

PESTTERV

2015. szeptember hó

Projektszám: 1076.

ZEBEGÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA, TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERVE VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Zebegény Község Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megrendelésre

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.
Telefon: 267-0508, 267-7078, Telefax: 266-7561
E-mail: pestterv@pestterv.hu
Honlap: <http://www.pestterv.hu>

KÖZREMŰKÖDŐK:

Örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelem:

Makkai Krisztina	Településmérnök, Városépítési- Városgazdasági szakmérnök TT 01-4921
Vágner Zsolt	okleveles régész Oklevélszám: 459/2002

A dokumentációt összeállította:

Makkai Krisztina

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Schuchmann Péter

PROJEKT VEZETŐ:

Makkai Krisztina

Kizárólag a PESTTERV Kft. hozzájárulásával használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

Budapest, 2015. szeptember hó

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Örökségvédelmi hatástanulmány.....	4
1.1.	Vizsgálat	4
1.1.1.	Művi és régészeti értékek védelme, örökségvédelem	4
1.1.2.	Történeti leírás, régészeti örökség	4
1.1.3.	Természet, táj, tájhasználat –településhálózat és településszerkezeti összefüggések	8
1.1.4.	Településkép, utcakép.....	9
1.1.5.	Településszerkezet és területhasználat	10
1.1.6.	Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok	13
1.1.7.	Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi	15
1.1.8.	Nyilvántartott régészeti lelőhelyek védelme	18
1.1.9.	Az örökségi értékek elemzése	18
1.1.10.	Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében	25
1.2.	Változtatási szándékok.....	25
1.2.1.	Településhálózati és tájhasználati változás	29
1.2.2.	Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás.....	29
1.2.3.	Infrastrukturális változás.....	29
1.2.4.	Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása	29
1.3.	Hatáselemzés	30
1.3.1.	Történeti településhálózati következmények.....	30
1.3.2.	Természeti, táji hatások.....	30
1.3.3.	A településkép feltárulásának változásai	30
1.3.4.	Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	31
1.3.5.	Történeti térbeli rendszerek alakulása	32
1.3.6.	Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében	33
1.3.7.	Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei	33
1.3.8.	Településkarakter változásának hatása	33
1.3.9.	Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései	34
1.3.10.	Folyamatok iránya, visszafordíthatósága	34
1.3.11.	Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei	34
1.4.	Összefoglaló	34
1.5.	Nyilatkozat	35
1.6.	települési értékleltár	36
	Műemléki védelem alá eső épületek, építmények.....	36
	Helyi védelemre javasolt épületek, épületrészek, objektumok, Zebegény közigazgatási területén	38
1.7.	Vonatkozó hatályos jogszabályok	66
1.7.	2. helyi szabályozási elemekre, övezeti előírásokra vonatkozó javaslat	67

1. Örökségvédelmi hatástanulmány

1.1. Vizsgálat

1.1.1. Művi és régészeti értékek védelme, örökségvédelem

Ezt a tanulmányt a 39/2015. (III. 11.) Korm. Rendeletben foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően készítettük el. A felhasznált adatok a hatályos településrendezési terv alátámasztó munkarészének értékvédelmi adataira és a településszerkezeti terv adataira alapulnak, azokkal szoros összefüggésben vannak. A munkarészben a felesleges ismétlések elkerülése miatt a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeiben már szereplő megállapításoknak csak a lényegi részeit emeltük át. A településre készült értékvédelmi vizsgálatot és a tervezett értékvédelmi rendelet szándékait figyelembe vettük.

A tanulmány régészeti vonatkozású részei Vágner Zsolt régész (Archeo-Art Bt) bevonásával készült. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

1.1.2. Történeti leírás, régészeti örökség

Zebegény területén az egykori Duna terasz lösz partjain három helyen figyeltek meg késő-paleolitikus telepek maradványait, illetve azokra utaló csont és kőszerszám leleteket. Az állandó megtelepedés már az újkőkorból megjelent. Az Ady Endre utcában és Duna-parton a Verbicekben az ún. Zselizi csoport, a Malom-hegyen a Lengyeli kultúra leletei tanúskodnak erről. A Kálvárián, az Ady Endre utcában és Kenderesen a középső-rézkor, a Verbicekben a késő-rézkori Bádeni kultúra településeit figyelték meg. A Bőszobi- és a Malom-völgyi-patakok völgyeinek oldalában és a Duna-parton késő-bronzkori népcsoportok falvaira utaló leleteket gyűjtöttek. Kora-vaskor egyetlen lelete egy szék típusú bronz nyílhegy. A vaskor végén a Duna mentére jellemző módon itt is megtelepedtek a kelta törzsek az Ady Endre utca és a Kenderesek környékén. A római kor alatt a germán kvád törzs telepedett meg két településnyom és sír tanulsága alapján. A népvándorlás-korára mindösszesen egy a Kenderesen megfigyelt kerámia töredékek utalnak. A kora-Árpád-kori megtelepedésre utal néhány szórvány kerámia mellett egy az Új-völgy – Ásványbánya művelése során megfigyelt női sír S végű hajkarikával. Az MRT 10. kötetének szerzői szerint a 13. század végi forrásokban említett Almás falu helyét Zebegény belterületén feltételezik. Azonban sajnos ezt megerősítő leletek máig nem kerültek elő.

Zebegény neve a 13. századból maradt fenn először. A Baranya megyei Zebegény – mai nevén Szebény- a Szent Mihályról nevezett bencés apátsága birtokos volt a "Zebegény-hegyi monostor"-ban, (Szent Mihály hegy) mely a hegy Duna felé eső lejtőjére épült.

Egy 1295. szeptember 26-án kelt peres irat a bencés kolostort "Monasterium de Zebeguennak" zebegényi monostornak nevezi.

A XIV. századból található még följegyzések arról, hogy Papy Miklós fia Lőrincz volt az apátság kegyura. E család a "magvaszakadtával" Zsigmond király 1396-ban a kegyúri jogot a Trentul testvérekre ruházta. 1483-ban a bencés monostor már elhagyott volt, amit ebben az állapotában Zsigmond pécsi püspök kért el a pápától.

A középkorban a monostor alatt (a mai Zebegény közigazgatási területén) kialakult Almás és Kovácsi kis települések a török idők alatt teljesen elpusztultak. A környék az 1660-as években a hadak felvonulási területévé vált.

Zebegény és térsége 1685 táján szabadult meg a töröktől. A térséget 1700-ban I. Lipót Marossal, Visegráddal, Kisoroszival és a mai Zebegénnyel együtt Ernst Rüdiger von Starhenberg császári hadvezérnek – az 1683-ban Bécs védőjének – adományozta. 1746-ban a család ezen ágának kihaltával a birtokot a kincstár visszaszerezte és újból koronauradalom lett. Ettől kezdve a visegrádi uradalomhoz tartozott, hova magyar és tót favágók települtek be. 1735 táján Ulmban hajóra (Ulmer Schachtel) szálló német telepesek jöttek a vidékre.

Az 1749-ben összeírt urbárium szerint Zebegényben már 24 jobbágycsalád található, mely nevek között magyar, német és szláv hangzású nevek egyaránt vannak. A korabeli írások a 19. század elején Zebegényt német-magyar-szlovák településként említik.

A község első temploma a Kálvária-domb sziklájába bevált Szentélyből és eléje épített helyiségből állt. Harangja 1749-ből való, mely jelenleg a Kós Károly féle templomban látható.

1828-ban a község lakóinak száma 554 fő, lakóházainak száma 92 db volt. Ekkor a foglalkozási ágak: földművelés, erdőgazdálkodás és egy vendégfogadó működtetése volt. Fő gazdaságai "szőlős hegyében, sok gyümölcsösében, tölgyerdőiben és vízimalmaiban" volt. A patakon működő vízimalmait a váci és esztergomi gazdák is igénybe vették.

1846-ban kezdik építeni a Budapest-Pozsony vasútvonalat, amelynek Vác-Párkányána közötti szakaszát 1851-ben adják át a forgalomnak.

Ez Zebegényt is érinti. Ekkor épült meg a hétlyukú zebegényi vasúti boltozott völgyhíd, ami a maga nemében Magyarországon kiemelkedő ipari műemlék. Zebegény vasútállomást kapott. Az állomás épülete a Monarchia stílusában épült. Eredeti formájával turisztikai látványosság.

A falu temetője a Kálvária-domb déli oldalában helyezkedik el. Fekvése, domborzati viszonyai és érdekes elrendezése miatt az ország egyik legszebb temetője. 1853-ban Fischer Borbála jóvoltából a Kálvária dombon megépült a homlokzati tornyos kis méretű, keletelt, klasszicista "kálvária kápolna". Ebben az időben épült a kápolnához vezető út mellett kilenc stációs ház; mindegyiken kis fülkében Jézus keresztútját ábrázoló kép. Feltehetően a XIX. század elején épült a kálvária É-nyugati lábánál a Nepomuki Szent János kápolna (úti kápolna). Ekkor még meg voltak a kálvária domb tetején a rézkorból származó "földvár" maradványai. A Börzsönyi várak leírásaiban ezt a valamikori földvárat ma is jegyzik, melyet az 1930-as években feltártak majd helyére építették az Országzászló emlékhelyet.

Zebegény első iskolájának keletkezési ideje nem ismert. Az 1830-as években minden bizonnyal volt római katolikus iskolája az ősi sziklatemplom mellett, majd később a jelenlegi Bartóky utca 1. sz. ház helyén. Feljegyzés tanúskodik arról, hogy Dr. Robitsek Ferenc nagymarosi plébános kezdeményezésével 1895-ben felépült egy "pompás" iskola és tanítói lakás az akkori Ferenc József téren. Ez az iskola ma is áll és működik. Az iskolához a telket dr. Koperniczky Ferenc nagylövedei plébános, Zebegény szülöttje ajándékozta a községnek.

Az iskola akkori padjait Wallenfeld Mihály kőbánya tulajdonos ajándékozta. (Az iskolában még megtekinthető a régi pad két példánya) Iskolaszék is működött, elnöke dr. Robitsek Ferenc volt.

1890-es években megszülesítik a hétlyukú vasúti völgyhidat, így már 2 pár vágányon közlekedhetnek a vonatok.

Zebegény egyik érdekes építészeti emléke a "Ferencz József Gyermektelep", amely az 1896-os Millenniumi kiállításon "dohányjövédéki" pavilon volt. Az ezredéves kiállítás fából épült pavilonjait lebontásuk után értékesítették, s többek között a "svájci renaissance" stílusban épült dohányipart, bemutató épületet a főváros vásárolta meg. Sajátos döntés; éppen e dohánypavilont választották arra, hogy Zebegényben felállítsák a főváros "miazmatikus levegője miatt beteges és testi fejlődésben elmaradt gyerekek" szünidei nyaralótelepéül. A döntés tartalmazta azt is, hogy háború esetén hadikórházként funkcionáljon.

1896-ban honfoglalásunk ezredik évfordulóján emlékművet állítottak a vasútállomás alatti kis téren. Itt alakították ki a Millennium emlékparkot.

1899-ben majdnem megsemmisült a település. Óriási felhőszakadás volt, s ez a Bükkös árokban felhalmozódott, mivel korábban az árkot - szekérátjáró miatt - bánya-meddővel feltöltötték. A felgyülemelő víz átszakította, elsodorta a bánya-meddőt és a víz házakat elsodorva rázúdult a községre.

1908-1910. között Havas Boldogasszony tiszteletére épült a zebegényi plébánia templom, Kós Károly erdélyi politisztor (építész, író, néprajztudós) és Jánszky Béla tervei alapján szecessziós stílusban az erdélyi templomok mintájára. Freskóit körösfői Krisch Aladár tervei alapján tanítványai készítették Leszkovszky György tanársegéd festőművész irányításával.

Az első világháború zebegényi áldozatainak, hősi halottainak neve a temetőben lévő emléktáblán olvasható.

Az 1900-as évek elejétől egyre ismertebbé vált Zebegény. Főleg a fővárosi polgárok közül egyre többen fölfedezték. Ekkor épülnek az első nyaralóházak, villák. Páratlanul szép természeti adottságai és kiváló, gyógyító levegője ugyancsak eredeti falusi arculata pezsgő nyaralóéletet indukált. 1924-ben Szőnyi István festőművész - aki elnyerte a Szinyei társaság első ízben kiadott nagydíját - feleségül vette a zebegényi nyaraló tulajdonos, földművelésügyi államtitkár Bartóky József kisebbik lányát, Bartóky Melindát és nem sokkal később Zebegénybe költöztek.

Ha Zebegény történetében mérföldköveket állítanánk, akkor az egyik jelentős mérföldkövet 1910-26-ra kell állítani. Zebegény arculatának kialakulása és jövőképeinek meglapozása ide tehető.

Az új templom építése kapcsán megjelent Kós Károly és művésztársai, majd Szőnyi István és az általa létrejött művészkolónia jó értelemben megpecsételte Zebegény sorsát. A század első felében olyan pezsgő, magas szellemi színvonalú nyaralóéletnek lehettek tanúi elődeink, ami meg nem ismételtető. Így írt Szőnyi:

"A táj és az ember összefüggő és elválaszthatatlan egységét láttam meg Zebegényben, olyan környezetben, mely nagyon megfelelt elgondolásaimnak. Az én képeim témája ez a két dolog a világon, amihez legerősebb szálakkal vagyok hozzáfűzve: Zebegény és a családom..."

Ennek az időszaknak és ezen személyiségeknek köszönhetően vonult be Zebegény neve a művészettörténelembe. Szőnyi István "zebegényi remeteségét" a hosszú nyarakat itt eltöltő és alkotó művészek oldották föl, úgy mint Elekfy Jenő, Medveczky Jenő, Vass Elemér, Szobotka Imre, Berény Róbert, Aba Novák Vilmos, Bernáth Aurél. Ezekben az évtizedekben a helyi építkezés is stílusában átalakult. Sorra épülnek a polgári nyaralók, a szép környezetbe illő villák.

A teljesség igénye nélkül ezek felsorolva:

Dőry, Maróti, Sípócz, Szepessy, Bartóky, gr. Károlyi, Tömösváry, Salamon, Koperniczky, Fehér, Rostagni, Pusztai, Medveczky, Sínay, Maklár, Szauer, Szulavy, Szőke, Kende, Antal, Berkó, Fischer, Tits, Gyarmathy, Huber, Kertész, Doby, Battlay, Farkas, Löherer, Molnár, Szvoboda, Kuchta, Káromi, Kosztolányi, Kiszely, Kanitz, Rottman, Obriszt, Bausch, Lersch, Kacsóh, Lehner, Niewelt, Szatmáry, Bányai, Kappel, Fodor, Zoltai és az Encián Sport Egyesületé.

Hogy mennyire gazdag volt világszínvonalú eseményekben az évszázad ezen első fele, ezen belül is a 30-s évek, tanúskodik a Virág Egylet Zebegény és a maga nemében páratlan Országzászló és Hősök Emléke. A község fürdőhely jellegét hirdető és jótékonyágáról híres gróf Károlyi Lászlóné gr. Apponyi Franciska a község állandó lakója volt. 1931-ben alakult a VEZ, elnöke gróf Károlyi Lászlóné, akit az Egyesületben Napraforgónak neveznek. AVEZ tagjait virágokról, fákról és cserjékről nevezik el. Kb. 300 gyermek és 50 felnőtt tagja, van. Belső életében teljes egyetértés van, nincs cím, rang és korkülönbség. Munkatársai önként vállalkoznak a nemes munkára, hogy Zebegény község gyermekeit játék, sport és szórakoztató munka közben neveljék vallásos, hazaszerető emberekké. Zebegény már ekkor kiemelkedik a magyar községek egyhangúságából.

Ugyancsak az 1930-as évek első felében Zebegény közössége elhatározta, hogy Országzászlót állít. Az Országzászló megtervezésével Maróti Géza nemzetközi hírű építész, építőművész, iparművész bízta meg, aki zebegényi nyaralótulajdonos és őslakosnak vallja magát. Az Emlékmű megépítésére

Országos közadakozást kezdeményezett a zebegényi Dalkör. A szervező Bizottság úgy döntött, hogy ne csak Országzászló, hanem a hősi halottaknak az első világháborúban elhunyt, Zebegényből származó katonáknak is állítsanak emléket. Így egy összetett szimbolikájú, nagyobb léptékű építmény megtervezése volt a feladat.

Egy nyolcszögletű fallal körülvett pódiumon négy kőoszlop veszi körül az országzászló rúdját. Eredeti tervek szerint a négy kőoszlop tetejére 1-1 hatalmas kettős kereszt került volna. A kettős keresztet sajnos nem készülték el.

1944-ben községet is elérte a II. világháború közvetlen hatása. December 8-án három monitor horgonyzott le a Duna Zebegényi szakaszán. 11 napon át szüntelenül tüzeltek a Törökmező irányába, feltehetően a szovjet csapatokra. 19-én délután megszűnt az ágyúzás és eltávoztak a hajók: Délután 4- és 5 óra között a Törökmező felől a Malom-patak két oldalán 300 szovjet katona nyomult be a községbe. A harcokban 7 szovjet katona esett el, akiket ideiglenesen az iskola előtt majd véglegesen a temetőbe helyezték örök nyugalomba. Két magyar katona is áldozatul esett, Ők is a temetőben nyugszanak. 1945. január 5-e szomorú dátum a község történelmében. Ez volt a megtorlás kezdete. Mint német ajkú településről 111 férfit és nőt írtak össze és hurcoltak el kényszermunkára "Málenkij robot"-ra Szovjetunió ukrainai területeire. Harmincan soha nem tértek vissza, ismeretlen helyen nyugszanak. Akik a keserves megpróbáltatásokat túléltek, betegen, legyengülve két és fél év után tértek haza. Az utolsó hazatérők 1947. július 28-án szálltak le a vonatról. A megpróbáltatások két és fél évére a temetőben elhelyezett tábla emlékeztet.

1945. április-májusban négy párt alakult Zebegényben: Szociáldemokrata, Független Kisgazda, Magyar Kommunista és Nemzeti Parasztpártot. 1948-ban diktatórikus módon megszűnt a több pártrendszer és lett egy párt, a Magyar Dolgozók pártja. Ekkor jött létre az ifjúsági szervezet, amelyet először MADISZ-nak aztán SZIT-nek majd DISZ-nek neveztek. Megalakult a helyi Nemzeti Bizottság, a közrend, a közellátás és termelés megindítása céljából. Leegyszerűsítve akkor kezdődött el a beszolgáltatási kényszer, a "padlástakarítás". Földosztás Zebegényben nem volt. 1949-ben megalakították a Függetlenségi Népfrontot. Kezdeti időszakban a helyi közigazgatási tisztségviselői még bíró, törvénybíró és közgyám voltak. Mint mindenhol, itt is a hatalom legfőbb helyi képviselője a párttitkár volt.

1950-ben alakult meg a tanácsrendszer. Ebben az időben a községfejlesztés fő célkitűzése járdaépítés, csapadékvíz elvezetés, hidak építése, utak kövezése és parkok építése volt. Fontos feladat volt a község egészséges ivóvízzel történő ellátása. A község közterületein lévő 8 db ásott kút mellett egyedül a ma is bővizű Erzsébet forrás vize volt kifogástalan. 1957-ben elkezték az Erzsébet forrásra alapított törpe vízmű építését.

1958-ban a község területe 17 kat. holddal növekedett, mert ekkor csatolták a Bószobi patak jobb oldalán lévő újvölgyi részt Zebegényhez. 1964-ben a rossz állapotban lévő Országzászlót és Hőseink Emlékművét rendbe hozták és az Országzászló köré kilátót építettek. Az 1960-as évek elején a mezőgazdaság, mint megélhetési forrás teljesen elsovadt. 1961-ben formálisan létrehoztak egy termelőszövetkezetet, mellyel 1962-ben hozzácsatolták a szobi-, majd gödi Tsz-hez.

A községben 1961-ben hozták létre a Mészköásvány őrlő üzemet.

Az 1941 évi 881 lakoshoz képest az 1960-as évek elején 1341 lakosa volt a településnek. Az 1960-as évek elején épült ki a Naphegyi településrész. 1962-ben a "Maróti villa" átalakításával létrehoztak egy szülőotthont, 15 ágyval, ahol évente több mint 300 kisgyermek született.

A háború után államosított villákból üdülőket alakítottak ki, összesen 8 db-ot, ahol 2 hetenként 535-en üdültek. 1948-49-ben megkezdődött a 8 tantermes általános iskola kiépítése, ami 1955-56-ban fejeződött be. A háború előtt (1894-1948-ig) 2 tanteremben 2 tanító oktatott összesen 90-140 tanulót, kettéosztva I.-II. és III.-IV.-V.-VI. osztályra. A Zebegényi általános iskolában már 1959-ben megkezdődött a szervezett zeneoktatás. Szőnyi István halála után 1967-ben lakóházából, Emlékmúzeumot alakítottak ki, majd 1968-ban a "Tömösváry" villában klubkönyvtárat hoztak létre, majd ennek privatizációja után 1997-ben a Köperniczky házban helyezték el.

Az 1970-as évekre tehető a volt mezőgazdasági területek parcellázása és egy kiterjedt üdülőövezet létrehozása. Ezzel az 1900-as évek első felének hangulatos családi nyaralóélete átalakult a hétvégi házas életmódra.

Az 1980-as években egyre erőteljesebben foglalkoztak a Bős-Nagymaros vízlépcső megépítésével. Ennek előkészítő munkálatai évekre megpecsételték a település sorsát.

Zebegény lakosságának száma 1200 fő körül mozog, mely nyári időszakban a nyaralókkal megháromszorozódik. A Lakóingatlanok száma ~360, a nyaralóépületek száma ~680.

1.1.3. Természet, táj, tájhasználat –településhálózat és településszerkezeti összefüggések

Zebegény Pest megye É-i részén a Duna-kanyarban, a Börzsöny hegység déli lábánál, Nagymaros és Szob között Malomvölgy patak partján fekszik. A Börzsöny az Északi-középhegység legnyugatibb tagja, amely a Börzsönyi Tájvédelmi körzet és a Duna-Ipoly Nemzeti Park része. A szobi járáshoz tartozó település és a Szobi Kistérség Önkormányzatainak Többcélú Társulása tagja. A Budapest–Szob közötti villamosított vasúti fővonalon, illetve a 12-es főközlekedési úton közelíthető meg.

Területe 72 ha 911 m².

Határában folyik a Medres-patak, amely szintén a Duna vízgyűjtő területéhez tartozik. Északkeletre a vulkanikus andezit és a riolit összetételű Börzsöny fekszik. A patakok környékén löszös, agyagos és homokos talajok találhatók amelyekre lajta mészkő telepedett. Kutatófúrással barnaszénét találtak. Mészkövet jelenleg is bányásznak. Az éves csapadékmennyiség 630 mm. A természetes növénytakaróját, bükk, tölgy, és kőris alkotja. Agrokultúráját nemrégiben a málna, szőlő és némi szántó föld alkotta. Az erdeiben honos a szarvas, őz, vaddisznó. A változatos táj remek túrázási lehetőségeket kínál.

A település egészére a hegyvidéki, erdősült jelleg a jellemző. Zebegény nagy része a Duna Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozik. Természetföldrajzi adottságaiból következően a vízmosások, patakok rányomják bélyegüket a szerkezetre. A völgyek, mint földrajzi adottság, jelentik összeköttetését környezetével.

A településre a hegy - vízrajzi adottságok jól láthatóan nyomják rá bélyegüket. A belterület utcahálózata a vízmosások mentén alakult ki. A külterületen nagy számban épültek zártkerti nyaraló épületek, de ezzel együtt a védett települési környezet –táj, szinte érintetlennek mondható.

A felvázolt táji, szerkezeti adottságok következménye, hogy Zebegényben a táji és művi környezet kölcsönhatása nagyon jelentős. Míg a domboldalokról - például a Kálváriáról - változatos képekben tűnik fel a beépített terület a Dunakanyarral a háttérben, addig a faluból kitekintve megragadó háttérrel alkotnak az erdő borította hegyoldalak.

A részletek felé mélyülve hasonló párhuzamok fedezhetők föl. A lejtős utcák mellett, folytatásukban megjelenő zöldfelületek, patakpartok illetve a lejtős tájon egymás fölé sorjázó házak, házsorok szépsége egyaránt az épített és a természeti környezet együtthatásából táplálkozik. A község négy legfontosabb műemléke közül a Vasúti viadukt és a Római katolikus templom a Kálvária dombról tekintve a megjelenésükön kívül ugyancsak hangsúlyos tájképi megjelenésükkel dominálnak. A rálátás és a kilátás egyaránt fontos szempont értékelésükben.





1.1.4. Településkép, utcakép

A szerkezetre a már részletezett domborzati adottságok nyomják rá a bélyegüket. A XVIII. század végi régi térképeken – melyeken a településközpont jól látszik – először a mai Árpád utca és a Szőnyi utca nyomvonala rajzolódik ki. Ezt egészítik ki a völgyekbe beforduló, de még épp csak kezdeménynek nevezhető beépítések.

A XIX. század közepén a Kossuth utca nyomvonala is megjelenik, mint a településszerkezetet meghatározó főút. Ezzel és a völgyekbe és a dombvidéki területrészekre húzódó további útcahalózati kialakulásával differenciálódik az utcahálózat.

A XIX. század második felében a beépülés eddig kialakult tendenciái erősödnek. Megkezdődik a dunaparti területek egyes szakaszának beépülése (Napraforgó utca), határozottan rajzolódik ki a Kossuth utca nyomvonala.

A jelenlegi településszerkezeti helyzet a következőkkel jellemezhető.

A falun átvezető Vác-Szob 12. sz. főút és a vasút nyomvonala nem fut be a központba, a dunaparton halad, a településközponttól Ny-i irányba. A Petőfi téren és a 12. sz. főút mentén megjelent néhány kereskedelmi, vendéglátási intézmény. A Petőfi téren és Árpád utcában az igazgatási és oktatási központ - községháza, iskola, óvoda - majd az egyházi központ - templom, plébánia - észrevehetően jelzik a központot.

A település további része lakóterület, melyet a domborzati, vízrajzi viszonyokból adódóan és attól függően nőtt településszerkezetként jelennek meg kiegészülve az 1970-es években kialakult kertés mezőgazdasági területeken lévő üdülőépületekkel, a közterületek szabálytalan és gyakran keskeny és meredek vonalvezetésével.

Különleges helyzetű a Belterület É-i részén az Újvölgy terület, mely kialakulásának idején szabályos vonalvezetésű utakkal és viszonylag sík terepen alakult ki, mint a település 30-as években kialakult üdülőtelepe. Hasonlóan sajátos a belterület D-i szakasza, mely közvetlenül a Duna-parton húzódó Dózsa Gy. út (12 sz. főút) mellett húzódó hétvégiházias jellegű üdülőterület.

Az évek során egymás mellé települő településrészek változatos faluképet eredményeztek.

1.1.5. Településszerkezet és területhasználat

A Hadtörténeti Múzeum térképtárának katonai térképek segítik a szerkezeti kialakulásának és fejlődésének megismerését és elemzését.

Az 1763-1787 között készült első katonai felvétel:

A régi faluközpont a mai Főtér környezetében, valamint a mai Árpád és Szőnyi utak mentén kezdett kialakulni a Malom-völgyi patak két oldalán.



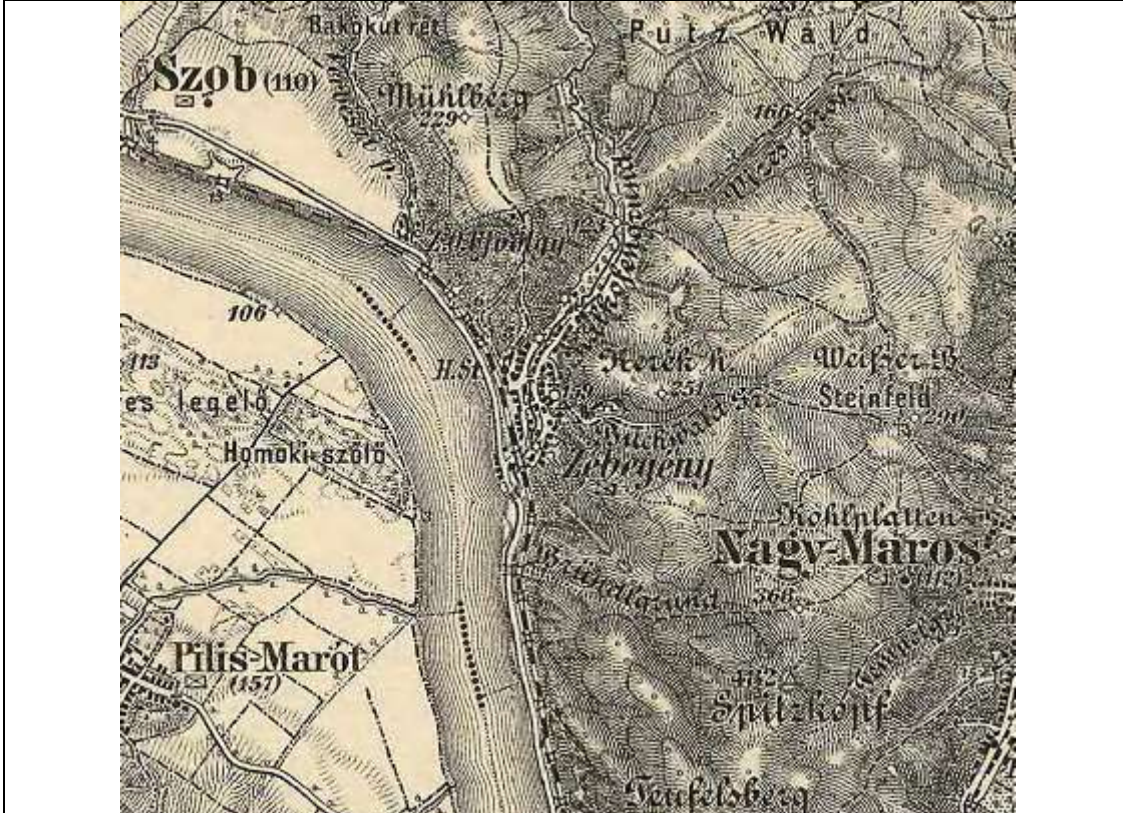
A 19. század közepéről való második katonai felmérése (1806-1869):

Megfigyelhető, hogy a Malom-völgyi patak mentén a mai Kossuth utca és a József Attila utca kialakulása látható az erdők irányába. A Duna partján a mai Napaforgó utca kialakulása is látható. A vasúti nyomvonal már megjelenik a térképen.



Az 1869-87 közötti időkben készült harmadik felújított katonai felvétel:

A második katonai felvételhez képes területi bővülés nem figyelhető meg, viszont a Neuweg, vagyis a mai Újvölgy-üdülőterületek felé megjelennek az útkapcsolatok, nő a kissé szabálytalan vonalvezetésű, a terepviszonyokhoz alkalmazkodó keskeny utcanyitások száma.



A település történeti településmagja a mai Fötér-Árpád út-Szőnyi út környezetében alakult ki a Malom-völgyi patak mentén.

A települést körülvevő hegyvonulatok és a Duna folyam meghatározták a település fejlődési irányait. A Malom-völgyi patak két oldalán hosszirányba húzódó Árpád utca-Szőnyi –Bartóky utca kezdetben kétutcás településképe a völgybe, majd a helyoldal irányába bővült tovább.

A települést viszonylag tagolt szerkezet jellemzi, amelynek legfőbb oka a 12. sz. főút és a vasút nyomvonala általi megosztottság, valamint a belterületi és külterületi üdülőterületek elkülönülése.

A településszerkezetben jellemzően négy elhatárolható telekstruktúra és építészeti jelleg különböztethető meg.

Beépítésük változatos. Az utcás falvakra is jellemző hosszú háztól, a hajlított házon keresztül a zártosú és udvarházas elrendezésig szinte minden változat megjelenhet az övezeti jelege, a telekméretük és az életmódváltozás függvényében.

Az egyik az „ófalú” (a Fötér. Árpád- Szőnyi- József A.- út- Napraforgó utak környezetében), ahol a völgy vonulatához igazodóan nőtt szerkezetet képezve alakult ki jellemzően aprótelkes, hézagosan zártosú - oldalhatáron álló, utcavonalas beépítés a meghatározó utcával párhuzamos gerincű épületekkel, a terepadottságokhoz igazodó utcavonalakkal.

Ezen a területen helyezkednek el az igazgatási, oktatási, egészségügyi, egyházi, valamint a lakosság helyi szintű ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató intézmények.

A második jellemző telekstruktúra, a hegyoldal felé terjeszkedő szabadon álló-oldalhatáron álló beépítésű Szőnyi utca 2. szakasza- valamint a Nap utca- Naphegy utca- János-hegy- Malom utca a meredekebb hegyvonulat irányába történő terjeszkedési irányokkal, a terepadottságokhoz igazodó, szabálytalan és keskeny utca kialakítással. .

A harmadik jellemző telekstruktúrát, a 12 sz. főút. mentén, a belterülettől némileg leszakadt jelenlegi üdülőterületek egy része- (Újvölgy településrész), melyek többsége már lakófunkciót lát el belterületi Hrsz-ú területen. A terület telkei 300-2000m² közöttiek, változatos méretű nőtt és

szabályozott telekrendszer, szabadon-álló beépítéssel. Ez a leszakadó jelenség megfigyelhető a település D-i határában az országút mellett húzódó keskeny Duna-parti üdülőterületen is szintén belterületi helyrajzi számokkal.

A község turisztikai jelentőségű különleges vendéglátó és szolgáltató területei egyre nagyobb számban vannak jelen a település életében. Zebegény szálláshelyeinek számát tekintve fejlesztés igényel.

A település vonzerői elsősorban a környék természeti környezetében és kulturális látnivalóiban található meg. A hegyes-dombos természetvédelmi szempontból is értékes és részben országos védelem alá vont, erdővel, rétekkel, ligetekkel tarkított környéken kiváló adottságai vannak az öko-, a bakancsos- és a kerékpáros turizmusnak.

A negyedik jellemző szerkezeti egység, a belterület É-i területei és az É-i határában kialakult volt zártkerti területeken elhelyezkedő üdülőterületek, domboldalokban illetve a meredekebb területeken, szabálytalan és keskeny utcaserkezetet hozott létre jelentős támfal kiépítésének szükségességével és /vagy jelentős tereprendezési igénnyel a terület megközelítésének megfelelő lehetősége érdekében. A jellemző beépítés szabadonálló módon történt. (Pacsirta utca-Pozsonyi utca Szegfűtátika utca stb.).

Kulturális és turisztikai látnivalók:

1. Havas Boldogasszony plébániatemplom	
2. Zebegényi országzászló és Hősök emlékműve	
3. Hajózástörténeti múzeum	
4. Szőnyi István Emlékmúzeum	
5. Hétlyukú híd	
6. Napraforgó-házak	
7. Maróti-villa	
8. Dóry kastély	
9. Dohánypavilon	
10. Temető	
11. Sziklakápolna	
12. Szent Erzsébet forrás	
13. Szőnyi István Képzőművészeti Szabadiskola, Ifjúsági tábor	
14. Szőnyi István Általános iskola	
15. Polgármesteri Hivatal	
16. Könyvtár, orvosi rendelő	
17. Strand	
18. Kilátó	

1.1.6. Település-karakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok

A település térképére pillantva jól látható, hogy a belterület egyes településrészei eltérőek, szerkezeti és karakterbeli különbségeket mutatnak. A belterület három, egymástól elkülöníthető részre tagolódik, ezek:

- a Községközpont és környezete,
- az Újvölgy községrész.
- a hegyoldal felé terjeszkedő községrészek

Zebegény településszerkezetét a Malom patak, a szomszédos településekkel kapcsolatot biztosító úthálózat és a vasútvonal határozza meg.

A településközpont és környezete megőrizte a területi adottságokhoz jól illeszkedő utcaszerkezetét, beépítési karakterét, melyet az 1.1.5. fejezet ismertet.

A megmarad XIX. század végi és XX. sz. eleji lakóházak közül „néhány” esett áldozatul az esztétikai érzéket és szakértelmet nélkülöző bővítéseknek, átalakításoknak, de a legjellemzőbb az épülettípushoz nem illő nyílászárók, színezések használata.

A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

A hegyoldal felé terjeszkedő községrészek szabadon álló-oldalhatáron álló beépítésű Szőnyi utca 2. szakasza- valamint a Nap utca- Naphegy utca- János-hegy- Malom utca a meredekebb hegyvonulat irányába történő terjeszkedési irányokkal, a terepadottságokhoz igazodó, szabálytalan és keskeny utca kialakítással.

Ezen településrészek viszonylag „fiatal” korúak: az épületek jelentős részét az új építésű illetve XX. századból származó épületek alkotják, szintén jelentősen meghatározva ezzel a település- és utcakép hangulatát.

Az Újvölgy községrész szerkezetének kialakítását a Bőszobi-patak befolyásolta, de a mérnöki logika alakította ki, a beépítés karaktere - a szabadon álló épületekkel üdülő jellegű, a funkciót kielégítő teleknagyságokkal. A terület beépülése a az 1930-as években kezdődött.

Nagyobb mértékű beavatkozásra csak a községközpont intézményeinek és tereinek kialakítása során került sor, a térkialakítás további beavatkozásokat igényel: A központ jól kapcsolódik a közlekedési szerkezeti elemekhez, a környező beépítésekhez.

A település turisztikai és kulturális szempontból értéket képviselő területei, építményei jó állapotúak, gondozottak.

Ipari és egyéb gazdasági területek hiányában a település jelentős környezeti zavaró hatásoktól mentes.

A község belterületén - illetve a kertés mezőgazdasági területeken - több értékesítés alatt álló, vagy elhagyott ingatlan található.

A település patak-völgyben kialakult szerkezete és hegyvidéki és védett környezete a település terjeszkedését erősen korlátozza, ezért a településfejlesztési iránya elsősorban a kialakult és beépült területekre korlátozódhat.

A kialakult beépítés fejlesztésének fontos feltétele a természetvédelmi és vízvédelmi és kulturális örökségvédelmi szempontok figyelembevétele.

A település épületeinek kialakult jellemzői:

Beépítésük változatos képet mutat. Megtalálható a hézagosan zárt sorú, oldalhatáron álló hosszúházas, úgynevezett fésűs beépítés és szabadon álló beépítés is. A lakóépület még ma is fellelhető formája a háromszatú ház utcára merőleges tetőgerinccel, amit többé-kevésbé zárt sorban követnek a gazdasági jellegű építmények. A típus továbbfejlődésének első változata az ún. toldalék tornác utca felőli szakaszának beépülése. Jelentős típust képvisel még az a változat, amikor ez utóbbi épületbővítésmű önálló szárnyra épül ki utcával párhuzamos tetőgerinccel. Ez a hajlított házas típus első változata. Míg ez utóbbi esetben az eredetre utaló oromfal még jelen van az utcai homlokzaton,

az életmód változása nyomán ez is eltűnik. Az ilyen kialakult hézagos zárt sorú, de még mindig hajlított házas beépítés ma is jelen van a településen többnyire utcavonalas beépítéssel.

A település Duna-parti fekvéséből adódóan a villa jellegű épületek építése is látható jelenség.

A településen ismert építménytípus jellemzői az alábbiakban részletezve:

A lakóépületek tipológiájában Zebegény területén az alábbi jellemző épülettípusokkal találkozhatunk a még fennmaradt épületeken belül:

- **Két és három osztatú oldalhatáron álló lakóépületek**
Oldalhatáron álló lakóházak homlokzatán kétablakosak voltak falazott vagy deszka oromfallal, egyedi díszítésekkel, és utcára merőleges nyeregtetővel.
- **Tornácos lakóépületek közös fedélszékekkel**
*a tornác utcai szakaszának beépítése változásként a kifutó tornác helyére ablak kerül.
A típuson belül megtalálhatók a homloktornácos lakóházak a Napraforgó utcában.(ez a háztípus a felvidéki és szlovák nemzetiségi területeket jellemzi)*
- **Hajlított házak utcára néző oromfallal**
Az utcai homlokzaton jelen lévő oromfal az eredetre utal, de a bővítés a további átalakulás irányát képviseli. Hajlított házként a gazdálkodó jellegű életmód lassú kertvárosias jellegű átalakulását jelzi, az oldalhatáron álló szárny eltűnésével viszont szabadon-álló családi házzá, polgári villává alakulhat.
- **Hézagos zárt sorú hajlított házak**
*A hajlított ház tovább fejlődé nyomán jött létre az utcai front bővítésével.
A gazdálkodó életmód változatlan jelenléte, az udvar és az oldalszárny gazdasági célú használata miatt az utcai front nem épül be teljesen. A hézagos zárt sorú építészeti elrendezés változatait az utcai homlokzat kialakítása, valamint a nyeregtető két végének kezelése hozza létre. A kisvárosias életmód sajátos divatjaként az utcai épületszárny kapu felőli végét néhol tűzfalként alakítják ki. Felvidéki hatásra vezethető vissza a az épülettípus szimmetrikus homlokzati kialakítása, mint klasszicizáló törekvés, mely a kúriák rokonaivá tesz az ezen épületeket. Homlokzaton megjelenő szecesszió és eklektika különböző válfajának megjelenése a kisvárosokat utolérő építészeti stílus.
A háztípuson belül Zebegénybe mind a nyeregtető család házas forma, mind a hézagos zárt sorú polgári lakóépületek megtalálhatók.*
- **Zárt sorú beépítésű hajlított házak középső kapuval**
Az ilyen módon utcával párhuzamos gerincű új szárny tetőfelépítménye utal a kétoldalt húzódo szárnyakra.
- **Zárt sorú beépítésű hajlított házak oldalsó kapuval**
Funkcionális és társadalmi jellegű információkat hordozó stílus díszes szecessziós, romantikus és eklektikus polgári ízlésre utal.

Az egyes típusokon belül a változatosságot az elemek eltérő kombinációja adja:

- pince, egyéb alépítmény
- homlokzati kiképzés
- nyílászárók
- attika jellegű felépítmény oromfal és tetőfelépítmény
- tornác, udvari homlokzat
- kémények
- kerítés, kapu

Tömegformálás

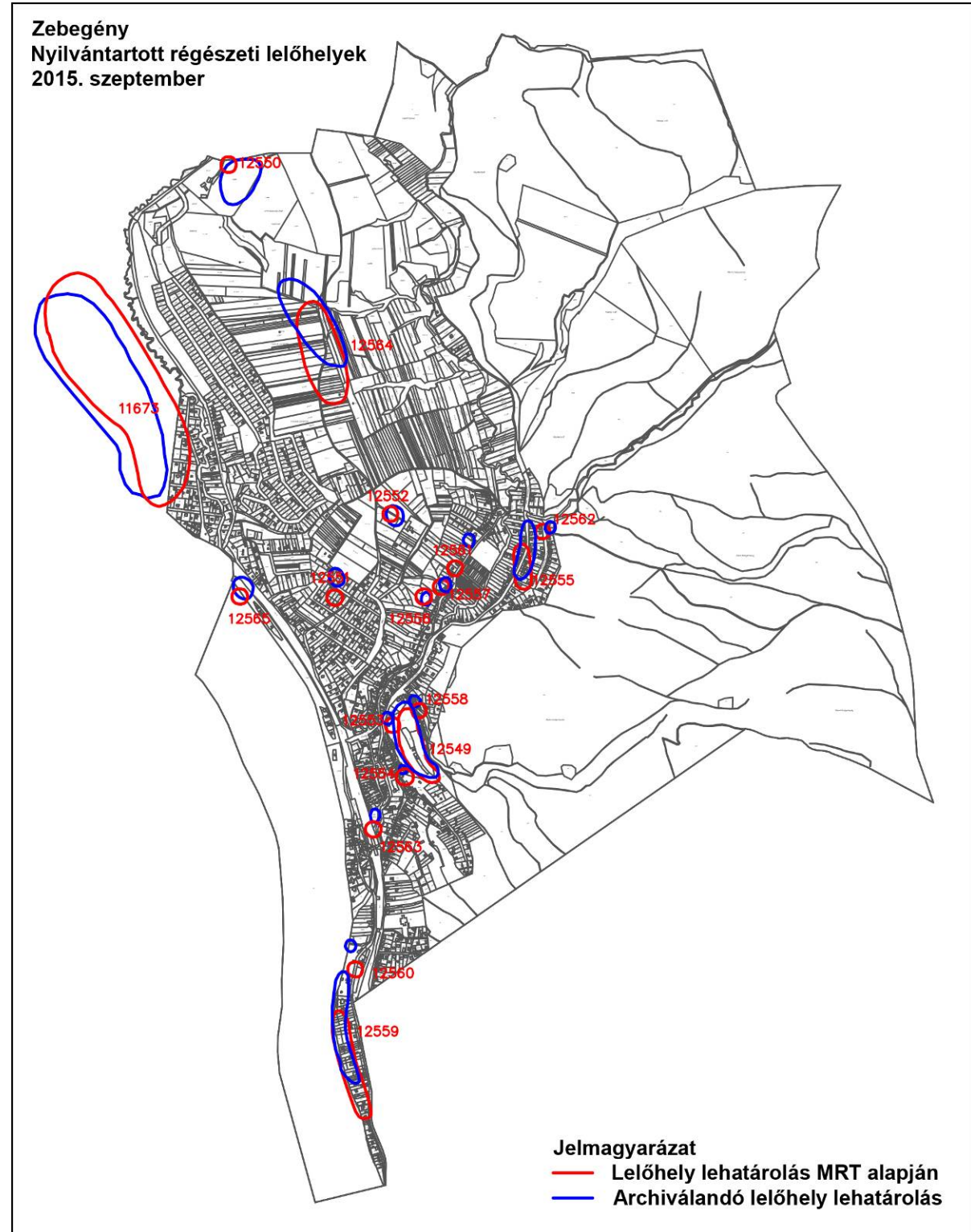
A területi fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

Törekedni kellene a nem országos, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településképi értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

1.1.7. Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi

Régészeti lelőhelyek:

Zebegény közigazgatási területén összesen 18 darab azonosított, az örökségvédelmi hatósági közhiteles nyilvántartásban szereplő lelőhelyről van adat. Ezek közül egy lelőhely Szob területén van nyilvántartva, melynek kisebb területe átnyúlik a Zebegény közigazgatási területére. A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Köt.v.) alapján a Forster Központ közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában szereplő, azonosított lelőhelyek **általános (szakmai) régészeti védelem** alatt állnak.



Zebegény területén lévő azonosított régészeti lelőhelyeinek listája

Lh szám	Lelelőhely neve	Azon	Korszak	Jelenség	Hrsz.
34	Szob – Verbicek	11673	újkőkör rézkor rézkor bronzkor vaskor római-kor, kvád	település település temető település település település	919/2, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7, 919/8, 919/9, 919/10, 083/86, 083/85, 083/84, 083/83, 083/82, 083/81, 083/80, 083/79, 083/78, 0202/7, 0201/64, 0201/63, 0201/62, 0201/61, 083/20, 083/18, 919/12, 136, 146, 145, 144/1, 149/1, 147, 148, 149/2, 144/2, 151, 152, 153/1, 155, 156/1, 156/2, 157, 158, 159, 160/1, 153/2, 154, 919/11, 918/1, 919/1, 0201/65, 0201/66, 0201/67, 0201/68, 0196, 0198/13, 0195/6, 0195/5, 0198/5, 0198/11, 0198/10, 0201/71, 0201/69, 0201/70, 0201/60, 161/1, 160/2, 141, 135, 134, 137/1
1	Kálvária	12549	rézkor	település	584, 583/2, 587, 633, 577, 578, 581, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 582, 592, 590, 589, 588, 564, 574, 573, 572, 583/1, 580, 579, 585
2	Új-völgy - Ásványbánya	12550	bronzkor honfoglalás-kor középkor ismeretlen kor	település sír település fal	0137/1, 0163/1, 0163/2, 0166/4
3	Mélyút (Hohlweg)	12551	paleolitikum	telep	2133, 2134, 2132, 2164, 2168/1, 2168/2, 2808, 0151/175, 2160, 2167, 2161, 2162, 2163, 2171, 2172, 2170, 2169, 2136, 2135
4	Malom-hegy (Mühlberg)	12552	őskor Árpád-kor	település szórvány	0145/105, 0145/106, 0145/107, 0145/108, 0145/109
5	Szőnyi István utca	12553	ismeretlen kor	temető	493/1, 443/2, 583/2, 590, 591, 592, 593, 443/1
6	Szőnyi István utca 23.	12554	paleolitikum	telep	604, 605, 606, 607, 624, 615, 614, 612, 613, 616, 617, 618, 708, 709, 718/9, 705/3, 583/2
7	Ady Endre és Börzsöny utca	12555	újkőkör rézkor bronzkor vaskor, kelta római-kor, kvád Árpád-kor	település település település település település település	474/2, 474/1, 475, 480, 516, 481, 479, 478, 507, 508/2, 504/1, 505, 482, 483, 484, 485, 487/1, 488/7, 488/8, 488/3, 488/4, 489/1, 499/1, 499/2, 499/5, 499/6, 499/9, 501/5, 493/1, 514/1, 515/1, 517/1, 517/2, 509/2, 509/1, 508/1, 514/2, 515/2
8	Malom út 5.	12556	római-kor, kvád	sír	359, 356, 358, 357/2, 357/1
9	Malom út 17.	12557	középkor	szórvány	367, 368/1, 368/2, 0143/13, 368/3, 362, 363, 365, 366, 364
10	Deák utca 8.	12558	paleolitikum	telep?	563, 564, 548/30, 548/33, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 548/32, 554/4, 554/3, 561, 562, 554/2, 554/1, 548/20, 548/13
11	Kenderesek	12559	rézkor bronzkor vaskor, kelta római-kor, kvád népvándorlá skor	település település település település település	48, 46/2, 47/1, 49/1, 50/2, 45/2, 44/2, 45/1, 43/6, 46/1, 43/4, 44/1, 50/1, 41, 42/2, 43/3, 33/3, 43/5, 36/4, 34/2, 34/1, 36/3, 36/7, 33/8, 33/7, 33/4, 33/5, 39/2, 37/2, 39/1, 40/4, 36/6, 37/1, 40/7, 40/6, 40/3, 32/2, 42/1, 17, 18/3, 19/3, 23, 26/2, 32/1, 31/7, 26/3, 26/4, 25/1, 25/2, 24/2, 28/2, 29/4, 19/2, 18/2, 19/1, 20/2, 02, 24/1, 16/7, 16/6, 16/5, 18/1, 31/6, 28/1, 27/1, 27/2, 29/3, 20/1, 21/2, 21/1, 29/6, 29/7, 31/3, 30/2, 30/1, 15/2, 16/4, 15/1, 49/2, 47/2
12	Dózsa György utca	12560	vaskor, szkíta	szórvány	50/2, 56/4, 51/2, 58/12, 53/2, 58/2, 58/6, 02, 53/1
13	Vöröshadser eg utca 21.	12561	őskor	település	368/5, 371, 372, 375, 403/22, 373, 370, 374, 403/35, 385, 386, 387, 388/3, 388/1, 396, 403/16, 403/15, 403/13, 403/43,

					403/42, 403/56, 368/4
14	Börzsöny út 25.	12562	középkor	szórvány	048, 516, 499/1, 499/7, 499/4, 499/3, 495, 496/1, 496/2, 496/3
15	Almás	12563	középkor	település	755, 746/2, 754, 809, 69/2, 114/4, 777, 753/1
16	Malom-hegy	12564	újkőkör	település	0146/2, 0130/31, 0130/17, 0122/44, 0157/83, 0157/84, 0157/85, 0157/86, 0157/87, 0157/101, 0157/102, 0157/8, 0157/90, 0157/91, 0157/89, 0157/100, 0122/47, 0129, 0122/48, 0122/45, 0122/46, 0130/18, 0130/1, 0130/2, 0130/3, 0130/4, 0130/5, 0130/6, 0130/7, 0130/8, 0130/9, 0157/36, 0157/35, 0157/34, 0157/33, 0157/27, 0157/11, 0157/10, 0157/81, 0157/82, 0122/43, 0122/42, 0122/41, 0122/40, 0122/39, 0130/10, 0130/29, 0130/30, 0130/12, 0130/13, 0130/27, 0130/28, 0130/15, 0157/66, 0157/65, 0157/64, 0157/63, 0157/16, 0157/15, 0157/14, 0157/37, 0133/43, 0159/8, 0159/4, 0159/5, 0159/12, 0159/13, 0159/14, 0158, 0159/7, 0159/9, 0122/66, 0122/53, 0122/52, 0122/51, 0157/80, 0157/92, 0122/38, 0122/37, 0130/32
17	Duna-part	12565			192/1, 122/1, 115/1, 02

Műemlék:

A Kulturális Örökségvédelmi nyilvántartás szerint Zebegény területén 4 db. műemléki védelem alatt álló művi érték található.

Műemlékek					
törzsszám	azonosító	név	hrsz.	bírság kategória	védelmi ügyiratok
7515	7613	Kálvária-kápolna	584	III.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7516	7615	Római katolikus templom	440	II.	8490/1965. ÉM
7517	7614	Vasúti viadukt	114/4	II.	13336/1963. ÉM
11650	18742	Szőnyi István Emlékház	666	III.	70/2013. (XII.16.) BM
Műemléki környezet					
11650	20833	Szőnyi István Emlékház műemléki környezete	670/1, 665, 658/7, 659		70/2013. (XII.16.) BM
7515	29775	Kálvária-kápolna ex-lege műemléki környezete	583/2		
7517	29776	Vasúti viadukt ex-lege műemléki környezete	752, 82, 81, 80, 753/1, 69/2, 69/1, 56/3, 114/2		
7516	29777	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	438, 69/2, 441, 773, 776, 775, 291, 292, 439, 420, 294, 293		

1.1.8. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek védelme

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek **általános régészeti védelem** alatt állnak, mely alapján a lelőhelyeket érintő földmunkák elkerülésére kell törekedni. A település területén található lelőhelyek a Forster Központ közhiteles nyilvántartásában kettős darab, eltérő kiterjedésű lehatárolással rendelkeznek. Ezek oka az, hogy a korábbi rendezési tervek kapcsán pontatlanul ábrázolt lehatárolások mellett az MRT 10. kötet alapján is rögzítésre kerültek a lelőhelyek területei. Jelen esetben ez utóbbi tekinthető hitelesebbnek, emiatt a hatástanulmányban ennek a lehatárolását javasoljuk figyelembe venni a másik lehatárolás archiválása mellett. A fentebb említett anomáliák mellett meg kell említeni továbbá, hogy a középkori Almás település helyét jelző lelőhely egy szakmai elképzelésen és nem konkrét leleteken alapul, ezért azt kellő óvatossággal kell kezelni.

1.1.9. Az örökségi értékek elemzése

Az alábbiakban bemutatunk néhány még védhető helyi értéket képviselő épületet, épületrészletet.

Minden olyan ingatlant, objektumot felvettünk a listára, amely fekvése, tömege miatt a településképi szempontjából jelentősnek minősül. Rögzítettük a helyi hagyományokat őrző jellegzetes épületeket, olykor egy-egy részlet kedvéért is. A lista segítséget nyújthat az önkormányzatnak az építészeti örökség helyi védelméről szóló rendeletének kiegészítéséhez, vagy alkalmazható a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet: Településképi véleményezési eljárás megalapozására.

A helyi művi értékvédelemre érdemes épületek többsége a község főutcáján találhatóak. Ezek a települési múltja jellemző karakteres épületek (XIX.-XX. sz.), a népi építészeti emléket őrző objektumok, amelyekből néhány fennmaradt. A megmaradtak közül is „sok” esett áldozatul az esztétikai érzéket és szakértelmet nélkülöző bővítéseknek, átalakításoknak.

A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

A 2012-ban az az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló rendelet az alábbi objektumokra tettek helyi védelmi javaslatot:

A) Helyileg védett területek:

- településközpont: József A., Kossuth u., Petőfi tér, Árpád u., Szőnyi u., Bartóky József út, Millennium sor, Pozsonyi u. eleje, Szőnyi park, Napraforgó u., illetve ezen utcák menti telkek, Duna part jelölt szakaszai, ill. országút menti telkek
- üdülőterület: Völgy utca, Papp Ferenc tér, 170. utca, Szobi utca, Hársfa utca, Patak utca, ill. ezen utcák menti telkek, Márianosztrai út és nyugati oldala menti telkek, ill. keleti oldalán a lakóterület és a 233/3 hrsz.

B) Helyileg védett épületek:

- Hrsz: 32/2 Dózsa György út - Kiemelten értékes
 50/2 Dózsa György út (Dőry kastély) - Kiemelten értékes
 32/2 Dózsa György út
- 87 Napraforgó u., Kiemelten értékes
 88 Napraforgó u., (Vez ház) Kiemelten értékes
 100 Napraforgó u., (Sipőcz villa) Kiemelten értékes
 106 Napraforgó u., (Maróti villa) Kiemelten értékes
 107 Napraforgó u., (Vez ház)
 108 Napraforgó u., (Vez ház) Kiemelten értékes
 109 Napraforgó u., (Vez ház) Kiemelten értékes
 110 Napraforgó u., (Vez ház) Kiemelten értékes
 111_A Napraforgó u., (Vez ház) Kiemelten értékes
 111_B Napraforgó u., (Vez ház)
 116, 117 Ország út
 291 Petőfi tér 5. (Népbolt)
 824 Naphegy u. 12. (Dohánypavilon) - Kiemelten értékes

- C) Helyileg védett természeti értékek:
- Petőfi téri és katolikus templom körüli fák
 - Kossuth utcai platánfák és park
 - Újvölgy, Völgy u. és a Papp Ferenc tér fái
 - Duna parti fák
 - Malom patak menti fák
 - Szőnyi park fái
 - Duna felől feltáruló látvány

A tanulmány egyedi helyi védelemre javasolt épületek, épületrészek, objektumok, Zebegény közigazgatási területén:

1.	Bazsarózsa ház	Dózsa Gy. út. hrsz:32/2
2.	Lakó-nyaraló épület	Dózsa Gy. út.44. hrsz:39/2
3.	Dőry-kastély	Dózsa Gy-út.24. hrsz:50/2
4.	Dohány pavilon	János-hegy utca 12. hrsz:824
5.	volt SZOT üdülő	János-hegy utca 11. hrsz:823/1
6.	Híd	Dózsa Gy- Napraforgó u.
7.	„Mamiház”	Napraforgó u. hrsz:100.
8.	Lakóépület	Napraforgó utca 11? hrsz:75/1
9.	Maróthy Villa	Napraforgó utca 18. hrsz:106
10.	Lakóépület	Napraforgó u.16. hrsz:107
11.	Lakóépület	Napraforgó u.14. hrsz:108
12.	Lakóépület (Grófnő-Virágegylet könyvtára)	Napraforgó u.7. hrsz:87
13.	Lakóépület	Napraforgó u.5. hrsz:88
14.	Lakóépület	Napraforgó u.12. hrsz:109
15.	Lakóépület	Napraforgó u.10. hrsz:110
16.	Lakóépület	Napraforgó u.4. hrsz:111
17.	Lakóépület	Napraforgó u.2. hrsz:111
18.	Plébánia épülete	Árpád u. 7. hrsz:769
19.	Lakóépület	Árpád u. 12. hrsz:790/2
20.	Lakóépület	Árpád u. 14. hrsz:791/2
21.	Lakóépület	Árpád u. 18. hrsz:793
22.	Lakóépület	Árpád u. 22. hrsz:797
23.	Lakóépület	Bartóky u. 27. hrsz:686
24.	Lakóépület	Bartóky u. 23. hrsz:684
25.	Lakóépület	Bartóky u. 21. hrsz:677
26.	Lakóépület	Bartóky u. 11. hrsz:672
27.	Lakóépület	Bartóky u. 9/2. hrsz:670/1
28.	Lakóépület	Bartóky u. 5. hrsz:665
29.	Pince épület	Szőnyi utca 25. hrsz:616
30.	Pince épület	Szőnyi utca 21,23. hrsz: 613, 615
31.	Pince épület	Szőnyi utca 19,17. hrsz: 611, 610, 609, 608
32.	Lakóépület	Szőnyi utca 13. hrsz:601
33.	Lakóépület	Szőnyi utca 11. hrsz:600
34.	Lakóépület	Kossuth L. utca 1 hrsz:443/1
35.	Lakóépület	Kossuth L. utca 7. hrsz:446
36.	Lakóépület	Kossuth L. utca 12. hrsz:550
37.	Lakóépület	Kossuth L. utca 14. hrsz:549
38.	Lakóépület	Kossuth L. utca 25. hrsz:455
39.	Lakóépület	Kossuth L. utca 18. hrsz:545
40.	Lakóépület	Kossuth L. utca 29. hrsz:457
41.	Gerster villa	Kossuth u. 6. hrsz:589
42.	Lakóépület	Kossuth L. utca 33/a. hrsz:459/2
43.	Lakóépület	Kossuth L. utca 25. hrsz:455

44	Lakóépület	Deák F. u. 20. hrsz:574
45	Lakóépület	József Attila u. 23. hrsz:317/3
46	Lakóépület	József Attila u. 19. hrsz:312
47	Lakóépület	József Attila u. 17. hrsz:311
48	Lakóépület	József Attila u. 4. hrsz:437
49	Iskolaépület	Petőfi tér hrsz:778
50	Iskolaépület	Petőfi tér hrsz:779
51	Kereskedelmi épület	Petőfi tér hrsz:291
51	Koperniczky-ház	Petőfi tér hrsz:290
53	Óvoda épület	Millennium sor hrsz:781
54	Lakóépület	Millennium sor 3. hrsz:786
55	Lakóépület	Millennium sor 10. hrsz:799
56	Lakóépület	Millennium sor 14. hrsz:807
57	Millenium emlékmű	Kálvária hrsz:582
58	Kilátó	Kálvária hrsz:585
59	Árpád út 2.	782
60	Országút –Dózsa Gy. út	117
61	Polgármesteri hivatal	770
62	Kossuth u. 8.	588

Helyi területi védelem-utcakép védelem

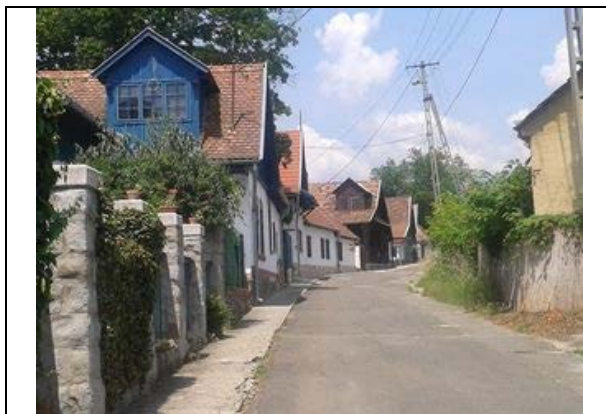
Zebegény területén a történelmi településmag kialakult karaktere, léptéke olyan érték, amely megőzésre érdemes. A településszerkezet, /közterületek/, telekstruktúra, beépítési struktúra és a beépítés léptéke megőrzésével javasolt. A helyi értékvédelmi terület határát a településszerkezeti és szabályozási tervlap ábrázolja.

Zebegény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2013.(III.4.) sz. rendelete az építészeti és természeti értékek helyi védelméről

A szabályozási terv a --he-- jellel lehatárolt településrészre (régii településmag) illetve az utcaképi védelemre javasolt területekre vonatkozóan a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek.

Napjainkban azonban célravezetőbb eszköz lehet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet: Településképi véleményezési eljárás bevezetése és alkalmazása.

Helyi védelemre javasolt terület (he)	A javasolt védelem tárgya
Napraforgó utca és környezete	Utcakép, telekszerkezet, beépítési mód, tér és tömeg arányok, homlokzat
Árpád utca és környezete	Utcakép, telekszerkezet, beépítési mód, tér és tömeg arányok
Bartóky József utca és környezete	Utcakép, telekszerkezet, beépítési mód, tér és tömeg arányok, homlokzat
Szőnyi István utca és környezete (településközpont felé eső szakasz)	Utcakép, telekszerkezet, beépítési mód, tér és tömeg arányok
Kossuth Út és környezete (településközpont felé eső szakasz)	Utcakép, telekszerkezet, beépítési mód, tér és tömeg arányok, homlokzat
Deák Ferenc utca és környezete	Utcakép, telekszerkezet, beépítési mód, tér és tömeg arányok
József Attila utca és környezete (településközpont felé eső szakasz)	Utcakép, telekszerkezet, beépítési mód, tér és tömeg arányok



Napraforgó utca



Napraforgó utca



Napraforgó utca



Napraforgó utca

megnevezése	Védett utcakép	
címe	Napraforgó u.	
jellemzői	utcavonalas beépítés, homlokzat	
datálása	XX. század 1930	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek:	



Árpád utca



Árpád utca

megnevezése	Védett utcakép	
címe	Árpád utca	
jellemzői	utcavonalas beépítés, homlokzat	
datálása	XIX. század vége -XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek:	



Bartóky utca



Bartóky utca

megnevezése	Védett utcakép	
címe	Bartóky utca	
jellemzői	utcavonalas beépítés, homlokzat	
datálása	XIX. század vége -XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek:	



Szőnyi utca



Szőnyi utca

megnevezése	Védett utcakép	
címe	Bartóky utca	
jellemzői	utcavonalas beépítés, homlokzat	
datálása	XIX. század vége -XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek.	



Kossuth utca



Kossuth utca

megnevezése	Védett utcakép	
címe	Kossuth utca	
jellemzői	utcavonalas beépítés, homlokzat	
datálása	XIX. század vége -XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek:	



Deák F. utca



Deák F. utca

megnevezése	Védett utcakép	
címe	Deák F. utca	hrsz:
jellemzői	utcavonalas beépítés, homlokzat	
datálása	XIX. század vége -XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	

József A. utca

József A. utca

megnevezése	Védett utcakép	
címe	József A. utca	hrsz:
jellemzői	utcavonalas beépítés, homlokzat	
datálása	XIX. század vége -XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	

A fejlesztéseknél fontos az új létesítmények megfelelő építészeti eszközökkel való környezetbe illesztése, (mérsékelt tömegalakítással, hagyományos arányrendszer-kialakítással, anyaghasználattal, stb.).

Az építetők befolyásolása a történeti hagyományok megőrzésére és az igényes építészeti kialakításra nehéz feladat. Ennek egyik eszköze a helyi építési szabályzat, amely a telekalakítást, tömegformálást is szabályozza.

A ma még esetleg védhető értékek fogyatkozása miatt tehát fontos feladat lenne a település megmaradt művi értékeinek feltérképezése, majd a védelem lehetőségének és módjának a hatályos jogszabályi környezetbe integrálása.

Javaslatunk szerint törekedni kellene a nem országos, de még mindig meglévő karakteres, régi épületek és az általuk biztosított településkép értékeinek megőrzésére. Ezzel együtt azonban a védelem módját, mértékét lényegileg a település anyagi lehetőségei fogják meghatározni.

KILÁTÁS ÉS RÁLÁTÁS VÉDELEM

Ez a kérdéskör jelentősen érinti a település értékeit.

A fejlesztések megvalósítása után a Kálvária dombról nyíló kilátás némileg megváltozik, más értéket nyer. A Duna-parton és a településterületén tervezett turisztikai építmények megjelennek a látványban, de hatalmas zöldfelületekkel, alacsony beépítési százalékkal és a lakóterület-fejlesztés területe, mint meglévő beépült terület a táj látványát nem befolyásolja.

Meglévő probléma a bányászat által elbontott hegyoldal tájsebe, mely csak a bánya rekultivációja után oldódik fel.

A Kálvária dombra való rálátás ugyanúgy fontos értéke a művi, táji környezetnek, mint az onnan való kilátás. A Kálvária dombra fő feltárási iránya a Millennium sorról és a Duna partról, valamint a Malom-hegyről érvényesül. Zavartalan panoráma tárul elénk mind a település, mind a Duna irányába a Malom-hegyről.

Ennek védelme érdekében, kijelölendő az Országos Területrendezési terv alapján a Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete - *„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”*- területének pontosított lehatárolása a Településszerkezeti terven.

1.1.10. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A meglévő átlagosan némileg növekvő intenzitású települési területhasználat az esetleges építészeti és régészeti értékek megőrizhetőségének vonatkozásában jelenleg kedvezőtlen adottság, amely (beépítésre szánt terület, egyéb beépített területek, illetve földmunkavégzéssel érintett más területek) okozhat helyi konfliktusokat.

A helyi védelem szükségesnek tartott, de a védelem a szakmailag helyes szabályok megalkotásán túl csak a pénzügyi források mellérendelésével lehet hatékony.

1.2. Változtatási szándékok

A területfelhasználási változtatási szándékok a következő változásokra terjed ki:

Az Önkormányzat által megfogalmazott – a *területfelhasználást érintő* - változtatási szándékok:

A településszerkezeti terv és szabályozási terv változása:

- 1-es számú változással érintett terület:

A belterület É-i határában az Orgona- Bajcsy Zs. - Rózsa és Tátika utca által határolt, már nagyrészt beépült kertés mezőgazdasági területen tervezett, (Lke) kertvárosias lakó tényleges funkcionak megfelelő területfelhasználási besorolása. (~125db. kialakult telek)

Jelenlegi változtatásra tervezett területnagyság: az 1. terület: Mk kertés mezőgazdasági terület ~13 ha → Lke kertvárosias lakó terület

- 2-es számú változással érintett terület:

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. (3 db. kialakult telkek) a 2 terület: Má általános mezőgazdasági terület ~0,46 ha→Lke kertvárosias lakó terület

- 3-es számú változással érintett terület:

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. (5 db kialakult telkek)a 3 terület: Má általános mezőgazdasági terület ~0,75 ha→Lke kertvárosias lakó terület

- 4-es számú változással érintett terület:

Már nagyrészt beépült kertés mezőgazdasági területen tervezett, (Üh) hétvégiházias üdülőterület tényleges funkciónak megfelelő területfelhasználási besorolása.-Mk kertés mezőgazdasági terület ~21 ha→Üh hétvégiházias üdülő terület (~180 db. kialakult telkek)

- 5-ös számú változással érintett terület:

A Szőnyi István utcában lévő „FORFA” épület funkcióváltása a volt intézményépület átalakítása turisztikai területfelhasználás céljára mintegy 0,42 ha-on a 727 hrsz. területen.

- az 5. számú terület: Vt (Településközponti funkcióból) ~0,42 ha→Ktu különleges turisztikai terület céljára.

- 6-os számú változással érintett terület:

A Szőnyi István utcában lévő temetőterület bővítése céljából a 626 hrsz.-ú lakótelek területfelhasználás módosítása temetőbővítés céljára. (Kb-T) mintegy 0,11 ha-on.

- a 6 számú terület: Lke kertvárosias lakóterület ~0,11 ha→KT temető területfelhasználásba kerül

- 7-es számú változással érintett terület

A Márianosztrai út mentén a bányatelek mellett jelenlegi mezőgazdasági területen megújuló energiafejlesztésre kijelölt terület kijelölése tervezett. a 7 számú terület: Má mezőgazdasági terület ~0,1 ha→Ken megújuló energiatermelés területfelhasználásba kerül a 0175/1 hrsz területen.

- 8-es számú változással érintett terület –fejlesztési szándék

- Zebegény célja, hogy a nagymarosi 049/2 hrsz területből egy kb. 80 m²-es területet érintően a közigazgatási területéhez csatolható legyen út kialakításának lehetőségét biztosítsa a közigazgatási területén lévő útkapcsolattal nem rendelkező telkei számára.Továbbá a Nagymaros közigazgatási területén lévő 049/4 hrsz–on lévő szabadtéri színpad területével kapcsolatban is megállapodásra szeretne jutni Nagymaros Önkormányzatával legalább a közös használatot illetően.

- 9-es számú változással érintett terület

Természetközeli terület területfelhasználási és övezeti besorolása a 583, 633,533/1, 547, 0113/8 hrsz. területeken, mintegy 5,5 ha-on.

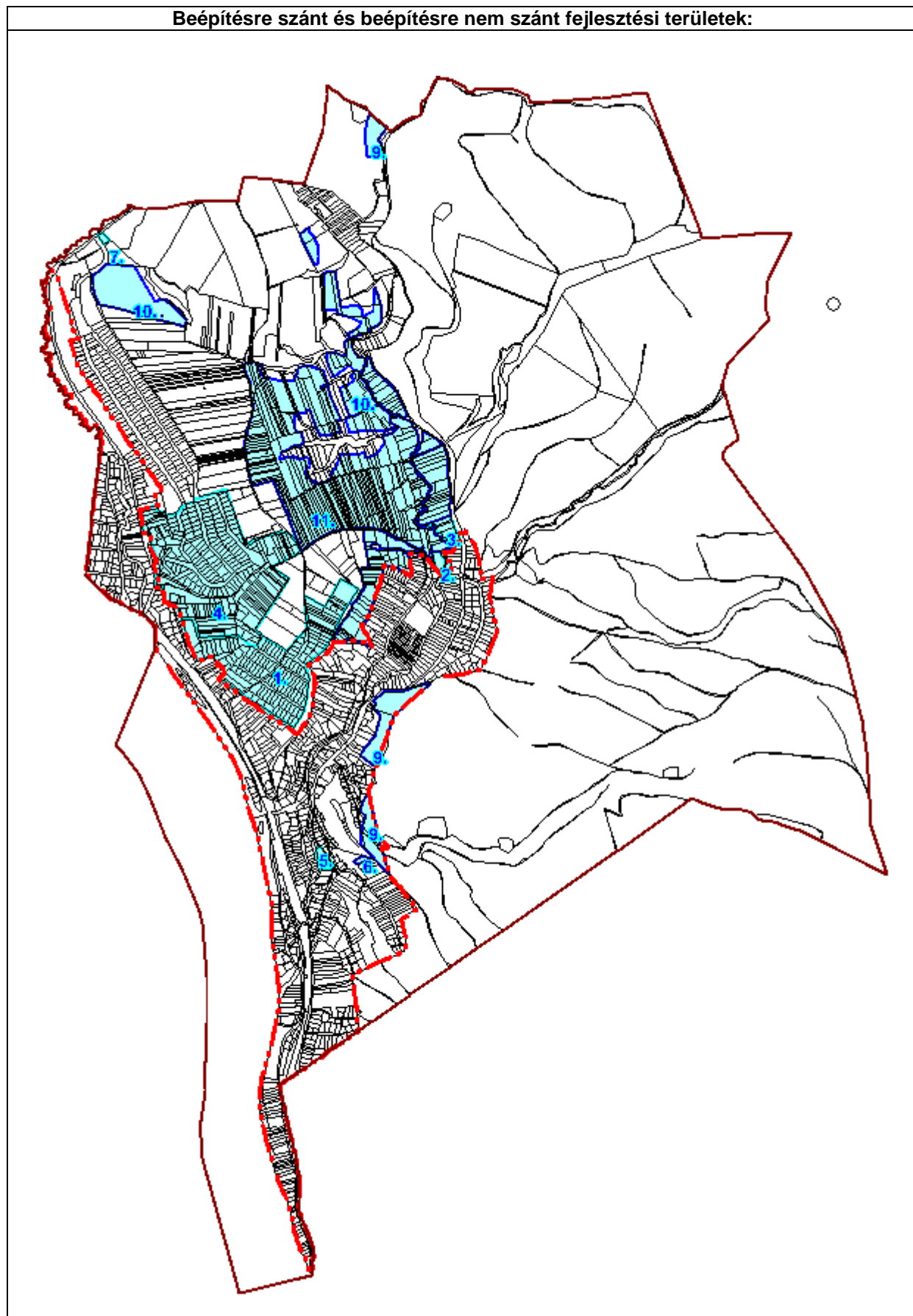
10-es számú változással érintett terület

Beerdősülő parlagterületek erdőterületi övezeti besorolása, részben a hiányzó közjóléti erdőövezet kialakítása céljából, mintegy 16 ha-on.

11-es számú változással érintett terület

Általános mezőgazdasági területen kijelölt kertés mezőgazdasági területek összesen 42,87 ha-on.

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERTVI 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 ha	2103- 2200 2818-2863	Mk kertes mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	2.	0,46 ha	0137/71 0137/70 0103/3	M általános mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	3.	0,75 ha	0105/19-23	M általános mezőgazdasági terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	4.	20,28 ha	2198/2-2199, 2468-2593, 2702-2781/3 2806-2863	Mk kertes mezőgazdasági terület	Üh Hétvégiházazs üdülő terület
	7.	0,1 ha	0175/1	M általános mezőgazdasági terület	Ken megújuló energiatermelés terület
1. Összesen:-		35,31 ha-			
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	5.	0,42 ha	727	Vt településközpont terület	Ktu Turisztikai terület
2. Összesen:		0,42 ha			
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	6.	0,11 ha	627	Lke Kertvárosias lakó	Kb-T Temető terület
3. Összesen:		0,11 ha			
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	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
	9.	5,05	583, 633, 533/1, 547, 0113/8	M általános mezőgazdasági terület	Tk
	11.	42,87	0122 és 0130- 0137 tömb egy-egy része	M általános mezőgazdasági terület	Mk kertes mezőgazdasági terület
4. Összesen:		63,99 ha			
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		99,83 ha.			

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt fejlesztési területek:

A Településszerkezeti és Szabályozási terv változással érintett fejlesztési területei műemléket, helyi védettségre javasolt objektumot nem érintenek. Régészeti terület vonatkozásában a 1. számú fejlesztési terület érintett.

1.2.1. Településhálózati és tájhasználati változás

A tervezett közlekedés-hálózati és területi fejlesztések következtében a település településhálózati szerepe, illetve kialakult tájhasználata lényegében nem változik:

Zebegegy közvetlen főúthálózati kapcsolattal, és vasúti kapcsolattal rendelkezik. Megközelítése a 12 sz. főútról történik. Továbbá a településen halad keresztül a Vác-Szob vasútvonal is. Az országos főút forgalma a település beépítésre szánt területeinek jelentős részét nem érinti.

Vagyis a település közlekedéshálózati kapcsolatai és a területhasználat jelentős változása a közeljövőben nem várható. Zebegegy településközponti és egyéb övezetek funkcióinak részleges átalakulása, erősíti és változatosabbá teszi a helyi területfelhasználási lehetőségeket.

1.2.2. Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

Zebegegy közlekedési hálózatának a tervezett fejlesztése meglévő, kialakult településszerkezetét nem módosítja, nem befolyásolja, de kis mértékben kiegészíti. A település szerkezetében a terv távlatán belül jelentős változás nem történik majd, a meglévő jelentősebb utak a település ellátására megfelelőek. Érezhető léptékű településszerkezeti változást és intenzívebb beépítési változást a tervezett fejlesztések nem okoznak.

A tervmódosításban az új területfejlesztési területek kijelölése emelhető ki változásként, kiegészítve azzal, hogy a időszakosan változó intenzitású területhasználat egy része egyre növekvő intenzitásúvá válhat. A növekvő használati intenzitás elemei elsősorban a belterület É-i határában megjelenő fejlesztési területei (Lakó, üdülő) tervezett területei, valamint az egyes területhasználaton belüli funkcióváltások okozzák.

1.2.3. Infrastrukturális változás

A Dunakanyar területén fekvő Zebegegy közműellátására a teljes közműellátás lehetőségét biztosító közmű bázisok és gerinchálózati csatlakozások rendelkezésre állnak. A közművesítés mértékét mutató statisztikai adatok a lehetőségek hasznosítását azonban nem tükrözik.

Zebegegy lakásállományában 2011-ben jelent meg bő 100 új lakás, amelyek nem új építésűek, hanem az addig üdülőként hasznosított ingatlanok belterületbe vonásából származnak. Az üdülők jellemzően részleges közműellátással rendelkeztek, ami a csatornázottság hiányát szinte minden esetben magában foglalta. Ennek folyományaként Zebegegy csatornázottsága a statisztikákban bár jelentős mértékben romlott, de tényleges változást nem jelentett.

Összesítve, jelenleg a település lakásállományának a 58,8 %-a rendelkezik teljes közműellátással és 19,3% a hiányos közműellátással rendelkező lakások aránya.

A változással érintett területek várhatóan jelentősebb fogyasztásnövekedést okoznak, ezért a közműfejlesztési igény jelentős lesz.

1.2.4. Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása

A település kistérség-közi kapcsolatai erősek, az intézményhálózat és a közép és felsőfokú szolgáltató infrastruktúra tekintetében a környéken (Vác, Szob, Nagymaros, Budapest) megoldott. Ezek a hagyományos (igazgatási, oktatási, egészségügyi) kapcsolatok hosszútávon is megmaradnak. Emiatt a hagyományos társadalom, helyi tradíciók és kultúra egységessége folyamatosan lazulhat.

Ugyanakkor hosszú távon a település népességmegtartó képességét erősíteni szükséges a megfelelő életkörnyezet, magasabb jövedelmek és vonzó munkahelyek, kulturális élet, mint

célkitűzés elérése és a hanyatlás elkerülése miatt. A település a tervezett településközponti, különleges rekreációs és turisztikai fejlesztéseivel kulturális és idegenforgalmi látványosságokban gazdag település jelentős célterületté válhat.

1.3. Hatáselemzés

A rendezési terv a település tervezett helyi védelmet érintő tervezett területén nem irányoz elő nagy változást, megőrzi az utcahálózatot, a településszerkezetet, a területhasználatot, törekszik a meglévő értékek megőrzésére. A Helyi építési szabályzat újragondolásával felülvizsgálja településközpont és környéke beépítési paramétereinek és módjának lehetőségeit.

1.3.1. Történeti településhálózati következmények

Zebegénynek nincs közvetlen gyorsforgalmi és elsőrendű főúthálózati kapcsolata, a település megközelítését biztosító 12 számú főút Vácra csatlakozik az M2 autópályához és 2. számú főúthoz.

A 12 számú főút Vác és Szob között a Duna északi partján fekvő települések forgalmát bonyolítja le, Szlovákia felé kapcsolat a 1201 jelű úttól, Letkésnél van.

A Duna déli oldalán húzódó 11. számú út felé a legközelebbi közúti rév Szobon és Nagymaroson van.

A közösségi közlekedési hálózat fő iránya a 70. számú vasútvonal, az eljutás Vácig 20 perc, Budapestig 50 perc.

Közúton az utasforgalmat a Volánbusz helyközi járata Szob és Zebegény között bonyolítja le, a 12. számú főúton Zebegény központjában történő fordítással.

A települést a Dunán menetrendszerű hajójárat nem érinti.

A település belterületének úthálózata csak korlátozottan alkalmas a forgalom lebonyolítására. Nincsenek megfelelő kiépítettségű gyűjtőutak, az ilyen funkciót részben betöltő Pacsirta utca, Kossuth Lajos út, Nyúl utca kétirányú forgalomra nem alkalmasak, csak helyenként van kitérési lehetőség.

Az utak közterületének szélessége általában nem teszi lehetővé kétirányú forgalomra megfelelő pályaszélesség kialakítását, viszont az egyirányúsítás is csak helyenként lehetséges összefüggő közúthálózat hiányában. A domborzati adottságok miatt a magasan fekvő településrészek és a településközpont között nincs közvetlen kapcsolat.

Az úthálózatba alapvető beavatkozásra a belterület É-i határában pontos geodéziai felmérések után szükség lesz.

1.3.2. Természeti, táji hatások

A tervezett fejlesztések megvalósulása a kialakult természeti állapotra némi hatással lehet. Nőnek a beépítésre szánt területek, de jelentős számú, új beépítésre rövid távon nem lehet számítani. Az építési célra igénybe veendő területeken szabályozott keretek között és mértékben a hasznosítás lehetősége biztosított lesz. A változások a táj jellegére nem lesznek jelentős hatással, de a mai, kialakult építészeti arculat némileg kiegészül. A beépített területeken várhatóan a kialakult állapothoz alkalmazkodó, azt megőrző szabályozottan rendezett arculat lesz a meghatározó.

1.3.3. A településképfeltárulásának változásai

A tervjavaslatban olyan megoldásokat dolgoztunk ki, amelyek igyekeznek biztosítani a településképfelújítás hagyományos arculatának megőrzését és az új fejlesztések a kialakult állapothoz alkalmazkodva, azt kiegészítve valósuljanak meg. A terv megvalósulásával várhatóan szabályozottabb arculat jelenik meg a városba érkezők számára. Ebben a

tekintetben mindig sarkalatos kérdés a települési szegélyek feltárulása: a településre érkezők számára feltáruló kép nagyban függ a településen élőkől. Ilyenkor nemcsak a főutcára kell gondolni, hanem a településhez közeledvén feltáruló telekvégek látványára. A települési szegélyek rendezése tehát nem elsősorban önkormányzati feladat, az nagyban függ a telektulajdonosok igyekezetétől is.

1.3.4. Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A tervezett módosítások közül mindösszesen az 1. módosítás érinti a Zebegény 3. lelőhely (Nyi 12551) területét. A tervben szereplő módosítás a mára kialakult területhasználathoz való illeszkedést szolgálja. Azonban ez fenntartja továbbra is az építési lehetőségeket. Ennek azért van jelentősége, mert az érintett paleolit lelőhely pontos kiterjedését nem ismerjük. A lelőhely konkrét lehatárolása kapcsán érdemes megemlíteni, hogy 1953-ban Gábor Miklós közel 700 méter hosszan figyelt meg kisebb telepnyomokat az egykori mélyút falában. Ezt a lehetséges konfliktust a későbbi talajmunkákkal járó tevékenységek sorá figyelembe kell venni és szükségtelen bolygatások elkerülésére kell törekedni. Amennyiben az nem lehetséges, akkor ott megelőző feltárás, elsősorban régészeti megfigyelés biztosításának igényére kell számolni.

A település közigazgatási területén nyilvántartott lelőhelyek jelentős része a lösz eróziója, valamint a beépítések miatt mára elpusztult, vagy erősen leromlott állapotban található meg. Ezt a tervezések, valamint az egyes hatósági eljárások során figyelembe kell venni. Erre sajnos jó példa, hogy a mára többségében elpusztult 1. számú lelőhely (Kálvária) emlékeit a domb tetejének közel 6 méter vastagon történt elhordása alapján figyelték meg. A lelőhelyek többsége kisebb bolygatások, talajmunkák során kerültek megfigyelésre, ezért azok pontos kiterjedését és állapotát nehéz meghatározni. Mindezek alapján megállapítható, hogy a belterületi és zártkerti lelőhelyek megmaradása nehezen biztosítható.

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban a 39/2015. (III. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § (a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64.§-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében a területileg illetékes Kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalát, mint szakhatóságot meg kell keresni.

A Kötv. 11§-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során a megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

A Korm. rendelet 4.§(1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.

Az Kötv. 19. § (1) bekezdése szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (beleértve az erdőtelepítést és erdőirtást) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatására célzó beruházásokra.

A Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

• Régészeti megfigyelés

A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében, régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása

szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7.§ 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- **Próbafeltárás**

A Kötv. 22. § (3) bekezdés b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeznek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert.

- **Teljes felületű feltárás**

A Kötv. 22.§ (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárás írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22.§ (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22.§ (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20.§ (4) bekezdés és a Kötv. 22.§ (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A megelőző feltárássra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22.§ (10) bekezdés írja elő.

A beruházó költségviselését a Kötv. 19.§ (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19.§ (4) bekezdés értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

A Kötv. 22.§ (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárássra jogosult intézményt bízhat meg.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv.19. § (3), 22-23. §). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv 23. §. (1)). A feltárássra jogosult intézményekről Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 11-18 §-a határozza meg. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetében a Korm. rendelete 19-25 §-a alapján kell eljárni.

B) Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére a Kötv. 24. § (1) bekezdése szerint. Ha bármilyen tevékenység során régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) a Kötv. 24. § (2) bekezdés értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és a feltárássra jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

1.3.5. Történeti térbeli rendszerek alakulása

A tervjavaslat szerint a belső településrészek közti kapcsolati fejlesztések minimális mértékben történnek, és a település védendő értékeket képviselő területeinek viszonyai alapvetően nem változnak meg.

Zebegény területén a helyi védelemre javasolt épületek, művi értékek a belterületen találhatóak, valamint a településközpontban, tömbbelsőkből helyezkednek el. A tervezett fejlesztések, és az ezzel járó kis mértékű forgalmi változások részben érinti a belterületet. Ezeknek negatív hatásai elenyészőek a védendő épületekre nézve.

1.3.6. Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

A településen országos védelem alatt álló művi értékek:

7515	7613	Kálvária-kápolna	584	III.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM
7516	7615	Római katolikus templom	440	II.	8490/1965. ÉM
7517	7614	Vasúti viadukt	114/4	II.	13336/1963. ÉM
11650	18742	Szőnyi István Emlékház	666	III.	70/2013. (XII.16.) BM

A Kálvária-kápolna, és a Római katolikus templom műemlék eszmei jelentősége a vallásból ered.

A Szőnyi István Emlékház a település művészeti irányú fejlesztési szándékát pozitívan befolyásolja.

A vasúti viadukt a településszerkezetet meghatározó vasúti nyomvonal része és jelentős látványt nyújtó elem.

Településszerkezetre, vagy épített környezetére jelentős hatást nem gyakorolnak, de a kálvária dombról meghatározó látványt nyújtó elemekként jelennek meg. Eszmei és esztétikai jelentőséggel bírnak és mind a 4 műemlék szerves része a község turisztikai és művészeti látványosságainak.

1.3.7. Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A műemlékek jó állapotban vannak, műemléki szempontok érvényesülnek jelenleg is.

A település műemlékének ismételt megújulására is jelentős esély van, mivel az egyház és a települési önkormányzat, valamint az állami vasút is gondoskodik a település értékeinek megőrzéséről.

A településen tervezett turizmus fellendülésével várható, és jól összeegyeztethetők a települési nevezetességek és látnivalókat megóvás és karbantartása.

Pályázati források elnyerése esetén többlet anyagi lehetőségek állhatnak az önkormányzat rendelkezésére, melyek révén a települési értékvédelem is erősödhet.

1.3.8. Településkarakter változásának hatásai

A tervezett változtatásokkal reményeink szerint a településkarakter a meglévő kulturális értékek megóvása mellett a még rendezettebb települési környezet irányában mozdul el. A ma jellemző települési jelleg a kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül, szabályozott keretek között fejlődhet tovább. A táji környezetéhez alkalmazkodó és a település befogadóképességét meg nem haladó tágas, (fokozatos szerves urbanizáció révén) rendezett arculattal is bíró település képe állhat elő. A tervezett területfejlesztések az idegenforgalom és a gazdaság növekedésével járhat együtt. Ezzel és a várhatóan bekövetkező fejlesztési iránnyal párhuzamosan a település térségi szerepe, jelentősége tovább nő, amely további belső fejlődést gerjesztő erő lehet.

1.3.9. Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A település átalakulásával és változó paraméterekkel bíró területfelhasználások befogadásával a környezetterhelés jelenlegi volumene várhatóan nőhet és összetétele is megváltozhat. A növekvő környezetterhelés minden bizonnyal az épített örökség műszaki állapotára is valamelyest hatással van, de e hatások jelentősége összességében elhanyagolható.

1.3.10. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A terv elhatározásai olyan önkormányzati településpolitikai konszenzusos döntéseken nyugszanak, amelyek megváltoztatása nem reális, és amelyek a már eddig bekövetkezett települési folyamatok eredményeképpen születtek meg. Emiatt a folyamatok visszafordíthatósága erősen kétséges. A jelenlegi helyzetben azonban a folyamatok megfordítása tudomásunk szerint a tervezésben érdekelt felek egyikének sem áll szándékában.

1.3.11. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A településen található művi értékek, -amelyek a tervben foglaltakból következően - jelentősebb értékvédelmi károk keletkezésének az esélye nem valószínűsíthető, amennyiben valamilyen védettségi kategóriába kerülnek, így a kárenyhítés lehetősége kicsi. A helyi védelemre javasolt művi értékek fenntartásának anyagi lehetőségei több szempontból biztosíthatók. A helyi védelem alatt álló értékeket ért esetleges károk költségeinek fedezése várható az egyháztól, valamint az önkormányzattól és tulajdonosoktól. Adott esetben az önkormányzat anyagi lehetőségei alkalmasak lehetnek a helyi védelemre javasolt művi értékek karbantartására is.

1.4. Összefoglaló

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) műemlék-nyilvántartása szerint Zebegény területén négy műemléki védelem alatt álló művi érték található. (Kőkereszt)

A tanulmányban minden olyan ingatlant felvettünk a listára, amely fekvése, tömege miatt a településkép szempontjából jelentősnek minősül, vagyis helyi értéket képvisel. A helyi művi értékvédelemre érdemes épületek a jórészt a régi településközpontban és környezetében találhatóak. Ezek a települési múltra jellemző karakteres épületek (XIX.-XX. sz.), a népi építészeti és egyéb meghatározó központi karakter emlékét őrző művi értékek.

A Településszerkezeti és Szabályozási terv változással érintett fejlesztési területei műemléket, helyi védettségre javasolt objektumot vagy régészeti területet **egy esetben érintenek**.

A település jelenleg rendelkezik helyi értékvédelmi rendelettel, de felülvizsgálata szükséges. Az újonnan készült Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány felülvizsgálta és számba vette a védelemre érdemes építészeti és kulturális szempontból védendő értékeket, amit Településszerkezeti és Szabályozási tervlapon mutat be és ennek segítségével kerülhet sor a hatályos jogszabályi keretek között történő megfelelő védelmi mód kiválasztására és kidolgozására.

A településszerkezeti tervben és az 1.7 fejezetben ismertetett, Helyi Építési szabályzat javaslatba beépíteni javasolt előírásokon keresztül biztosítható a művi értékvédelem lehetősége a település egészén. Ezzel a terv a kármegelőzés, kárenyhítés lehetőségét

általánosságban is magában hordozza, noha értépusztulásra várhatóan nem fog sor kerülni.

A fentieket összefoglalva tehát megállapítható, hogy a tervjavaslat összhangban van a művi értékek védelmének általános elveivel. A terv megvalósulása nincs káros hatással a terület védhető-védendő művi értékeire.

Régészeti összefoglaló:

Tápiógyörgye területén 18 darab nyilvántartott régészeti lelőhelyről van adatunk jelenleg, melyek általános védelem alatt állnak. További lelőhelyek előkerülésével kell számolnunk.

A tervezett változtatási szándékok többsége nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhelyet. **Mindösszesen egy lelőhely kis része kerül mezőgazdasági területbe.**

1.5. Nyilatkozat

A Zebegény Településfejlesztési koncepcióhoz és Településrendezési eszközök kidolgozásához szükséges Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 39/2015. (III. 11.) Korm. Rendelet és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.

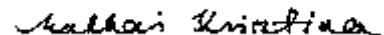



Vágner Zolt, okleveles régész Dr. Türk Attila régész
osz: 459/2002szakértői szám2.3.1/575-6/2005

Pécel, 2015. szeptember 15.

Nyilatkozat

A Zebegény Településfejlesztési koncepcióhoz és Településrendezési eszközök kidolgozásához Örökségvédelmi Hatástanulmány Művi értékvédelmi fejezetét készítő településrendező tervező nyilatkozik, hogy a művi értékvédelmi tanulmányt 395/2012. (XII. 20.) Kormányrendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak. Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére jogosult.



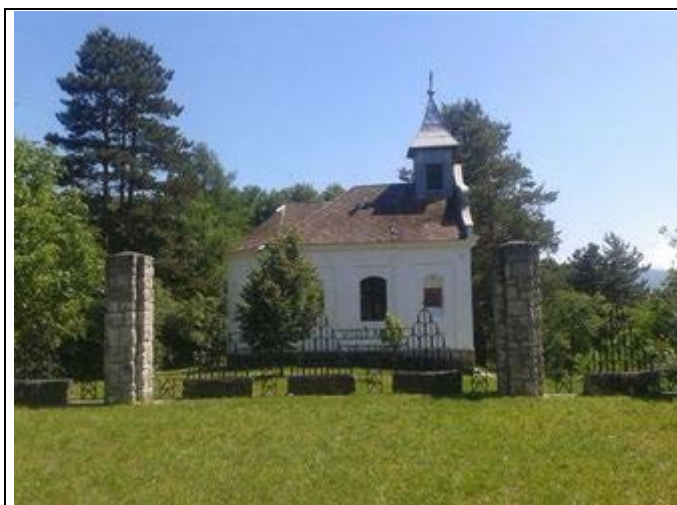
Makkai Krisztina

Településmérnök, Városépítési- Városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2015. szeptember 15.

1.6. települési értékleltár

Műemléki védelem alá eső épületek, építmények



Kálvária-kápolna

megnevezése	Kálvária-kápolna	
címe	-----	hrsz:440
jellemzői	Négyszög alaprajzú hajó, félköríves apszissal. főhomlokzatán kőkeretes kapu, faragott ajtó szárnyak, eredeti vasalatok, előtte lépcsőfoknak beépített sírkő. A kapu felett erőteljes ereszpárkány, e felett keskeny párkánnyal két mezőbe osztott barokk oromzat. Bádoggal fedett tornyocska, bádoggal lemezzel fedett nyeregtető. Az oldalfalak 3-3- síkba osztva, a középsőben 1-1- szegmensíves ablak, a többiben szintén szegmensíves záródó stációs fülkekiképzés.	Törzsszám: 7516 Védési ügyirat: 8490/1965. ÉM Védelem, bírószág kategória: M II.
datálása	XIX. század 1853.	Hatályos védelme: műemlék
datálás forrása	Stílusjegyek: klasszicista	



Római katolikus templom

megnevezése	Római katolikus templom	
címe	Petőfi tér 5.	hrs:440
jellemzői	Kós Károly, Györgyi Dénes és Jánszky Béla tervei alapján épület. Magyaros formavilág jellemzi az építészeti kialakításban, a belső festésben és bútorozásban is. Freskói 1910-1914 között készültek. 2010 évben a templom teljes felújítása megtörtént az eredeti tervek alapján.	Törzsszám: 7516 Védési ügyirat: 8490/1965. ÉM Védelem, bíróság kategória: M II
datálása	XX. század 1910.	Hatályos védelme: műemlék
datálás forrása	Stílusjegyek: szecessziós	



Vasúti völgyhíd

megnevezése	Vasúti völgyhíd	
címe		hrs:114/4
jellemzői	Magyarország első vasútvonalának meghosszabításakor, a Vác-Párkányháza vasútvonal kialakításával épült völgyhíd. Hétnyílású boltozatával vasúttörténeti különlegesség. A hortobágyi híd után a második legnagyobb hazánkban. műemlékké nyilvánítása:1965. Hétnyílású, 75 hosszú, boltozott vasúti híd. Félkőives téglaboltozatok, pilléreken, hídfőkön köelemek. Eredetileg 1 vágány, legkésőbb a millennium előtt a hegy felé szélesítve, az 1960-as, 70-es években hegy felé újra szélesítve. Pillérek falazata kő, csak az ívek téglából.	Törzsszám: Védési ügyirat: 13336/1963. ÉM Védelem, bíróság kategória: M II
datálása	XIX. 1846-1850.	Hatályos védelme: műemlék



Szőnyi István Emlékház

megnevezése	Szőnyi István Emlékház	
címe	Bartóky u. 7.	hrsz:666
jellemzői	Egyszerű parasztházból átépített épület. Kós Károly tervei alapján készült az átalakítás. 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.	Törzsszám: 11650 Védési ügyirat: 70/2013. (XII.16.) BM Védelem, bírósg kategória: M III
datálása	XIX. század vége	Hatályos védelme: múemlék
datálás forrása	Stílusjegyek: szecessziós	

Helyi védelemre javasolt épületek, épületrészek, objektumok, Zebegény közigazgatási területén



Bazsarózsa ház

megnevezése	Bazsarózsa ház	
címe	Dózsa Gy. út.	hrsz:32/2
jellemzői, értékesi	magyaros díszítésű udvarház, deszka, oromzat, nyílásrend, 6 osztatú nyílászáró, nyílászáró színezése	
datálása	XIX. század	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Dózsa Gy. út - Lakó-nyaraló épület

megnevezése	Lakó-nyaraló épület	
címe	Dózsa Gy. út.44.	hrsz:39/2
jellemzői, értékei	falazott oromfal, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Dózsa Gy. út-Duna part – Dőry-kastély

megnevezése	Dőry-kastély	
címe	Dózsa Gy-út.24.	hrsz:50/2
jellemzői, értékei	eklektikus stílusú villa épület homlokzat, nyílászárók, tetőszerkezet	
datálása	1917	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek.	



Dohány pavilon



Dohány pavilon

megnevezése	Dohány pavilon	
címe	János-hegy utca 12.	hrsz:824
jellemzői, értékei	Millennium kiállítás dohánypavilonja, mely megtartotta eredeti formáját. A századfordulón került jelenlegi helyére szűnidei gyermektelepnek. Majd Fővárosi gyereküdülő volt. homlokzat, tetőszerkezet, tömegarányok	
datálása	XIX. század vége	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



volt SZOT üdülő



volt SZOT üdülő

megnevezése	volt SZOT üdülő	
címe	János-hegy utca 11.	hrsz:823/1
jellemzői, értékei	volt SZOT üdülő épület tömegarányok, homlokzat, nyílásrend	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Híd



Híd

megnevezése	Híd	
címe	Dózsa Gy- Napraforgó u.	hrsz:-----
jellemzői		
datálása	XX. század	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



„Mamiház” Sipőcz villa



„Mamiház” Sipőcz villa

megnevezése	„Mamiház” Sipőcz villa	
címe	Napraforgó u.	hrsz:100
jellemzői, értékei	a tervező valószínű Martóti Géza volt. A háború után SZOT üdülő lett. A ma magántulajdonú villa megújult. Tömeg, nyílásred, homloktat, anyaghasználat, nyílászáró színek	
datálása	XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakó épület

megnevezése	Lakó épület	
címe	Napraforgó utca 11?	hrsz:75/1
jellemzői, értékei	homlokzat, nyílásrend	
datálása	XX. század	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Maróthy Villa épület

megnevezése	Maróthy Villa	
címe	Napraforgó utca 18.	hrsz:106
jellemzői, értékei	Maróti Géza nyaralóépülete volt. A II. vh. után szülőotthon, majd szanatórium. Tömeg, nyílásrend, stílus, homlokzat	
datálása	1912-1914	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Napraforgó u.16.	hrsz:107
jellemzői, értékei	Tömeg, nyílásrend, stílus, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XIX. század vége	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Napraforgó u.14.	hrsz:108
jellemzői, értékei	Magyaros parasztház, vendégházként működtek homlokzat, nyílásrend, deszka oromzat, oromzat és nyílászáró színezés, tömeg, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje 1930 körül	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület (Grófnő-Virággyelet könyvtára)	
címe	Napraforgó u.7.	hrsz:87
jellemzői, értékei	homlokzat, nyílásrend, tömeg, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje 1930 körül	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Napraforgó u.5.	hrsz:88
jellemzői, értékei	Magyaros parasztház, homlokzat, nyílásrend, deszka oromzat, tömeg, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje 1930 körül	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



megnevezése	Lakóépület	
címe	Napraforgó u.12.	hrsz:109
jellemzői, értékei	Magyaros parasztház, vendégházként működtek homlokzat, nyílásrend, deszka oromzat, oromzat és nyílászáró színezés, tömeg, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje 1930 körül	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



megnevezése	Lakóépület	
címe	Napraforgó u.10.	hrsz:110
jellemzői, értékei	Magyaros parasztház, vendégházként működtek homlokzat, nyílásrend, deszka oromzat, homloktornác, tömeg, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje 1930 körül	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Napraforgó u.4.	hrsz:111
jellemzői, értékei	Magyaros parasztház, vendégházként működtek homlokzat, nyílásrend, deszka oromzat, tornác színezés, tömeg, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje 1930 körül	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Napraforgó u.2.	hrsz:111
jellemzői, értékei	Magyaros parasztház, vendégházként működtek homlokzat, nyílásrend, tömeg, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje 1930 körül	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Plébánia épülete

megnevezése	Plébánia épülete	
címe	Árpád u. 7.	hrs:769
jellemzői, értékei	Az egyház számára 1931-ben megvásárolt épület. Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Árpád u. 12.	hrs:790/2
jellemzői, értékei	Lakóház és üzlet volt Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Árpád u. 14.	hrsz:791/2
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Árpád u. 18.	hrsz:793
jellemzői, értékei	falazott oromfal, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Árpád u. 22.	hrs:797
jellemzői, értékei	falazott oromfal, homlokzat, tetőszerkezet, tonác	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Bartóky utca 27.	hrs:686
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Bartóky utca 23.	hrs:684
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Bartóky utca 21.	hrs:677
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, falazott oromfal	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Bartóky utca 11.	hrsz:672
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, kapuzat	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Bartóky utca 9/2	hrsz:670/1
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, kapuzat, eklektikus stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Bartóky utca 5.	hrsz:665
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, falazott oromzat, eklektikus stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Pince épület

megnevezése	Pince épület	
címe	Szőnyi utca 25.	hrsz:616
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Pince épület

megnevezése	Pince épület	
címe	Szőnyi utca 21, 23.	hrsz:613, 615
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Pince épület



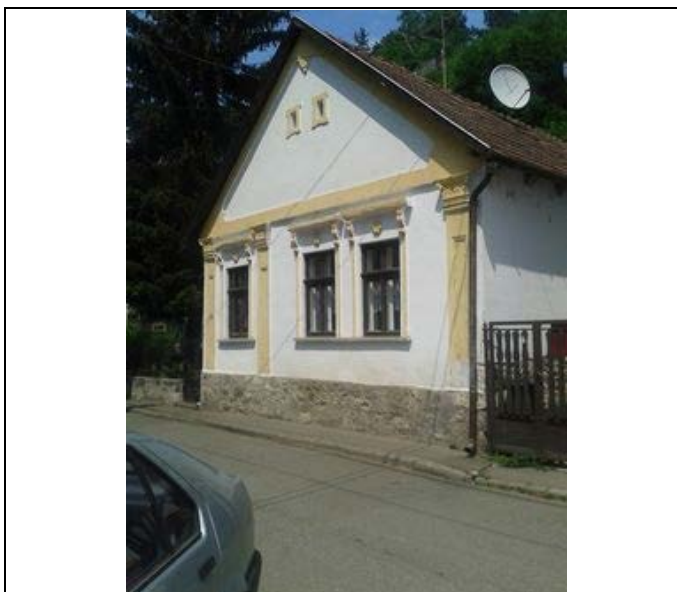
Pince épület

megnevezése	Pince épület	
címe	Szőnyi utca 19,17	hrsz:611, 610, 609, 608
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakó épület

megnevezése	Lakó épület	
címe	Szőnyi utca 13.	hrsz:601
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Szőnyi utca 11.	hrsz:600
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus, falazott oromfal	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 1	hrsz:443/1
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, eklektikus stílus, kapuzat 1958 óta orvosi lakás és rendelő, ma magántulajdon	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 7.	hrsz:446
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, falazott oromfal	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 14.	hrsz:550
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XIX. század vége	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 18.	hrsz:549
jellemzői, értékei	Faludi ház Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XIX. század vége	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



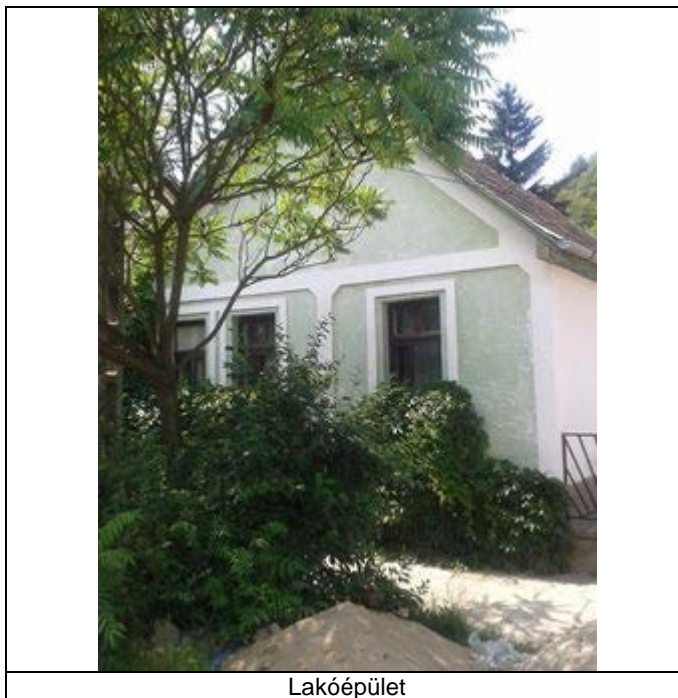
Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 25.	hrsz:455
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 18.	hrsz:545
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, klasszicista jellegű módos gazda ház, nagy belső udvarral, istállókkal	
datálása	XIX. század vége	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 29	hrs:457
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, falazott oromfal	
datálása	XX. század eleje	Javasolt helyi védelme:
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Kossuth L. utca 33/a	hrs:459/2
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt helyi védelme:
datálás forrása	Stílusjegyek .	

Gerster villa

megnevezése	Gerster villa	
címe	Kossuth L. utca 6	hrsz:589
jellemzői, értékei	Gerster Kálmán saját tervei alapján készült homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	1911	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Deák F. u. 20.	hrsz:574
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
-------------	------------	--

címe	József Attila u. 23.	hrs:317/3
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	József Attila u. 19.	hrs:312
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	József Attila u. 17.	hrs:311
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	

datálása	XX. század eleje	Javasolt helyi védelme:
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	József Attila u. 4.	hrsz:437
jellemzői, értékei	Nyílásrend, homlokzat, tetőszerkezet, tömeg, stílus	
datálása	XX. század eleje	Javasolt helyi védelme:
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Iskolaépület

megnevezése	Iskolaépület	
címe	Petőfi tér	hrsz:778
jellemzői, értékei	Vendéglőből átalakított iskolaépület. homlokzat, nyílásrend	
datálása	XX. század eleje. 1904. Az Árpád út felőli sarokszárnya 1892-94-ben épült iskolának és tanulói lakásnak.	Javasolt helyi védelme:
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Iskolaépület

megnevezése	Iskolaépület	
címe	Petőfi tér	hrs:779
jellemzői, értékei	homlokzat, nyílásrend	
datálása	XX. század	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Kereskedelmi épület

megnevezése	Kereskedelmi épület	
címe	Petőfi tér	hrs:291
jellemzői, értékei	„Népbolt” az 1950-es években tömeg, homlokzat, tetőszerkezet	
datálása	XX. század eleje	Hatályos védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Koperniczky-ház

megnevezése	Koperniczky-ház	
címe	Petőfi tér	hrsz:290
jellemzői, értékei	könyvtár, orvosi rendelő, ifjúsági-ház, cserkészotthon, cukrászda, apró holmik boltja, található benne. homlokzat, nyílászárók	
datálása	1876, 1930-ban felújított, modernizált homlokzat	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	

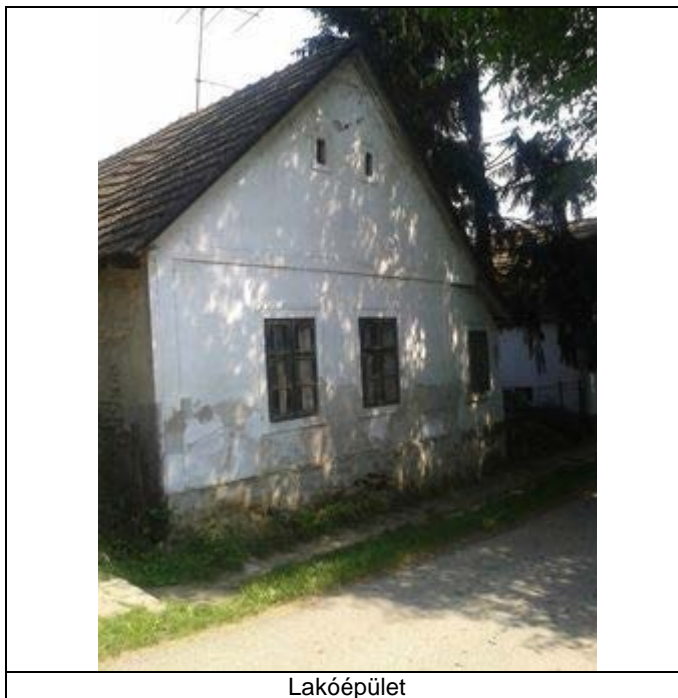


óvoda épület



óvoda épület

megnevezése	Óvoda épület	
címe	Millennium sor	hrsz:781
jellemzői, értékei	homlokzat, tömeg, tetőszerkezet, nyílásrend	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Millennium sor 3.	hrs:786
jellemzői, értékei	homlokzat, tömeg, tetőszerkezet, nyílásrend, falazott oromfal	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Millennium sor 10.	hrs:799
jellemzői, értékei	homlokzat, tömeg, tetőszerkezet, nyílásrend, falazott oromfal	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Lakóépület

megnevezése	Lakóépület	
címe	Millennium sor 14.	hrsz:807
jellemzői, értékei	homlokzat, tömeg, tetőszerkezet, nyílásrend, falazott oromfal	
datálása	XX. század eleje	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Millenium emlékmű

megnevezése	Millennium emlékmű	
címe	Kálvária	hrsz:582
jellemzői	Maróti Géza tervei alapján épült , 2000-ben trianoni emlékhellyé avatták. Az emlékhelyen a zászlórudat 4 oszlop fogja közre. A zászlóhoz 2 félig zárt, szimbolikus sírkert csatlakozik. Díszes kovácsoltvas kerítés.	
datálása	1939	Javasolt védelme: helyi
datálás forrása	Stílusjegyek .	



Kilátó

megnevezése	Kilátó	
címe	Kálvária	hrs:585
jellemzői		
datálása	2015	Javasolt helyi védelme:
datálás forrása	Stílusjegyek .	

1.7. Vonatkozó hatályos jogszabályok

- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
- 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról
- a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól szóló 199/2014. (VIII. 1.) Korm. rendelet
- a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról szóló 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet (Hatályon kívül: 2013.01.01., lásd: 45/2012. (XI. 30.) EMMI rendelet)
- a kulturális javakkal kapcsolatos hatósági eljárásra vonatkozó szabályokról szóló 45/2012. (XI. 30.) EMMI rendelet
- a kulturális javak védetté nyilvánításának részletes szabályairól szóló 57/2013. (VIII. 7.) EMMI rendelet
- a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 393/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet
- a régészeti lelőhely és a műemléki érték védetté nyilvánításáról, nyilvántartásáról és a régészeti feltárás részletes szabályairól szóló 80/2012. (XII. 28.) BM rendelet
- az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet
- az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet
- az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 395/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet
- a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény (Kihirdetve: 2011.06.27.)

- a világörökségi kezelési tervről, a világörökségi komplex hatásvizsgálati dokumentációról és a világörökségi várományos helyszínekről szóló 315/2011. (XII. 27.) Korm. rendelet
- a világörökségi gondnokságról szóló 32/2012. (V. 8.) NEFMI rendelet
- Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról szóló 7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet
- egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 53/2011. (VIII. 25.) NEFMI rendelet
- a kultúrát és a kulturális örökség megőrzését előmozdító állami támogatásokról szóló 28/2008. (II. 15.) Korm. rendelet
- a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 5/2010. (VIII. 18.) NEFMI rendelet
- az egyes régészeti lelőhelyek védetté nyilvánításáról, illetve egyes ingatlanok régészeti védettségének megszüntetéséről szóló 51/2011. (VIII. 18.) NEFMI rendelet
- a tokaj-hegyaljai történelmi borvidék történelmi tájja nyilvánításáról szóló 5/2012. (II. 7.) NEFMI rendelet
- a történelmi emlékhelyekről szóló 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet
- a Nemzeti Örökség Intézete létrehozásáról szóló 144/2013. (V. 14.) Korm. rendelet
- a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottságról szóló 258/2010. (XI. 12.) Korm. rendelet
- a nemzeti emlékhelyek használati rendjéről szóló 302/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet

1.7. 2. helyi szabályozási elemekre, övezeti előírásokra vonatkozó javaslat

1. Művi értékek védelmének általános előírásai

5. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építményt és műemléki környezetét az SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A helyi védelem építményeit és területeket az SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (3) A helyi védettséggel érintett területek, építmények esetén a külön vonatkozó önkormányzati rendelet állapít meg rendelkezéseket és követelményeket.

2. Helyi területi védelem előírásai

6. §

- (1) A helyi területi védelemmel érintett területen a jellegzetes történelmi településkép és utcakép megőrzése érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén illeszkedni kell a terület hagyományos beépítési és építészeti karakteréhez.
- (2) Építési tevékenység esetén illeszkedési vizsgálat szükséges. Illeszkedési vizsgálat keretében szükséges meghatározni a tervezett épület tetőgerincének irányát, a tető hajlásszögét, az utcai homlokzatmagasságot és az épület színezését és anyaghasználatát.
- (3) Az illeszkedés biztosítása érdekében:
 - a) Megőrzendő az utcák, közök történelmileg kialakult rendszere.
 - b) A kialakult telekszerkezet megőrzendő, ezért ennek érdekében a meglévő telkek tovább nem oszthatók. Telekösszevonással a jellemzőtől eltérő arányú/formájú/alakú telkek, tömbtelkek nem alakítható ki. Telekösszevonás a telekszélesség növelése érdekében történhet, egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása, tologatása nélkül.

- c) A telkeken épület a kialakult beépítéshez illeszkedően előkert nélkül, csak oldalhatáron álló és zárt sorú módon helyezhető el.
 - d) Az utcai homlokzat síkjától minimum 5 m mélységig kell tartani az utcai homlokzatmagasságot.
- (4) Lakóépület építése esetén a maximális földszinti beépített bruttó alapterület nem haladhatja meg a 250 m²-t.
- (5) Helyi területi védelem alá eső területen lapostetős épület nem építhető.

3. Helyi egyedi védelem előírásai

7. §

- (1) Helyi egyedi védelem esetében az építéskor a területi védelemre vonatkozó előírások mellett a következő előírások is betartandók.
- a) A meglévő épületeken tervezett bármilyen építési munka esetén a kialakult, hagyományos homlokzati és tömegarányok, a tetőforma, a párkány- és gerincmagasságok, a nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
 - b) Az épületek úgy bővíthetők, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása (utcaképi szerepe) ne változzon.
 - c) Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
- (2) Meglévő épület közterület felőli homlokzatának felújítása esetén
- a) Az épületeken homlokzat-felújítás, homlokzat-átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembe vételével történhet.
 - b) csak azonos megjelenésű nyílászárók alkalmazhatók,
 - c) a hagyományos épületszerkezetek, anyagok használata, az eredeti anyagok felhasználása az irányadó.
 - d) A homlokzatnak a jelenlegitől eltérő vakolása, színezése színezési terv alapján valósítható meg.
 - e) az épületek közterületről látható homlokzatára parabolaantenna, klímaberendezés külső egységei és szellőző, valamint kéménycsövek, vezetékek látható módon nem helyezhetőek el.

4. Régészeti lelőhelyek védelme

8. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló- törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.