

## Esztergom Város Polgármestere

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához **minősített többség** szükséges.

396  
...../2015. ....

### Előterjesztés a Képviselő-testület soron következő ülésére

**Tárgy: Esztergom állomáson intermodális csomópont (IMCS) kiépítésének tervezéséhez szükséges Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008 (II.13.) ö.r. rendelet, valamint az ezzel összefüggő településrendezési eszközök módosítása**

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Esztergom Vasútállomás fejlesztését és az Intermodális Csomópont kialakítását a **Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF Zrt.) – (a továbbiakban: Megrendelő) -** megbízásából az **UVATERV Zrt. – (a továbbiakban: Tervező) -** készíti a „Budapest-Esztergom vasútvonal rekonstrukció II. ütem megvalósításához kiegészítő tervek készítése 2. rész: 4 engedélyezési terv” tervezési folyamat részeként.

Az engedélyezési tervek részben elkészültek, illetve jelenleg is készülnek. A tervezés folytatásához és az engedélyek beszerzéséhez szükséges **Esztergom Város Önkormányzatának az Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008. (II.13.) ö.r. rendelete, illetve Esztergom Város Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosítása.**

**Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 510/2013.(XI. 21.) öh. határozatával döntött a nevezett településrendezési eszköz módosításáról. A településrendezési eszközök módosításának költségeit a NIF Zrt. vállalta.**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési Kódex) 38. § (2) foglaltaknak megfelelő véleményezési anyaga elkészült.

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2013. (I. 17.) öh. határozatával elfogadott Esztergom Város Településfejlesztéssel és Településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottságának 34/2014. (IV.23.) VfB. határozatában foglalt Partnerek, valamint a Településrendezési Kódex 9. mellékletében felsoroltak megkeresése megtörtént. A véleményezési anyagot azoknak a szervezeteknek (lásd: 2. sz. melléklet) megküldtük, akik a Településrendezési Kódex 37.§ (4) bekezdés bb) pontja alapján nyilatkoztak, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak venni.

A Településrendezési Kódex 38.§ (4) bekezdése alapján a **beérkezett vélemények többségében „kifogást nem emelő”-ek és „egyetértő”-ek voltak, de a Komárom-**

**Esztergom Megyei Kormányhivatal Megyei Állami Főépítésze (a továbbiakban: Állami Főépítész)** „eltérő véleményt” fogalmazott meg, illetve észrevételeket tett, javításokat kért.

A Településrendezési Kódex 39.§ a értelmében -**”(1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.**

*(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.*

*(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével”*

Az Állami Főépítész által véleményezési szakaszban megküldött KED/1/234-3/2015 ügyszámú véleményében megfogalmazott „szakmai véleményekre” 2015. augusztus 11-én az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatal Főépítész Irodáján az Állami Főépítész Asszony és a Tervező jelenlétében nem hivatalos egyeztetést került lefolytatásra, melyről a felek által elfogadott Emlékeztető készült.

A Tervezőnek az Emlékeztetőben megfogalmazott észrevételeket és javításokat kellett végrehajtania, melynek teljesítésére a Tervező elkészítette a 2878-17/2015 iktatószámú **Esztergom Déli városrész Településszerkezeti Tervének módosítása az Intermodális Csomópont megvalósítása érdekében „C” Kötet: Kiegészítő és módosító anyagok** című dokumentációt, melynek ellenőrzésére, áttekintésére a Polgármester Asszony nevében **egyeztető tárgyalás** került összehívásra 2015. szeptember 10-én 14:00 órára az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatal Főépítész irodájára. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készült.

A Településrendezési Kódex 39. §-a értelmében a beérkezett véleményeket Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testületével ismertettük, ennek megfelelően a 486/2015. (IX.24.) határozatával döntött a véleményezési szakasz lezárásáról, mely döntést közzé tettük.

A Településrendezési Kódex 40. § (1) bekezdésének megfelelően az elkészült záródokumentációt a KEM Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya Építésügyi Osztályára a Megyei Állami Főépítész Asszonynak megküldtük.

A **Főépítész Asszony** a KED/1/234-11/2015 ügyszámú (az előterjesztés 3. számú melléklete) végső szakmai „**egyetértő**” véleményében **javasolta a településrendezési eszköz jóváhagyását.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot, és rendelet módosítási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**1. Határozati javaslat:**

...../2015.(.....) önkormányzati határozat:

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az általa 563/2004.(XII.9.) esztergomi öh. határozattal elfogadott Esztergom Város Településszerkezeti Tervét az Esztergom Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) területen – a mellékletnek megfelelő tartalommal - elfogadja.

- **1. melléklet:** Hatályos Településszerkezeti terv
- **2. melléklet:** Megállapítandó településszerkezeti terv
- **3. melléklet:** Településszerkezeti terv módosításának leírása

Felelős: Romanek Etelka polgármester

Határidő: azonnal

**2. Rendeletalkotási javaslat:**

Esztergom Város Képviselő-testülete megalkotja az Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2015. ( . . ) önkormányzati rendeletét az Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008. (II.13.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Felelős: Romanek Etelka polgármester

Határidő: a kihirdetést követő 30. nap

Esztergom, 2015. október 20.

  
.....  
**Romanek Etelka**  
polgármester 

**Az előterjesztés mellékletei:**

**1. sz. melléklet: Határozati javaslat mellékletei**

**2. sz. melléklet: Rendeletalkotási javaslat és mellékletei**

**3. sz. melléklet: KEM Kormányhivatal Megyei Állami Főépítésze - záró vélemény -**

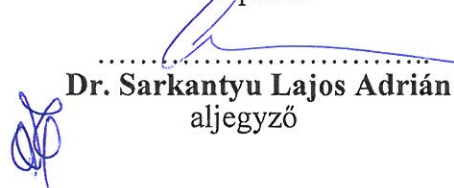
Az előterjesztést készítette:

  
.....  
**Lux Éva**

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

  
.....  
**Philipp Frigyes**  
főépítész

Törvényességi záradék:

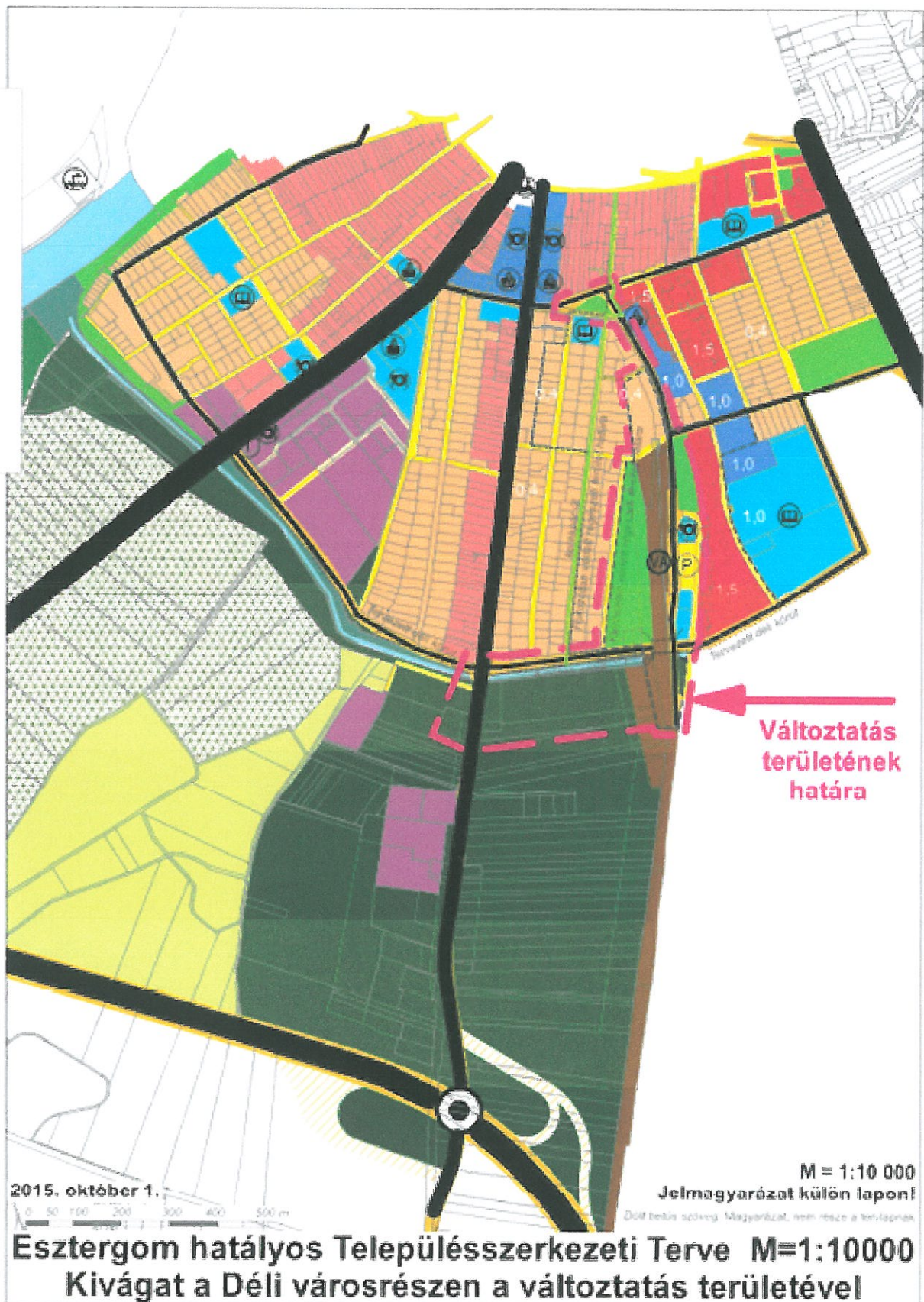
  
.....  
**Dr. Sarkantyu Lajos Adrián**  
aljegyző

Az előterjesztés véleményezésére a Városfejlesztési Bizottság és Jogi és Etikai és Ügyrendi Bizottság illetékes.

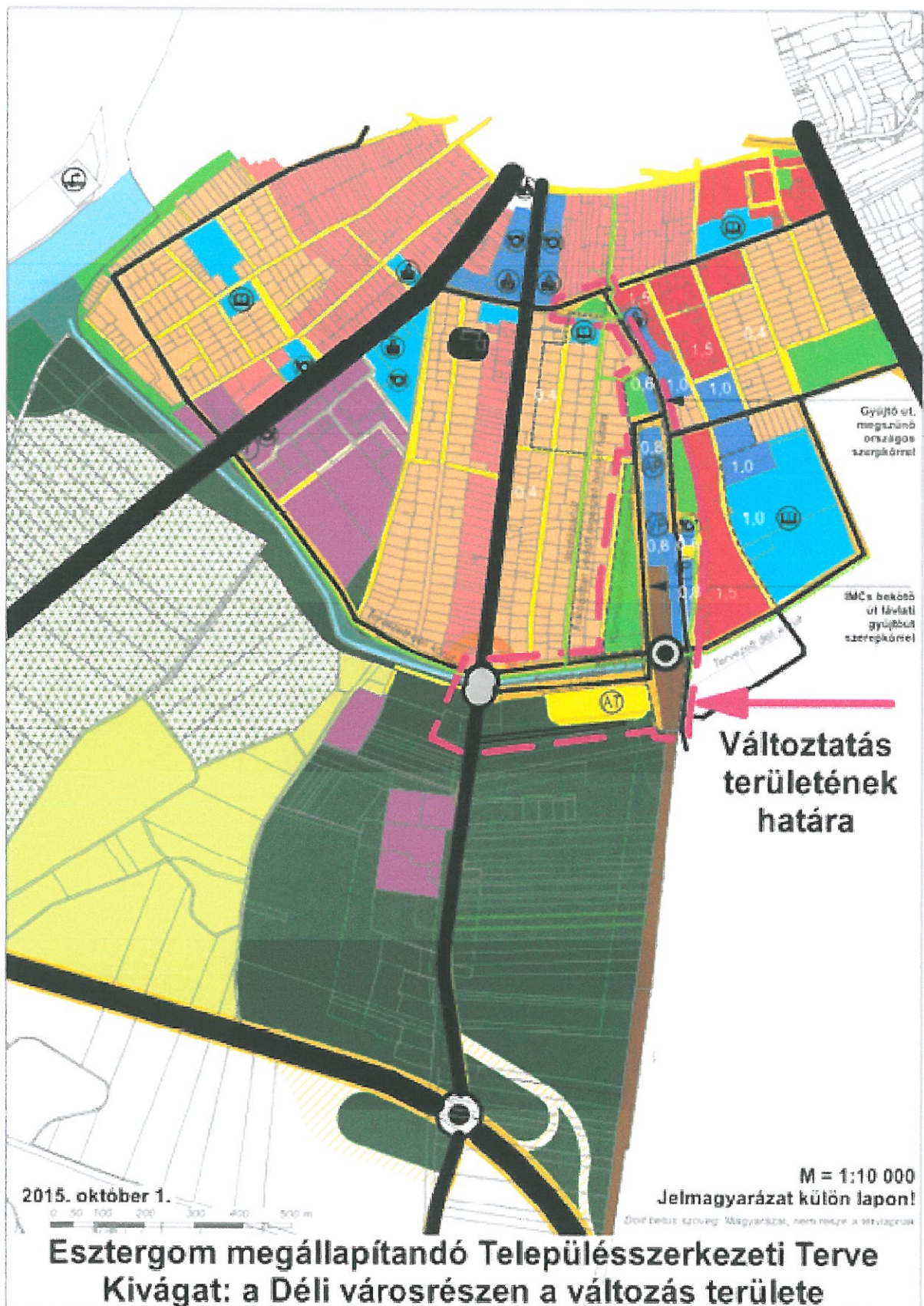
Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok meghívni senkit.

**1. sz. melléklet: Határozati javaslat mellékletei**

# 1. Hatályos településszerkezeti terv



## 2. Megállapítandó településszerkezeti terv



## Jelmagyarázat

### Területfelhasználás

	1.1 Nagyvárosias lakóterület (L <sub>n</sub> )
	1.2 Kisvárosias lakóterület (L <sub>k</sub> )
	1.3 Kismvárosias lakóterület (L <sub>ke</sub> )
	Kétvárosias Lakóterület 10%-os beépítéssel
	1.4 Felújított lakóterület (L <sub>f</sub> )
	2.1 Településközponti vegyes terület (V <sub>k</sub> )
	2.2 Központi vegyes terület (V <sub>k</sub> )
	3.1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (G <sub>k</sub> )
	3.3 Egyéb ipari gazdasági terület (G <sub>e</sub> )
	4.1 Udültházhaszn. udülöterület (U <sub>h</sub> )
	4.2 Hétrégházhaszn. udülöterület (U <sub>h</sub> )
	5.1 Különleges kereskedelmi célú terület (K <sub>ke</sub> )
	5.2.1 Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel (K <sub>i</sub> )
	5.2.2 Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel (K <sub>i</sub> )
	5.5 Különleges hivatalk. elhelyezésére szolgáló terület (K <sub>h</sub> )
	5.7 Különleges közlekedési terület (K <sub>ko</sub> )
	6.2.0 Vasúti közlekedési terület (K <sub>6v</sub> )
	7.0 Zöldterület (Z)
	8.1.0 Egyéb rendeltetésű gazdasági, egészségügy-turisztikai erdő (E <sub>o</sub> )
	8.2.0 Elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdő (E <sub>v</sub> )
	9.1.0 Mezőgazdasági kertes terület (M <sub>ka</sub> )
	9.2.0 Mezőgazdasági általános terület (M <sub>a</sub> )
	9.3.0 Mezőgazdasági kertes terület (M <sub>k</sub> )
	Vízfelület
	Vízgazdálkodási terület

### Térlepi elemek

	Szervonálal
	Országhatár
	Megyehatár
	Területi határ
	Belsőterületi határ
	Tervezett belsőterületi határ
	Térhatár

### Közlekedés

	Autópálya
	Országos főút
	Országos másodfokú
	Települési főút
	Gyalogút
	Vasút
	Hidak
	Kerekpárút
	Különszintű csomópont
	Szimmetri csomópont
	Szimmetri vasúti csomópont

### Környezetvédelem

	Árvízveszélyeztetett terület
	Nemzeti park területe
	Nemzeti park határának változása
	Védlembre javasolt területek határa
	Ex lege védett területek határa
	Hidrológiai védősáv
	Bányaudvar, kutató
	Bányatelek
	Helyi ökológiai folyosó
	Natura 2000 terület tervezett határa

### Egyéb jelek

	Távlati lakóterület fejlesztés határa
	Távlati termelői terület határa
	Teken belüli fasítás
	Központi vegyes területi sáv
	Városkapu
	Repülőtéri védőávcső
	Régészeti terület határa
	Teken belüli fasítás
	Műemleki jelentőségű terület határa
	Műemleki környezet határa
	Általános védelem alatt álló régészeti lelőhely határa
	Országos védelem alatt álló régészeti lelőhely határa
	Csúszásveszélyes területek

### Szimbólumok

	Horgászó
	Víz sportterület
	Autóbusz-pályaudvar
	Vasút pályaudvar
	Repülőtér
	Korlátoz
	Turisztikai erdő
	Lovaglás
	Sportközpont
	Strand
	Termálközpont
	Kemping
	Temető
	Parkoló
	Teherkompió
	Hajóállomás
	Rekultivációs terület
	Víznyelő
	TV adótorony állomás

### Közművek

	120 kV/110 kV-nyitóművezeték
	Nagynyomású gázvezeték
	Távvezeték
	Árvízvédelmi vonal
	TV adótorony védőávcső
	Szennyvíztisztító védőávcső

# 3. Településszerkezeti terv módosításának leírása

## Előzmények:

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő ZRT (továbbiakban: NIF.) a törvényi és kormányzati felhatalmazás alapján készíteti a Budapest-Esztergom vasútvonal rekonstrukcióját. Jelenleg a kiemelt beruházás II. üteme megvalósításához kiegészítő beruházásokat terveztek. Ennek keretében az Esztergomi vasútállomás rekonstrukcióját úgy kell megtervezni, hogy az „intermodális csomópontként” fogadni tudja a városnak, a környező és nagyobb térségi településeknek autóbuszjáratát. A gyorsabb és kényelmesebb közösségi közlekedés megvalósítása számos előnyt okoz egyaránt a térség munkahelyi, turisztikai és egyéb közlekedésben, valamint kis- és nagy térségi környezeti terhelésének csökkentésében.

Az Esztergomi Önkormányzata az előzetes tervek alapján az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési Kódex) 37. §-ban foglaltaknak megfelelően a 374/2013. (VIII. 29.) a határozatával Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008 (II.13.) ö.r. rendelet (továbbiakban: HÉSz), valamint az ezzel összefüggő településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséről. A településrendezési eszközök módosításának célja Esztergom Város Településszerkezeti Tervének, valamint Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008 (II.13.) ö.r. rendeletének módosítása az esztergomi Intermodális Csomópont (továbbiakban: IMCs) kialakítása érdekében.

## Tervezési terület:

E módosítás a város területére vonatkozó hatályos Településszerkezeti Tervnek és a Déli városrész szabályozási tervének változtatását javasolja a következők szerint lehatárolt területre:

**Nyugat felől:** a 111. út bevezető szakaszának nyugati határa, a Kincses pataktól északra fekvő családi házas lakóterület déli határa követő 18147 hrsz. közterület és a 18148 hrsz. ingatlan, majd a Kovácsi utca, Virágos utca, Budapesti utca keleti oldalán fekvő családi házak farmezsgyéje, vasútállomás területének nyugati határa.

**Észak felől:** a Vágány köz északi határa meghosszabbítva Baross Gábor utcáig, ettől északra a Baross Gábor utca területe bele értve a Sugár útnál kialakítandó, tervezett körforgalomi csomópont területét.

**Kelet felől:** az Áchim András utca északi határa, a lakótelep területének nyugati határa és annak folytatása déli irányban, ahogy azt a hatályos szabályozási terv a külön szintű vasúti átjáró és közúti csomópont tartalmazza.

**Dél felől:** a mezőgazdasági művelési ágú, de véderdő övezetbe sorolt, autóbusz tároló céljára felhasználandó 18150/7 hrsz. ingatlan déli határa és mindkét irányú meghosszabbítása.

E dokumentáció a hatályos – és többször módosított - településszerkezeti terv leírás változtatásokat, kiegészítéseket tartalmazza.

Településszerkezeti terv módosítása „Településrendezési kódex” tartalmi követelménye szerint készült, a Kódex 41.§ (1) bekezdése szerint az OTÉK2 2012. december 31-én hatályos előírásai figyelembe vételével!

### **A településszerkezeti terv tartalma:**

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket

1.1 A már kialakult beépített és nem beépített területek

1.2 A változással érintett területek

1.3 A különleges intézkedést igénylő területek

1.4 Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek

1.5 Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek

1.6 A település központja, illetve központjainak rendszere

1.7 Művi értékvédelemi, örökségvédelmi elemek

1.8 Táj- és természetvédelmi elemek

1.9. A táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

1.10 Védőterületek, védősávok (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

1.11 A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)

1.12 A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok

1.13 A település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

A hatályos településszerkezeti tervlap és külön lapon lévő jelmagyarázata tartalmazza változás előtti, a megállapítandó tervlap tartalmazza a változtatás utáni elemeket.

### **A szerkezeti terv módosításának leírásai:**

#### **1. Területfelhasználás**

Területfelhasználási cél, hogy az eddig beépítésre nem szánt vasúti területek, illetve a Felvételi épülettől északra fekvő beépítésre szánt (kertvárosias lakó) övezetek az intermodális csomópont számára – az utazók kényelmét is szolgáló – beépítésre szánt pályaudvari területek legyenek. Az ide nem illő autóbusz tároló terület a város beépített részétől távolabbra, a Kincses pataktól délre eső mezőgazdasági hasznosítású – véderdő övezetű – területre kerüljön továbbra is beépítésre nem szánt területként.

- A vasútállomás beépítésre nem szánt területéből alakul ki az intermodális csomópont vasúti- és autóbusz pályaudvarának egységesen beépítésre szánt vegyes központi területfelhasználású területe, valamint a Schweidel József utca és kiváltására készülő új gyűjtőút által határolt vegyes központi terület.

- A pályaudvaroktól északra eső felhagyandó vasúti terület keleti oldalán szálló környéke) hasznosítás érdekében vegyes központi építési övezetbe kerül, a nyugati része pedig helyi kis parkká alakul.

Az egyeztetések alapján új elem, hogy a hatályos településszerkezeti tervben a Kiss János vezérezredes útnak (Dorogra vezető 111-es főút) a Kincses patak hídjánál jelölt városkapu nem kap beépíthető területet a területváltoztatás biológiai aktivitás értékének túlzott csökkenése elkerülése érdekében.

## **2. Tájrendezés és természetvédelem**

A tájrendezés és természetvédelem településszerkezeti szintű változtatási igény nem merült fel. Helyi védett természeti érték a szabályozás terv módosításában található.

## **3. Zöldfelületi rendszer**

A térség jellemző dél felől nyíló zöldfelületű ék szerű területfelhasználás megmarad, amelynek gerincét a Kovácsi – régészeti – park adja, és északi folytatásába esik az újonnan kialakuló kis park is a vasút régi területének északi részén.

## **4. Kulturális örökség**

Az kulturális örökségvédelem kapcsolatban településszerkezeti szintű változást igény nem merült fel (régészeti értékek és védelem). Helyi védett kulturális értékek változását a szabályozási tervben tartalmazza.

## **5. Közlekedés**

A tervezés során a településszerkezeti terv közlekedéshálózatának teljes körű nem merült fel. Felmerül azonban a gyűjtőút szintű u.n. Déli körút pontos helyének finomítása (a hatályos terv szerint a Kincses patakon belül, vagy attól eltérően azon kívül történő megépítése). A településszerkezeti terv a hatályos állapotot tartalmazza, de a javaslatban helyet biztosít patakon kívüli megvalósításra. Ennek eldöntése a Településrendezési Kódex előírása szerint esedékessé váló teljes körű felülvizsgálat során kerül sor.

Az intermodális csomópont megnövekedő autóbusz és személygépkocsi forgalma azonban a Baross Gábor utcára nem terhelhető, ezért új bekötő út létesül a 111-es országos hálózat részét képező Kiss János vezérezredes úttól az intermodális csomópont felé a Kincses patak déli oldalán és tovább a vasút mai területének nyugati szélső sávjában. Az új bekötőút megépítése az intermodális csomópont építésének feltétele. Ez az út azonban – kis korrekcióval – közúti gyűjtő úttá épülhet át, amely a „vasútállomás bekötőútja” országos hálózati szerepkört is át tudja venni. Ezzel megnyílik a lehetőség arra, hogy a későbbiekben a bekötő utat a teher- és személygépkocsik is használják, tehát a közforgalom előtt is megnyíljon.

Sőt az önkormányzat kezelésében lévő Baross Gábor utcában a még szükségessé váló forgalomcsillapítás lehetősége is megvalósítható.

A Baross Gábor utca és Sugár út kereszteződésénél a forgalom folyamatosabb vezetése érdekében, valamint az Önkormányzat kérésének megfelelően körforgalmi csomópont létesül.

## **6. Közműellátás**

Az intermodális csomópont építési engedélyezési tervéhez a közmű tervek elkészültek, azok tartalmazzák a végleges kiépítéshez szükséges alapvezetékeket is. A tervet a közművállalatok véleményezték és egyetértettek vele.

**Vízellátás:** A Kincses pataktól délre átlósan húzódó 400 mm-es nyomócső az intermodális kivált csomópont építéskor kiváltandó és a vasút mellett és Kincses patak mentén megvalósítandó közterület alá kerül. A terület vízellátása további szerkezetet nem érintő hálózatfejlesztéssel megoldható.

**Felszíni vízelvezetés:** A jelenlegi felszíni vízelvezetés megoldott, de a jelentősen megnövekedő burkolt felületek miatti többletet elszállítani nem képes. A javaslat szerint az új beépített/burkolt területeknek (elsősorban új bekötőút, autóbusz pályaudvar és tároló) felszíni vízelvezetése új helyi vezetékkel/nyílt árokkal oldandó meg és átemelendő a Kincses patakba.

**Árvízvédelem:** A Kincses patak bal partja jelenleg még árvízvédelmi szereppel rendelkezik. A jobb part árvízzel, de inkább csak fakadóvízzel veszélyeztetett. A Duna jobb parti árvízvédelmének tervezett megoldása után a jelenlegi gát jelentőségét veszti. Fentiek miatt a Kincses patak bal partjára telepítendő utak és autóbusz tároló feltöltési magasságát az ár- és belvíz elleni védekezés határozza meg, amely egyben nagyobb biztonságot is ad Kincses patak jobb oldalán fekvő bevédett területnek is.

**Gázellátás:** A tervezett Déli körút közterületébe eső gázfogadó és az oda vezetési nagyközép nyomású vezeték fennmarad, feltöltésbe kerül és védőtávolsága megmarad. Az ellátás a városi ellátás felbővítésével megoldott.

**Elektromos ellátás:** Az Esztergomi alállomás mind a városi ellátást, mind bővítéssel a vasút villamosítását ellátja. A város ellátásához meglévő 20 kV hálózat bővítése és a trafók sűrítése szükséges. A vasút villamosításához új földkábeles vezetékrendszer épül ki, amely a tervezési területen a vasút területén halad.

**Távközlés:** Invitel ZRT. földkábeles hálózattal rendelkezik, amely bővíthető az igényeknek megfelelően, közterületeken helybiztosítást illetve közműegyeztetést kér.

## 7. Környezetvédelem

Az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség az előzetes környezetvédelmi dokumentációt elfogadta és az előzetes vizsgálati eljárást - fellebbezés után - lezárta. Jogerősen megállapítást nyert, hogy nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, ezért nem indokolt részletes környezeti hatásvizsgálat készítése.

Az előzetes környezeti hatástanulmány, az intermodális csomópont előkészítő tanulmánya, valamint engedélyezési terve környezetvédelmi munkarészei rendelkezésre állnak, valamint a műleírás részletes és összefoglaló anyagából megállapítható, hogy a területen ma még határértéket túllépő, környezeti teher előfordul, amelyek az intermodális csomópont megépítésével megszűnnek, vagy csökkennek. Az elkészült településrendezési eszközök szerint<sup>3</sup> a terhelés határérték túllépése teljes mértékben megszüntethető az alábbiak szerint:

**Föld, felszín alatti vizek:** A vasútállomás alatt jelentős talajszennyezés található, amelyet az IMCs építésekor megtisztítanak. A felszín alatti vizek helyi szennyeződés mutatnak, de a terület megfelelő vízelvezetésével a szennyezés megszűnik.

**Felszíni víz:** A felszíni víz szennyezettsége határértéket nem lép túl, az általános előírások betartása mellett a szennyezettség megszűnik.

**Levegőtisztaság-védelem:** A szennyezettség határérték alatti, ipari szennyező forrás a területen nincs. A forgalomnövekedést ellensúlyozza a közlekedési eszközök korszerűsítése (kötött pályán: gőz-, dízel, villany üzemmód), illetve a gépjármű meghajtó motorok szennyezésének fajlagos csökkenése és kisebb terhelő anyag kibocsátása. A buszpályaudvar helyi esetleges koncentrációjától a tervezett zajvédő fal is távol tartja a légszennyezést a lakterülettől.

Növényekre és állatvilágra gyakorolt hatások: Sem a meglévő flóra, sem a fauna nem veszélyeztetett.

**Zaj-és rezgésvédelem:** Jelenleg határérték túllépés mutatkozik a Baross Gábor utca egyes szakaszain, amely az intermodális csomópont kiépítésével csökkenni fog, valamint a Kovácsi utca menti családiházak a megépítendő zajvédő fal miatt sem kapnak a határértéknél nagyobb terhelést. Amennyiben e településszerkezeti terv – és szabályozási terv – szerint az új bekötő út az országos hálózat vasúti bekötő közútja lesz, úgy a Baross Gábor utcai – ma is meglévő - zajterhelés határérték alá szorítható.

**Hulladékgazdálkodás:** A változtatás révén megnövekvő kommunális és veszélyes hulladék elszállítását a meglévő hulladékgazdálkodást be tudja fogadni. A területen hulladék tárolás nem lehet.

### **8. A védőterületek és védősávok**

A településszerkezeti szintű védőterületek és a védősávok változatlanul maradnak, kivéve a Kincses pataktól délre eső területen a 400 mm-es víz nyomócső védőterületét, amely kiváltás után közterület alá kerül a védősávjával együtt.

### **9. A korlátozások**

A településszerkezeti korlátozások nem változnak.

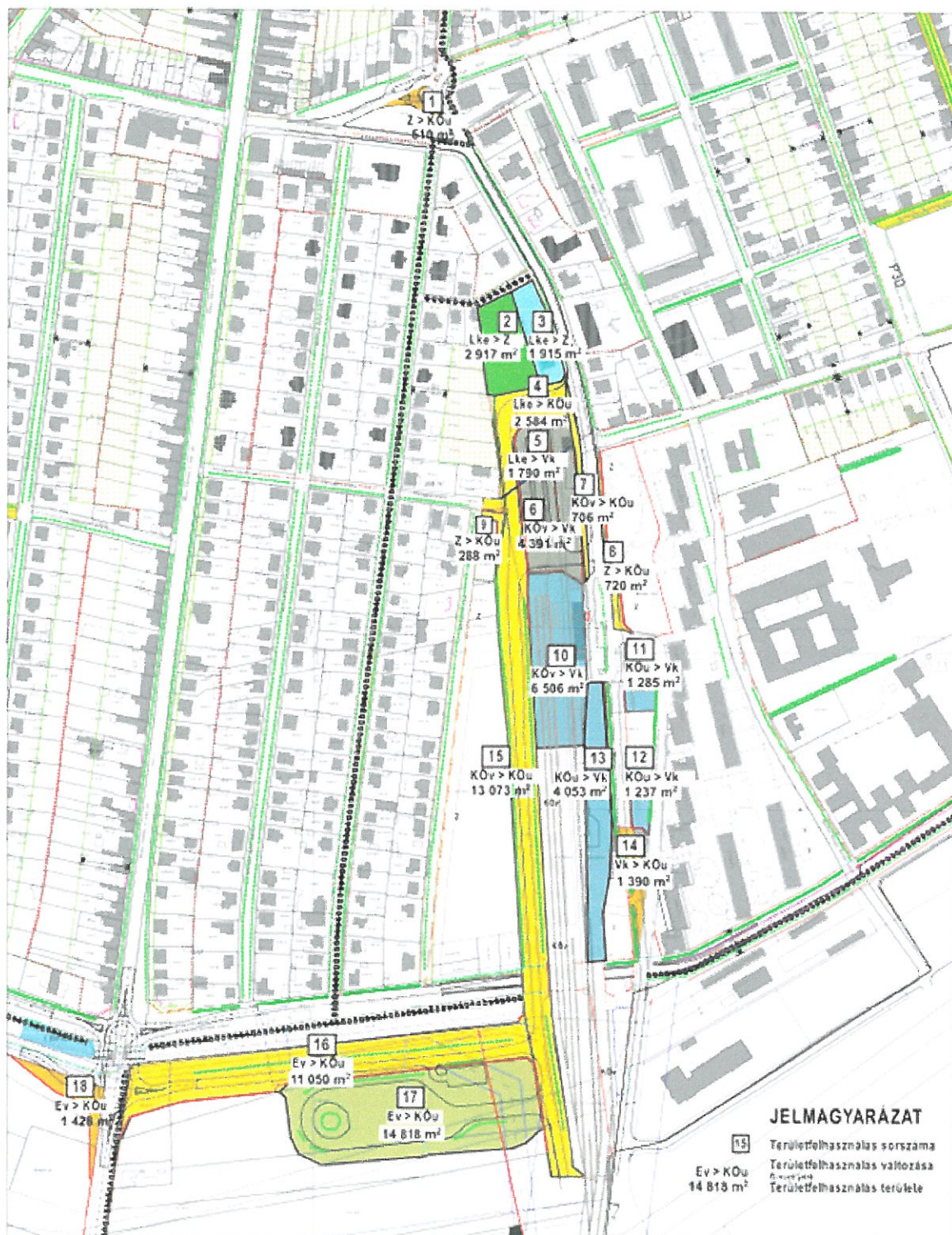
### **10. Ütemezések**

Értelem szerűen az Esztergomi vasútvonal rekonstrukciója és a hozzá tartozó kiegészítő fejlesztések – kormányzati szintű döntés alapján – egy ütemben megvalósulnak. A ennek részletesebb tartalmát a szabályozási terv alátámasztó munkarésze tartalmazza.

A további fejlesztések forrásai nem ismertek így sem az időpontjuk sem a sorrendjük nem ismert. A fejlesztések elemeinek lehetséges sorrendjére, vagy sorrendtől független megvalósításával a szabályozási terv alátámasztó munkarésze foglalkozik.

# Területfelhasználás változásának mérlege

A területfelhasználási változások ábrája:



### JELMAGYARÁZAT

- 15 Területfelhasználás sorszáma
- Területfelhasználás változása
- Területfelhasználás területe

Elő készítette: Alkotóegyesületi Szervezetek

Záró dokumentáció 2015.10.01.



Területfelhasználási változás területkimutatás:

Terület sorszáma	Területfelhasználási változás	Terület m <sup>2</sup>	Területfelhasználás területe															
			Változtatás előtt m <sup>2</sup>						Változtatás után m <sup>2</sup>									
			Lke	Vk	KÖu	KÖv	Z	Ev	Lke	Vk	KÖu	KÖv	Ev	Z				
1	Z > KÖu	510						510										
2	Lke > Z	2 817	2 817															2 817
3	Lke > Vk	1 015	1 015									1 015						
4	Lke > KÖu	2 584	2 584															2 584
5	Lke > Vk	1 790	1 790									1 790						
6	KÖv > Vk	4 391			4 391							4 391						
7	KÖv > KÖu	706			706							706						
8	Z > KÖu	720						720										720
9	Z > KÖu	288						288										288
10	KÖv > Vk	6 508					6 508					6 508						
11	KÖu > Vk	1 285			1 285							1 285						
12	KÖu > Vk	1 237			1 237							1 237						
13	KÖu > Vk	4 063			4 063							4 063						
14	Vk > KÖu	1 390		1 390														1 390
15	KÖv > KÖu	13 073					13 073											13 073
16	Ev > KÖu	11 050							11 050									11 050
17	Ev > KÖu	14 818							14 818									14 818
18	Ev > KÖu	1 424							1 424									1 424
	<b>Összesen</b>	<b>70 667</b>	<b>9 206</b>	<b>1 390</b>	<b>11 682</b>	<b>19 579</b>	<b>1 518</b>	<b>27 292</b>		<b>0</b>	<b>21 187</b>	<b>46 563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 917</b>

Megállapítható, hogy az (Ev 16., 17. és 18 sor) véderdő 2,7 ha csökkenése a legnagyobb veszteség, amelyből kb. 1,5 ha az autóbusz tároló területe és 1,1 ha a Kincses patak menti bekötőút szakasz. Mindkettő elengedhetetlen, szakmailag helyes és mindkettő nagyságára és helyére önkormányzati – határozati – állásfoglalás született.

Ez a veszteség abból származik, hogy az önkormányzat évtizedekkel ezelőtt a Vasút, a Kincses patak, a 111-es főút és a tervezett autópálya által határolt 36 ha nagyságú mezőgazdasági területet (szántót) belterületbe vonta és rajta „zöldbe ágyazott” ipari parkot5 akart elhelyezni, majd később elállt az ipari parktól és a teljes terület véderdő területfelhasználás került, illetve megmaradt.

Ennek megfelelően a 36 ha nagyságú szántó művelési ágú, de átminősített fiktív erdőből 2,7 ha szűnik meg, azaz a tömb 8%.

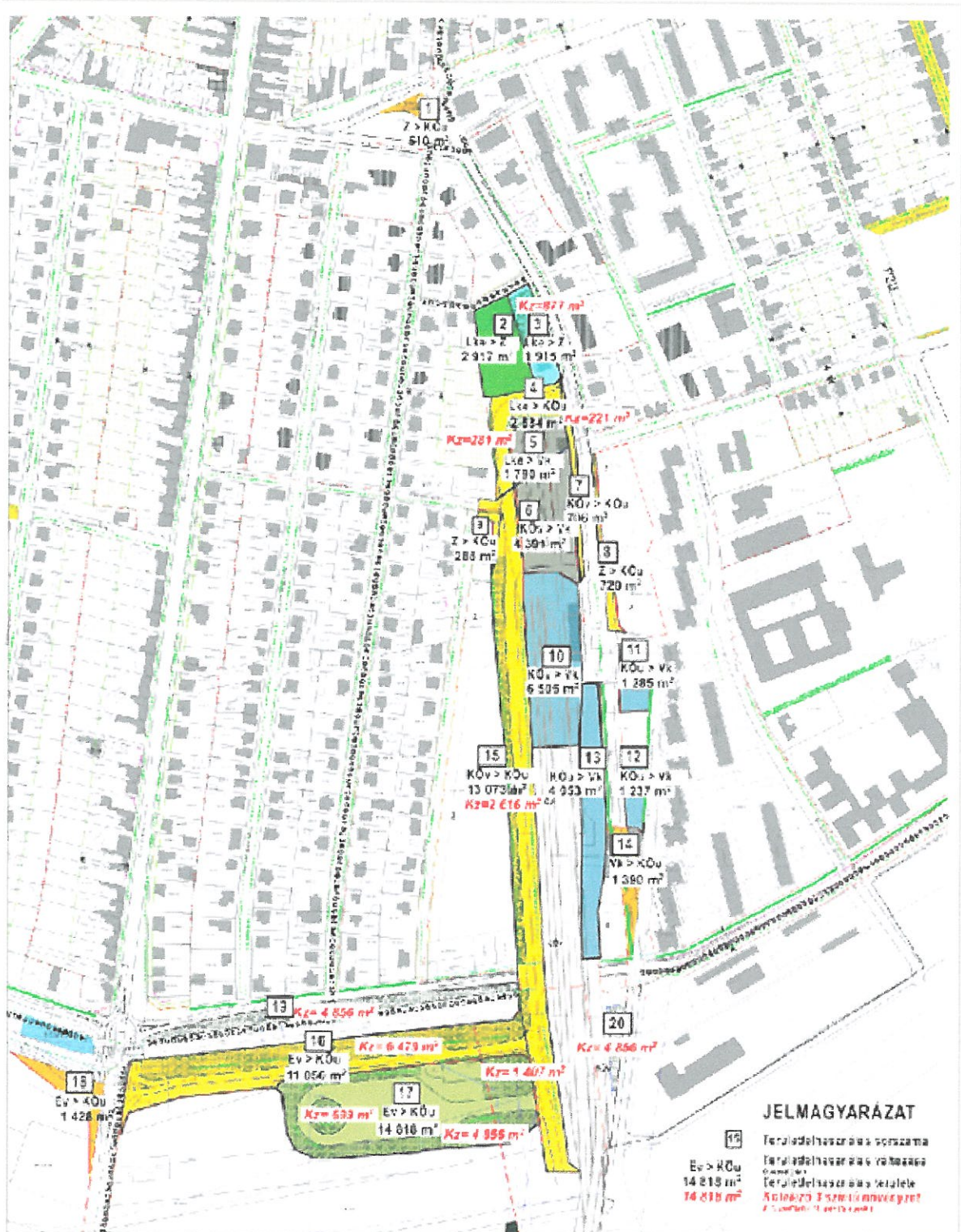
További jelentős csökkenés abból adódik, hogy

- a vasút területből a néhány éve – a tervezői javaslat ellenére – a vasút területének 0,9 ha része lakóterületté minősült, amely most megszűnik és zöldterület, Vk vegyes központi (intézményi) terület és autóbusz-pályaudvar lesz,
- a vasút nyugati oldalán ma zöldterületként használt vasúti területen lesz a bekötőút északdéli szakasza,
- valamint a buszpályaudvar tervezett területe és a vasúti pályaudvar beépített, és/vagy beépíthető területe Vk (intézményi) övezetbe kerül, amely intézmények a közösségi közlekedést – remélhetőleg egyre nagyobb számban igénybe vevő – utasok kényelmét szolgálja.

### Biológiai aktivitás érték változása

Biológiai aktivitás területeinek változása a 66/2012. (XII. 13.) BM rendelettel módosított „területek biológiai aktivitásértékének számításáról” szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján készült.

A területfelhasználási változások területi következménye a bioaktivitás értékekben:



## Bioaktivitás változása:

Térület sorszáma	Térületi használat változása	Térülete	Hatalyos TSzT szerint		Változtatás után				
			Térülethasználat változás (a 66/2012. Bv. Rendelettel módosított 9/2007. ÖTM Rendelet szerint)	R szerinti szorzó	Pontérték	Térülethasználat változás (a 66/2012. Bv. Rendelettel módosított 9/2007. ÖTM Rendelet szerint)	R <sup>2</sup> szerinti szorzó	Pont	A változtatás által veszített pontok (+/-) és nyert pontok
		m2			pont	m2		pont	
1	Z > KCU	510	1.39. Zöldterület: 3 ha alatt	6,0	3 060	2.7. Helyi gyűjtő út, 1/3 zöldfelület	1,4	714	-2 346
2	Lke > Z	2 917	1.6. Kertvárosias lakóterület	2,7	7 876	1.39. Zöldterület: 3 ha alatt	6,0	17 502	9 626
3	Lke > Vrk	1 915	1.6. Kertvárosias lakóterület	2,7	5 171	10. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	958	-4 213
	ezen belül	877				2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	6 139	6 139
4	Lke > KCU	2 564	1.6. Kertvárosias lakóterület	2,7	6 977	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	7 752	775
5	Lke > Vrk	1 790	1.6. Kertvárosias lakóterület	2,7	4 833	10. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	895	-3 938
6	KCU > Vrk	4 391	1.36. Vasúti pálya	0,6	2 635	11. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	2 196	-439
7	KOU > KCU	703	1.36. Vasúti pálya	0,6	424	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	2 119	1 694
8	Z > KCU	720	1.39. Zöldterület: 3 ha alatt	6,0	4 320	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	2 180	-2 180
9	Z > KCU	288	1.39. Zöldterület: 3 ha alatt	6,0	1 728	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	864	-864
10	KOU > Vrk	6 503	1.36. Vasúti pálya	0,6	3 904	10. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	3 253	-551
11	KOU > Vrk	1 285	1.34. Közlekedési terület	0,5	643	10. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	643	0
12	KOU > Vrk	1 237	1.34. Közlekedési terület	0,5	619	10. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	619	0
13	KOU > Vrk	4 053	1.36. Vasúti pálya	0,6	2 439	10. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	2 032	-406
14	Vrk > KCU	1 360	10. Intézményterület 10% zöldfelülettel	0,5	680	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	4 170	3 475
15	KOU > KOU	13 073	1.36. Vasúti pálya	0,6	7 844	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	39 219	31 375
	ezen belül	2 618				2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	18 312	18 312
16	Ev > KOU	11 050	2.9. Erdő	9,0	99 450	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	33 150	-66 300
	ezen belül	6 479				0 2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	45 353	45 353
17	Ev > KOU	14 810	2.9. Erdő	9,0	133 362	2.7. Buszpályaudvar, 1/3 zöldfelülettel	1,4	20 745	-112 617
	ezen belül	1 437				0 2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	9 849	9 849
	ezen belül	699				0 2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	4 893	4 893
	ezen belül	4 856				0 2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	33 992	33 992
18	Ev > KOU	1 424	2.9. Erdő	9,0	12 816	2.5. Kétoldali n.k. fasorra: kísért út	3,0	4 272	-8 544
19	nincs változás	701				2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	4 907	4 907
20	nincs változás	4 665				2.13. Kételező 3 szintű növényzet	7,0	32 795	32 795
			<b>Összesen</b>		<b>298 792</b>			<b>299 500</b>	
			<b>Bioaktivitás értékének növekedése</b>						<b>708</b>

Össességében megállapítható, hogy a bioaktivitás értéke kissé növekedni fog. Ennek elsődleges forrása az, hogy – az állami főépítész előzetes konzultációjának megfelelően – a terv a nagyméretű út és autóbusz parkoló területén a fenti rendelet 1. mellékletének 2. 13. pontja szerint Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzet telepítését írja elő.

Fontos szempont, hogy ez a növényzet valóban szakmailag helyes telepítésű legyen, tehát olyan egyedeket ültessenek el, amely itt honos és a növekedéséhez szükséges táptalaj és víz biztosítva legyen.

## 2. sz. melléklet: Rendelet alkotási javaslat és mellékletei

### Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2015. (.....) ör. rendelete az Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008. (II.13.) ör. rendeletének módosításáról

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, és a 6/A. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Az Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2008. (II. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. §-a az alábbi 34. ponttal egészül ki:
- „34. **Esztergomi Intermodális Csomópont:** célzott területfelhasználási (építési) övezet csoport, amely összességében biztosítja az intermodális csomópont közösségi és egyéni közlekedési, parkolási, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb kiegészítő létesítményeinek helyét.”
2. § A Rendelet 6. § (2) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„b) vegyes terület, ezen belül:  
ba) településközpont vegyes terület,  
bb) központi vegyes építési övezet”
3. § A Rendelet 7. § (10) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„a) az épület utcai beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza 30,0 méternél nagyobb nem lehet, és nem lépheti túl az építési helyet. Ez alól kivételt képeznek az Esztergom Intermodáli Csomópont (IMCs) központi vegyes építési övezetei. Ha az épület telekhatárra épül, a telekhatáron tűzfalat kell kialakítani.”
4. § A Rendelet 8. § (4) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(4) Az építési övezet jelében a számláló első oszlopában szereplő betű a beépítési mód jele:  
SZ szabadonálló  
O oldalhatáron álló  
I ikres  
Z zárt sorú  
K kialakult beépítési mód.”
5. § A Rendelet 8. §-a (8) bekezdéssel egészül ki:  
„(8) Az övezet jelében a rendeltetést jelző betűjel mögötti betűjel a célzott területfelhasználás kódja:

1. Beépítésre szánt területen:
  - 1.1 ap IMCs autóbusz pályaudvar területe
  - 1.2 vp IMCs vasúti pályaudvar területe
  - 1.3 pg IMCs személygépkocsi tárolás kiegészítő területe,
  - 1.4 z IMCs jelentős zöldfelületű építési terület.
2. Beépítésre nem szánt területen:
  - 2.1 at IMCs autóbusz tároló területe”

6. § A Rendelet **Településközpont vegyes építési övezet (Vt)** alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

**„Vegyes építési övezetek (V)**

**Településközpont vegyes építési övezet (Vt)”**

7. § A Rendelet 14. § (4) bekezdéssel egészül ki:  
„(4) A Schweidel József utca és a létesítendő gyűjtő út közötti tömb Vk-1 építési övezet egyedi építési előírásai: A Schweidel József utca íves északi telekhatára mentén épületet, vagy tömör kerítést kell elhelyezni a megóvandó telekhatár városképi látványának érdekében.”

8. § A Rendelet 14/A. – 14/E. §-okkal egészül ki:

**„Esztergom Intermodális Csomópont (IMCs)  
központi vegyes építési övezeteinek  
közös előírásai**

**14/A. §**

- (1) Az intermodális csomópont építési övezetei:
  - a) autóbusz pályaudvar területe (Vk-ap)
  - b) vasúti pályaudvar területe (Vk-vp)
  - c) a pályaudvarokat kiegészítő, személygépkocsi tárolást is magába foglaló intézmény terület (Vk-pg)
  - d) a pályaudvarokat kiegészítő vegyes funkciójú jelentős zöldterülettel rendelkező intézményi terület (Vk-z)
- (2) A terület az autóbusz és vasút pályaudvar elhelyezésére szolgál, amelyen:
  - a) a közlekedést és megállást szolgáló útpályák és vasúti vágányok, valamint fel- és leszálló helyek gyalogos felületei,
  - b) az utazóközönséget ellátó alapszolgáltatások (várótermek, jegyváltók, szociális szolgáltatások) épületei,
  - c) az üzemeltetés szükséges funkcióinak (igazgatást, forgalomirányítást, a biztonság) épületei helyezhetők el.
- (3) A területen (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések zavarása nélkül az utazóközönség kényelmét szolgáló egyéb kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és gépkocsi tároló épületei helyezhetők el.
- (4) A területen nem helyezhető el lakás, egészségügyi, sport és olyan rendeltetésű létesítmény, amely az IMCs közlekedési létesítményeinek teljeskörű használatát akadályozná, vagy korlátozná, továbbá felszíni autóbusz tároló, és üzemanyag-töltő állomás sem.
- (5) Beépítéssel kapcsolatos előírások:

- a) A pályaudvarokon peronjai és gyalogosfelületei – a szabályozási tervlapnak az „építési hely perontető számára” jelölésű területén - az időjárás (csapadék, napsugársás, szél) elleni védelem érdekében helyezhetők el.
- b) A beépítést tagolni kell, egy folyamatos épülettömeg nem lehet a közterületi határ mentén hosszabb, mint 60 méter.
- c) Épületet elhelyezni úgy lehet, hogy az egyes épületek, előtetők és fedett váróterületek egységesen É-D irányban összekapcsoltak legyenek, vagy későbbiekben (további ütemekben) összekapcsolhatók legyenek.

**Autóbusz pályaudvar egyedi előírásai**  
**(Vk-ap)**

**14/B. §**

- (1) Autóbusz tároló hely az övezetben nem létesíthető.

**Vasúti pályaudvar egyedi előírásai**  
**(Vk-vp)**

**14/C. §**

- (1) A vasúti pályaudvar beépítésre szánt, központi vegyes építési övezete.
- (2) A területen autóbusz tárolót kialakítani nem lehet.

**Az IMCs-t kiszolgáló kiegészítő gépkocsi tároló területe (Vk-pg)**

**14/D. §**

A vasúti- és az autóbusz pályaudvar kiegészítő területe, amely az IMCs rendeltetéshez a személygépkocsik felszíni és többszintes tárolására (parkolására) is szolgál.

**Központi vegyes építési övezet jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére (Vk-z)**

**14/E §**

- (1) A területen elhelyezhetők jelentősebb zöldfelületet igénylő intézmények, amelyek kiegészítik az IMCs kényelmi funkcióit és ellátást nyújtanak az utazóközönségnek, mint
  1. igazgatási,
  2. nevelési,
  3. oktatási,
  4. kereskedelmi,
  5. szolgáltató, szállás,
  6. kulturális szolgáltató,
  7. hitéleti,
  8. sport.
- (2) Nem helyezhető el lakás és olyan létesítmény, amely a szomszédos lakóterületre zavaró hatással lenne (közösségi szórakoztató, rendezvény terek építményei és épületei).

- (3) Nem helyezhetők el továbbá olyan létesítmények, amelyekre a pályaudvarok – bármilyen további fejlesztése esetén – zavaró hatással lennének, illetve a pályaudvarok forgalmát zavarnák, vagy korlátoznák.
- (4) Az ingatlan kertjét „közhasználatú kertként” kell kialakítani. Zöldfelülete közvetlenül csatlakozzék a szomszédos zöldterülethez. A területet a közhasználatától elzárni nem lehet, csak legfeljebb 1 m magas kerítés létesíthető. A teleken 5%-os mértéket meg nem haladó gazdasági udvar kialakítható (árurakodás céljából).”

9. § A Rendelet 18/A.-sal egészül ki:

**„Autóbusz tároló területe  
(KÖu-at)**

**18/A.§**

(1) Az IMCs-t szolgáló autóbuszok tároló területe.

(2) A területen csak autóbuszok felszíni tárolására szolgáló tároló, töltő állomás és gyors szerviz, valamint a személyzeti pihenőt, szociális helyiségeit magába foglaló épület helyezhető el, és a személyzet személygépkocsi parkolói alakíthatók ki.

(3) A be nem épített és nem burkolt területek – a biztonsági előírások betartása mellett - 3 szintes növényzetű kialakítása kötelező.”

10. § A Rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési üzemi építmény(ek) helyezhetők el.”

11. § A Rendelet 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Déli városrész külterületén Esztergom-Kertváros irányába vezető NA 300 és 250 mm átmérőjű regionális ivóvíz gerincvezetékek cső széltől mért 3-3 m, továbbá Esztergom központi belterülete felé vezető NA 275 és NA 300 mm átmérőjű ivóvíz gerincvezetékek cső széltől mért 3-3 m, és az NA 400 mm átmérőjű távvezetékeknek a csőszéltől mért 5-5 m védőtávolságát biztosítani kell.”

12. § A Rendelet 42. §-a (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A helyi épített, is természeti környezet alakítása, valamint azok védelme érdekében minden esetben az illeszkedést az építmény tágabb (telektömb, utca) környezete tekintetében kell igazolni.”

13. § A Rendelet 1. mellékletét képező „A beépítésre szánt települési terület szabályozási tervlapjai M=1: 2000” **C3-44** tervlap helyére jelen rendelet 1. melléklete lép.

14. § A Rendelet 1. mellékletét képező „A beépítésre szánt települési terület szabályozási tervlapjai M=1: 2000” **D3-31** tervlap helyére jelen rendelet 2. melléklete lép.

15. § A Rendelet 1. mellékletét képező „A beépítésre szánt települési terület szabályozási tervlapjai M=1: 2000” **D3-33** tervlap helyére jelen rendelet 3. melléklete lép.

16. § A Rendelet kiegészül jelen rendelet 4. melléklete szerinti 6. melléklettel.

17. § A Rendelet kiegészül jelen rendelet 5. melléklete szerinti 7. melléklettel.

18. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.  
(2) Hatályát veszti a Rendelet 4. számú függeléke.

**Romanek Etelka**  
polgármester

**Dr. Sarkantyú Lajos Adrián**  
aljegyző

A rendeletet kihirdettem: 2015. ....

.....  
aljegyző