egyes épületszerkezeti elemek alapján az előkerült épületet XVIII. századi malom-és lakóépületként azonosíthatjuk.”

„Véleményünk szerint a malomépület új, értékes elemmel gyarapítja Visegrád-Lepence eddigi, a neolitikumtól a középkorig terjedő időszakból az elmúlt cca 3 évtized régészeti kutatása alapján megismert történelmi képét. Mindenképpen kívánatos lenne, hogy Visegrád új szállodájának kínálatában a malom, megfelelő műemléki bemutatásban turisztikailag hasznosítható elemként jelenjen meg.”

A fentiek szerint a malom bemutatása tehát turisztikai vonzerőt jelenthet, amit a fürdő fejlesztése során is érdemes figyelembe venni.



TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A Visegrádi-hegység vulkanikus tevékenység következtében alakult ki. Jellemző kőzete az andezit és az ebből képződött agglomerátumok, vulkáni tufák. A Visegrádi-hegységet és a Börzsönyt a Duna szelteketté a kora jégkorszakban, egyre mélyebb folyómedret vájva és maga után hagyva az úgynevezett Duna-teraszokat. A hegylábi részeken évszázadok óta szőlőket és gyümölcsösöket műveltek.

A Lepence Strandfürdő táji környezetében található a Bős-Nagymaros vízerőmű építése miatt kialakított visegrádi felső öböl, amely körül egy lassan befásodó közparkot hoztak létre. A 11-es út Duna felőli, oldalán találjuk a Strand régi parkolóját, amelyen ma Gokart-pálya és kalandpark működik. A parkoló aszfalt burkolatos és jelentős mennyiségű fával beültetett. A parkoló ma is alkalmas a parkolásra és megfelelő parkolóhelyet biztosít a strand vendégei számára. A terület déli oldaláról a kilátást a Thermál Hotel Visegrád nagy tömegű épülete takarja el. Az épület tervezésekor a tájbaillesztési szempont kevésbé játszott szerepet, így sem tömegében sem színhasználatában nem jelent kedvező látványt az épület.

A Lepencei Strandfürdőt 1977-ben nyitották meg és 2007-ig működött. Az ország egyik legszebb fekvésű fürdője volt, hiszen a meredek lejtőn, teraszosan kiépített medencékből a Dunakanyarra páratlan panoráma tárult. A strandot meleg vízzel ellátó kutat 1971-ben fúrták, a mélysége 1309 m, a víz hőmérséklete 39 fok. A termálkút a fejlesztési területen belül, külön helyrajzi számmal jelölt (1203/1), megközelítő utat és kúthelyszínt magába foglaló területen található. A strandfürdőt a Duna felé néző Malomhegy alatti sík területen és meredek hegyoldalon alakították ki. A Malomhegy mellett folyik a Lepence-patak, amelynek völgyében egyrészt a Visegrádot Szentendrével összekötő út indul, másrészt itt található egy szerviz út is, amelyen keresztül a strandfürdőt, az ásványvíz palackozót és a fafeldolgozó telepet érhetjük el.

A TERÜLET LEÍRÁSA

A kivett strandfürdő megnevezésű fejlesztési terület 53.477 m² nagyságú. A terület Visegrád központjától távol a Lepence-völgyben található, megközelítése mind a 11-es úton mind az 11116j számú úton lehetséges. A 11 út mentén először enyhén emelkedve majd egyre meredekebb lejtőket magába foglalva kerül el a Malomhegy É-NY-i, D-i oldalán. A telek 11-es úthoz közeli legalacsonyabb pontja mBf 110 m, míg legmagasabb pontja mBf 165 méteren található. Az északnyugati terület a 11-es út közvetlen közelében egy viszonylag nagy kiterjedésű sík terület található, amelytől kezdődően meredek rézsűkkel elválasztott teraszos hegyoldal található. A teraszok magassága: mBf 115 m, 121 m, 128 m, 133 m, 137 m, 139 m. A hosszirányban enyhén emelkedő teraszokon szerpentinszerű, aszfaltos utak vezetnek fel a legmagasabb 145 méteres pontig. A Malomhegynek ezen É-Ny-i oldala jelenleg fás-bokros-füves terület. Sajnálatos módon itt egy nagymértékű erdőirtás történt, amelynek helyén ma elszaporodott a parlagfű, a zöldjuhar és bálványfa. A terület így erősen erózióveszélyessé vált egyre inkább degradálódik.

A terület déli részére koncentrálnak a régi strandfürdő létesítményei. Itt található az úszómedence, a napozó, lelátó terasz, a gyermekmedence, a büfé épület és egyéb épületek, amelyek ma lepusztult elhanyagolt állapotban vannak. A régi medencék a Lepence-patakhoz közeli sík területre kerültek. Kivételt képez ez alól a teraszos, íves medence, amely a hegy oldalába a 130 m és a 137 m szintvonalak közé épült. A medencék közötti közlekedésre, a lépcsőrendszerek szolgáltak, azonban található itt egy felfelé kanyargó ösvény is. A meredek hegyoldalon az eredeti mészkőrűlő tölgyes vegetáció található. A felhagyott létesítmények és korábbi tisztások helyén invazív növényfajok fás állománya látható.

A TERÜLETET ÉRINTŐ TERMÉSZETI VÉDELMEK

Visegrád történelmi és természeti értékekben gazdag közigazgatási területének jelentős része európai közösségi jelentőségű, illetve országos jelentőségű védelem alatt áll.

A tervezési területen és környezetében az alábbi természetvédelmi szempontú védelmek találhatók:

- Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján Natura 2000 hálózat (HUDI10002 Börzsöny és Visegrádi-hegység) Különleges Madárvédelmi terület

- Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 12. számú melléklete alapján Natura 2000 hálózat (HUDI20039 Pilis és Visegrádi-hegység) Jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

A Börzsöny és a Visegrádi-hegység nagyrészt zárt erdőségekkel borított, amelynek élőhelyei nagyon fontosak a különböző madárfajok számára. A Natura 2000 területek természetvédelmi célkitűzése az azon található közösségi jelentőségű madárfajok és élőhelyük kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása és a kedvező természeti állapot biztosítása.

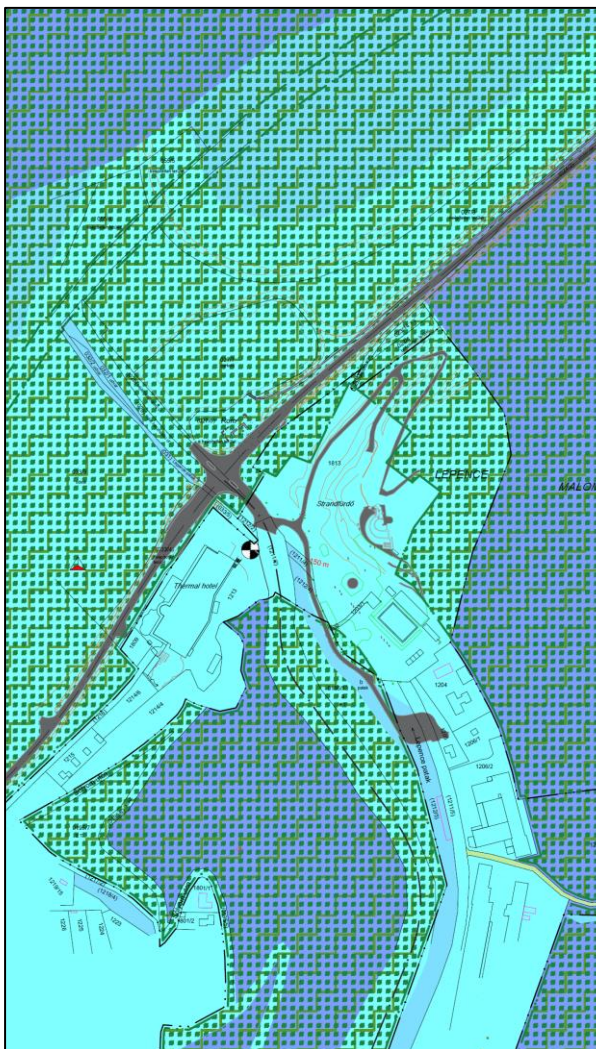
- A magyarországi bioszféra-rezervátumokról szóló 7/2007. (III. 22.) KvVM rendelet 1. § e) pontában elismerte az 1981-ben UNESCO által kijelölt Pilis Bioszféra Rezervátumot, amely elsősorban jelentős mérsékeltövi lombhullató erdei miatt lett kijelölve. A magterületek kijelölésénél fontos volt a flóra és fauna megőrzése és a géntartalékok biztosítása. A területet érinti az UNESCO által nyilvántartott Pilisi Bioszféra Rezervátum, mivel a tervezési terület bioszféra-rezervátum átmeneti zónája található rajta és közvetlen közelében bioszféra-rezervátum pufferterület található. A bioszféra-rezervátumok megőrzik az országra jellemző élőhely típusokat, tájtípusokat.
- A tervezési terület – mint Visegrád közigazgatási területének egésze – a Duna-Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló 34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet 1. számú melléklet 3. pontja alapján a DINP (Duna-Ipoly Nemzeti Park) részeként országos jelentőségű védett természeti terület.
- Fokozottan védett természetvédelmi terület a fafeldolgozó teleptől keletre található, amely nem érinti a tervezési területet.
- Ex lege országos jelentőségű forrás található a jelenlegi Ásványvíz palackozó üzem mellett, amelynek neve Gyula forrás.
- Az Országos Területrendezési Tervben kijelölt „tájképvédelmi terület” övezete lefedi Visegrád teljes közigazgatási területét, így a tervezési területet is.
- Az Országos Területrendezési Tervben kijelölt „ökológiai hálózat magterület” övezete a tervezési területen található, míg az „ökológiai hálózat ökológiai folyosója” és az „ökológiai hálózat pufferterület” övezetek a tervezési terület közvetlen közelében találhatók.

Az Országos Területrendezési Tervben kijelölt „vízminőségvédelmi terület” övezet érinti a tervezési területet.

Az Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervben kijelölt „ásványi nyersanyagvagyon” övezete és „földtani veszélyforrás terület” övezete lefedi Visegrád teljes közigazgatási területét, így a tervezési területet is.





A tervezési területen a 706/A jelű üzemtervezett erdő egy része található. Ezen erdőrészlet elsődleges rendeltetése védelmi, tulajdonformája közösségi tulajdon. Amennyiben a beruházások erdő igénybevétellel járnak, úgy azt az Evt. 77-85. §, és az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 54-55. §, valamint az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 10-11. § szerint az erdészeti hatóság engedélyezi.

A fenti védelmek és övezetek jelentősen meghatározzák (behatárolják) az érintett területek lehetséges hasznosítását, a beépítés lehetőségét, módját, korlátait.




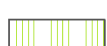




Jelmagyarázat

Nemzetközi természetvédelem, tájvédelem

-  UNESCO Pilis Bioszféra Rezervátum puffterület
-  UNESCO Pilis Bioszféra Rezervátum átmeneti zóna
-  Natura 2000 Különleges Madárvédelmi terület (HUDI10002)
-  Natura 2000 Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20039)

Jelmagyarázat

Országos természetvédelem, tájvédelem

-  Országos jelentőségű fokozottan védett természeti terület
-  Országos ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Országos Ökológiai Hálózat puffterületének övezete
-  Védelmi rendeltetésű üzemtervezett erdő
-  Ex lege védett forrás

Természetvédelmi lehatárolások a tervezési terület környezetében

TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLATOK

A Natura 2000 területeken és közvetlen környezetükben a kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges az invazív fajok (fehér akác, bálványfa, zöldjuhar) által veszélyeztetett élőhelyek megóvása a degradációtól.

A tervezési területen törekedni kell az eredeti termőhelyhez hasonló háromszintes növényállomány kialakítására (mészkerülő tölgyes, cseres tölgyes).

A tervezési terület minél nagyobb részén meg kell őrizni, helyre kell állítani, illetve létre kell hozni azokat az élőhely típusokat, amelyek terepet biztosítanak a xilofág rovaroknak és egyéb jelölő fajoknak.

A területen a gyalogos forgalom vezetését és az esetleges kalandparki berendezések elhelyezését úgy kell megtervezni, hogy megmaradjanak az olyan nagyobb összefüggő természetes élőhelyek és jó állapotú erdőfoltok, amelyek a kiemelt jelentőségű jelölő fajoknak életteret biztosítanak és az idelátogatókkal megismertetik a Visegrádi-hegység élővilágát.

A jó állapotú erdőfoltok, amelyek magas természetességűek és közvetlen kapcsolatban vannak a környező erdővel, kedvező természetvédelmi helyzetet teremtenek.

Erdőterületet igénybe venni csak közérdekkel összhangban lehet, ezért fontos, hogy a településrendezési tervekben is rögzítve legyenek az erdőterületeket érintő távlati elképzelések. Az esetleges igénybevételeknél a közérdeket sok esetben csak a településrendezési terv igazolja.

KÖZLEKEDÉS

HÁLÓZATI KAPCSOLATOK, KÖZÚTHÁLÓZAT

A tervezési területet kettő, közvetlenül a terület mellett haladó út kapcsolja az országos közúthálózathoz. A terület északi oldalán a 11sz. főút, a nyugati oldalán a 1116j. mellékút vezet.

A település teljes közigazgatási területén áthaladó, a Dunával párhuzamos 11sz. Budapest – Szentendre – Visegrád – Esztergom főút Visegrád legfontosabb útja. Kapcsolati szerepét távlatban tovább erősítheti, ha megvalósul a magasabb rendű tervekben megjelenő Vác – Tahitótfalu, új Duna-hídon áthaladó, tervezett főút, ami a 11-es utat a 2-es, M2-es utakhoz (és a Váci vasúthoz) kapcsolná. A másik irányban, Esztergom irányában is javulhatnak majd a kapcsolatok az M10 és M11 utak megvalósulása után. Ezek a távlati fejlesztések Visegrádot csak közvetetten érintik, a főút visegrádi szakaszával kapcsolatban szerkezeti, vagy területigényes változás nem várható.

A magasabb rendű tervek szerint távlatban a 1116j. Szentendre – Visegrád összekötőút kapcsolati szerepe is növekedni fog, térségi jelentőségű mellékúttá válik. Egyelőre azonban ezen az útvonalon az állandóan jól járható út megteremtése a cél, mégpedig a kétoldali erdővel határolt kialakult szűk útterületen belül.

A hatályos településrendezési eszközökben a két országos út lényegében a jelenlegi tényleges vonalvezetésének és területének megfelelő közterületszabályozással jelenik meg, mindössze a 1116j. útnak a 11-es úthoz érkező torkolatát szélesíti ki kissé a tervezett szabályozás. Az érintett szakaszon mindkét út lakott területen belüli út. A csomópontjuk szintbeli, táblával szabályozott csomópont. Mindkét országos úton kanyarodósávokat alakítottak ki. A csomópont negyedik ága a 11-es úttól északra eső területre vezető, gyakorlatilag csak a Gokart pálya hosszában kiépített rövid helyi út. Ezen az ágon nincsenek karanyarodó sávok. A csomópont nyugati oldalán a 11-es utat, a déli oldalon a 1116j. utat keresztező zebra van. A déli oldalon, a csomópont középpontjától csak kb. 65 méterre nyílik a 1116j. útról a Thermál Hotel Visegrád telekbehajtója, és (a szemközti oldalon) a Lepence Strandfürdő megközelítését is biztosító, az Ásványvíz Palackozóhoz, illetve a Fűrészüzemhez vezető helyi kiszolgálóút. A hatályos településrendezési eszközök ezt a kiszolgálóutat szélesítik, az ennek megfelelő útszabályozás érinti a strand telkét (és a Lepence-patak telkét is, aminek területén vízjogi engedély szükséges a közterület kialakításához).

A módosítás közlekedési szempontból nem jelent lényegi változást a hatályos tervhez képest. Szabályozási szinten közterület-szabályozás magát a fejlesztési területet nem érinti. Kicsit változik ugyan a csomópontnak a hatályos terv szerinti szabályozása, de csak annyiban, hogy a 1116j. út torkolatának szélesítése a 1813hrsZ telek határához igazodó vonalat kap. Módosul kicsit az Ásványvíz Palackozóhoz/Fűrészüzemhez vezető helyi kiszolgálóút szabályozása is, a most készült, a meglévő útburkolatot feltüntető geodéziai felmérés alapján. Az útburkolathoz igazított szabályozás a patak felé növeli az útterületet, a fejlesztési terület irányában a szabályozás nem változik. Az út szabályozási szélessége így 14 méterre nő (a hatályos 12m helyett), ami távlatban akár útmenti parkolást is lehetővé tehet.

A strand és a későbbi ütemre tervezett szálloda megközelítése lényegében a maival megegyező módon, az Ásványvíz Palackozóhoz/Fűrészüzemhez vezető helyi kiszolgálóútról nyíló telekbehajtókon keresztül történik majd. A tervezett telekalakítás szerint mindkét létesítmény telke határos lesz ezzel a kiszolgálóúttal. Mindkét teleknek lesz behajtója közvetlenül a kiszolgálóút 1116j. úti kiágazása közelében, egymást követően, a kiágazástól kb. 20, illetve 35 méterre (ez meglévő). A két behajtó közül csak az elsőnek, a majdani szállodához vezetőnek lesz ezen az útvonalon közlekedő vendégforgalma. A strandra érkezők a 11sz. főút északi oldalán (a mai gokart pálya helyén) létesülő vendégparkolóban állíthatják le gépkocsijukat, majd onnan gyalogosan érhetik el a strand területét. A tervek szerint a vendégek három utat keresztezve, a főút meglévő zebráin átkelve juthatnak el a strandra (bár ez a megközelítés elég nehézkesnek tűnik családosok, mozgáskorlátozottak, idősek esetében). A strandfürdőnek jelenleg is van egy gazdasági bejárata az Ásványvíz Palackozó közelében, az akár a továbbiakban is megtartható.

A strandfürdő fentiek szerinti megközelítése jelentősen megnöveli majd a 11-es utat keresztező gyalogos forgalmat. A tervek szerint 600 fős strand és 200 fő wellness ferőhellyel kell számolni. A főút mértékadó forgalma 500E/ó, a burkolatszélesség 15m, a sebesség lakott területi sebesség.

Előírások (Jelzőlámpás Forgalmirányítás Szabályzata) szabályozzák, hogy milyen esetben kell közbenső szigettel, vagy jelzőlámpás irányítással segíteni a gyalogosok közlekedését. A feltételek között az alábbiak szerepelnek:

- ha a forgalom lefolyásának minősége kedvezőbbé tehető,
- ha forgalombiztonsági okok és baleseti statisztikák ezt indokolják,
- ha bizonyos forgalomnagysággal kapcsolatos összefüggések teljesülnek.

A főút forgalma ezen a szakaszon nem magas (a kapacitáskihasználtság 25%), és feltételezhetően átlagosan a strand befogadóképességének is legfeljebb csak 60%-a érkezik ide egyszerre, egy órán belül. Ennek alapján forgalomnagysággal kapcsolatos összefüggések valószínűleg nem teszik majd szükségessé a csomópont átalakítását. Viszont a másik két okból a Közútkezelő még előírhat valamilyen beavatkozást. A csomópont emiatti esetleges átalakítása nem igényli a szabályozási szélesség megnövelését. A csomópont északi ágán, ahol még nincs zebra, annak felfestésére, a hozzávezető járda kiépítésére lesz szükség.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közösségi közlekedési ellátás szempontjából a módosítás nem jelent változást. Az ellátást változatlanul a 11-es úton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A „Visegrád, Lepence” megálló a 1116j. úti csomópont két oldalán vannak. A megállókhöz járdák is épültek a 11-es úton. Ezeket a járdákat természetesen a tervezett létesítmények bejáratáig meg kell hosszabbítani.

GYALOGOS, KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos közlekedés számára a területet a közterület-szabályozás biztosítja. Ki kell építeni a létesítmények megközelítéséhez szükséges járdákat. A 11-es utat keresztező zebrán átkelő

gyalogosok közlekedésének megkönnyítése, vagy biztonsága érdekében a Közútkezelő előírhat valamilyen beavatkozást.

A tervek szerint a 11-es út mentén fog haladni a Felső-Dunamente kerékpárút, ami a 6-os jelű Euro Velo országos és nemzetközi kerékpárút része. A visegrádi kb. 9.5km hosszú nyomvonalból még mintegy 9km nincs kiépítve (a módosítással érintett terület közelében haladó szakasz is idetartozik). A kerékpárút konkrét terveinek készítése folyamatban van, a hatályos terv szerinti, a főút menti jelkulcsos nyomvonal a fejlesztési területet közvetlenül nem érinti.

PARKOLÁS, RAKODÁS

A parkolást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani.

A strandfürdő parkolási igényét a 11sz. főút északi oldalán lévő 027/7hrsz telken létesülő parkolóval szándékoznak kielégíteni. Az OTÉK lehetőséget ad a saját telken kívüli parkolásra, *„Ha az adottságok szükségessé teszik, a ... gépjármű-várakozóhelyek ... a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók”,* így ez a megoldás is megfelelő, bár családosok, mozgáskorlátozottak, idősek számára nem a legjobb megoldás. A 600 fő befogadóképességű strand és 200 fő befogadó képességű wellness számára 160 férőhelyes parkolót kell kialakítani. Mivel a parkolók várhatóan csak időszakosan lesznek tele, különösen fontos a fásítás, és az önmagában is szép látványt adó burkolatkialakítás.

A későbbi ütemben megvalósuló, várhatóan 80 szobás szálloda parkolóit telken belüli elhelyezéssel tervezik.

Az áruszállítás, rakodás mindkét létesítmény esetében telken belül megoldható lesz.

KÖZMŰVEK

VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Az újraélesztésre váró, jelenleg üzemen kívüli Lepence fürdő telke teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik. A látványosságában egyedül álló fürdő létesítésének alapját az 1203/1 hrsz-ú telken 1300 m talpmélységű termálkút adta, amelyet 1977-2007 között a strandfürdő hasznosított. A műszaki állapotában avult strandfürdőt 2007-ben bezárták. Felújítására, azóta többször készültek, de ez ideig a felújítás elmaradt. A közelmúltban alapított Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft a strand újraélesztését tervezi. Ennek előkészítésére a Bord Építész Stúdió Kft telepítési tanulmánytervet készített, amely a strand átépítésén, újra üzembe helyezési lehetőségén kívül egy 80 szobás új szálloda együttes és parkoló építési lehetőségét is vizsgálta.

A két strand és szálloda beruházás megvalósítására a strandfürdő 1813 hrsz-ú, 53477 m²-es telkének a megosztását tervezik. A strandfürdő különleges turisztikai célú 29400 m²-es telkén a strandfürdőt kiszolgáló építmények elhelyezését tervezik annak kb 10 %-os beépítési lehetőségével. A szálloda számára kialakítható telken 11340 m² bruttó szintterületű épületegyüttes elhelyezését tervezik.

A parkoló számára a 11.-es út Duna felőli oldalán levő telket veszik igénybe.

A felhagyott üzemen kívüli strandfürdő telke jelenleg közműellátással nem rendelkezik, de az előkészítő tanulmány szerint villamosenergia, víz és szennyvíz bekötése meglévő.

A telkek előtt viszont a teljes közműellátáshoz szükséges közhálózatok áthaladnak. Így a telek észak-nyugati oldalán, a 11.-es út északi felén NÁ 300-as KM-PVC ivóvíz vezeték halad. A fürdő telkének dél-nyugati oldalán NÁ 150-es ac vezeték halad. A fürdő telkének nyugati oldalán

haladó Pilisszentlászlói út nyugati oldalán üzemel az un „Doboshegyi átemelő”, amelyből induló nyomó-, majd gravitációs csatornák a telek észak-nyugati oldala előtt haladnak el keleti irányba. A szomszédos területen üzemelő szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete nem meghatározott, előzetes ismeretek alapján kivitelezésekor nem látták el búzzárral és nem zajvédett, így 150 m-es a hatásterülete, amely rányúlik a fejlesztésre tervezett telekre. Célszerű a műtárgy hatásvizsgálatát elkészíttetni és a védőtávolságát, szükség esetén kiegészítő beruházásokkal, annyira lecsökkenteni, hogy az már a fürdő telkét ne érintse.

A csapadékvizek befogadására a terület dél-nyugati oldalán haladó Lepence-patak áll rendelkezésre, amely a 11.-es út északi oldalán torkollik a Dunába.

A fürdő észak-nyugati oldala áthalad egy 22 kV-os hálózat oszlopokra fektetett nyomvonalra, amelyről indul az a kábel nyomvonal a Lepence-patak mentén, amelyről a fürdő telkét is ellátták. A telek észak-nyugati és nyugati oldalán is végighalad a középnyomású gázvezeték.

A 11-es út és a Pilisszentlászlói út mentén haladó vezetékek jelenléte az építési tevékenység során ugyan figyelmet igényelnek, de egyúttal az ellátás lehetőségét biztosítják.

A területtől észak-nyugat irányba haladó Dunán levonuló árhullámok elleni védelmet nyújtó elsőrendű védvonal a 11-es út nyomvonalán halad, a vizsgált terület előtt a 027/7 hrsz-ú parkoló kialakítása számára kijelölt telek Duna felőli oldalán. A vizsgált terület előtt a Duna 1697 fkm-nél torkollik a Lepence-patak a Dunába. A 027/7 hrsz-ú telek a mentett oldalon fekszik árvízi elöntés nem veszélyezteti.

A nagyon meredek domboldalon fekvő fürdő telkének északi sarka 117,2 mBf, nyugati oldala 119,99 mBf-i szinten fekszik. A megnövelt mértékadó árvízszint a Duna 1697 fkm-es szelvényében 107,57 mBf, azt kiegészítve az előírások szerinti 1 m-es biztonsági magasítással biztosítandó árvízvédelmi igény 108,57 mBf-i. Ez az érték jelzi, hogy a fürdő telkét a Dunán levonuló árhullámok nem veszélyeztetik.

Az elsőrendű védvonalától a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz veszélyeztetésre kell számítani. Ez a veszélyeztetés a 027/7 hrsz-ú telke érinti és eléri a 1813 hrsz-ú telket is, de építési korlátozást nem okoz, csak fel kell hívni a figyelmet a fakadóvíz előfordulásának veszélyére, ami miatt az érintett sávban a terepszint alatti építési szándék esetén a vízügyi hatósággal, a katasztrófavédelemmel egyeztetni szükséges.

Visegrád település vizsgált városrésze vízminőség védelmi területek övezetén fekszik, amelyre vonatkozó rendeletek előírása alapján a felszín alatti vizek védelmére a szennyvízelvezetésre és a csapadékvíz elvezetésére is szigorúbb előírások teljesítése szükséges. Ezek teljesítésére a szennyvíz elvezetése csak közcatornás megoldással tervezhető és a csapadékvíz helyi szikkasztása tilos, a csapadékvíz közcatornás elvezetését kell megoldani, amelyet már a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alapján is teljesíteni kell. Kiemelt figyelmet igényel a 027/7 hrsz-ú telken javasolt parkoló, amely csak vízzáró szilárd burkolattal alakítható ki, és a felületéről összegyűlő csapadékvíz hordalék- és olajfogó műtárgyon átvezetve vezethető a csapadékvíz hálózatba.

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A felhagyott, üzemen kívüli fürdő telkének megosztása után kialakításra kerülő egyik telken strandfürdő, a másikon szálloda épületegyüttes elhelyezését tervezik. Az előzetes telepítési tanulmány alapján a két beépítésre szánt különleges turisztikai hasznosítású telekre tervezett beruházás megvalósításához a beruházás előkészítésének keretében a közelben üzemelő szennyvízátemelő hatásterületének csökkentését kell megoldani, hogy az a tervezett

beépítést ne érje el. Ehhez először a tényleges hatásterület meghatározása szükséges, majd annak ismeretében a szükséges búzzárását és zajvédelmét kell megoldani.

A tervezett beruházás telke előtt haladó közművek, a vízvezeték, a csatornák, a földgáz- és a villamosenergia ellátás hálózatának folyamatos üzemelési lehetőségét biztosítani kell a beruházás kivitelezése alatt. Ennek biztosításához azok helyben maradhatnak, de szükség esetén azok védelmét meg kell oldani. Megfontolandó az oszlopokon haladó 22 kV-os gerinc elosztóvezeték kiváltásának megoldása az új beépítés igényes arculati megjelenése érdekében. Várhatóan az érintett szakasz kiváltásának a hálózat üzemeltetője részéről nem lesz akadálya, ha annak költségeit a beruházó viseli.

A terület meredek domboldalon fekszik és a tervezett beruházást részben földbe süllyesztéssel tervezik kivitelezni. A domboldal rétegvizekben gazdag, így a rétegvizek útját figyelembe kell venni, azt nem szabad lezárni, dréncszövezéssel a továbbvezetést meg kell oldani.

A fakadóvízzel veszélyeztetett sávban a felszín alá nyúló építésnél, annak korlátozó hatását figyelembe kell venni.

A területen korábban üzemelő strand-fürdő, az üzemelése idején rendelkezett közműellátással, ami a fürdő leállításával felhagyásra került. Vélelmezhetően a korábbi közhálózati csatlakozások, telken belüli elosztóhálózatok jelenleg is a föld alatt vannak. A beruházás előkészítése keretében ezeket a közmű csatlakozásokat szakszerűen le kell zárni, a belső elosztó hálózatot a felszámolandó felépítményekkel együtt el kell bontani.

A terület tervezett új beépítésének megvalósításához, gazdaságos fenntarthatóságához, a környezet védelmére és a komfort igény kielégítésére a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A várható igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

A tervezett új beépítés rendelkezésre álló előkészítő terveiben a közműellátásának megoldására, a várható igények volumenére információk nincsenek, előzetes tájékoztatásként a termálvíz igényen kívül a következő közhálózati igények prognosztizálhatók:

	vízigény	szennyvíz	villamosenergia		termikus igény		
			köz-hálózat	megújuló	villamos-energia	megújuló	földgáz igény
	m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
fürdő telke	106	101	368	92	441	110	61
szálloda telke	58	55	578	144	693	173	96
összesen	164	156	945	236	1134	284	158

Természetesen ezeket a prognosztizált igényeket a továbbtervezés során az épületgépészeti és az elektromos tervezés adatai alapján módosítani, pontosítani lehet. A szolgáltatók felé a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényeknek a bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a strand-fürdő telke korábban rendelkezett közműkontingenssel, a közműfejlesztési hozzájárulást csak a fenntartott közműkontingenst meghaladó igény után kell fizetni.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén, az épület energiaigényét, az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően az épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre Visegrádon a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek, napkollektorok elhelyezésére kedvező megoldást a továbbtervezés során az épülettervezésnél az esztétikai igények figyelembevételével az építésznek kell megoldania.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A település DMRV Zrt Kft által üzemeltetett közüzemű vízhálózatához a csatlakozást elméletileg a Lepence-patak, Pilisszentlászlói út irányában, az ott haladó NÁ 150-es ac vezetékről is ki lehetne építeni, de annak egyrészt a vezeték anyaga jelzi, hogy a vezeték már nem tekinthető korszerűnek, másrészt, tűzvíz ellátás szempontjából korlátozott az igénybe vehető tűzvíz mennyisége. Bár kicsit nagyobb távolságban, a 11-es út mellett haladó nagyobb paraméterű, NÁ 300-as KM PVC vezetékről lenne célszerű a csatlakozást kiépíteni, mivel a közhálózatról a szociális vízigeny mellett a tűzvíz ellátást nagyobb mértékben lehetne onnan biztosítani. A megvalósításra kerülő beruházás várható szociális vízigeny 95 m³/napra prognosztizált. A területen várható épületegyüttes tűzvíz ellátása a nagyobb tereknél sprinkler alkalmazásával is 3600 l/perc-re becsülhető. A csatlakozó vezeték NÁ 200-as mérettel kellen kiépíteni.

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani.

Mindkét tervezett új beruházás jelentős zöldfelülettel kerül kialakításra. A beruházások fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A tervezett új beruházások telkének térségében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat, gravitációs és nyomócsatorna is üzemel. A terület topográfiai viszonyai lehetővé

teszik, hogy telken belül a szennyvizek összegyűjtésére gravitációs hálózat épüljön és a telek előtt haladó gravitációs hálózatra lehessen csatlakozni, amely a szennyvíz továbbszállítását biztosítja.

A szennyvízelvezető hálózatok üzemeltetője szintén a DMRV Zrt.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált területről a csapadékvizek elvezetésére a területen belül elválasztott rendszerű zárt csapadékcatornás vízvezetés kiépítése javasolható, amelynek közvetlen befogadója a Lepence-patak lehet, amely a vizek továbbvezetését a Dunáig biztosítja, illetve közvetlen a Duna.

A terület topográfiai adottsága, hogy a telek feletti domboldalról is jelentős mennyiségű víz érkezik a telek déli oldalához. Ennek szabályozottabb elvezetésére a telek magasabban fekvő részénél övárók létesítése szükséges, hogy a lezúduló vizek a beruházással érintett telket már ne terheljék. Az övárókkal összegyűjtött vizek befogadója szintén a Lepence-patak.

Csapadékvíz elvezetés szigorúbb megoldását a 027/7 hrsz-ú telken kialakítandó parkoló igényli. A parkoló felületéről a vizeket össze kell gyűjteni, vízzáró burkolattal meg kell akadályozni annak a talajba szikkasztását. Az összegyűjtött vizeket hordalékfogó és olajfogó műtárgyon kell átvezetni és csak ezt követően vezethető a befogadóba.

Energiaellátás

A vizsgált új beépítésű telkek világítási és erőátviteli célú energiaellátására a villamosenergia áll rendelkezésre. A teljes közműellátás teljesítésére a termikus energiaellátásra vagy a földgázellátás, vagy a villamosenergia ellátás és megújuló energiahordozó alkalmazható. Az energiaellátás struktúráját a továbbtervezés során a beruházó határozhatja meg azzal a korláttal, hogy az energiaellátásban is a teljes közműellátás kötelezettségét teljesíteni tudja.

A klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálására ma már a gépi klíma használata elkerülhetetlen, amelynek optimális energiahordozója a villamosenergia. A felmelegedés hatása az is, hogy a téli fűtési szezonban várható energiaigényt a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meg fogja haladni. Ma a kereskedelmi forgalomból elérhető villamosenergiával üzemeltetett klímaberendezések hűtési és fűtési célra egyaránt hasznosíthatók. Ezeknek a villamosenergia fogyasztású berendezéseknek a gazdaságos fenntartásához a megújuló energiahordozók hasznosítása szükséges. Az OTÉK 33.§ (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy a megújuló energiahordozó alkalmazásával is ki lehet elégíteni a teljes közműellátás követelményét.

A beruházó döntési kompetenciája, hogy a terület termikus energiaellátását a teljes közműellátás követelményének a betartásával földgáz igénybevételével, vagy villamosenergia-megújuló energiahordozó hasznosításával szeretné megoldani. Természetesen a döntésnél figyelembe kell venni egyrészt, hogy a termikus energiaellátás ma már nem csak a fűtés, hanem a hűtés megoldásának igényét is jelenti, másrészt a gazdaságos fenntarthatóság szempontjait is és a környezetvédelmi követelmények teljesítését ismételgetni kell.

Villamosenergia ellátás

A tervezett beépítések prognosztizált világítási és technológiai célú villamosenergia igény 945 kW. Ha a továbbtervezés során a beruházó a termikus energiaellátását villamosenergiával + megújuló energiahordozóval tervezi megoldani, akkor további 1134 kW villamosenergia igény jelentkezése prognosztizálható. A vizsgált terület északi oldalán áthaladó 22 kV-os vezetékről

kiépítendő csatlakozással lehet előzetes tájékoztatásként, az igényt kielégíteni. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni.

Célszerű a jelenleg oszlopokra fektetett hálózat érintett szakaszát föld alá átépíteni és a csatlakozás kiépítését szintén kábelbe fektetve az átépítéssel egyidejűleg, együtt lehet megoldani.

A csatlakozás kiépítése a középvezetési hálózatról javasolt és mindkét kialakítandó telken belül transzformátor állomás telepítési igényével kell számolni. A fogyasztói transzformátor állomás helyét az épületegyüttesen belül úgy kell kialakítani, hogy előforduló igénynövekedés esetén nagyobb egységjeljesítményű transzformátor gép befogadására is alkalmas legyen, ezzel a gépkapacitást a tényleges igényhez lehet igazítani, a felesleges állóeszköz lekötés elkerülése érdekében.

A településképi rendeletben e vonatkozásban rögzítendő, hogy új hálózatot építeni csak földalatti elhelyezéssel lehet.

A fejlesztési területen belül a belső közlekedési területen a térvilágítását is ki kell építeni, amelynek a közlekedés biztonságán túl a vagyonvédelmi igényeket is ki kell elégítenie. A térvilágítás táphálózatát földalatti elhelyezéssel kell építeni, világításra önálló lámpatesteket kell elhelyezni energiatakarékos világító testekkel.

Földgázellátás

Ha a beruházó a termikus energiaellátást földgáz energiahordozó hasznosításával tervezi kielégíteni, annak a gazdaságos fenntartásához is javasolt a megújuló energiahordozó hasznosítása. A tervezett fejlesztés termikus energiaellátásához szükséges gázellátásra 158 nm³/h gázigény prognosztizált. Ennek ellátására kedvező adottságnak tekinthető a fejlesztési terület előtt áthaladó, közép-nyomású földgázvezeték jelenléte, amelyről kiépítendő bekötéssel a fejlesztési terület gázellátása kiépíthető. A továbbtervezés során pontosítható a csatlakozási hely. A bekötés középnyomáson építhető ki, így területen belül házi nyomáscsökkentő telepítés igényével kell számolni, amelyről a fogyasztói igények kielégíthetők.

Elektronikus hírközlés

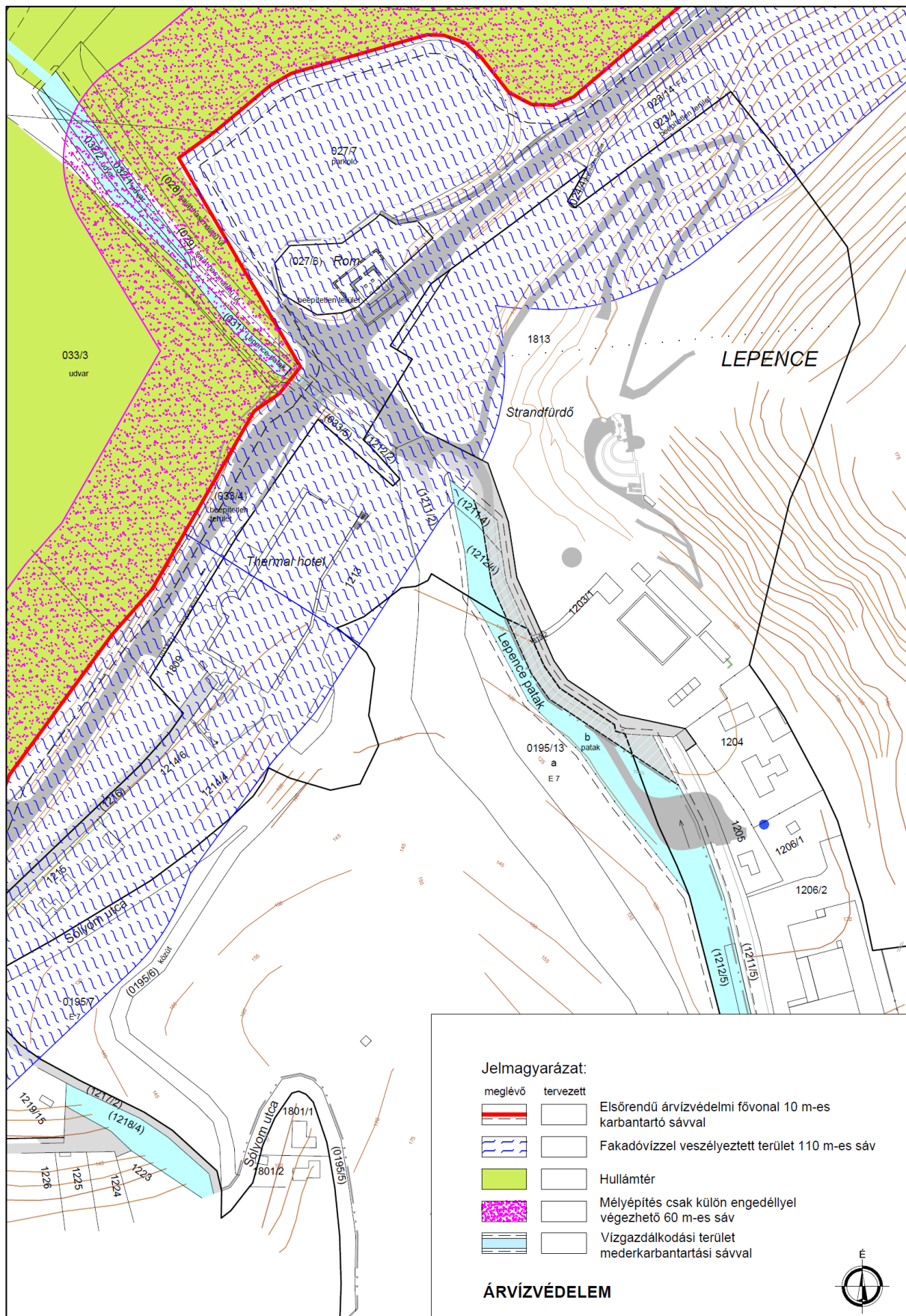
Vezetékes elektronikus hírközlés

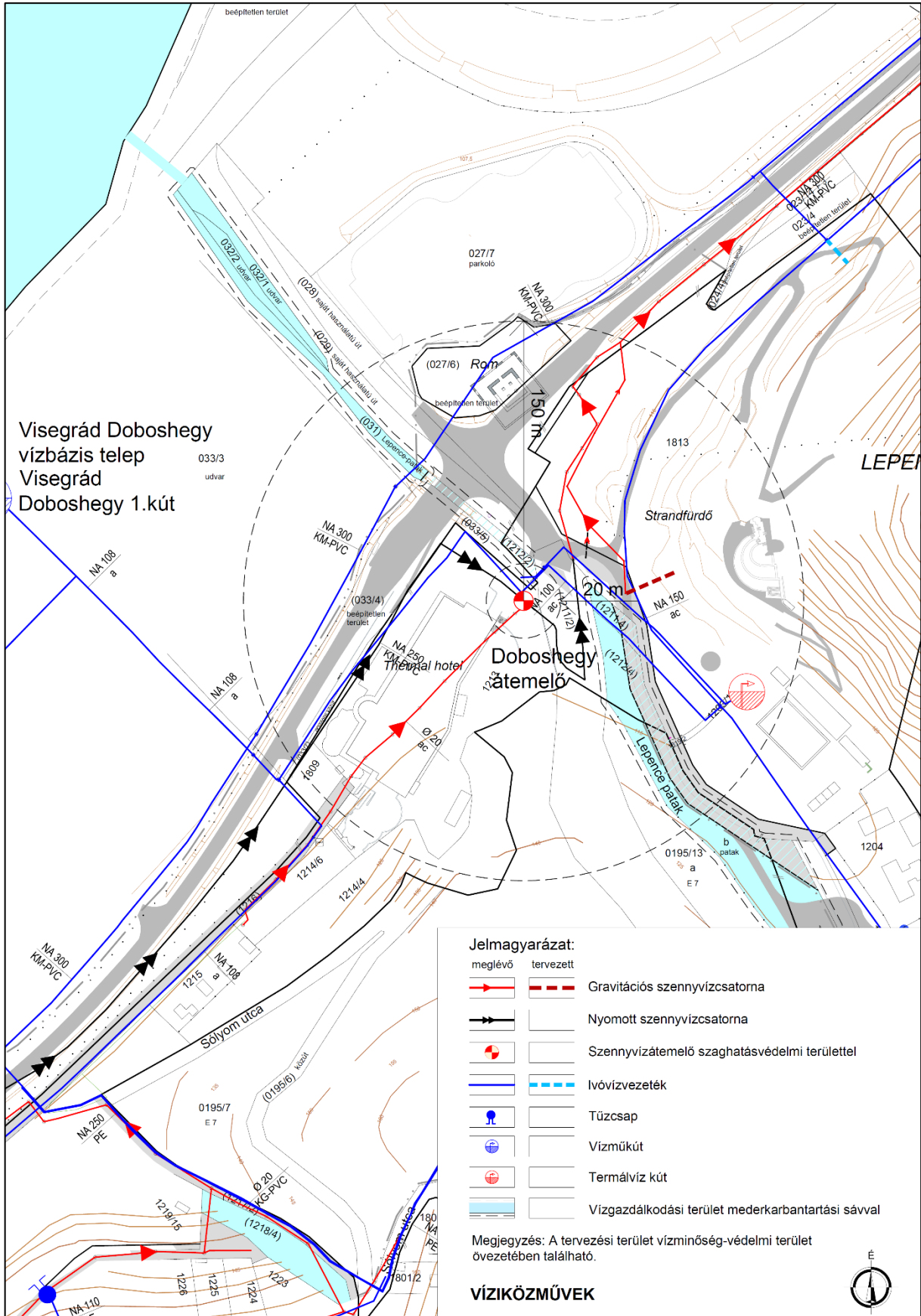
A terület északi oldalán a 11-es út mellett végighaladó hírközlési hálózatról a vezetékes távközlési ellátás kiépíthető.

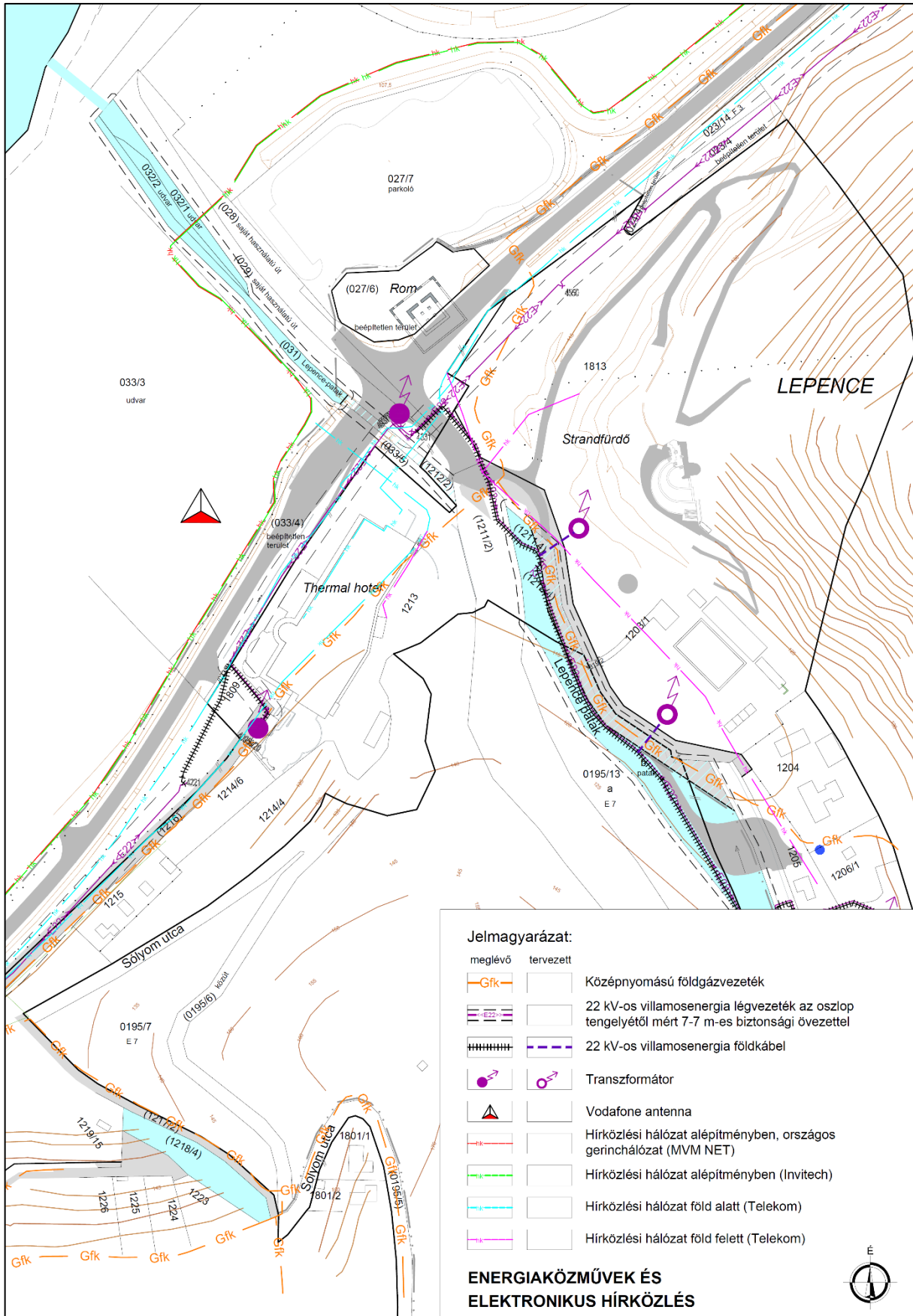
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a kiválasztott szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, de a hírközlés fejlődése és a tervezett épületegyüttes funkciója újabb, helyi antenna elhelyezési igényét is felvetheti. Ennek elhelyezésénél a településképi rendelet betartása szükséges.







Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Középnomású földgázvezeték
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		Transzformátor
		Vodafone antenna
		Hírközlési hálózat alépítményben, országos gerinchálózat (MVM NET)
		Hírközlési hálózat alépítményben (Invitech)
		Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)
		Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)

**ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**



KÖRNYEZETVÉDELEM

TALAJ

Talajadottságok

Magyarország kistájainak katasztere szerint az Észak-Magyarországi-középhegységen belül, a Visegrádi-hegységben a Visegrádi-Dunakanyar kistájba tartozik a terület. A kistáj tektonikusan előrejelzett, antecedens, többnyire szimmetrikus, eróziós folyóvölgy. A tervezési területen jellemzően andezit, andezit-tufa, andezit agglomeratum található.



Magyarország felszíni földtana Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/fdt100/>

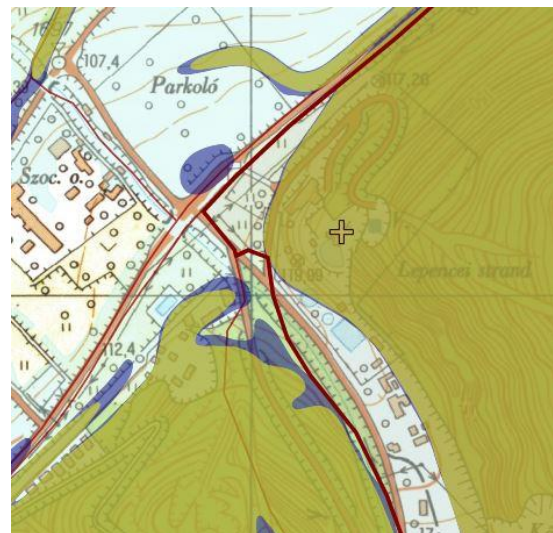
Területfoglalás, területhasználat változás

A kivett strandfürdő megnevezésű fejlesztési terület 53.477 m² nagyságú. A terület Visegrád központjától távol a Lepence-völgyben található, megközelítése mind a 11-es úton mind az 11116j számú úton lehetséges. A 11 út mentén először enyhén emelkedve majd egyre meredekebb lejtőket magába foglalva kerül el a Malomhegy É-NY-i, D-i oldalán. A strandfürdőt a Duna felé néző Malomhegy alatti sík területen és meredek hegyoldalon alakították ki. A terület földtani veszélyforrás övezetébe esik. A terület nagy része erózió-veszélyeztetett terület.



Erózió-veszélyeztetett terület

Forrás: <https://www.mepar.hu/mepar/>



A tervezési terület nagy részén lejtés meghaladja 17 %-ot.



Forrás: <https://www.mepar.hu/mepar/>

Felszíni szennyeződésre érzékeny területek

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. Korm. rendelet 5. § (1) ad) és be) alapján a tervezési terület nitrátérzékeny terület, mivel belterület és nitrát érzékeny területen fekszik a 2015. évi Közép-Duna vízgyűjtő alegység vízgyűjtő-gazdálkodási terve alapján. A fejlesztési terület telkén nem tervezett mezőgazdasági tevékenység, ezért számottevő nitrátszennyezés sem veszélyezteti a területet.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 8. pontja szerint a tervezett strand minden 5 férőhelye után 1 db gépkocsi elhelyezését biztosítani kell. A strand tervezett befogadóképessége 600 fő, a wellness részleg befogadó képessége 200 fő, ezért a szükséges parkolóhelyek száma 160 db. A 42. § (11) alapján, ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban is kialakíthatók. A strand régi parkolója a tervezett strand létesítménytől mért 500 méteren belül található. A régi parkoló aszfalt burkolatú és fásított, ennek igénybevétele előtt környezetvédelmi engedélyeztetési eljárás lefolytatására lehet szükség. *A környezeti hatásvizsgálat és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete 92. b) pontja alapján, védett természeti területen 100 parkolóhely fölötti parkolók esetében, a környezeti hatóság előzetes vizsgálatában hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat szükséges lehet.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Felszíni vizek

A Duna-folyam mellékvízfolyása a Lepence-patak, amely a tervezési terület közvetlen közelében folyik és torkollik a Dunába, az 1697+025 fkm-nél. Sajnálatos módon megfigyelhető a Lepence-patak vízi élővilágának, diverzitásának csökkenése és a szennyezéshez alkalmazkodó fajok előretörése. A vízszennyezés okozója a környezetidegen mederalakítás és műtárgyak patakmederbe építése. A Lepence-patak hegyvidéki vízfolyás, mederanyagának szemcsemérete durva, szikla és kőtörmelék, hidrogeokémiai jellege szilikátos, a vízgyűjtő mérete kicsi (10-100 km²).

A tervezési terület országos vízminőség-védelmi terület övezetébe esik.

Felszín alatti vizek

A visegrádi termálvíz a Visegrádi termálkarszt rétegéből, 1309 m mélyről jön a felszínre. A felszín alatti víztestek hidrodinamikai kapcsolatban állnak a szomszédos karszt és termálkarszt víztestekkel, valamint az általuk táplált forrásokkal és patakokkal. A Visegrád Lepence-völgyben üzemelő K-7 kút által érintett felszín alatti víztestek az alábbiak:

- k. 1.3 Dunántúli-középhegység – Budai-források vízgyűjtője karszt
- kt. 1.3 Budapest környéki termálkarszt
- kt. 1.4. Visegrád-Veresegyház termálkarszt

A nitrát-, az ammónium-szennyeződések meghatározása egyes víztesteken belül megtörtént, de a fenti víztestek esetében a nitrát szennyezettség százalékos aránya egyik esetében sem haladja meg a víztest 20 %-át.

Sajnos, ami problémát okoz az a túlzott vízkivétel, amelyben mindhárom víztest érintett:

- | | |
|---|-------|
| ▪ k. 1.3 Dunántúli-középhegység – Budai-források vízgyűjtője karszt | 120 % |
| ▪ kt. 1.3 Budapest környéki termálkarszt | 120 % |
| ▪ kt. 1.4. Visegrád-Veresegyház termálkarszt | 163 % |

Szintén megállapításra került az ökológiai vízhiány is mindhárom víztest esetében. Az ökológiai vízhiány a felszín alatti vizek forrásaiból vagy víztáplálásából eredő hiányt jelenti, amely a

felszíni vizek vízhozamát, vízszintjét befolyásolja. Ennek következtében megváltoznak azok az ökológiai viszonyok, amelyek a felszín alatti vizektől függő ökoszisztémák növény- és állattársulásait fenntartják.

Tekintettel a fenti megállapításokra ezek a víztestek nem jó állapotú felszín alatti víztesteknek számítanak.

Árvízvédelem

Visegrád árvizek szempontjából erősen veszélyeztetett kategóriába esik.

A Duna-folyam nagyvizi medre egy hosszú, keskeny sávot foglal el, határa a 11-es út.



Forrás: <http://www.kdvvizig.hu/index.php/kozerdeku/letoltesek/file/296-02-nmt-01>

A Lepence-patak a heves esőzések hatására, vagy nagymennyiségű hó elolvadásakor megáradhat és ezzel együtt gyorsfolyásúvá válhat. A gyors és nagy tömegű vízmozgás a mederszél rombolását a meder átrendeződést okozhatja.

LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

Ez a fejezet megegyezik a „Visegrád Város településrendezési eszközeinek módosítása a 1289 hrsz-ú telek területén; Egyszerűsített eljárás véleményezési anyaga” (EKO '96 Mérnöki és Humán Szolgáltató Kft. 2018. január) című munka, Buna Béla Phd szerző által készített „Levegőtisztaság védelme” című fejezetével.

Visegrád nem tartozik a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet települései közé. A város levegőminősége kitűnőnek mondható.

Közlekedési emissziók

Visegrád legforgalmasabb útja a Budapest – Esztergom – Tát 11-es másodrendű főút, amely a tervezési terület közvetlen közelében található. A turista főszezonban (tavasztól ősziig) a 11-es főúton jelentős mértékben megnő a légszennyezettség mértéke.

Visegrádra szárnyashajó, kiránduló hajó, továbbá sétahajó is közlekedik, átlagosan naponta egyszer tavasztól ősziig tartó szezonban. A vízi közlekedésből eredő légszennyezettség nem számottevő.

A 11. sz. főút forgalmi adatait az 1. táblázat tartalmazza:

1. táblázat

Jellemző forgalmak akusztikai egységjárműben, 2014, db

Közút	ÁNF, db	Nehézármű arány, p %
11 sz. főút Bp-Esztergom-Tát	3447	7,7

A környezeti levegőszennyezés szempontjából a forgalom jellemzői (forgalomnagyság, összetétel, sebesség) mellett a szélirány, szélesség, levegő hőmérséklet, a hőmérséklet változása a magassággal, szélörvények, az észlelési távolság, továbbá az alapszennyezettség befolyásolja a ténylegesen kialakuló terhelést.

Légszennyezettség mértékét az uralkodó szélirányok, valamint az átlagos szélességek befolyásolhatják. A szélirány alapvetően ÉNy-i, és az átlagos szélesség 2-3 m/s között változik. Az előbbi adat azt jelenti, hogy a szél főként Visegrád felé fúj a Duna felől. A levegőszennyezettség akkor a legnagyobb, ha a szél nem fúj (áll a levegő), ezért a számításoknál a biztonság irányában elmozdulva 0-1 m/s értéket szoktunk figyelembe venni.

A számítást szén-monoxidra, nitrogén-dioxidra, kén-dioxidra, PM₁₀-re, PM_{2,5}-ra, valamint szén-hidrogénre végeztük el. A 2. táblázatban a német Útügyi Hivatal által elfogadott és használatra javasolt RLuS92 levegőszennyezés-számítási modellel meghatározott alapszennyezettség értékeket tüntettük fel.

2. táblázat

Alap levegőszennyezettség a vizsgált 11. sz. főút környezetében, µg/m³

Közút	CO	NO ₂	SO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}	Benzol
11 sz.	400	32	6	26	18	2,5

A német számítási modellel meghatározott, a forgalom által előidézett csúcs órás és napi átlag levegőszennyezés értékeket a következő 3. táblázatban foglaltuk.

3. táblázat

Jelenlegi plusz (az alaphoz hozzáadódó) levegőszennyezettség a vizsgált 11. sz. főút környezetében, µg/m³

Közút	Napszak	CO	NO ₂	SO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}	Benzol
11 sz.	napi átl.	6,4	5,6	0,01	0,8	0,5	0,03
	csúcsóra	15,4	13,4	0,02	-*	-	0,08

*Nincs csúcsóra előírás

Az összegezett levegőszennyezettség értékek a 4. táblázatban találhatóak:

4. táblázat

Jelenlegi összegezett levegőszennyezettség a vizsgált 11. sz. főút környezetében, µg/m³

Közút	Napszak	CO	NO ₂	SO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}	Benzol
11 sz.	napi átl.	406	38	6	27	18,5	2,5
	csúcsóra	415	45	6	-	-	2,6

A vidékfejlesztési miniszter 4/2011.(I.14.) VM rendelete szerint a levegőterheltségi szint határértékei 2011.01.15.-től megváltoztak. Az egyes közlekedési légszennyező anyagok terheléseinek megítélésénél alkalmazott egészségügyi határértékek az 5. táblázatban következnek:

5. táblázat

Levegőtisztasági határértékek, $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Szennyezőanyag	Veszélyesség	Éves	Napi	60 perces
Szén-monoxid	II.	3000	5000	10000
nitrogén-dioxid (NO_2)	II.	40	85	100
kén-dioxid	III.	50	125	250
benzol	I.	5	-	10
Szálló por (PM_{10})	III.	40	50	-

Ebben a táblázatban megadott értékeket összehasonlítva az alapszennyezettség és a közlekedés által okozott plusz szennyezettség összegével megállapítható, hogy **a 11. sz. főút környezetében egyik komponens esetében sem haladja meg a levegőszennyezettség az előírt határértékeket.**

Vasúti és légi közlekedésből származó levegőszennyezés nincs a tervezési területen.

Szolgáltató és lakossági emissziók

Visegrádon szolgáltató és lakossági emissziók elsősorban a fűtési szezonban jellemzőek. A szennyezés mértéke csökkent a gázfűtésre való áttérés óta. A káros emisszió mértékét jelentősen csökkenti a csaknem folyamatosan létező Duna-völgyi szél.

A tervezési terület közvetlen szomszédságában található a Termál Hotel Visegrád, amelynek emissziója nem jelentős.

Ipari emissziók

Visegrádon található két nagyobb ipari üzem található: a Lepencei fafeldolgozó, és Lepence-völgyi Visegrádi ásványvíz palackozó. Jelentős mértékű légszennyezéssel egyik létesítmény működése sem jár.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Ez a fejezet részben megegyezik a „Visegrád Város településrendezési eszközeinek módosítása a 1289 hrsz-ú telek területén; Egyszerűsített eljárás véleményezési anyaga” (2018. január) című munka, Buna Béla Phd szerző által készített „Zaj- és rezgésterhelés” című fejezetével.

Közlekedési zaj

Közlekedésből eredő zajterhelés növekedése a 11. sz. főúton a turistaszezonban érezhetően megemelkedik. A zajterhelés számításához szükséges forgalmakat a következő 6. táblázat mutatja a szükséges akusztikai egységjárműben:

6. táblázat

Jellemző forgalmak akusztikai egységjárműben, 2014, db

Közút	I. személygépkocsi+kis tehergépkocsi	II. autóbusz+közepesen nehéz tehergépkocsi +motorkerékpár	III. csuklós autóbusz +nehéz tehergépkocsi +lassú járművek
11 sz. Bp-Esztergom- Tát	2909	172	94

A jelenlegi zajterhelést a 25/2004. (XII.20.) KvVM rendelet a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól c. előírás szerint számítottuk.

A számításnál a 11 sz. főúton a forgalmi sebességet $v_1=v_2=v_3=90$ km/h, a burkolati érdesség szorzót egységesen 0,29 –ra, az észlelési magasságot $H=1,5$ m-re, a távolságszorozót, ($d=25$ m-

ig) 12,5-re vettük fel, továbbá átlagos éjszakai forgalmú utat vettünk figyelembe. A számítási eredmények a táblázatban láthatóak.

7. táblázat

Nappali és éjszakai zajterhelés a 11. sz. főút környezetében (m-ben, az út tengelyvonalától)

Közút	Távolság, m	L _{Aeq} , dB Nappal	L _{Aeq} , dB Éjjel
11 sz.	10	66,6	58,5

*Ha a háttérterhelés L_{Aeq}=50 dB

A tervezett strand nem tartozik a zajtól védendő területek közé, ezért a közlekedési zajterhelés megengedett értékei a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján, ebben az esetben nem értelmezhetők.

Az elkövetkező 5 évben a térség várható forgalomnövekedése, az utóbbi évek trendje alapján, a jelenlegihez képest maximum 10-20%, ami átlagosan 0,6 dB-nyi zajterhelés-növekedést jelent.

Visegrádon bár nincsen vasúti közlekedés, de a Nagymaroson keresztül haladó vasútforgalom – a Dunán keresztül – áthallatszik. Visegrád felett elrepülő kisrepülőgépek szintén időnként megzavarják a város nyugalját.

A tervezett Strandlétesítmény és rendezvényei környezeti zajt okozhatnak, szabadidős környezeti zajforrások lehetnek. Valószínűsíthető, hogy a strand zajforrás lesz és hatásterületén lesz a szomszédos Termál Hotel Visegrád, amely zajtól védendő területen található. A hatásterület az út túloldalán lévő zöldterületekre is kiterjedhet, amelyek jelenleg funkciójukban nem közparkként, hanem elhanyagolt, felújítandó területként működnek. A zajtól védendő üdülőterületek és zöldterületek szabadidős zajforrásból származó zajterhelési határértékei:

8. táblázat

A szabadidős zajforrások zajterhelési határértékei (1. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez)

Közút	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) Nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
Üdülőterület	45	35
Zöldterület	50	40

Ipari és szolgáltató tevékenységből eredő zaj

Az ipari tevékenységekből (fafeldolgozó, ásványvíz palackozó üzem) eredő zajtevékenység nem zavaró mértékű. A tervezett szálloda nem okoz jelentősebb zajterhelést a környezetére.

HULLADÉKKEZELÉS

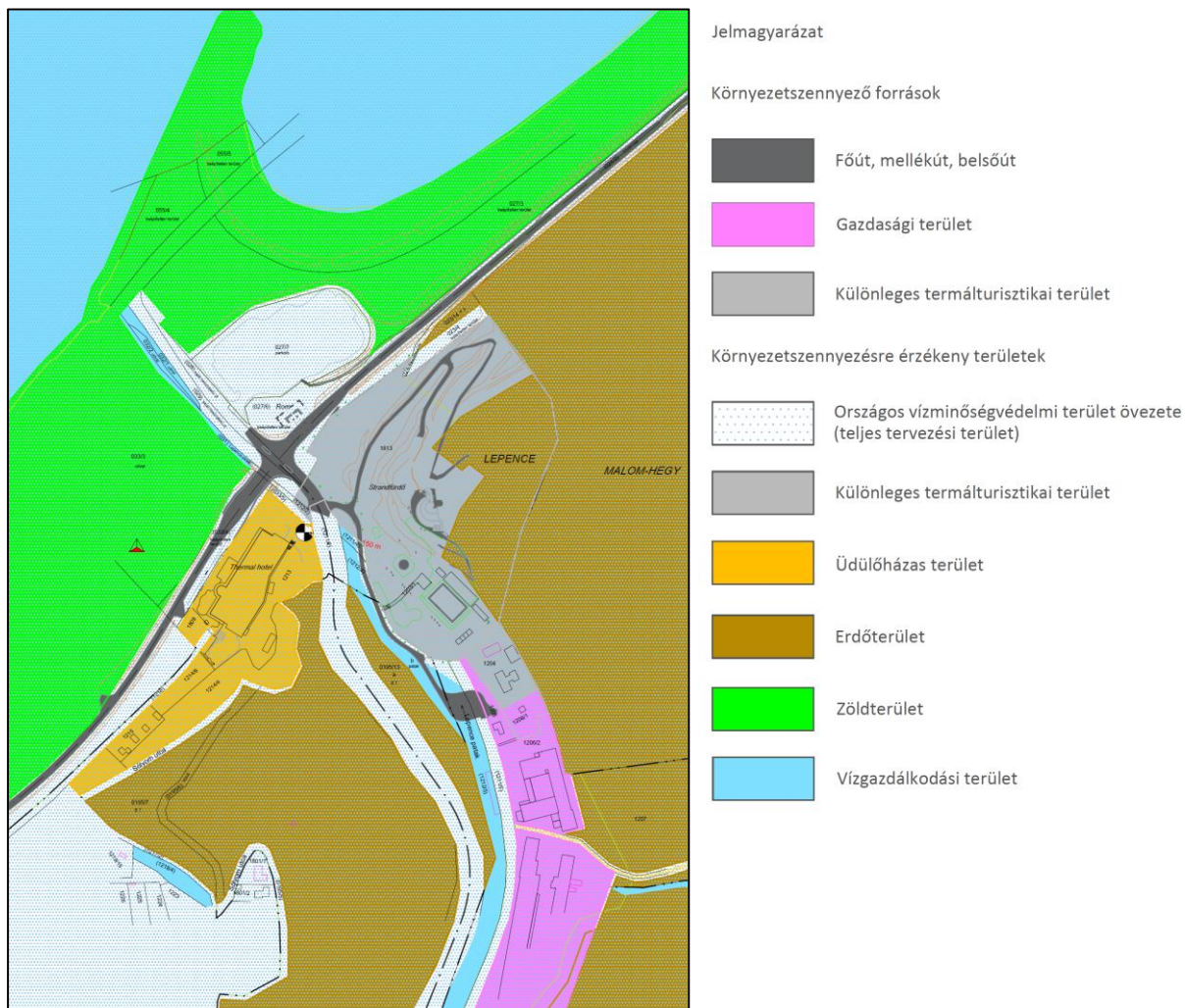
Ez a fejezet részben megegyezik a „Visegrád Város településrendezési eszközeinek módosítása a 1289 hrsz-ú telek területén; Egyszerűsített eljárás véleményezési anyaga” (EKO '96 Mérnöki és Humán Szolgáltató Kft. 2018. január) című munka, Buna Béla Phd szerző által készített „Hulladékkezelés” című fejezetével.

Visegrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2014. (II.14.) önkormányzati rendelete szól a hulladékgazdálkodás és a köztisztaság helyi szabályairól. A háztartási hulladékot matricával ellátott gyűjtőedénybe, illetve műanyag zsákba kell gyűjteni.

A szelektív hulladékgyűjtésre szelektív hulladékgyűjtő szigetek (papír, PET-palack, üveg) állnak rendelkezésre, illetve a szolgáltató házhoz megy az összegyűjtött szelektív hulladékért.

Visegrád tagja a Duna-Vértes Köze Regionális Hulladékgazdálkodási Társulásnak. A keletkező kommunális hulladék elszállítását a Vértes Vidéke Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi. A cég alvállalkozója - az AVE Tatabánya Zrt. - által összegyűjtött hulladékot Tatabányai Dubnyik-völgyi Regionális Hulladéklerakóba szállítják.

A strandon jövőben keletkező hulladékok becslött mennyiségére nézve a koncepcióterv nem tartalmaz adatot.



KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Ez a fejezet részben megegyezik a „Visegrád Város településrendezési eszközeinek módosítása a 1289 hrsz-ú telek területén; Egyszerűsített eljárás véleményezési anyaga” (EKO '96 Mérnöki és Humán Szolgáltató Kft. 2018. január) című munka, Buna Béla Phd szerző által készített „Környezetvédelmi javaslat” című fejezetével.

TALAJVÉDELEM

A Mezőgazdasági Parcella Azonosító rendszer tematikus térképei között található az erózióveszélyeztetett területek fedvény, amely alapján megállapítható, hogy a tervezési területen meredek lejtők és ezzel együtt járó erózióknak kitett területek találhatóak. A terület fejlesztésének tervezésekor figyelembe kell venni ezeket az adottságokat és megfelelő talaj- és erózióvédelmi építményekkel is számolni kell.

Földmunkát csak arra alkalmas időszakban szabad elvégezni. A földmunkát úgy kell elvégezni, hogy az építkezés során a csapadékvizek, illetve egyéb vizek a létesített földműben ne

okozhassanak kárt. A földmunkákat fokozott talajminőségi ellenőrzés mellett kell végezni. Az esetlegesen keletkező szennyezett talaj csak alkalmas lerakóhelyre szállítható. Szennyezett talaj tereprendezésre nem használható.

A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése a terület érzékenységtől függetlenül tilos. A tervezési terület szennyeződéserzékenységi besorolása miatt a létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII. 21.) Kormány Rendelet I. számú mellékletében felsorolt anyagoknak (pl. ammónia, nitritek, nitrátok, stb.) a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A tervezési terület a Duna és a Lepence-patak közelében található, továbbá a talajvízszint 2 m mélység körül van. Az épülő, várhatóan részben terepszint alá süllyesztett épületek építése során a mélyépítési műtárgyakat úgy kell kialakítani, hogy a rétegvizek akadálytalan mozgása drénrendszerek beépítésével biztonságosan megoldható legyen.

Tekintettel arra, hogy a terület nagy része 17 %-osnál meredekebb lejtésű, nem juttatható ki szerves trágya, kivéve az állatok által elhullajtott trágya.

A talajvíz minőségét potenciálisan veszélyeztető anyagokat tároló tartályok műszaki biztonságát a vonatkozó előírások szerint ellenőrizve kell működtetni. A város vízbázisa sérülékeny, valamint a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny, ezért különösen nagy gondot kell fordítani a szennyvíz kezelésére.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a fürdő parkolójaként használandó régi parkolót el kell látni a környezeti hatóság által előírt környezetvédelmi létesítményekkel.

LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

A tervezési terület átszellőzését a Duna vízfelülete, valamint a hegy-völgyi légáramlatok tisztító hatása biztosítja. A 11. sz. főút felől érkező levegőszennyezettség hatása tervezett cserje-, valamint faültetéssel mérsékelhető.

A szomszédos területen üzemelő szennyvízátelőző műtárgy hatásterülete nem meghatározott, előzetes ismeretek alapján kivitelezésekor nem látták el búzárral és nem zajvédett, így 150 m-es a hatásterülete, amely rányúlik a fejlesztésre tervezett telekre. Célszerű a műtárgy hatásvizsgálatát elkészíttetni és a védőtávolságát, szükség esetén kiegészítő beruházásokkal, annyira lecsökkenteni, hogy az már a fürdő telkét ne érintse.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A 11. sz. főút forgalmának zajhatása tervezett növénytelepítéssel csökkenthető.

A tervezett strandlétesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületét számítással kell meghatározni. A tervezett strand létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos zaj és rezgésterhelést olyan mértékben kell csökkenteni, hogy a jogszabályban előírt zajterhelési határértékek teljesüljenek.

HULLADÉKKEZELÉS

Az új funkcióval lényegesen megnő a keletkező hulladékok mennyisége. Szükséges a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit biztosítani. A veszélyes, valamint nem veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozó jogszabályokat és rendelkezéseket be kell tartani. A megvalósítás során a legkevesebb hulladék keletkezésével járó anyag és energiatakarékos technológiákat kell alkalmazni.

A beruházáshoz tartozó parkterületek fenntartása során keletkező zöld hulladékokat javasolt helyben komposztálni, továbbá tápanyag utánpótlásként felhasználni.

JÓVÁHAGYANDÓ

RENDELET TERVEZET, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Visegrád Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2020. (....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szólóönkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

Visegrád város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek és partnerek véleményének kikérésével, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. § Jelen rendelet 1. melléklete az SZT-M1/2020 jelű Szabályozási tervi részletet, amely a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. mellékletét képező Visegrád Város Szabályozási terve 3. szelvényét módosítja a Lepence fürdő 1813 hrsz-ú telkén és közvetlen környékén.

2. § A HÉSZ 9.§ (3) bekezdés bevezető mondatrésze helyébe a következő rendelkezés lép.
„(3) A telken belül be nem építhető területen, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, melléképítmény, műtárgy nem helyezhető el, kivéve”

3. § (1) A HÉSZ 34.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép.
„(3) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a telek be nem épített részén az eredeti terepfelszín átalakítása az adott beépítettséggel azonos kiterjedésben megengedett, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik, de a közvetlenül szomszédos telkek terepfelszínéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban nem térhet el.

(2) A HÉSZ 34.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép.
„(5) Tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület, a garázs megközelítése érdekében és (6) bekezdés szerinti esetben lehetséges kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.”

4. § (1) A HÉSZ 54.§ (63) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.
„b) az oldalkert mérete 5,0 méter, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.”

5. § (1) A HÉSZ 55.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép.
„(1) A különleges termálturisztikai terület Ktk-1, Ktk-2 és Ktk-3 jelű építési övezetekre tagolódik.”

(2) A HÉSZ 55.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.
„a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m².”

- (3) A HÉSZ 55.§ (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.
„c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,25 m²/m².
- (4) A HÉSZ 55.§ (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.
„d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.”
- (5) A HÉSZ 55.§ (3) és (4) bekezdései hatályukat veszítik.
- (6) A HÉSZ 55.§ -a a következő (5a)-(5e) bekezdésekkel egészül ki.
„(5a) A Ktk-1 jelű építési övezetben az épület elhelyezése, az épület és a medencék megközelítése, valamint a strandfürdő napozókertjének kialakítása és a kert rendezése érdekében a tereprendezés a 34.§ (1), (3)-(5) bekezdéseitől eltérően történhet úgy, hogy rézsú és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint 6 métert meg nem haladóan változtatható meg, de a közvetlenül szomszédos telkek terepfelületéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban nem térhet el.
- (5b) A Ktk-1 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke a 35.§ (1) bekezdéstől eltérően, a telek területének 10%-a, ami épület alatt, épületen túlnyúlóan és önálló szerkezettel alakítható ki.
- (5c) A Ktk-1 jelű építési övezetben a Szabályozási terven jelölt rom területét az örökségvédelmi érték bemutatásának elősegítésén kívül tereprendezés vagy beépítés nem érintheti.
- (5d) A Ktk-1 jelű építési övezetben a telken belül be nem építhető területen a 9.§ (3) bekezdésben felsoroltakon kívül a fákra rögzített kalandpark szerelvények elhelyezhetők úgy, hogy az összefüggő természetes élőhelyek és jó állapotú erdőfoltok megmaradását nem veszélyeztethetik.
- (5e) A Ktk-1 és Ktk-3 jelű építési övezetek közös övezeti határa vagy telekhatára mellett az épület elhelyezésekor nem kell oldalkerti távolságot tartani.”
- (7) A HÉSZ 55.§ -a a következő (7)-(9) bekezdésekkel egészül ki.
„(7) A Ktk-3 jelű építési övezetben az 54.§ (2) bekezdés szerintieken kívül szálláshely szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.
- (8) A Ktk-3 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 15.000 m².
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,55 m²/m².
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.
- (9) A Ktk-3 jelű építési övezetben az építés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő geotechnikai jelentés alapján végezhető.”

6. § (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Visegrád, 2020.

polgármester

jegyző

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányza rendelet módosításáról szóló
.../2020. (...) önkormányza rendelet 1. melléklete,
amely a
3/2019. (III. 27.) önkormányza rendelet 1. mellékletét képező
Visegrád Város Szabályozási terve 3. szelvényét módosítja a Lepence fürdő 1813 hrsz-ú telkén és közvetlen környékén

SZT-M1/2020

M=1:2000

a módosításterüle hatályának határa

