

**Zebegény Község Önkormányzat Képviselő Testületének
...../2015. (.....) számú határozata
Zebegény Község Településszerkezeti Tervéről**

TERVEZET

Zebegény Község Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, – a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – elkészíti a a TSZT jelű (M=1:6.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az OTÉK 2014. január 1-én hatályos állapota alapján, valamint a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével:

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Zebegény Község egész közigazgatási területére kiterjed.
2. Biológiai aktivitásérték kompenzáció
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet értelmében a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg pozitív, ezért a törvényi előírásnak megfelel, kompenzációt nem igényel.
3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1.sz. táblázata szerint.
4. A Pest megyei területrendezési terve- szerkezeti terv és a 2016. évi TRT készítés mérlege: az M-1 melléklet 3.1.sz. táblázata szerint.

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap.....évhó.....nap.(megállapításuktól számított 30. napon) lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Jegyző

Kelt: Zebegény , 2016. évhónap

.....
Polgármester

.....
Jegyző

M-1 melléklet

Zebegény településszerkezeti és területfelhasználási rendszerének részletes leírását az alátámasztó munkarészek fejezetei tartalmazzák.

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Üdülő területek
 - c) Vegyes területek,
 - d) Gazdasági területek,
 - e) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
<i>Kertvárosias lakóterületek</i>	<i>Lke</i>	<i>0,6</i>
<i>Hétvégiházias üdülőterület</i>	<i>Üh</i>	<i>0,2</i>
<i>Településközpont vegyes területek</i>	<i>Vt</i>	<i>1,2</i>
<i>Gazdasági terület ipari gazdasági terület (közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei)</i>	<i>Gip-km</i>	<i>1,2</i>
<i>Különleges terület – Sportpálya területe</i>	<i>Ksp</i>	<i>0,2</i>
<i>Különleges terület – Turisztikai terület</i>	<i>Ktu</i>	<i>0,5</i>
<i>Különleges terület – Bánya terület</i>	<i>KB</i>	<i>0,2</i>
<i>Különleges terület – Megújuló energiaforrás terület</i>	<i>Ken</i>	<i>0,2</i>
<i>Különleges terület – Sport rekreációs terület</i>	<i>Ksr</i>	<i>0,5</i>

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek (közmű építmények, az energiaszolgáltatás)	Hiányos közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
<i>Különleges terület – Strand területe</i>	Teljes közművesítettség
<i>Különleges terület – Temető terület</i>	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Kertes mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - Közműelhelyezési, hírközlési területek
 - Zöldterületek, (Zkp, Zkk)
 - Erdőterületek (Ev, Eg, Ek)
 - Mezőgazdasági területek /általános és kertes mezőgazdasági területek (Má), (Mk)
 - Vízgazdálkodási területek (V)
 - Természetközeli területek (Tk)
 - Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A település területének döntő hányada családirházas, telkes lakóterület. A lakóterületi településrészeket illetően megfigyelhető, hogy a lakófunkció mellett megjelenik a kereskedelmi-szolgáltató funkció is.

A település lakóterületein az oldalhatáron álló, szabadon álló, hézagosan zárt sorú és zárt sorú beépítési mód is megtalálható. Tervezői javaslat szerint a fejlesztési területek beépítése során a szabadon álló beépítési mód támogatandó.

Az önkormányzat szándéka a település népességmegtartó képességének növelése. Ennek érdekében a beépíthető lakóterületek telekkínálatát és beépítési lehetőségeit szeretné változatosabbá tenni. Ezért támogatja a lakóépületek további kialakítását, az arra alkalmas területen.

A tervezés keretében új lakó területfejlesztés a belterület É-i határában az Orgona- Bajcsy Zs. - Rózsa és Tátika utca által határolt, már nagyrészt beépült kertes mezőgazdasági területen, valamint az Almáskert és Malom utca mentén tervezett.

Az 1. számú fejlesztéssel érintett terület az Orgona- Bajcsy Zs. - Rózsa és Tátika utca által határolt területen:

- az 1. terület: Mk kertes mezőgazdasági terület ~13,12 ha → Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül

A Malom utca mentén, a belterület határában, jelenlegi külterületi általános mezőgazdasági területen beépült telkek (0137/71, 0137/70, 0103/3 hrsz.) tényleges használatnak megfelelő területfelhasználási besorolása Lke lakóterület céljára.

- a 2. terület: Má általános mezőgazdasági terület ~0,46 ha → Lke kertvárosias lakó terület céljára.

Az Almáskert utca mentén, a belterület határában, jelenlegi külterületi általános mezőgazdasági területen nagyrészt beépült telkek (0105/19-23 hrsz.) tényleges használatnak megfelelő területfelhasználási besorolása Lke lakóterület céljára.

- a 3. terület: Má általános mezőgazdasági terület ~0,75 ha → Lke kertvárosias lakó terület

1.1.2. b. Településközpont vegyes területek (Vt)

A településközponti funkciókat ellátó alapfokú intézmények elsősorban magát a települést szolgálják ki.

A településközponti funkcióba sorolt területek a településterületén jellemzően a Petőfi tér környezetében és a 12. sz. főút mentén található. Az előbbieket közé sorolhatók elsősorban a központi funkciót ellátó területek, mint az igazgatási, egészségügyi és oktatási, egyházi intézmények és egyéb szolgáltató területek.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a jelenlegi népességszámhoz képest a közintézmények a normatív számítások szerint még kielégítőek, de további bővítésre lesz szükség. Az esetlegesen növekvő lakónépességgel párhuzamosan megjelenő mennyiségi és minőségi igényeket az intézményhálózat biztosítani fogja.

A tervezés során területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új funkciók, illetve a bővítés elhelyezésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat részére.

Jelen tervezés keretében új vegyes területi fejlesztés nem tervezett.

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a településen nincsenek.

A terv, mint gazdasági célú területeket a közmű területeket sorolja az OTÉK területfelhasználási lehetőségén belül Az egyéb ipari terület kategóriába, mely elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgálóknak.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe is soroltuk.

Sportpálya területe (KSp)

A sportpálya területe a Malom utcában a 402 hrsz területen lakóterületek közötti tömbben található. Az K-NY tengelyű labdarúgópályát a Malom utca éss a Malomvölgyi-patak határolja. A terület hosszú távon alkalmas a funkció ellátására. Területe: 1,07 hektár.

A tervezés keretében új sportterület területfejlesztés nem történik.

Sport-rekreációs terület(Ksp)

Rekreációs terület az újívölgyi településrészen a szobi közigazgatási határ mellett alakult ki a Szobi utcában a 154, 157 hrsz területen. A terület kialakult funkcióját tekintve –sportolási és hitéleti. Jelenleg tenispályák és a hozzá tartozó kiszolgáló épület, valamint kápolna épület található.

A tervezés keretében új rekreációs célú területfejlesztés nem történik.

Turisztikai terület (Ktu)

A település belterületének több pontján található a települési természeti környezet és fekvés kialakult adottságaként.

Turisztikai célú területként az alábbi területek minősülnek:

- A János-hegy utcában a 824 hrsz terület, ahol a Millennium kiállítás dohánypavilonja áll. A századfordulón a területen elhelyezett dohánypavilon, mint építészeti alkotás, turisztikai látványosság és mint a településképi látvány meghatározó eleme Zebegénynek. A telep területe 1,29 ha. Jelenleg a terület a magán tulajdonában van. A turisztikai hasznosítás az elsődleges cél. Az épület helyi védelem alatt áll.
- A Duna-parton, Dózsa György út mentén épült Dóry kastély épülete és a környező idegenforgalmi célokat szolgáló vendéglátó és turisztikai célokat szolgáló területek mintegy 3,4ha-on. A kastély telke jelenleg magántulajdonban van helyi védelem alatt áll. A környező turisztikai célú telkek magán és önkormányzati tulajdonban vannak. A kastély szintén mint, építészeti alkotás, turisztikai látványosság és mint a településképi látvány meghatározó eleme Zebegénynek. A terület egy részét érinti a régészeti terület 11 és 2 számon nyilvántartott régészeti lelőhelye.
- A Bartóky utca és a Szőnyi István utca által határolt tömbben a műemléki védelem alatt álló Szőnyi István Emlékház és a szomszédos tábor területe található, összesen mintegy 3,1 ha-on. A múzeum állandó kiállításán a mester minden alkotói korszakából látható egy-egy jelentős festmény. A Szőnyi ház mögött levő hatalmas kertben a művészről elnevezett képzőművészeti szabadiskola és ifjúsági művésztelep működik.

A tervezés keretében funkcióváltással új különleges turisztikai jellegű területfejlesztés, jön létre a „FORFA” területén, a Szőnyi István utcában a 727 hrsz-ú, 4263 m² telken.

Bánya terület (KB)

A szobi közigazgatási határ mellett, a Márianosztrai út mentén (0163/1, 0163/2 hrsz-telken) különleges mészkőbánya terület üzemel mintegy 5,75 ha-on. A valós bányatelek határa jóval nagyobb, mely a szerkezeti és szabályozási terlvápon feltüntetésre került. A területet érinti a régészeti terület és az ökológiai hálózat egy részterületen.

A tervezés keretében új bánya területfejlesztés nem történik.

Különleges megújuló energiaforrás terület: (Ken)

A tervmódosítás keretében funkcióváltással új különleges megújuló energiatermelés céljára alkalmas terület kialakítása tervezett a Márianosztrai út mentén, a bánya szomszédságában a 0175/1 hrsz. területen 0,01 ha –on.

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

1.1.3. a. Zöldterületek (Z)

A település zöldterületek (közparkok és közkertek) darabszámát illetően szegény, de a zöldterületek kiterjedését illetően jelentős és ellátottsági értelemben is megfelelő, - a Kálváriadomb 3 ha-t is meghaladó kiterjedésének köszönhetően a fajlagos mutató meghaladja a 10 m²/fő értéket.

A terv zöldterületi mérlege az alábbi:

- meglévő zöldterületek:
 - közparkok: Kálvária: 3,76 ha (a hozzá kapcsolódó 583, 633 hrsz., 1,32 ha nélkül*)
 - közkertek, egyéb zöldterületek összesen: 2473 m²; (809, 771 hrsz)
- mindösszesen = 4,006 ha, = 40.073 m².

1.1.3. b. Erdőterületek (E)

Az erdőterületek túlnyomó része elsődlegesen véderdő rendeltetésű, ezen belül a többségük a védett erdő besorolás alá esik, mivel a Natura2000 és az országos ökológiai hálózathoz, továbbá a Duna-Ipoly Nemzeti Park területéhez tartozik.

A meglévő üzemtervezett erdőterületeken túl jelentős a spontán beerdősült, fás területek is, a külterület gyengébb termőhelyi adottságú és vegyes tulajdonú részein.

A nem üzemtervezett erdők egy részét tervezett, javasolt erdőterületként határolja le a terv, mintegy 16,07 ha területtel. A tervezett erdők nagyrészt a jelenleg hiányzó közjóléti (parkerdő) célú elsődleges rendeltetéssel javasoljuk besorolni. A tervezett (park)erdőterületek közé tartozik a meglévő sípálya erdős környezete, valamint az önkormányzati tulajdonú bozótosodó - erdősülő területek, amelyeket a szerkezeti tervlap határol le. A hatályos ingatlan-nyilvántartás (a terv alaptérképeként szolgáló hivatalos alaptérkép) szerinti mezőgazdasági területek (Sz, R, L) művelés alatt nem álló, jellemzően fás növényzettel borított részének erdőterületi átsorolása biológiai aktivitásérték növelése szempontjából is kedvező hatású.

A tervezett erdők megvalósításához erdőtelepítési – kivitelezési terv készítése szükséges.

Az erdőterületi átsorolásra javasolt területek:

- önkormányzati tulajdonú külterületek, meglévő erdőterületekhez kapcsolódva: Schmidgraben és Egidsgraben dűlő területén a 0112 tömb-hrsz. egy részén, Ek övezetbe,
- a sípálya erdőterületi tömbje: 0157/48 hrsz. (Bakakút dűlő), (részben üzemtervezett erdőterületként nyilvántartva), Ek övezetbe - a fentivel együtt 12,97 ha-on;
- tervezett Ev 3,1 ha (több kisebb beerdősült parlagterületen, meglévő erdőkhöz csatlakozva)

Ezekkel a község jelenleg nyilvántartott erdőterülete összesen +16,07 ha-ral, 512,97 ha-ra nő. Meglévő erdőterület igénybevétele: nem történik (0,00 ha).

1.1.3. c. Mezőgazdasági területek (M)

A külterületek felhasználásának második legjelentősebb kategóriája – az erdőterületek után – a mezőgazdasági területhasználat. A tervezett állapot szerint a beerdősülő mezőgazdasági területek részbeni erdőterületi átsorolását javasolja a terv. A mezőgazdasági területek másik típusú átsorolási javaslata a beépítésre szánt területi átminősítés. Az ilyen típusú átsorolás kizárólag a már többé – kevésbé beépített kertes övezetek egy részét (volt zártkerteket) érinti, lakó- és üdülőcélú övezetekbe. Az átsorolás a kialakult állapotoknak és tendenciáknak megfelel, a valós termőterületi csökkenés csak kismértékű, de az biológiai aktivitásértékre való hatása jelentősen negatív.

A mezőgazdasági területfelhasználásban maradó területek általános és kertes mezőgazdasági övezetekbe sorolása javasolt. Mindkét típusú övezetben javasolt egy-egy kisebb és nagyobb telkes övezet létrehozása, az általános övezetben egy birtokközpont létesítését is lehetővé tevő övezet, valamint mindkét típusban egy – egy védett területet érintő övezet. Az övezetek telekviszonyai és beépítési lehetőségei eltérőek, ezeket a Szabályzat (HÉSz) határozza meg.

A mezőgazdasági területek jelenlegi kiterjedése kerekítve 228,42 ha, (a földhivatal adatszolgáltatása szerint 218,25 ha, a megyeterv adatai ennél kisebb, nem egészen 196 ha területet tartanak nyilván).). A tervezett átsorolások mintegy ~16 ha erdőterületi és ~35,3 ha beépítésre szánt területi átsorolással a mezőgazdasági területeket ~-51 ha-ral, összesen 172,33 ha-ra csökkentik.

A települési átlagnál jobb minőségű termőterületnek számítanak az 1.osztályú kert, az 1.osztályú legelő, 2.osztályú rét, a 3.osztályú gyümölcsös, továbbá a 3 – 5.osztályú szántó területek. Ezek közül elvileg a kert- és gyümölcsös területek besorolása okozhat településrendezési problémát, amennyiben a már üdülő- és lakóterületként beépült zártkerti területek rendezését, fekvésének megváltoztatását gátolhatja „az átlagnál jobb minőségű” nyilvántartás, függetlenül attól, hogy a rendezés (belterületbe vonás) során valós termőföld igénybevétel nem történik, de a statisztika változna a mezőgazdasági területek rovására.

Ugyancsak kellő figyelemmel kell eljárni a bozótos – beerdősült mezőgazdasági területként nyilvántartott földek *erdőterületi átsorolása* esetén, mivel ezt is megghiúsíthatja a „települési átlagnál jobb minőségű” gye- vagy szántóterületben való nyilvántartás. (Nyilvánvaló ütközés esetén célszerű kezdeményezni a minőségi osztály és/vagy a művelési ág változtatására vonatkozó külön eljárást.)

A fentiek a mezőgazdasági termőhelyi nyilvántartási adatok fokozott figyelembe vételére hívják fel a figyelmet, ezért a terv törekszik a beépítésre szánt területi átsorolásoknak „az átlagosnál gyengébb minőségű” termőterületekre való koncentrálására.

1.sz. módosítás (13 ha), zártkerti fekvésbe sorolt üdülő- és lakótelkek lakóterületi övezeti besorolása: jellemző művelési ág és osztály: kert, K4. (Néhány földrészlet, a 2856-2860, 2863 hrsz. egy része Sz4 osztályú szántó, amely „átlagosnál jobb minőségű”, de kihagyásuk értelmetlen lenne, mivel véletlenszerűen ékelődnek be a tömbbe és kertművelés alatt állnak);

2-3.sz. módosítás (0103/3, 0137/70-/71, 0105/19-23 hrsz.: 0,46+0,75=1,21 ha), belterülethez kapcsolódó, részben lakóházzal már beépített, kisebb szántóterületek lakóterületi övezeti besorolása: jellemző művelési ág és osztály: szántó, Sz3 - 5; - átlagosnál jobb minőségű” termőterületként nyilvántartott terület, de a valós állapotnak megfelelő lakóterületi átsorolásuk indokolt.

4.sz. módosítás (Csapás dűlő, 21 ha), zártkerti fekvésbe sorolt üdülő- és lakótelkek üdülőövezeti besorolása: jellemző művelési ág és osztály: kert, K4; átlagosnál jobb minőségű, értékes termőterületet nem érint;

7.sz. módosítás (0175/1 hrsz.: 0,1 ha), rétként nyilvántartott sorolt önkormányzati telek különleges övezeti besorolása: jellemző művelési ág és osztály: rét, R2, de természeti állapota szerint átsorolásának csak adminisztratív akadály van.

1.1.3.d. Vízgazdálkodási (V) területek

A település vízgazdálkodási területei folyóvizek, természetes és mesterséges állóvíz (tó, tározó) Zebegény területén nem található.

Szerkezetalkotó vízfolyások:

- Duna folyam, 1701+500 - 1705+300 fkm. közötti balparti mederszakasz tartozik Zebegény Igazgatási területéhez (02 hrsz. külterület);
- Malomvölgyi- patak („A” kategóriájú kisvízfolyás, torkolati szakasza Zebegény belterület déli részén, települési területen folyik át): Zebegény igazgatási területén nincs jelentősebb csatlakozó mellékága, de számos vízmosás, ideiglenes vízfolyás vízgyűjtője, ezek közül a legjelentősebb a belterület északi részén ÉK-i irányból csatlakozó Vizes – árok;
- Bőszobi – (Verbic-) patak (torkolati szakasza Zebegény belterület északi részén, települési területen folyik át)
- Vízmosások (nyilvántartás szerint kivett területek, időszakos vízlevezető árkok, - többnyire spontán beerdősült területek)

Források: A község területén több forrás van nyilvántartva, amelyek elsősorban nem vízgazdálkodási, hanem természetvédelmi szempontból jelentősek, *ex lege védett* területek. Az ismert források közül az utóbbi évtizedekben számos elapadt.

Vízművek, vízvédelmi övezetek: A települést érinti a vízgazdálkodási kategóriák közül az OTrT-ben meghatározott vízgazdálkodási térség területe és az országos vízvédelmi terület övezete.

A belterület északi része közelében található DMRV dunaparti vízmű (Újvölgy) a Duna menti parti szűrésű, sérülékeny földtani környezetű ivóvízbázisra települt. A vízmű kijelölt külső védőterülete és hidrogeológia „A, B” védőterülete jelentős mértékben érinti a település beépített területeit is.

A vízgazdálkodási területeket a tervezett fejlesztések kevésbé érintik, viszont a vízfolyások és az ivóvízbázis védőterületi, beépítést korlátozó (közművesítési) hatásai jelentősen befolyásolják a tervezett területfelhasználást, erősítik a zöldfelületi rendszert és a természeti védettség egyes elemeit.

A vízfolyások területfelhasználást befolyásoló kedvező hatásai között említendő a Malomvölgyi patak, mint a település klimatikus és ökológiai tengelye, valamint a Duna, mint vízkivételi, víziközlekedési ökológiai és rekreációs fejlesztési adottság.)Ez utóbbiakra épül a rendezési terv több fejlesztési javaslata: a hajóállomás, a dunai strand és a belterület déli parti sávjának rekreációs célú fejlesztése.)

Más jellegű – és más övezetbe sorolt – vízgazdálkodási létesítmény a helyi szennyvíz-tisztítómű, amelynek technológiája és kapacitása alapján meghatározható 150 m-es védőtávolsága jelenleg nem biztosított, a közeli beépítettség miatt. a probléma a védőtávolság technológiai alapú csökkentésével vagy a tisztítómű lezárásával oldható meg.

1.1.3.d. Természetközeli területek (Tk)

Önálló természetközeli övezeti besorolást 3 területegység esetében indokolt. A zöldterületi kategóriába sorolt belterületi Kálvária domb és a belterületi határhoz csatlakozó védett Kerek – hegyi erdőterület között lévő, ökológiai hálózathoz tartozó, átmeneti helyzetben levő erdősült területen: 553, 633,556 hrsz., területe 1,35 ha. Egy másik belterületbe nyúló, ugyancsak átmeneti zónában lévő erdősült természetközeli terület a 533/1 és 547 hrsz., területe 2,61 ha. A harmadik terület a külterület északi határán lévő 0113/8 hrsz. 1,09 ha-os része, amely a patak völgyben fekszik és egy ex lege védett forrás védőterületének tekinthető.

A három terület együttesen 5,05 ha. A területek nem építhetők be.

1.1.3.f. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)Temető terület (Kbt)

A temető a belterületen, a Szőnyi István utca - Kálvária utca mentén a 624 hrsz-on található 6852 m²-en, mintegy ~0,7 ha-on. A temető nem rendelkezik elegendő bővítési tartalékkal, így hosszú távon biztosítandó a megfelelő helykijelölés a temetkezésre.

A temető területbővítése tervezett a szomszédos jelenlegi lakóterületbe tartozó **627 hrsz telken. A tervezett temetőbővítés telke beépítetlen fás terület.**

Strand terület (Kbst)

Az üzemelő strand terület a Duna-parton a 112/2 hrsz.-on mintegy 2000 m²-en alakult ki.

A területen a strand funkciót kiszolgáló mosdó és tároló helységek alakultak ki.

A tervezés keretében új strand célú területfejlesztés nem történik.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

Zebegény jelenlegi tájszerkezetének legfontosabb jellemzője, hogy tájhasználati szempontból két részre osztható: a keleti térfél erdőtáji, a nyugati térfél agrártáji dominanciája állapítható meg. Az igazgatási területen belül nem magas a belterületi arány, a terület a tártkerti beépítéseket hozzászámítva sem túlépített.

A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra: a nagyobb területeket érintő övezeti átsorolások tulajdonképpen a meglévő állapotok legalizálását szolgálják, a kialakult területhasználat jelentősebb változtatása nélkül. A bekövetkező változások kevésbé szerkezeti jellegűek, inkább környezeti hatásuk jelentősebb.

A területfelhasználási rendszer és övezeti előírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre kerülő fontosabb szempontok:

- Az erdőterületek településrendezési tervi lehatárolásában a meglévő állapotokhoz képest csak kisebb változtatások történnek. Ennek oka, hogy az erdőterületi struktúra kialakult, a település erdősültsége magasszintű. Ezért új erdők telepítésére, kijelölésére településrendezési szempontból nincs szükség, de vannak olyan erdősült, de az erdészeti nyilvántartásban nem szereplő területek, amelyeknek erdőterületi besorolása célszerű:
 - az új erdőterület kijelölések nagyrészt meglévő, de nem üzemtervezett erdőterületek.
- A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt az (átlagosnál jobb minőségű) termelőterületek megóvásán, másrészt a gazdálkodás feltételeinek javításán, a gazdálkodáshoz indokoltan szükséges beépítés lehetővé tételén, valamint a ökológiailag értékesebb mezőgazdasági területek (rét, legelő és nádas) megóvásán túl, az elsődleges rendeltetés szerint már nem mezőgazdasági célt szolgáló zártkerti területek rendezése:
 - a zártkertek egy része a kialakult beépítési és használati módjuknak megfelelően üdülő- vagy lakóterületi átsorolásra javasolt;
 - a kertes mezőgazdasági (részben: volt zártkerti) területek másik része esetében a művelés szempontjából nélkülözhető, illetve indokolatlan beépítések további kialakulásának leszabályozása és e területek mezőgazdasági besorolása a cél.
 - a kertes övezetben kiemelten – az állami eszközökön túl helyi önkormányzati eszközökkel is - támogatni kell a tájra jellemző hagyományos gyümölcs (pl. ribizli-, ősi

- almafajták, stb.) és szőlőfajták telepítését és fenntartását.
- A településre és tágabb térségére is jellemző a kőbányászat. A tájsebek nagyrésznél a rekultiváció nem történt meg, de a felhagyott gödrök természetes úton beerdősültek, többségük ma már védett területen van. A település területén, jelenleg egy bánya működik. A távlatban esetlegesen igényelt új felszíni bányászati tevékenységet erős korlátok közé szorítják a táj- és természetvédelmi – tájképvédelmi adottságok és előírások.
 - A beépítésre szánt területekre és a mezőgazdasági övezetekre tájképvédelmi előírásokat kell kidolgozni, az OTTrT előírásainak megfelelően.
 - a legkörültekintőbb tájképvédelmi előírásokat a tájképi szempontból legérzékenyebb területekre, a védett területekkel határos mezőgazdasági övezeteken, valamint a Duna menti területeken kell érvényesíteni.
 - A tájszerkezetet mérsékelten tagoló közlekedéshálózat terén új elemek megjelenése nem várható, a meglévők külterületi szakaszainak tájbaillesztése az útfásítás, tájfásítás eszközeivel lehetséges.

A településszerkezeti terv új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

A már meglévő természeti értékvédelem alatt álló, elsősorban a Natura2000 és az országos ökológiai hálózat által érintett területeken olyan övezeti előírások kerültek kialakításra, amik a természeti értékek fennmaradását szolgálják.

Területfelhasználási változások, illetve az ezekből eredő káros környezeti hatások a területeteket, az egyéb természetvédelem alatt álló területeket továbbá az ökológiai hálózat elemeit nem érintik.

A terv javasolja a jelenleg hatályos védettségi szintek és lehatárolások változatlan fenntartását, továbbá ezek helyben való tudatosításának erősítését, a védett határok és területek kijelzésének, a róluk szóló információs tábláknak és platformoknak a sűrítését, bővítését.

1.3. A zöldfelületi rendszer, biológiai aktivitásérték egyenleg

A zöldfelületi rendszer egésze szempontjából a zöldterületi területfelhasználási kategóriánál nagyobb jelentőséggel bírnak a rendszer egyéb elemei:

- mindenekelőtt az erdőterületek, - az értékes, védett területek magas arányával,
- a mezőgazdasági területek, - részben ugyancsak ökológiai védettség alatt,
- a beépített területek – ezen belül is a lakó-és üdülőterületek – zöldfelületei, kertjei,
- valamint a különleges területek, – ezen belül is a beépítésre nem szánt területek – zöldfelületei.

Ezt az értékes zöldfelületekben is gazdag hálózatot egészítik ki a vízfolyások biológiailag ugyancsak aktív felületei, a Duna folyam és a kisvízfolyások (Malom patak és mellékágai, stb.) zöldfelületekkel kísért meder- és parti sávjai. A szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások, amelyeknek a zöldfelületi struktúrában is jelentős szerepük van:

- Duna folyam
- Malomvölgyi- patak és mellékágait (az ezeket kísérő neves rétekekkel, ligetes erdősávokkal, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területekkel)
- Bószobi – (Verbic-) patak (zebegényi, torkolati szakasza települési területen folyik át)
- Vízmóságok (nyilvántartás szerint kivett területek, időszakos vízlevezető árkok, - többnyire spontán beerdősült területek)

A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai a következőkben foglalhatók össze:

- Külterületen az erdőterületek fejlesztésére települési források hiányában nincs lehetőség. A tervben megjelenő új erdőterület kijelölés jellemzően a spontán beerdősült (erdőterületi leltárban nem szereplő) mezőgazdasági területek besorolásának következménye.

A község zöldterületi ellátottsági mutatója kiemelkedő (30 m²/fő) fölött, új zöldterületi kijelölésre ebből az okból nincs szükség. A zöldterületi fejlesztés ezért nem mennyiségi, hanem minőségi oldalról javasolt: a kialakult parkok funkcionális bővítése, felszereltségének, zöldfelületi állapotának javítása.

A különböző területhasznalatokra vonatkozó biológiai aktivitásérték (Baé) számítás a terület-felhasználásokban változó területegységekre:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI SZINTEN VÁLTOZÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TERÜLETEK						
	sorszám	Terület ha	D +/-	TSZT Terület-felhasználás változás kialakult tervezett		Baé változás +/-
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	13,12	-2,3	Mk kertés mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület	-30,176
	2.	0,46	-1,0	M általános mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület	-0,46
	3.	0,75	-1,0	M általános mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület	-0,75
	4.	20,28	-2,0	Mk kertés mezőgazdasági terület	Uh hétvégiházás üdülő terület	-41,56
	7.	0,1 ha	-0,8	M általános mezőgazdasági terület	Ken megújuló energiatermelés terület	-0,08
1. Összesen:-		35,31				- 73,026
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	5.	0,42	+1,0	Vt településközpont terület	Ktu Turisztikai terület	+0,42
2. Összesen:		0,42				+0,42
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	6.	0,11 ha	+3,3	Lke Kertvárosias lakóterület	Kt Temető terület	+0,363
3. Összesen:		0,11				+0,363
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	9.	5,05	+4,3	M általános mezőgazdasági terület	Tk	+21,715
	10/A 10/B	3,1+ 12,97 =16,07	+5,3	M általános mezőgazdasági terület	Ek, Ev	+85,171
	11.	42,87	+1,3	M általános mezőgazdasági terület	Mk kertés mezőgazdasági terület	+55,731
4. Összesen:		63,99				+162,617
Területfelhasználási változtatással érintett területek (1-4.) összesen:		99,83 ha				+163,4-73,026= +90,374

A fenti számítás igazolja, hogy biológiai aktivitásérték szintentartásán túl növekményt eredményeznek a tervezett területfelhasználási átsorolások. A növekmény a mezőgazdasági területek rovására történő beépítésre szánt területek negatív összegének, valamint a beépítésre nem szánt területeken belüli átsorolások pozitív összegének egyenlegeként áll elő. A változások összterülete az igazgatási terület ~10,3%-ára terjed ki. A község nem minősített területei abszolút többséget képeznek a területi arányban, ezek kisebbsége a nem változó beépített terület, döntően nagyobb hányada beépítésre nem szánt terület: elsősorban erdő- másodsorban mezőgazdasági terület és a Duna-meder területe. A terv a Baé szintentartására vonatkozó törvényi előírásnak megfelel.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Zebegény Község területén 4 db műemlék található, melyet az alátámasztó munkarészek mutatnak be.

A településnek jelenleg van helyi értékvédelmi rendelete, de kiegészítésük, felülvizsgálatuk szükséges. A Helyi védelem objektumait az alátámasztó munkarészek mutatják be.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlék és műemléki környezet, valamint a területi védelemre javasolt terület és helyi védelemre javasolt objektumok.

1.5. A közlekedés

1.5.1. Közúti közlekedés

A térség országos fő- és gyorsforgalmi úthálózatának fejlesztései közül az M2 autópályát Dunakeszi – Vác/dél szakasza 2x2 sávú autópályává fejlesztése javítani fogja Zebegény elérhetőségét Budapestről.

Szlovákia felé a közúti kapcsolatok fejlesztési terve az Ipolydamásd-Helemba híd megvalósítását tartalmazza, ez a 12. számú főút hálózati szerepét növeli.

A 12. számú főút fejlesztését a forgalmi igények nem teszik szükségessé. A település belterületi szakaszán az Árpád utcai csomópontban gyalogos átkelő kijelölésével célszerű a forgalombiztonság növelése.

A főút belterületi jellege és közterületi szélessége nem változik.

A 12107 jelű út Márianosztra felé csak a burkolat felújítása esetén képes forgalom lebonyolítására. Az út külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50 -50 m védőtávolságon belül kerítés 20 – 20 méterre, épület 30 -30 méterre helyezhető el.

A települési utak közül a hálózati jelentőségű Kossuth Lajos utcán, a Pacsirta utcán és a Nyúl utcán biztosítani kell a kétirányú forgalom lehetőségét, legalább kitérési helyek létesítésével. A közművek kiépítési igényétől függően célszerű az utak mély bevágását megszüntetni, és az átlagosan 10 m közterületi szélességen belül min. 5 m pályaszélességet biztosítani.

5.1.2. Közösségi közlekedés

Vasúti közlekedés

A 70. számú vasútvonal Vác – Szob szakaszának fejlesztése távlatban várható, Zebegény megállóhelyen az infrastruktúra kiépítésével (akadálymentes gyalogos kapcsolat, B+R, P+R).

A vasútvonal vágánytengelyétől mért 50 -50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

Autóbusz közlekedés

A jelenlegi autóbusz kapcsolat módosítása nem várható.

Vizi közlekedés

A hajóközlekedés a dunai menetrendszerű személyhajózás kialakításával kerülhet használatba.

Kerékpáros közlekedés:

A vasútállomáson kerékpártároló építése és a gyalogos létesítmények akadálymentes kialakítása szükséges.

Gyalogos közlekedés:

A 12. számú főutat keresztező gyalogos forgalom számára az Árpád utcánál javasoljuk átkelő létesítését.

A Malomvölgyi patakon új átkelési lehetőség alakítandó ki a Kossuth Lajos út és József Attila utca között a Jókai utca vonalában.

Parkolás:

A vasútállomáson a volt rakodó területen P+R parkoló építésével a turisztikai célú parkolási igény is kielégíthető.

Közcélú parkoló a Kossuth Lajos utca mentén a Malomvölgyi patak menti zöldterületen létesíthető, illetve az Árpád utca Millennium sori csatlakozásánál, 5-6 férőhellyel.

1.6. A közműellátás

1.6.1 VIZIKÖZMŰVEK

vízellátás

A vizsgálatok alapján, Zebegényben a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában megépült.

Zebegény vízellátását a DMRV Zrt biztosítja kiépített regionális hálózati rendszerén keresztül. A regionális rendszer több település vízmű kútjaiból kitermelt vízzel együttesen látja el Vámosmikola, Ipolytölgyes, Letkés, Ipolydamásd, Márianosztra, Szob és Zebegény településeket. A település fő ivóvízforrása a Zebegény közigazgatási határától 40 méterre Szob területén elhelyezkedő Duna mellé telepített 2 csápos kút.

A kutak településre nyúló hidrogeológiai védőterületeinek a kijelölése megtörtént.

Zebegény változatos topográfiai adottságaira tekintettel az előírásoknak megfelelő víznyomás biztosításához több nyomászónát kellett kiépíteni. A település vízmű hálózatában 4 nyomászónát alakítottak ki a hozzájuk tartozó nyomásfokozó gépházakkal. A kettő jelentősebb kiterjedésű alsóbb elhelyezkedésű nyomászóna nyomásfokozó gépházai mellett találhatóak a település víztároló medencéi, nyomászónánként 250-250 m³-es mérettel. A tározókból induló ellátó hálózat nagy részben körvezetékes rendszerű.

Az ellátó hálózat gerincvezetékei NÁ 150-es méretűek, az ellátó vezetékek zöme NÁ 100-as átmérőjű vezetékekből áll. A vezetékek anyaga a fektetésük idejére is utalóan azbesztcement, vagy PVC. Az azbesztcement csövek jelenleg már nem tekinthetők korszerűnek, cseréjükre számítani kell a közeljövőben.

A vízelosztó hálózatra közfolyók is elhelyezésre kerültek, amelyről a hálózati csatlakozással nem rendelkezők egészséges ivóvíz igénye kielégíthető.

A vízellátás keretében meg kell említeni a házi kutakat, amelyek elsődlegesen az első vízadó réteget hasznosítják, többnyire locsolási célra. Ezekről nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A hálózatra az előírásoknak megfelelő sűrűségben a tűzvíz csapok felszerelésre kerültek, ezzel a megfelelő tűzvíz ellátás biztosított. Egy-egy új építésnél egyedileg kell meghatározni a tűzvíz igényt. Amennyiben az igény a közhálózatról nem elégíthető ki, akkor helyi egyedi megoldással kell a tűzvíz igény kielégítését megoldani.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatáig kb. 52 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi meglévő vízhálózatról, annak továbbépítésével várhatóan ki lehet elégíteni.

Meg kell említeni, hogy a fenntarthatóság javítása érdekében a nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítését gazdaságosabban házi kutak használatával is meg lehet oldani és a közüzemű vizet csak az ivóvíz minőségű vízigények kielégítésére célszerű hasznosítani. A házi kutak is csak engedéllyel létesíthetők.

Egyes fejlesztési területeknél a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező vízigények kielégítése érdekében megvalósítandó fejlesztési (kiváltási) igények:

Az 1 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 107 m³/nap vízigénye a meglévő közterületi NA100-as paraméterű vízvezetésekről szükség esetén biztosítható.

A 2 számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 3,3 m³/nap vízigénye a meglévő közterületi NA100-as paraméterű vízvezetésekről szükség esetén biztosítható.

A 3 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 5,4 m³/nap vízigénye a meglévő közterületi NA100-as paraméterű vízvezetékek továbbépítésével szükség esetén biztosítható.

A 4 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 60,3 m³/nap vízigénye a meglévő közterületi NA100-as és NA150-es paraméterű vízvezetésekről szükség esetén biztosítható.

~~***A 4/B számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 30,2 m³/nap vízigénye a meglévő NA100-es paraméterű vízvezetésekről szükség esetén biztosítható.***~~

Az 5 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 2,6 m³/nap vízigénye a meglévő közterületi NA100-as paraméterű vízvezetésekről szükség esetén biztosítható.

A 6 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 0,3 m³/nap vízigénye a meglévő NA100-es paraméterű vízvezetésekről szükség esetén biztosítható, amennyiben külön közműkapcsolat létesítése szükségessé válik.

A 7 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 0,3 m³/nap vízigényét a település meglévő közterületi vízellátó hálózatáról megoldani műszakilag bár lehetne, de gazdaságilag nincs racionalitása egy kb 500 méteres ágvezeték megépítésének egy ekkora igény kielégítésére, ezért ennek a területnek a közműellátására vízellátás tekintetében helyi víztartályos megoldást javasolunk.

4.1.2. szennyvízelvezetés

Zebegény a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan és kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen fekszik. Ezért a településen a szennyvíz közcsatornás elvezetésének a település szintű kiépítése kiemelt feladat.

A vizsgálatok szerint Zebegényben elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést építettek ki. Zebegény szennyvízelvezető rendszerét és szennyvíztisztítóját 2009-ben adta át használatra Zebegény Önkormányzata a DMRV Zrt. üzemeltetésébe.

A szennyvíztisztító telep Zebegény belterületén helyezkedik el lakott telkek szomszédságában, ezért a védőtávolsága komoly korlátozást jelent Zebegény közigazgatási területén.

A kiépített gyűjtő közcsatorna hálózat Zebegény topográfiai adottságaira tekintettel gravitációs rendszerű, ami a szennyvíztisztító telep előtt elhelyezkedő szennyvízátemelőig halad, ahonnan az átemelő műtárgy segítségével továbbítják a szennyvizet a szennyvíztelepre. Az műtárgy védőtávolsága igénye előzetesen 150 m.

A tervezés távlatáig prognosztizált fejlesztés megvalósítása esetén és a jelenleg még közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok közhálózati csatlakozásának a kiépítését követően jelentkező 50 m³/nap többlet elszállítandó szennyvíz közcsatornás szennyvízelvezetését és a szennyvizet tisztító telepen történő fogadását fejlesztés nélkül még meg tudják oldani, de a szennyvíztisztító telep kapacitását ezzel már közelíteni fogják.

Egyes fejlesztési területeknél a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező szennyvízelvezetési igények kielégítése érdekében megvalósítandó fejlesztési (kiváltási) igények:

Az 1 számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 101,6 m³/nap keletkező szennyvízének elvezetésére meglévő közterületi szennyvízelvezetés nem áll rendelkezésre. A topográfiai adottságok alapján a tervezett szennyvízelvezetés optimálisan a 12-es főút és a vasút közötti területen létesített szennyvízátemelővel továbbítható a szennyvíztisztítóig. A szennyvízelvezetés fejlesztése jelentős anyagi teherrel jár, ezért pályázati pénz nélkül egy ekkora terület csatornázása nem elképzelhető. A csatornázás kiépítéséig telkenkénti vízzáró medencékben gyűjthető a szennyvíz. A terület közterületei alatt NA200-as gravitációs elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna kiépítése javasolt.

A 2 számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 3,2 m³/nap keletkező szennyvízének elvezetése a meglévő közterületi NA200-as paraméterű szennyvízcsatornával szükség esetén biztosítható.

A 3 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 5,2 m³/nap keletkező szennyvízének elvezetése a meglévő közterületi NA200-as paraméterű szennyvízcsatorna továbbépítésével szükség esetén biztosítható.

A 4 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 57,3 m³/nap keletkező szennyvízének elvezetésére meglévő közterületi szennyvízelvezetés nem áll rendelkezésre. A topográfiai adottságok alapján a tervezett szennyvízelvezetés optimálisan a 12-es főút és a vasút közötti területen létesített szennyvízátemelővel továbbítható a szennyvíztisztítóig. A szennyvízelvezetés fejlesztése jelentős anyagi teherrel jár, ezért pályázati pénz nélkül egy ekkora terület csatornázása nem elképzelhető. A csatornázás kiépítéséig telkenkénti vízzáró medencékben gyűjthető a szennyvíz. A terület közterületei alatt NA200-as gravitációs elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna kiépítése javasolt.

~~A 4/B számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 28,7 m³/nap keletkező szennyvizének elvezetésére meglévő közterületi szennyvízelvezetés nem áll rendelkezésre. A topográfiai adottságok alapján a tervezett szennyvízelvezetés optimálisan a 12-es főút és a vasút közötti területen létesített szennyvízátelővel továbbítható a szennyvíztisztítóig. A szennyvízelvezetés fejlesztése jelentős anyagi teherrel jár, ezért pályázati pénz nélkül egy ekkora terület csatornázása nem elképzelhető. A csatornázás kiépítéséig telkenkénti vízzáró medencékben gyűjthető a szennyvíz. A terület közterületei alatt NA200-as gravitációs elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna kiépítése javasolt.~~

Az 5 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 2,4 m³/nap keletkező szennyvizének elvezetése a meglévő közterületi NA200-as paraméterű szennyvízcsatornával szükség esetén biztosítható.

A 6 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 0,3 m³/nap keletkező szennyvizének elvezetése a temető területén belüli magán-közműhálózaton keresztül megoldható, amihez csatlolni fogják. A temető területének szennyvizét meglévő közterületi NA200-as paraméterű szennyvízcsatorna fogadja.

A 7 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 0,2 m³/nap keletkező szennyvizének elvezetése nem megoldott jelenleg. Gazdaságilag nem reális elvárás ekkora szennyvízmennyiség kapcsán közműcsatlakozást kiépíteni kb 500 méteren a még meg sem épült szennyvízcsatornáig, ezért ennek a területnek a szennyvizét javasoljuk vízzáró szennyvíztároló medencékbe gyűjteni, ahonnan havonta elszállítható tengelyen valamelyik fogadási pontra.

A felsorolt területeken kívüli beépítésre nem szánt területhasznosítású területen keletkező szennyvizek elhelyezése elméletileg helyi közműpótló alkalmazásával is megoldható. Ennek korlátot szab a település felszín alatti vízminőség védelmi területen való fekvése és a településen üzemelő vízbázis védelmének igénye. A helyi közműpótlásra zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el. Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása is, de a felszín alatti vizek védelme miatt csak abban az esetben, ha a kisberendezés által tisztított víz minősége folyamatosan ellenőrizhető, azaz felszíni vízbefogadóba vezethető és a telepítésének további szigorú feltételeinek a teljesítése is biztosítható. Ha a házi kisberendezés létesítésének valamelyik feltétele nem teljesíthető, akkor ragaszkodni kell a közcsatorna hálózat létesítéséhez, akkor is, ha az ellátandó létesítmény távolabb fekszik az üzemelő csatornahálózattól.

4.1.3. csapadékvíz-elvezetés

A vizsgálatok szerint Zebegényben a csapadékvizek elvezetésére a beépített területen jellemzően nyílt árkos, a főbb utak esetén néhány helyen zárt csatornás csapadékvíz elszállító rendszer épült ki. A csapadékvizeket gyűjtő hálózattal elvezetett vizeket vagy közvetlenül, vagy a településen áthaladó három fő vízfolyás (Medresz-patak/ Verbic-patak, Malomvölgyi-patak) közvetítésével –mint végbefogadóba– a Dunába vezetik.

A vizsgálatok alapján a nyílt árkos vízvezetésű utcákban az árkok egy, vagy kétoldali kialakításúak. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze a csapadékvíz. Egyes keskenyebb szabályozású utcákban egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, ezekben a nem burkolt utcákban az erózió mind az úttesten, mind pedig az út menti telkeken jelentős.

A nagyobb gyűjtő árkokra, csatornákra, patakokra általánosan jellemző, hogy az utóbbi években a karbantartása hiányos volt. Több helyen a vízvezetést szolgáló árkok, patakok medre feliszapolódott, illetve benőtte a növényzet, azok vízszállító képessége romlott. A felszíni vizek és a csapadékvizek zavarmentes elvezetése a csapadékvíz gyűjtőhálózat hiányos szakaszainak a kialakítását, a vízvezető hálózat hidraulikai rendezését, a befogadók fokozottabb karbantartását igényli.

A rendeletekben rögzítettek szerint ezeknek a vízvezető rendszerhez tartozó árkoknak patakoknak vízfolyásoknak a mederkarbantartására szolgáló sávot szabadon kell hagyni. Duna esetében 10-10 m, egyéb állami kezelésű vízfolyásoknál a meder part élétől, annak kijelölésének hiányában a meder telkétől 6-6 m, önkormányzati, társulási kezelésű vízfolyások esetén 3-3 m-es a biztosítandó karbantartó sáv, amelyet lehetőleg önkormányzati tulajdonba kellene sorolni. Amennyiben ez magántulajdonú területen halad, akkor arra szolgálmi jogot kell a karbantartó számára biztosítani.

Ha az épített környezetből a vízvezetés már jelenleg is rendezetlen, a burkoltsági arány növekedéséből eredő várható többlet csapadékvizeket az amúgy sem megfelelő vízvezető rendszer zavarmentesen elvezetni nem tudja. A település szintű csapadékvíz elvezető rendszer felülvizsgálatáig és rendezésének megoldásáig, a tervezett, burkoltság növekedést okozó fejlesztés megvalósításának feltétele a fejlesztési területen belüli vízrendezés megoldásán túl a megfelelő befogadóig történő zavarmentes vízvezetésének is a megoldása. Azokon a területeken, ahol lehetséges víz visszatartásra záportározó létesítése célszerű. Ennek pontos helykijelölésére vízrendezési terv birtokában van csak lehetőség.

Jelenleg záportározó célját is szolgáló a jelentősebb vízfolyásokon nem található Zebegény közigazgatási területén belül.

1.6.2. ENERGIAELLÁTÁS

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

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal, el nem látott telkeken elsődleges energiaforrásként, valamint a vezetékes gázzal ellátott telkeken kiegészítő energiaforrásként. A PB gáz használata a vezetékes gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A PB gáz komplex hasznosításával, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a vezetékes gázzal azonos komfort is biztosítható.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül, ahogy az megállapításra került a helyzetfeltáró vizsgálatok során, Érden, a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hatékony hasznosítási lehetősége áll csak rendelkezésre.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, ismert beruházási költségei mellett a megtérülése 7-10 év körüli.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

Villamos energia ellátás

A vizsgálatok szerint a település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft. A térség ellátását Vác területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás biztosítja, amelyekről kiinduló középfeszültségű vezetékek fűzik föl a Zebegény területén üzemelő transzformátorállomásokat.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatáig kb. 873 kW többlet villamosenergia igény megjelenése várható. Ezt a villamosenergia igényt a jelenlegi meglévő középfeszültségű villamosenergia hálózatról, annak továbbépítésével, és újabb transzformátorok létesítésével ki lehet elégíteni.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani a meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével. Abban az esetben, ha a meglévő 22 kV-os hálózat kiterhelődik a prognosztizált fejlesztések hatására, további kábelkörök kiépítése megoldható, de jelen terv tervezési távlatáig új kábelkör létesítésének igénye nem várható.

Zebegény egyik problémája a közvilágításának a mennyiségi és minőségi hiányossága, amelynek kiépítése nem csak a közlekedés biztonságát, hanem a közbiztonság javítását is szolgálhatná. A kiépítendő hálózatot energiatakarékosságra törekvéssel kell majd kivitelezni, nem lemondva a kellő megvilágítási szint biztosításáról. A közvilágításnak látványelem funkciója is van, jelentős szerepet tölt be a település arculat alakításában, így kiválasztásánál a komplex igények egyidejű kielégítésére kell törekedni.

Egyes fejlesztési területeknél a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező villamosenergia igények kielégítése érdekében megvalósítandó fejlesztési (kiváltási) igények:

Az 1 számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 1782,5 kW villamosenergia igénye a településtervező által engedélyezett beépítés teljes megvalósulása esetén merülne föl. Abban az esetben a meglévő transzformátorokról nem biztosítható a villamosenergia igény. A tervezés távlatáig a villamosenergia igény várhatóan a meglévő transzformátorok azok kapacitásbővítésével esetleg biztosítható lehet, de szükség esetén az 1-es és 4-es terület határán létesített új transzformátor kiszolgálhatná a két terület bármelyikén jelentkező villamosenergia igényeket. Az átsorolásra kerülő területet keresztezi egy középfeszültségű légvezeték nyomvonala, aminek a kiváltását hasznosnak tartjuk a telkek értéknövelése céljából. A kiváltás a terület északi szélén vezetett földkábelrel oldható meg a legkönnyebben.

A 2 számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 55,8 kW villamosenergia igénye a meglévő közeli transzformátorokról szükség esetén azok kapacitásbővítésével biztosítható.

A 3 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 90,7 kW villamosenergia igénye a meglévő közeli transzformátorokról szükség esetén biztosítható.

A 4 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 1005,6 kW villamosenergia igénye a településtervező által engedélyezett beépítés teljes megvalósulása esetén merülne föl. Abban

az esetben a fejlesztési terület ellátásához egy transzformátor létesítésére szükség lesz az 1-es területtel közös transzformátorán kívül. A tervezés távlatáig a villamosenergia igény a meglévő közeli transzformátorokról felbővítésük után szükség esetén biztosítható a kiefeszültségű hálózat föld alatti továbbépítésével.

~~A 4/B számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 504,1 kW villamosenergia igénye a településtervező által engedélyezett beépítés teljes megvalósulása esetén merülne föl. Abban az esetben a fejlesztési terület ellátásához egy transzformátor létesítésére szükség lesz a terület súlypontjában. A tervezés távlatáig a villamosenergia igény a meglévő közeli transzformátorokról felbővítésük után szükség esetén biztosítható a kiefeszültségű hálózat föld alatti továbbépítésével.~~

Az 5 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 42,6 kW villamosenergia igénye a meglévő közeli transzformátorokról szükség esetén biztosítható.

A 6 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 4,5 kW villamosenergia igénye a meglévő közeli transzformátorokról szükség esetén biztosítható.

A 7 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 4,3 kW villamosenergia igénye a meglévő transzformátorokról szükség esetén biztosítható lehet a 4/B területről továbbvezetett kiefeszültségű földkábelrel. Alternatív lehetőségként a területtől észak-keletre haladó közepfeszültségű légvezetékre is telepíthető transzformátor, bár a legkisebb teljesítményű közcélú transzformátorok 125 kW teljesítményűek.

4.2.2. gázenergia ellátás

A vizsgálatok szerint a település földgázellátásának szolgáltatója, a földgázelosztó hálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.

Az ellátás gerincét egy Szob irányából településre érkező NA63-as paraméterű középnyomású gerinchálózat nyomvonala jelenti. A település földgáz fogyasztóinak ellátását erről a vezetékről induló középnyomású hálózatok biztosítják.

A település földgáz ellátottsága teljes körűnek tekinthető. A jelenlegi fogyasztói igények kielégítéséhez szükséges, településen belüli gerinc- és elosztó hálózat kiépítésre került.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfortnövekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés 182 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített középnyomású, gerinchálózatról ki lehet elégíteni.

Egyes fejlesztési területeknél a földgázellátás érdekében megvalósítandó fejlesztési (kiváltási) igények:

Az 1 számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 371,4 nm³/h földgázigénye a terület nagy részén a már meglévő közterületi földgázvezetésekről igény esetén biztosítható, míg az Orgona úton új középnyomású vezeték építése válik szükségessé.

A 2 számmal jelölt fejlesztési területek prognosztizált 11,6 nm³/h földgázigénye a meglévő közterületi földgázvezetésekről igény esetén biztosítható.

A 3 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 18,9 nm³/h földgázigénye az almáskert utcai középnyomású földgázvezeték továbbépítésével biztosítható.

A 4 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 209,5 nm³/h földgázigénye a terület nagy részén a már meglévő közterületi földgázvezetésekről igény esetén biztosítható, míg a Csapás dűlő, a Róka utca, Őz út és Akácdomb utca alatt új középnyomású vezeték építése válik szükségessé.

~~**A 4/B számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 105 nm³/h földgázigénye a terület nagy részén a már meglévő közterületi földgázvezetésekről igény esetén biztosítható, míg az Őz út alatt a 4-es területen keresztül új középnyomású vezeték építése válik szükségessé.**~~

Az 5 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 8,9 nm³/h földgázigénye a meglévő közterületi földgázvezetésekről igény esetén biztosítható.

A 6 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 0,9 nm³/h földgázigénye a meglévő közterületi földgázvezetésekről igény esetén biztosítható a temető magánhálózatán keresztül.

A 7 számmal jelölt fejlesztési terület prognosztizált 0,9 nm³/h földgázigénye a település meglévő közterületi gázhálózatáról műszakilag biztosítható lenne, de gazdaságilag nincs racionalitása egy kb. 500 méteres ágvezeték megépítésének egy ekkora igény kielégítésére, ezért ennek a területnek a közműellátására gázellátás tekintetében helyi gáztartályos megoldást javasunk.

Meg kell jegyezni, hogy a település beépítésre szánt területe jelentős mértékben (>100%) megnő, így bár az egyes területek ellátásához elégséges tartalék áll rendelkezésre a földgázhálózatban, de a területek együttes földgázigényét már valószínűleg nem tudja majd a középnyomású földgázkapcsolat ellátni elégséges nyomáson, ezért a jövőben a település földgázellátása jelentős fejlesztésre szorul. Egyik lehetőségként a Szob irányából érkező középnyomású vezetéket kell jelentősen nagyobb átmérőjűre átépíteni, másik lehetőségként pedig a településen nagyközép-nyomású/középnyomású települési gáznyomáscsökkentőt kell létesíteni a Váci gázátadó állomástól induló Verőce-Börzsönyliget-Kóspallag útvonalon haladó, jelenleg Szob földgázellátását is adó nagyközép-nyomású szolgáltatói gerincvezetésekről betáplálva.

4.2.3. Egyéb energiaellátás

A vizsgálatok szerint a település nagyon kedvező vezetékes gázellátottsága ellenére a termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

A nem vezetékes energiahordozók szerepe a lakosság komfort igényének, az automatikus üzemvitelű hőellátás iránti igényének növekedésével az elmúlt években csökkent. Automatikus ellátás lehetőségét nyújtja a lakótelepen élők számára a távhőellátás, valamint a vezetékes földgázellátás település szintű kiépítése. Azonban **az utóbbi időkben a lakosság gazdasági nehézségeinek növekedésével, ahol az ingatlanok ezt lehetővé teszik, a hagyományos tüzelőanyag hasznosítása iránt az érdeklődés ismét növekedett.**

A vizsgálatokban rögzítettek szerint a statisztikai nyilvántartás is jelzi a háztartások fűtési célú hőellátásához igénybevett energiahordozókban zajló változásokat. A távhővel ellátott ingatlanoknál a fűtési ellátásban a műszaki adottságok miatt változás nincs. **Jelentős változás mutatkozik a földgázzal fűtők ellátottsági arányában, a gázfűtést használó háztartások száma 2010 óta erősen csökkenő tendenciájú.**

6.1.3. HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hálózat

A vizsgálatok alapján Zebegény vezetékes távközlési ellátását az Invitel Zrt biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 38-as körzetszámú Vác primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. Zebegény 27-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

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

Zebegény település esetén az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatását is figyelembe kell venni. A településen a lakosság helyben tartása és helyben maradás lehetőségének biztosítása nagyon fontos lenne. Ehhez nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolat-tartást, munkavégzést biztosítva az ingázóknak legalább egy részét visszatartathatná.

Vezeték nélküli hírközlési építmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Zebegény területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékes nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

6.1.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Zebegény természeti adottsága, hogy 1940 körüli a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a

hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

1.7. Környezetvédelem

A terv termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata nem jelentős. A rendelkezésre álló adatok alapján a területfelhasználási módosítások környezetvédelmi szempontból egyrészt, a meglévő állapothoz képest számottevő káros hatással nem járnak, másrészt, a környezeti állapot javítását célozzák.

Föld- és talajvédelem

A tervezett területfelhasználási változások összességükben nem járnak jelentős környezeti hatásokkal, de a különböző környezeti hatásviselők közül a termőföldre való hatás várható, így a földvédelmi vonatkozásokat kell részletesebben kifejteni.

A kivonással érintett területek döntő többsége „átlagosnál jobb minőségű termőterületet” nem érint, a zártkerti területek termőhelyi besorolása közel 99%-ban negyed osztályú kert (K4), amely a települési átlagnál jóval gyengébb érték. (A zártkerti fekvés kialakításának idején jellemzően elve a leggyengébb termőképességű, nagyüzemi művelésre alkalmatlan földterületeket sorolták ide.)

Néhány földrészlet kapott szántó művelési ág besorolást. (Ezek közül a 6.osztályúnál jobb területek számítanak az „átlagosnál jobb minőségűnek”, ezeket az alátámasztó munkarész táblázatos kimutatása hrsz. szerint tartalmazza.) Az érintett átsorolások sorszáma: 1, 2. 3. és 7. sz. módosítás, ezek területére le kell folytatnia külön földvédelmi (átsorolási) eljárást.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében, valamint vízgazdálkodási szempontból is a jogszabályi előírások teljesülésének feltétele a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, *nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása*. Ezzel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy a beépítésre szánt, jelenleg nem beépített területek valamennyi építési övezetében új épületek elhelyezését csak a terület közüzemi ivóvízellátásának és közüzemi szennyvízelvezetésének biztosítása mellett engedhető meg. A már beépített területeken gondoskodni kell az ingatlanok ivóvíz- és szennyvízcsatorna hálózatra való rákötéséről, amennyiben még nem áll rendelkezésre közüzemi ivó-és szennyvíz hálózat, akkor törekedni kell azok mihamarabbi kiépítésére. Továbbá gondoskodni kell a csapadékvíz elvezetésének és elhelyezésének ártalommentes megoldásáról is.

A terv javasolt övezeti besorolásai nem sértenek vízvédelmi és vízbázis védelmi érdekeket, amennyiben a – fentiekben is hivatkozott - magasabbrendű jogszabályokban előírt vízvédelmi előírások teljesülnek. Ezek közül a legfontosabb a belterületbe vonásra javasolt területeken az előírt teljeskörű víziközmű ellátás biztosítása, különös tekintettel a szennyvíz csatornával való elvezetésére.

A jelenleg legjelentősebb környezetszennyező forrás a nagykiterjedésű külterületi (zártkerti) beépítések kevésbé kontrollálható szennyvízkibocsátása és szikkasztással való talaj- és talajvíz szennyezése. Ennek megoldása csak e területek belterületként való rendezésével, a közcsatorna hálózat való beépítésekre való kiterjesztésével lehetséges: Ez a helyzet a terület „kiemelt vízvédelmi övezeti” besorolása miatt (is) sürgős megoldást kíván, a karsztos altalaj, valamint a Duna menti érzékeny vízbázis védelme nem tűr halasztást.

Ehhez képest kisebb jelentőségű, de szintén megoldandó probléma a csak részlegesen megfelelő elhelyezésű szennyvíztisztító telep jelenleg be nem tartott 150 m-es védőtávolsági problémája. Ennek megoldását a valószínűsíthetően szükséges kapacitásbővítéssel összeköthető technológiai korszerűsítés során kell és lehet gazdaságosan elvégezni.

Levegőtisztaság védelem, a zaj- és rezgésártalmak elleni védelem

A terv javasolt övezeti besorolásai nem sértenek levegőtisztaság-védelmi és zaj- rezgésvédelmi érdekeket, amennyiben a magasabbrendű jogszabályokban előírt védelmi előírások teljesülnek. A beépítésre szánt területek és a területhasználat intenzitásának növekedése az ilyen típusú települési környezeti ártalmak fokozódását is maga után vonja, ezek mértéke azonban feltehetően nem jár határérték túllépéssel.

A település kiváló levegőminősége nem romlik a nagyrészt meglévő beépítések legalizálásával és ezek kiegészítésének lehetővé tételével. A levegőminőség javítását – és kisebb mértékben a zaj- és rezgésártalmak csökkentését is – eredményezik a zöldfelületi fejlesztések, a kompenzációs intézkedések, amelyek az oxigéntermelő lombfelület növelését is eredményezik.

A zaj- és rezgésvédelmi szempontból két részre osztott település nagyobb hányada a tervezett állapot szerint is megfelel a mérsékelt terheléssel sújtott, „védett” környezeti paramétereknek: az átmenőforgalommal nem érintett falurész (a központ, a patak völgyi és a mellékvölgyi, az erdővel határos településrészek), „csendes övezetként” maradhat fenn.

A hátrányosabb helyzetű dunaparti településrész, amely a 12.sz. főúttal és a vele párhuzamosan futó vasútvonallal érintett. A jelenlegi állapot szerint ez a települési zóna időszakosan (csúcsidőszakokban) terhelt, de átlagos terheltsége az elviselhető kategóriában marad. A tervezett állapot és a közlekedési fejezetben kidolgozott forgalmi prognózis szerint a terv távlatában nem feltételezhető a terhelési szint jelentős, határérték túllépéssel járó növekedése, amely különleges zajvédelmi intézkedéseket (passzív védelmi előírások, zajvédő műtárgyak építése, stb.) tenne szükségessé.

Ez annak is köszönhető, hogy a terheltebb településrész immisziós viszonyait kedvezően befolyásolja dunaparti fekvése, kedvező táji - zöldfelületi adottságai és jellemzően egyoldali beépítettsége, amelyek mind a szennyezőhatások érvényesülésének feltételeit javítják környezeti szempontból. A dunai szélcsatorna a járműforgalom légszennyezési kibocsátásánál nagyságrendileg nagyobb frisslevegő tömeget mozgat meg. Ezek az adottságok nem csak levegőminőségi, hanem zajvédelmi szempontból is meghatározóak és szinte kizárják a túlterhelés lehetőségét.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

A község hulladékgazdálkodási helyzete mind a szilárd, mind a folyékony kommunális hulladékok ártalmatlanítása szempontjából fejlesztést kíván. A hulladékgyűjtés és elszállítás nem csak az újonnan beépülő, illetve belterületbe vonandó területeken fejlesztendő, hanem a meglévő belterületen is, ahol a mutatók jelenleg sem érik el a megkívánt 100% közeli értéket. Különösen a háztól való szelektív gyűjtési rendszer fejlesztendő.

A község legnagyobb környezetvédelmi problémája a szennyvíz-ártalmatlanítás részleges megoldottsága, illetve a közcsatornában elvezetett folyékony hulladékmennyiség viszonylag alacsony aránya és a terület szennyeződés-érzékenységi viszonyai közötti jelentős ellentmondás. A kiemelt vízminőségvédelmi övezetbe sorolt településrészekhez közel található azok a beépített zártkerti területek, amelyek nem rendelkeznek közcsatornával. E területek csatornázásának feltételi megteremtődnek a a belterületbe vonással, a beépítésre szánt övezeti átsorolás által lehetővé tett sűrűsödéssel (a fajlagos mutatók javításával). A vezetékrendszerek fejlesztésénél elsődleges szempontként kell kezelni a közműolló szűkítésének követelményét.

Különleges védelemben kell részesíteni a Dunai érzékeny vízbázis védőterületét, az itt levő (Újvölgyi) beépítések csatornázását, valamint a karsztos hidrogeológia adottságok miatt kiemelt vízvédelmi övezetbe tartozó területeket (1. és 4.sz. terület).

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- vízvédelmi korlátozó elemek
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- országos közutak védőtávolsága: összekötőút, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m
- vasút védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- 22 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 7,0 - 7,0 m,
-

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- temetőn belül a koporsós temetést korlátozó védősáv
- Szennyvízáttemelő –szennyvízműtárgy védőtávolsága 150 m

1.8.3. Vízvédelmi korlátozó elemek

- Vízbázis védelem területei
- Országos vízvédelmi terület határa
- Nagyvízi meder terület
- belső és külső hidrogeológiai védőterület
- -A, B hidrogeológiai védőterület
- meder ásási tilalom övezet határa
- fakadóvíz veszélyes övezet határa

1.8.4. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek
- az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület alövezet)
- Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (Fokozottan védett természetvédelmi terület, ex-lege védett forrás, ex-lege védett földvár)
- Nyíltvízi karszt terület
- A jórészt átfedésben lévő természeti értékvédelem alatt álló területeket jellemzően az állami erdőgazdaság területe

1.8.5. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- Régészeti lelőhelyek vonatkozó egyéb magasabbrendű előírásai és korlátozásai
- Műemlék és műemléki környezet korlátozásai

1.8.6. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot szabadon kell hagyni.

1.8.7. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Zebegény Község Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint*- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Zebegény Község Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra **elővásárlási jogot** jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint*- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Zebegény Község Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra **változtatási tilalmat** jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint*- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI VÁLTOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Terület-felhasználás változás kialakult tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	13,12	2103- 2200 2818-2863-	Mk kertes mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	2.	0,46	0137/71 0137/70 0103/3	M általános mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	3.	0,75	0105/19-23	M általános mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	4.	20,28	2198/2-2199, 2468-2593, 2702-2781/3 2806-2833	Mk kertes mezőgazdasági terület	Üh Hétvégi ház üdülő terület
	7.	0,1	0175/1	M általános mezőgazdasági terület	Ken megújuló energiatermelés terület
1. Összesen:-		35,31 ha-			
2. Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	5.	0,42	727	Vt településközpont terület	Ktu Turisztikai terület
2. Összesen:		0,42 ha			
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	6.	0,11	627	Lke Kertvárosias lakó	KT Temető terület
3. Összesen:		0,11 ha			
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	9.	5,05	583, 633, 533/1, 547, 0113/8	M általános mezőgazdasági terület	Tk
	10/A 10/B	3,1+ 12,97 =16,07	0122 és 0131 tömb egy része, 0157/48, 0113/8	M általános mezőgazdasági terület	Ek, Ev
	11.	42,87	0122 és 0130- 0137 tömb egy-egy része	M általános mezőgazdasági terület	Mk kertes mezőgazdasági terület
4. Összesen:		63,99			
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		99,83 ha			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2015 évi területfelhasználás kiinduló állapot	2015. évi változásai (ha)	2015. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	76,69	+14,24 (Mk, Ma) -0,11 (KbT)	90,92
Hétfélgézházás üdülőterület Üh	4,22	+20,28 (Mk)	24,5
Településközpont terület (Vt)	2,62	-0,42(Ktu)	2,2
Ipari gazdasági terület (Gip-km)	0,64	---	0,64
Különleges beépítésre szánt területek (K)	13,37	+0,42 +0,10	13,89
Zöldterületek (közpark) (Zkp)	3,76	---	3,76
Zöldterületek (közker) (Zkk)	0,2473	---	0,2473
Védelmi erdőterületek (Ev)	476,56	+3,1	479,66
Gazdasági erdőterületek (Eg)	20,34	---	20,34
Közjóléti erdő terület (EK)	---	12,97	12,97
Általános mezőgazdasági területek (Má)	181,48	-3,1 (Ev) -12,97 (Ek) -5,5 (Tk) -1,12 (Lke) -0,1 (Ken) -42,87 (Mk)	116,02
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	46,84	-13,12 (Lke) -20,28 (Üh) +42,87 (Ma)	56,31
Vízgazdálkodási területek (V)	89,62	---	89,62
Természetközeli terület (Tk)	---	+5,05	5,05
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	0,95	+0,11	1,06
Közüti Közlekedési terület (KÖu)	45,25	---	45,25
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	6,41	---	6,41
ÖSSZESEN:	968,9		968,9

**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa /<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> alapján történt

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

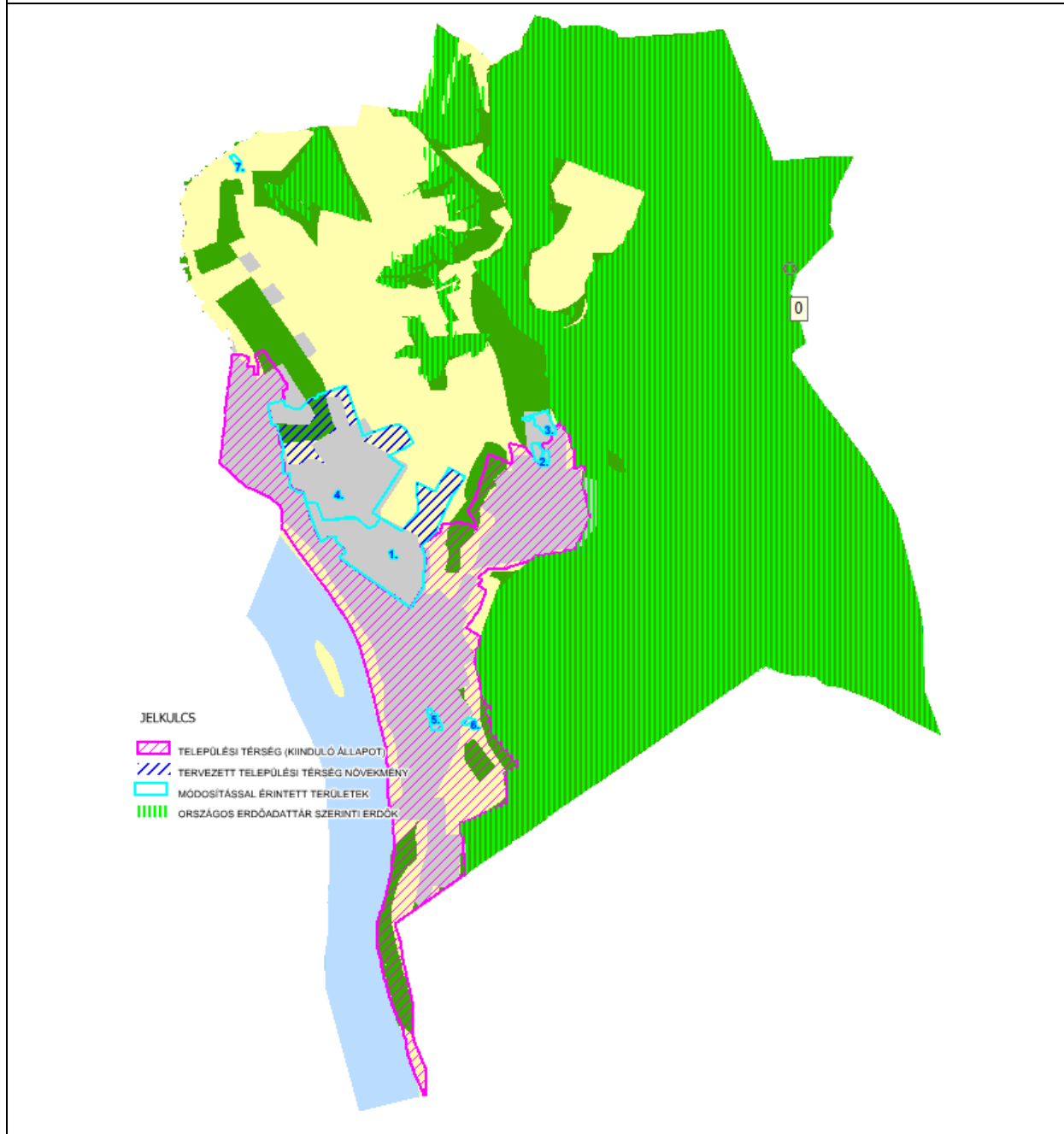
4.1. A BATrT Szerkezeti terv és a Zebegény i Trt módosítás területi mérlege:

Térségi területfelhasználási kategóriák	5/2012. (V.10.) sz. (PM TrT) szerinti állapot (ha)	További fejlesztési lehetősége (ha)	Vizsgálat alapján javított térségek kiinduló állapot	További fejlesztési lehetősége (ha)	2015 évi tervmódosításkor igénybe vett térségi változások	További fejlesztési lehetősége (ha)
Hagyományosan vidéki települési térség	124,33 ha		167,31	-----	+11 ha	
Erdőgazdálkodási térség	572,72 ha	85,91	----	-----		
Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület	510,26		510,26	25,5		

Mezőgazdálkodási térség	195,66 ha	29,35	215,14	32,27	-11 ha üdülő -16,07 ha erdő	
Vízgazdálkodási térség	77,93 ha	11,69	77,93 ha	11,69		
Igazgatási terület összesen:	970,64 ha		970,64 ha			

Kivonat a Pest megye Területrendezési tervéről szóló 5/2012. (V.10.) sz. (PM TrT) (Térségi Szerkezeti terv) módosított változat.

A kivonat kizárólag a hatályos PMTrT területfelhasználási kategóriáit ábrázolja a változások hatékonyabb bemutatása érdekében.



A PMTrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	-
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	-
építmények által igénybe vett térség	-	
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	+	+
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-	
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-	
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	+	-
tájéki szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	-	
országos vízminőség-védelmi terület	+	+
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	+	-
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	-	

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
városias települési térség	-	
hagyományosan vidéki települési térség	+	+
építmények által igénybe vett térség	-	
vegyes területfelhasználású térség	-	
erdőgazdálkodási térség	+	+
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	+	-
térségi övezetek		
magterület övezete	+	+
ökológiai folyosó övezete	+	+
puffer terület övezete	+	+
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-	
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	+	
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete)	+	
országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	-	
földtani veszélyforrás területének övezete	+	+
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (névváltozás: kiemelt fontosságú honvédelmi terület)	-	
honvédelmi terület övezete	-	
megszüntetett térségi övezetek 2014. január 1-től nem kell alkalmazni!		
országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	-	
térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	-	
világörökség és világörökség-várományos terület övezete	-	
történeti települési terület övezete	-	
kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	+	
felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete	+	
ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	+	

rendszeresen belvízjárta terület övezete	+	
nagyvízi meder övezete	+	
vízérózióknak kitett terület övezete	+	
szélerózióknak kitett terület övezete	-	
<i>megszüntetett térségi övezetek</i> 2015. január 1-től nem kell alkalmazni!		
térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	+	

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Zebegény közigazgatási területét az Országos Területrendezési Terv és Pest megye Területrendezési terve szerint öt területfelhasználási egység érinti:

OTrT	PMTTrT
- települési térség	- hagyományosan vidéki települési térség
- vegyes területfelhasználású térség	- mezőgazdasági térség
- mezőgazdasági térség	- erdőgazdálkodási térség
- erdőgazdálkodási térség	- vízgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség	

XX

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy azok a Pest megye 5/2012. (V.10.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott PMTrT tervlap előírásaival, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Zebegény közigazgatási területét és/vagy a módosítási területeket az OTrT és a PMTrT alapján hat különböző térségi övezet érinti.

- Országos és térségi ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete)
- tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- országos vízminőség-védelmi terület
- földtani veszélyforrás területének övezete

A Zebegény közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.

Az OTrT 7.§. (1) bekezdése alapján megállapítható, hogy az Erdőállomány adatszolgáltatása alapján az erdőterületek jogszabály adta lehetőségek figyelembevételével ábrázolásra kerültek mind a településszerkezet, mind a szabályozási tervlapokon.

Országos Erdőállomány Adattár szerinti összes erdőterület (védelmi, gazdasági, egyéb): 510,26 ha
Országos Erdőállomány Adattár szerint a településszerkezeti terven feltüntetett erdőállomány 496,9 ha. Az egyéb erdőterület ábrázolása csökkentett mértékben került ábrázolásra.

Vagyis az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek 97,39 %-a szerepel a településrendezési eszközökben.

A módosítással érintett területek az erdőállományt nem érintik. Tehát az OTrT 7.§. (1) bekezdése, mely szerint

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.” igazoltan teljesített.

Az OTrT 8.§ elírásai: „8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

Megállapítható, hogy Zebegény Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeivel nem érintett.

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH szolgáltatathatna adatot, de adathiány miatt ezt nem tudja megtenni. Kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTrT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket.

Megállapítható, hogy Zebegény Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszterével nem érintett.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Pest megye 5/2012. (V.10.) sz. önkormányzati rendelettel, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

VI. Nyilatkozat

A Zebegény Településrendezési Tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek a Pest megye 5/2012. (V.10.) sz. önkormányzati rendelet és a 2003. évi XXVI. Tv. (OTrT) előírásoknak.

**Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921**

Budapest, 2015.....

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Kelt: Zebegény, 2015.