

Ipolydamásd Község Önkormányzata



IPOLYDAMÁSD KÖZSÉG
Településrendezési Tervének módosítása Ipolydamásd 4 részterületét
érintően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

2025. június hó

IPOLYDAMÁSD KÖZSÉG

Településrendezési Tervének, (Településszerkezeti terv -TSZT- és Helyi építési szabályzat -HÉSZ-
, továbbiakban: TRT) 4 részterületét érintően

Megrendelő:

Ipolydamásd Község Önkormányzat
(Ipolydamásd, Fő u. 85, 2631.)

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.
1133. Budapest, Vág u. 9.1/2
Tel: +3670 205 5001
E-mail: area.plan.hu@gmail.com

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

:

Area Plan Kft.

Tervlap

szerkesztés,

grafika:

Közlekedéstervező

ő

Közlekedés Kft.

Régészet:

Települési
főépítész:

Makkai Krisztina

Makkai Krisztina

Rhorer Ádám

Vágner Zsolt,
okleveles régész

Dr. Türk Attila
régész

Farkas István

TT/ 01-4921

TT/ 01-4921

kamarai szám:01-3157
TKö

osz: 459/2002

szakértői szám2.3.1/575-
6/2005

Makkai Krisztina

Makkai Krisztina

Rhorer Ádám

Vágner Zsolt

Dr. Türk Attila

Farkas István

Budapest, 2025. június hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS	4
2.A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS.....	4
3. FEJLESZTÉSI CÉL-INDOKLÁS	5
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	7
5.TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA	7
5.1.Módosítási területek térképi ábrázolása	7
5.2.Módosítási feladatok összefoglaló táblázata	8
6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	10
6.1.A módosítással érintett területek bemutatása és településtervi módosítási javaslata	
10	
6.2.Közmű vizsgálat településrendezési szempontból	42
6.3. A várható humáninfrastrukturális kapacitásigény -növekedés becslése	46
7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA..	48
7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák	48
7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló.....	49
8.SZAKÁGI JAVASLATOK	53
8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	53
8.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata.....	53
8.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	53
8.3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLATOK.....	54
8.4. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK ..	55
8.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET	56
1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról.....	58
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök véleményezési	
szakaszának lezárásáról	62
3 SZÁMÚ MELLÉKLET: DMRV víziközmű szolgáltató előzetes állásfoglalása	63
4 SZÁMÚ MELLÉKLET: Emlékeztető- Örökségvédelem	65
5 SZÁMÚ MELLÉKLET: Örökségvédelmi hatástanulmány.....	69

1. BEVEZETÉS

Ipolydamásd Község Településrendezési Tervének (TRT) módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 6/2024. (II. 22.) és az azt módosító 15/2025. (II. 12.) számú Kt. határozatával (továbbiakban: Határozat) döntött Ipolydamásd Község Településrendezési tervének módosításáról.

A Képviselő-testület a döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68.§ (1) pontja alapján hozta meg a 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv kiterjedő módosítását indította el. A TRT- módosítást a Korm. rend. 68.§. és az építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (5) bekezdése és a TÉKA 135.§ (2) bekezdése alapján a Korm. rendelet 2023. október 1-től hatályos előírásainak megfelelő eljárási szabályoknak és az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével és tartalmi követelményeknek megfelelően, egyszerűsített eljárásban hajtja végre. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítéséről a véleményező szervek véleményei figyelembevételével a Képviselő testület dönt. Az előzetes vélemények alapján környezeti értékelés készítésre nincs szükség.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 64.§ és 65. §-aszerint.

Ipolydamásd Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési terv módosításáról és az Önkormányzat részére írásban és/vagy személyesen véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2025 (.....) Kt. határozattal zárta le a Képviselő testület. (Lásd: 2. melléklet).

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 67.§ -a szerint történik.

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet., majd az Állami Főépítész záró szakmai véleményét tölt fel az E-tér felületre, ami alapján az előterjesztési tervdokumentáció előkészíthető. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

3. FEJLESZTÉSI CÉL-INDOKLÁS

A tervmódosítás célja:

Ipolydamásd Község Önkormányzata a település kijelölt lakóterületein belül szeretne lehetőséget biztosítani az építési telkek további kialakítása a kialakult részlegesen beépült telektömbökön belül, továbbá a még be nem épült lakóterületi övezetekben mai igényeknek megfelelő telekméret szabályozással.

Mivel a település távlatban nem kíván tovább terjeszkedni a kijelölt lakóterületein kívül, és a jelentős belterületi lakótelkek lehetőséget adnak a telekosztások megvalósítására- *ott, ahol ez lehetséges*-, ezért a területek ellátotthatóságának ismeretében az Önkormányzat támogatja a lakossági kérésen alapuló módosítást, mely elősegíti a lakónépesség helyben tartását és új fiatal korú népesség esetleges betelepődését az előregedő lakosság mérséklése érdekében.

A tervmódosítás az OTÉK falusias lakóterületre vonatkozó 2021. július 15-én hatályos szabályait veszi alapul és annak való megfelelést biztosítja.

Az 1.-4. számú projektem: Ipolydamásd 4 telektömbjében a hatályos Lf-2, Lf-3, és Lf-6 építési övezet területén új Lf-8 építési övezet bevezetése az érintett tömbökre vonatkozó építési előírások módosításával.

1. Helyszín, Cél:

A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területén új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított az alkalmazandó 2021. július 15-én hatályos OTÉK vonatkozó előírásai figyelembevételével. A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett.

A vizsgált terület Ipolydamásd belterületének É-i részén a 1201 számú Fő út mentén kijelölt, de még be nem épített falusias lakó területen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

2. Helyszín, Cél:

A 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított.

A vizsgált terület Ipolydamásd Mély utca- Kert utca által határolt, a Kert utca mentén részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

3. Helyszín, Cél:

A 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3 és Lf-6) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított. Továbbá az Lf falusias lakó területfelhasználásba és építési övezetbe tartozó 82 hrsz-ú ingatlanon jelölt gyalogút megszüntetése tervezett telekegyesítések megvalósítása érdekében.

A vizsgált terület Ipolydamásd József Attila utca-Temető által határolt, részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

4. Helyszín, Cél:

A 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum beépítési lehetőség biztosított. A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett.

A vizsgált terület Ipolydamásd Fő utca- 185 hrsz-ú-219 hrsz-ú út által határolt, részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

A szabályozási vonal feltüntetésével és közút területi besorolással érintettek a tömb 186/1 és 218/3 hrsz-ú (Vt-2) településközponti vegyes építési övezetbe tartozó területei, valamint a 188 hrsz-ú (V) vízgazdálkodási területbe tartozó övezete is.

Indoklás:

Az érintett területen, telekméret, telekalakítási szabályok, felülvizsgálata szükséges a kisebb méretű telkek igényének kielégítése céljából. Mivel a település távlatban nem kíván tovább terjeszkedni a kijelölt lakóterületein kívül, és a belterületi lakótelkek lehetőséget adnak a telekosztások megvalósítására- *ott, ahol ez lehetséges*-, ezért a területek vizsgálatát követően és ellátotthatósága biztosítása mellett a kijelölt beépítetlen lakóterület tömbfeltárása és szabályozása megtörténhet.

Ipolydamásdon a COVID járvány idején elindult egy kitelepülési kisebb hullám, mely a nagyvárostól távol lakó környezetből ellátható munkavállalásra épült.

Ezért a tervezett fejlesztések egyértelműen a helyi lakosság és az Ipolydamásdra beköltöző népesség lakáslétesítési igényeinek kielégítésére szolgálnak. Ezen belül is elsősorban a fiatal és a kisgyermekes családok számára kíván olyan lakáskínálatot biztosítani, amelyek kisebb telekhányaddal rendelkeznek, és így jobban megfelelnek a kezdő családok igényeinek.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazódott, hogy nem kívánnak elzárkózni olyan lakóterületek kialakításától sem, ahol a fiatal családok építési telkekhez juthatnak. Ezen településfejlesztési politika fontos eleme, hogy itt az Önkormányzattal leszerződött, tulajdonosok beruházók költségviselése mellett megvalósulhatnak a háttérfejlesztések is.

Ipolydamásd Településfejlesztési koncepciója is rögzíti a lakótelkekkel kapcsolatos elvárásokat:

„A fiatalok helyben maradásának elősegítése, a helyi társadalom megújulása, közösségépítés

A távlati cél az elvándorlás megállítása, az elköltözési tendencia megfordítása, a település lakónépességének növelése, a középréteg pozíciójának megerősítése iskoláztatással, a helyben történő foglalkoztatottság mértékének növelése munkahelyteremtéssel közvetlen, illetve közvetett önkormányzati kezdeményezéssel.

A lakótelkekkel való tudatos gazdálkodáson túl, Ipolydamásdon olyan feltételek megteremtésén kell dolgozni, és a lehetséges fejlesztési lépések között mindig azoknak a megoldásoknak kell prioritást kapniuk, amelyek hozzájárulnak közvetlenül vagy közvetett módon a település élhetőségének fokozásához, a helyi életminőség jobbításához, hozzájárulva ezzel az elköltözések minimalizálásához, és a gyermekvállalási kedv fenntartásához. A lakosság, azon belül is különösen a fiatal korosztály érezze, hogy lehet és érdemes Ipolydamásdon élni és megélni, boldogulni hosszú távon is.”

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

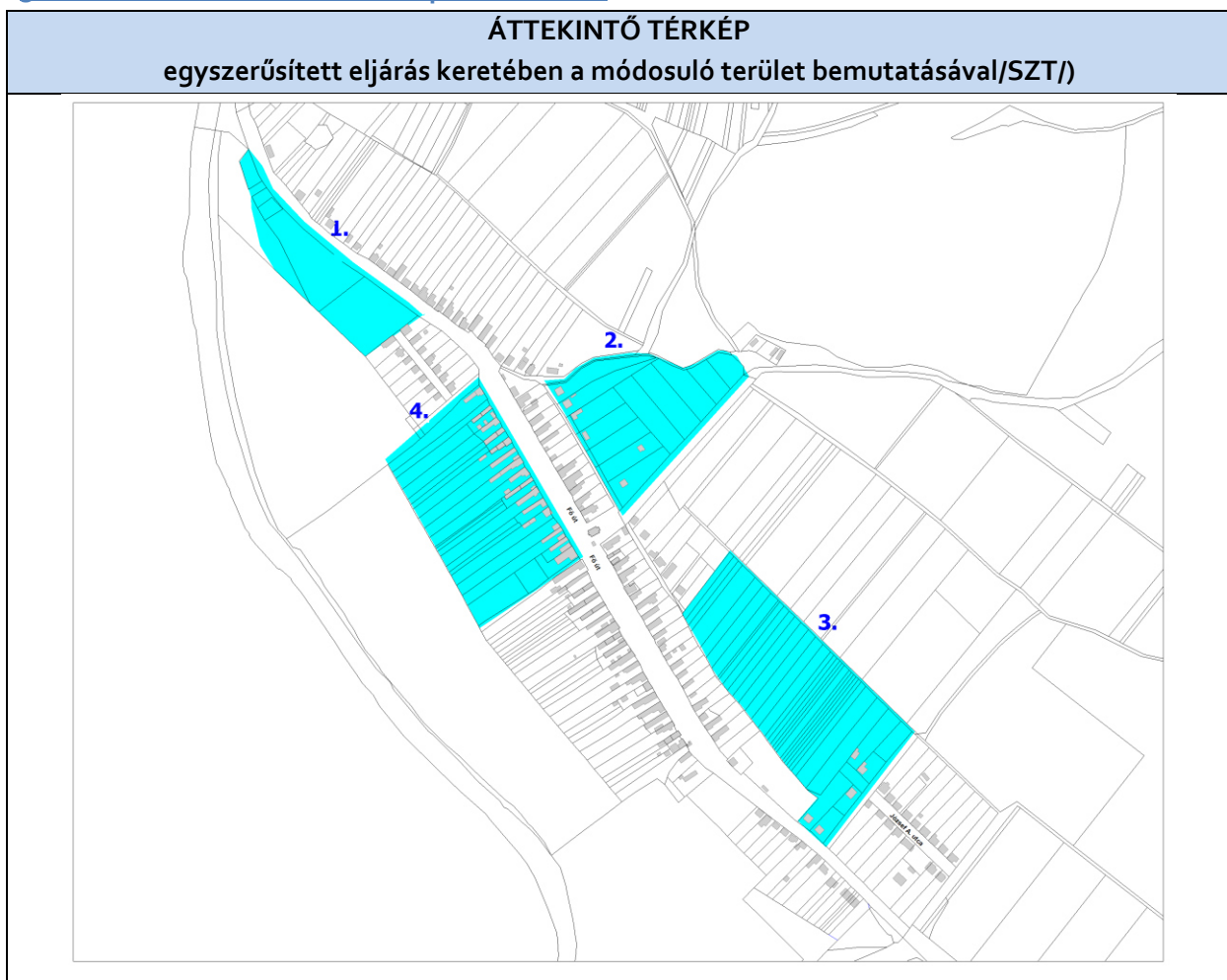
- 26/2013 (V.23) sz. határozat Ipolydamásd Község településfejlesztési koncepciójáról
- 59/2013.(XI.26.) kt. számú határozattal elfogadott Ipolydamásd Község településszerkezeti terve
Módosítva a Ipolydamásd - Chl'aba (Helemba) közötti közúti kapcsolat és határhíd kapcsán a 12/2018.(III.20) és 48/2020.(VI.26.) Kt. határozatokkal.
- 6/2013. (XI.28.) önk. rendelet Ipolydamásd Község helyi építési szabályzatáról
Módosítva a Ipolydamásd - Chl'aba (Helemba) közötti közúti kapcsolat és határhíd kapcsán a 4/2018.(III.21.) és 5/2020.(VI.30.) Önk. rendelettel.

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:8.000
SZT	Szabályozási terv	M= 1:4.000

5. TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM ÖSSZEFOGLALÓJA

A tervezési területek lehatárolását, községen belüli elhelyezkedését az alábbi áttekintő térkép mutatja be. Az egyes részterületi változásokat 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

5.1. Módosítási területek térképi ábrázolása



A módosítás az alábbi pontokba foglalt tématerületekre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

5.2.Módosítási feladatok összefoglaló táblázata

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Ter./ ha v. m2	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerke- zeti tervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1./a	A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területén új Lf-8 építési övezet bevezetése+ közterület szabályozás 14 db új építési telek kialakításának lehetősége	169/9, 169/10	1,03 ha	Lf falusias lakóterület	nem módosul	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
1/b	közterület szabályozás	169/9, 169/10	3382 m ²	Lf falusias lakóterület	nem módosul tervezett lakóút nyomvonal ábrázolás történik	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	KÖu közút övezet a 11 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése
1/c	Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású terület	169/2,169/4, 169/6, 169/8	4302 m ²	Lf falusias lakóterület	nem módosul	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	nem módosul
2.	A 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése- közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása tervezett-8 db építési telek kialakításának lehetősége	61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68	1,12 ha	Lf falusias lakóterület	nem módosul	Lf-3 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
3.	A 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3 és Lf-6) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése +gyalogút jelölés törlése +szabályozási vonal korrekció a 053/48 hrsz-ú útra történő kikötésnél a szabályozási szélesség módosítása nélkül 25 db új építési telek kialakításának lehetősége	82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2	4,8 ha	Lf falusias lakó terület	nem módosul	Lf-3 és Lf-6 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet gyalogút jelölés törlése és szabályozási vonal korrekció
4/a.	A 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése +közterület szabályozás 13 db új építési telek kialakításának lehetősége	192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214- 216	1,2 ha	Lf falusias lakóterület	nem módosul	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
4/aa	közterület szabályozás	192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203,	2325 m ²	Lf falusias lakóterület	nem módosul tervezett lakóút	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	KÖu közút övezet

		209-212, 214-216			nyomvonal ábrázolás történik		a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése
4/b	186/1 és 218/3 hrsz-ú Vt-2 övezetbe tartozó telkek övezeti besorolása nem módosul	186/1 és 218/3	7141 m2	Vt-2 településközponti vegyes terület	nem módosul	Vt-2 településközponti vegyes övezet	nem módosul
4/bb	közterület szabályozás	186/1 és 218/3	523 m2	Vt-2 településközponti vegyes terület	nem módosul tervezett lakóút nyomvonal ábrázolás történik	Vt-2 településközponti vegyes övezet	KÖu közút övezet a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése
4/c	188 hrsz-ú V vízgazdálkodási övezetbe tartozó árok terület övezeti besorolása nem módosul + közterület szabályozás	188	1300 m2	V vízgazdálkodási terület	nem módosul	V vízgazdálkodási övezet	nem módosul
4/cc	közterület szabályozás	188	110 m2	V vízgazdálkodási terület	nem módosul tervezett lakóút nyomvonal ábrázolás történik	V vízgazdálkodási övezet	KÖu közút övezet a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése

Tervezett Lf övezeti paraméterek:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telek-szélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lf-1	O	900		30	4,5	50	2 lakás
Lf-2	O	1200		30	4,5	40	2 lakás
Lf-3	O	1500		20	4,5	50	4 lakás
Lf-4	O	kialakult		30	4,5	40	2 lakás
Lf-5	O	500		30	4,0	40	2 lakás
Lf-6	O	700		20	4,5	40	2 lakás
Lf-7	SZ	1500		20	4,5	40	2 lakás
Lf-8	O	700		30	4,5	45	2 lakás

Összefoglalva:

Az Lf és építési övezetek területén a módosítással érintett meglévő tartalékterületek beépülésével (mintegy 60 db telek), illetve kialakítható be nem épült építési telek állhat rendelkezésre Ipolydamásd belterületén belül.

A telekalakítás / telekosztás javasoltan az alátámasztó javaslatban bemutatottaknak megfelelően is kialakítható, ami a még beépítetlen területeken tervezett és rendezett telekállapotokat és telekméretet hoz létre, számos esetben az előírt minimális teleknagyságnál jóval nagyobbat is.

1-es számú módosítással érintett terület:**Cél:**

A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területén új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított az OTÉK vonatkozó előírásai figyelembevételével.

A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett.

A területen a hatályos HÉSZ szerint megengedett Lf-2 építési övezetre vonatkozó szabályok szerint a telekosztások még nem történtek meg.

A beépítetlen kialakult lakóterület telekosztásának újragondolása minimum 700 m²-es építési telkek kialakításának biztosítása céljából, ahol a kijelölt, de még fel nem használt területek hasznosítása megtörténhet a mai jellemző telekigényeknek megfelelően.

Tervezési terület bemutatása:

A vizsgált terület Ipolydamásd belterületének É-i részén a 1201 számú Fő út mentén kijelölt, de még be nem épített falusias lakó területen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással. A területen jelenleg nincs lakóingatlan vagy egyéb épület. A terület jelentős része füves rét, és fával beültetett ligetes terület, mely jelenleg mind a Petőfi Sándor utcáról, mind a Fő útról megközelíthető. A közüzemi közműellátás mind a Petőfi, mind a Fő utcáról kiépíthető.

A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú telkek földhivatali nyilvántartás szerint kivett beépítetlen művelési ágú területek és állami tulajdonú (169/8) töltés. Adottságait tekintve mind a közlekedési kapcsolódási lehetőségek, mind a közműellátás fejleszthetők.

A tervezett módosítás földvédelmi, vízminőségvédelmi érdekeket nem sért, azokkal nem érintett.

A jelenleg is beépítésre szánt Lf 2 területfelhasználási övezetben szereplő beépítetlen telkek Lf 8 területbe történő átsorolásra érinti a 10410 nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni., ahol a várható építkezések kapcsán az érintett lelőhely területén megelőző régészeti feltárást kell majd végezni.

Továbbá a területet részlegesen érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe és a 169/8 hrsz-ú telket a Natura 200 terület, mely a Ipoly folyó területét hivatott védeni. Az egyeztetési eljárás során a DINPI igazgatóságánál kezdeményezhető az ökológiai folyosó lehatárolás pontosítása. Mivel a terv nem új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért az érintettség nem ellentétes az MATrT 26.§ előírásaival.

A terület megközelítése a Petőfi Sándor utca irányából





A Fő útról a Petőfi utca irányába



A Fő útról a módosítási terület Petőfi utca felé eső része



A Fő útra vezető Petőfi utcáról fotó a módosítási területről



A Fő útra vezető Petőfi utcáról fotó a módosítási területről



A módosítási terület a terület É-i részén épült parkoló irányából



A terület É-i részén épült parkoló



A Petőfi utca a módosítási terület felé



A módosítási terület a Petőfi utcáról



Kilátás a vár területéről a módosítási terület irányába (A módosítandó rész fákkal takart)



Az 1-es számú terület légifotója:

**A Hatályos HÉSZ Lf-2 építési övezetre vonatkozó építési övezeti előírásai:**

32. §

Az Lf-2, jelű építési övezet előírásai:

Beépítési mód: oldalhatáron álló

A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 1200

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30

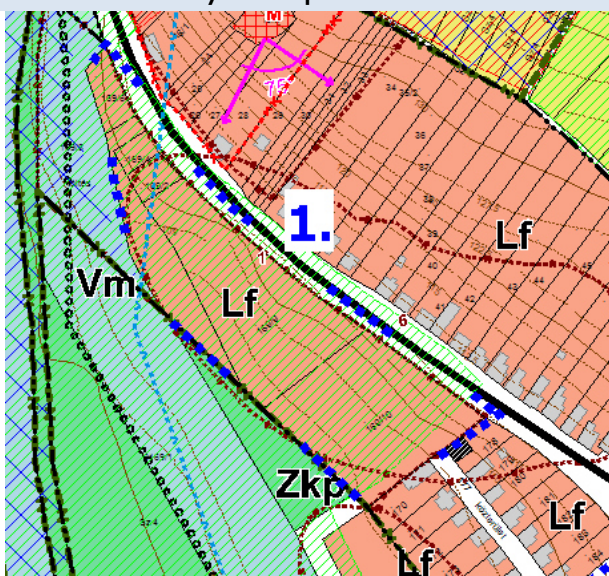
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5

A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0

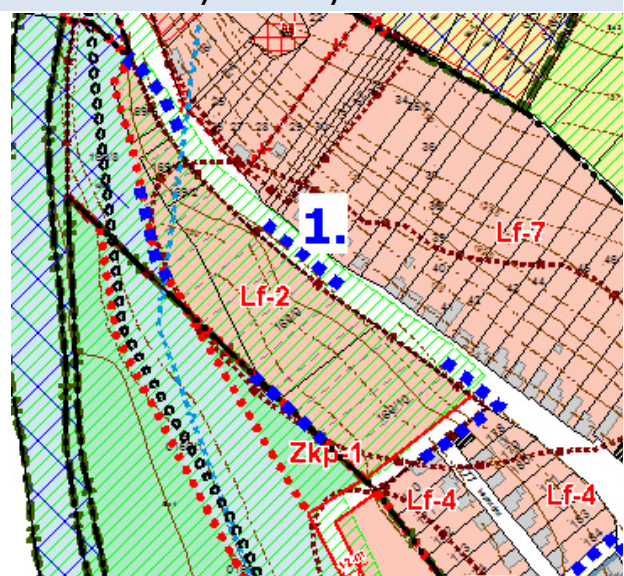
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



1-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata**Településfejlesztési cél:**

A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú Lakóépületek kialakítása a Főút mentén a település északi végén már kijelölt lakóterületen., mely a település szabályozott lakó tartalékterülete.

A tervezett fejlesztés egyértelműen a helyi lakosság és Ipolydamásdra beköltöző népesség lakáslétesítési igényeinek kielégítésére szolgálnak. Ezen belül is elsősorban a fiatal és a kisgyermekes családok számára kíván olyan lakáskínálatot biztosítani, amelyek kisebb telekhányaddal rendelkeznek, és így jobban megfelelnek a kezdő családok igényeinek.

A tervezett cél módosítása az érkezett előzetes vélemények figyelembevételével:

A tervezési folyamat véleményezési szakaszát megelőzően érkezett Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának, a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya véleményének figyelembevételével a munkaindításhoz képest az alábbi rendezési tervi módosító javaslat született.

Az alátámasztó javaslat 4. mellékleteként csatoljuk az Örökségvédelmi témában tartott előzetes egyeztetés emlékeztetőjét, melyen a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának képviselője, a Tervezők és a Ipolydamásd Polgármestere vett részt.

Módosítási javaslat:

A tervezés során a hatályos településrendezési vonatkozású jogszabályok és Ipolydamásd hatályos helyi építési szabályzatának áttanulmányozása megtörtént.

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt falusias lakó építési övezetbe tartozó területet, az építési kategóriák alkalmazásának lehetőségeit a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban.

A terület kisebb telekméretekkal történő telekújraosztása tervezett egy feltáró úttal, melynek tervezett szélessége a Petőfi Sándor utca szélességével azonosan, annak folytatásaként 11 méterben javasolt megállapítani tekintettel a két oldali viszonylag kis 25 méteres telekmélységre is.

A tervi javaslat véleményezési változata figyelembe veszi az előzetesen érkezett véleményeket.

Az 1-es módosítási területen tervezett lakóterületfejlesztés során mintegy **13-14 db építési telek kialakítása várható**. A tervezett telekosztás a hatályos HÉSZ övezeti előírásoknak nem felel meg maradéktalanul, mivel a jelenleg kialakítható telekminimum 1200 m²-es nagysága korlátozza a tervezett telekosztást, ezért annak módosítására van szükség. A beépítésre szánt építési övezet kategóriában „új” övezet alkalmazásával lehetőség teremthető kialakult beépítés építési szabályoknak való megfeleltetésére a 2021 július 15.-én hatályos OTÉK-nak megfelelően.

Megállapítható, hogy településszerkezeti tervi módosítást a tervezett övezeti változás nem igényelne, de a hatályos településszerkezeti terv a kiszolgáló utakat is megkülönbözteti, ezért a kiszabályozott közterületrész nyomvonalán a 3-as területhez hasonlóan a településszerkezeti terven a nyomvonal tervezett lakóútként történő megjelenítése is javasolt területfelhasználás módosítása nélkül.

A tervezett közterület szabályozással lehetővé válik:

- A 169/9 és 169/10 hrsz-ú telken tervezett 14 db építési telek kialakítása
- A 169/6 hrsz-ú terület, melyen már kialakult parkoló terület található és Lf-2 építési övezetbe marad, (nem módosul)
- A 169/2, 169/4 hrsz-ú területek (401 és 503 m²) területének összevonására lesz szükség, és Lf-2 építési övezetbe marad, (nem módosul)

- A 169/8 hrsz-ú terület vízgazdálkodási területbe történő visszasorolása az új településterv készítése során javasolt, mivel mintegy 2600 m²-es területrésze tartozik az Lf-2 építési övezetbe, mely jelenleg állami terület (töltés). A jelen tervmódosítás során a telek övezeti besorolása nem változik. (DINPI és Örökségvédelem előzetes vélemény alapján)
- A DINPI előzetes véleménye alapján (lásd. KV előzetes vélemények) tervezői álláspontunk az, hogy a távlatban javasolt a 169/8 hrsz-ú állami tulajdonú terület beépítésre szánt területi kijelölésének visszavonása támogatható az új településterv készítése során, mivel az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része, valamint Natura 2000 terület is. A telek lakó építési övezetbe tartozó területrészen távlatban sem realitás a lakó övezetkénti hasznosítás, azonban jelen tervmódosítás időszakában ez a visszasorolás nem javasolt. Ennek oka az, hogy a mai jogszabályi környezet bármely új beépítésre szánt területi kijelölést, vagy beépítésre nem szánt különleges területi kijelölést csereterület biztosítása mellett támogat, ezért az új településterv feljesztési elképzeléséig ennek a területrésznek a Lf építési övezetben tartása javasolt, mely cserealapot biztosíthat a távlati elképzelések számára.

HÉSZ rendelet tervezet az új Lf-8 építési övezetre vonatkozóan:

A tervezett módosítás új építési övezet létrehozását igényli, ahol a jelenlegi 1200 m²-es kialakítható telekterület 700 m²-re csökken. Ezek a változtatások a távlatban figyelembeveendő TÉKA szabályaival összhangban zöldfelületi arány módosítását is javasoljuk az alábbi előírásban ismertetettek szerint:

„37/A §.

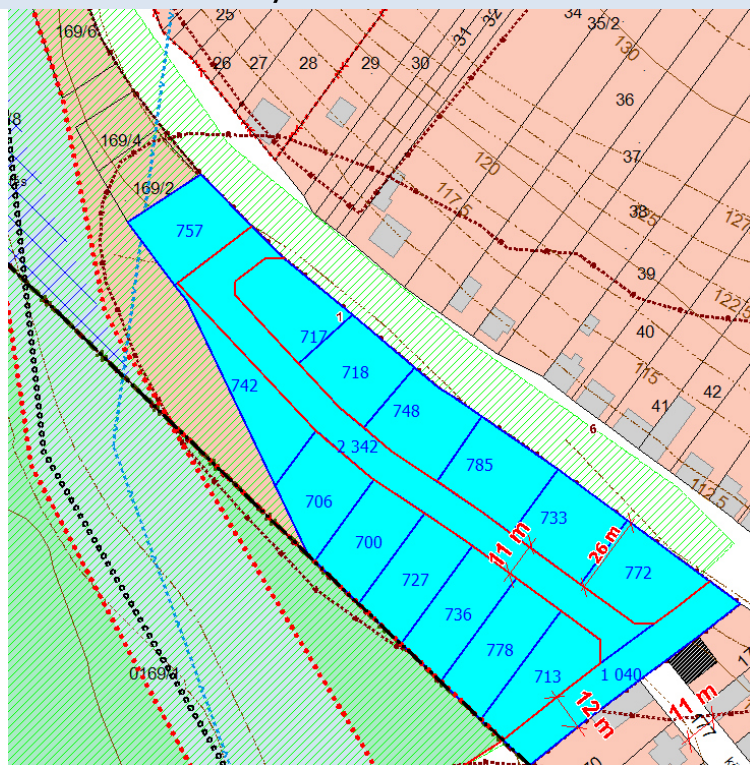
- (1) Az Lf-8, jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 700
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5
 - e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 45
 - g) Közművesítettség mértéke: teljes
 - h) Oldalkert mérete 4 méter.
- (2) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (3) Az építési övezet területén lakó rendeltetésen kívül mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el (kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszám-tároló és tűzifatároló épület) vagy tárolásra szolgáló kerti építmény a hátsó telekhatártól mért legalább 3 méter távolságra.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra.
 - a) közműpótló műtárgy,
 - b) háztartási célú kemence, hűsüstölő, zöldségverem,
 - c) állatkifutó,
 - d) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is - elhelyezhetők.
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,

- c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 d) kerti építmény, pergola, ide nem értve a tárolásra szolgáló kerti építményt
- (7) Az építési övezet telkein az építési hely mélysége az utcai (közúti vagy magánút) telekhatártól számítva legfeljebb 60 méter lehet.
- (8) Az építési övezet telkein saroktelek, háromszög vagy trapéz alakú telek kialakítása esetén a 18.§ (1) bekezdésben megállapított legkisebb telekszélesség meghatározásánál betartandó elv, hogy az előírt elő-, oldal és hátsókert szabályok figyelembevételével, a telken legalább 6 m széles építési hely legyen kialakítható.”

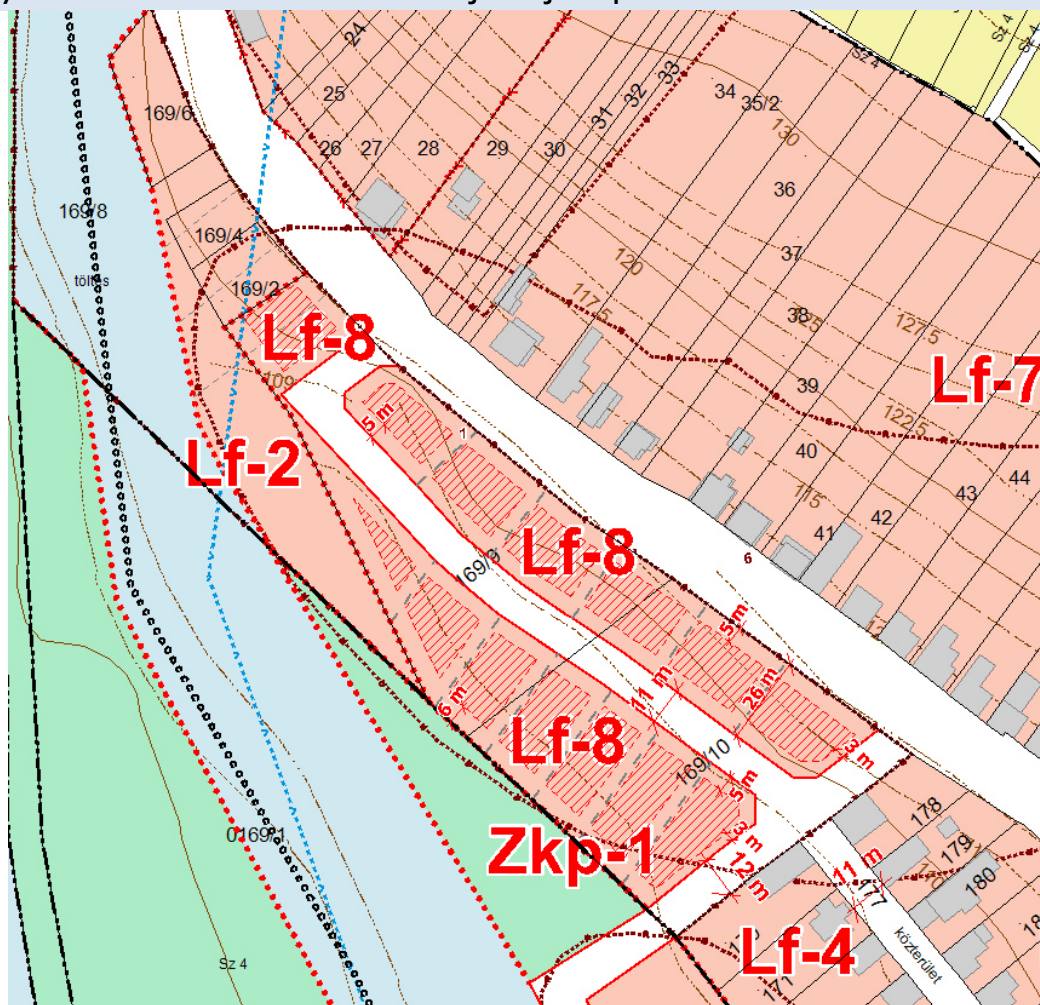
Ebből adódóan a jelenlegi és a távlati telekosztások mellett összesen mintegy ~14 db lakótelek kialakulásával kell az érintett telken számolni.

Övezeti paraméterek	Meglévő /hatályos (Lf-2)	Tervezett (Lf-8)
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	1200	700
beépítettség legnagyobb mértéke	30	30
a zöldfelületi arány minimuma	40	45
a legnagyobb épületmagasság	4,5	4,5

A terület javasolt telekosztása és szabályozása:

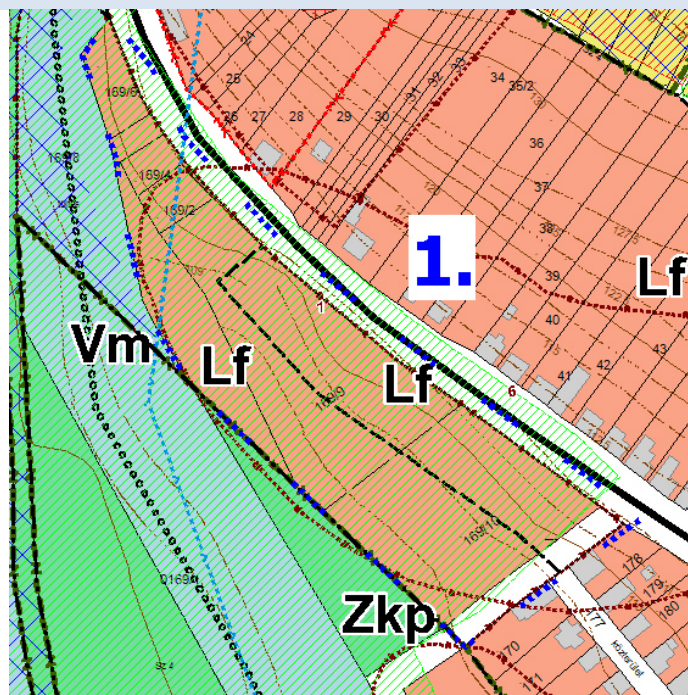


Szabályozási tervmódosítás vázlatterv- az új Lf-8-jelű építési övezet alkalmazásával



Terület	Intézkedés	terület/m ²
Tervezett közút terület	Önk. részére átadandó	3382 m ²
Lakótelek (169/9-10 hrsz)	Lakóterület fejlesztés 14 db telek kialakítása	10332m ²
Parkoló céljára kialakított telek 169/6 hrsz	769 m ²	769 m ²
Meglévő, összevonható, beépítetlen telkek: 2 db 169/2, 169/4	504 és 401 m ²	905 m ²
Állami tulajdonú Lf lakóterületrész 169/8 hrsz	~ 2600 m ² területrésze Lf-2 építési övezetbe marad	2634 m ²
összesen:		14640 m ² Lf övezet
		3382 m ² Közút terület

Javasolt településszerkezeti tervi módosítás a tervezett lakóút (kiszolgáló út) nyomvonalának ábrázolásával



A terület tervezett beépítési intenzitásának bemutatása



Örökségvédelmi szempontok alapján a terület beépítésénél figyelembe veendő:

1. A területen úgy kell megvalósítani a beépítést, hogy az örökségvédelmi szempontból is hozzon többlet értéket.
2. A terület tervezett feltárása, tervezett telekosztása követi a történelmi szerkezeti kialakítást, melyhez a majdan tervezett épületek formai kialakítása és tömegarányai illeszkedjenek a történeti településkarakterhez. Örökségvédelmi véleményező szerv javaslata alapján ez azonban ne jelentsen egy skanzenszerű, az aktuális településszerkezettől, épületalakítástól teljesen idegen új "települési egységet".
3. A földmunkával járó beruházás esetére a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok betartása szükséges.

Tervezői megállapítások:

- A tervezett Lf-8 építési övezet helyét a tervező az előzetes levelében bemutatottakhoz képest csökkentette, vagyis a tervezett módosítás kizárólag a 169/9, 169/10 hrsz-ú területre terjed majd ki. A további 169/2, 169/4, 169/6169/8 hrsz-ú területek övezetváltásából visszalép, vagyis Lf-2 építési övezetben tartja.
- A területen tervezetten 14 db, de lakótelek kialakítása optimális a javasolt övezeti előírás szerinti 700 m² telekminimummal legfeljebb 2 lakásos lakóépületeket megengedő szabályozással mintegy 1,03 ha-on.
- A közterületbővítés céljára mintegy 3384 m² terület igénybevételével a 11 méteres közterületi szélesség biztosítása érdekében a területfeltárás és a töltés irányába tervezett közterületi szabályozási területek kijelölésével.
- A közterületi kialakítások az építészetről szóló 2023 évi C. törvény 84.§ bekezdése alapján ismertetett sajátos jogintézmények keretein belül kezelendők.
- A tervezési terület fejlesztése új közmű bekötések kiépítésével megvalósítható. A tervezett infrastruktúra kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű útburkolat, csapadékvízvezetés és szennyvízvezetés, világítás is. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A telek déli részén tervezett 14 telken maximum 28 lakásos terület közvetlen megközelítését 11 m telekszélességű közút biztosítja. A fejlesztési területen a lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani. A végleges beépítési terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében a humán infrastruktúra elláthatóságát a 6.3. fejezetben igazoljuk.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv területfelhasználási módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási módosítása – települési területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik.
- Megállapítható, hogy környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- Örökségvédelmi hatástanulmány készítése szükséges a módosítási terület(ek)re vonatkozóan. (a területet érinti az egyedileg védett régészeti lelőhely védőövezete, ill. egy nyilvántartott régészeti lelőhely)
- A területet érinti a 10410 nyilvántartott régészeti lelőhely. A területén megelőző régészeti feltárást kell majd végezni.

- A módosítási terület érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosójával, de mivel a terület nem új beépítésre szánt terület ezért a MATrT 26.§ alapján lakó terület céljára hasznosítható.
- A DINPI előzetes véleménye alapján (lásd. KV előzetes vélemények) tervezői álláspontunk az, hogy a távlatban javasolt a 169/8 hrsz-ú állami tulajdonú terület beépítésre szánt területi kijelölésének visszavonása támogatható az új településterv készítése során, mivel az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és a Natura 2000 területnek a része. A telek lakó építési övezetbe tartozó területrészen távlatban sem realitás a lakó övezetkénti hasznosítás, azonban jelen tervmódosítás időszakában ez a visszasorolás nem javasolt. Ennek oka az, hogy a mai jogszabályi környezet bármely új beépítésre szánt területi kijelölést, vagy beépítésre nem szánt különleges területi kijelölést csereterület biztosítása mellett támogat, ezért az új településterv feljesztési elképzelés kialakulásáig ennek a területrésznek a Lf építési övezetben tartása javasolt, mely cserealapot biztosíthat a távlati elképzelések számára..
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ módosítását igényli.

2-es számú módosítással érintett terület:

Cél: A 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított az OTÉK vonatkozó előírásai figyelembevételével.

A tömbön belüli terület feltárása magánutak kialakítása tervezett.

A területen a hatályos HÉSZ szerint megengedett Lf-3 építési övezetre vonatkozó szabályok szerint a telekosztások megtörténtek és a tömb részlegesen beépült a Kert utca irányából.

A beépítetlen kialakult lakóterület további telekosztásának újragondolása minimum 700 m²-es építési telkek kialakításának biztosítása céljából, ahol a kijelölt, de még fel nem használt területek hasznosítása megtörténhet a mai jellemző telekigényeknek megfelelően.

Tervezési terület bemutatása:

A vizsgált terület Ipolydamásd Mély utca- Kert utca által határolt, a Kert utca mentén részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

A tömbben a Kert utca mentén épületek állnak és jelenleg a háromszög alakú terület a Mély utcával és Kert utcával határolt keleti terület részének beépítése tervezett, melyek művelésből kivett beépítetlen területek, melyek jelentős része gyepes fákkal szegélyezett terület. Megközelítésükre a Kert és Mély utca biztosít közterületi kapcsolatot. A teljes közüzemi közműellátás a Kert utcában, a Mély utcában a szennyvízelvezetés és elektromos ellátás rendelkezésre áll.

A 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú tömbterület rész feltárása a Mély utcáról 6 méter széles magánutakkal tervezett, melyben a hírközlés, szennyvízelvezetés, elektromos ellátás rendelkezésre áll. Folyamatban van a vízellátás kiépítése is.

A tervezett módosítás örökségvédelmi-művi érték, földvédelmi, vízminőségvédelmi érdekeket nem sért, azokkal nem érintett.

A módosítási terület beavatkozással nem érintett (63/9 hrsz-ú) részét érinti a 10411 nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, gyepes kaszáló. A tervezett 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú területek beépítése esetén közvetlen érintettség hiányában megelőző feltárások nem indokoltak, de a 63/9 hrsz-ú telek esetleges további telekosztása, vagy beépítése indokolja a megelőző feltárást.

Továbbá a területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe. Az egyeztetési eljárás során a DINPI igazgatóságánál kezdeményezhető az ökológiai folyosó lehatárolás pontosítása. Mivel a terv nem új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért az érintettség nem ellentétes az MATrT 26.§ előírásaival.



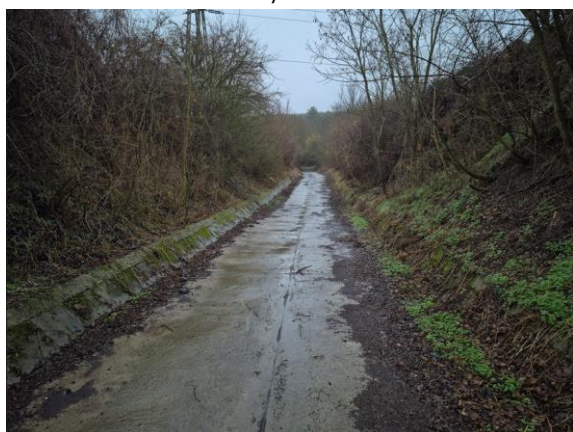
A templom mögött a Mély utca -Kert utca találkozási pontja



Mély utca 1



Mély utca 2



Mély utca 3



A módosítási terület a (Mély utca 2) felmenő útkacsolatról



A módosítási terület a (Mély utca 2) felmenő útkacsolatról



A módosítási terület a Keleti sarokból a falu felé



A Mély utca felső szakasza és a balra a 039 hrsz út iránya(földút)



A 038 hrsz-ú Kert uc a a módosítási terület keleti sarkáról lefelé

A 2-es számú terület légifotója:**A Hatályos HÉSZ Lf-3 építési övezetre vonatkozó építési övezeti előírásai:**

33. §

Az Lf-3, jelű építési övezet előírásai:

Beépítési mód: oldalhatáron álló

A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 1500

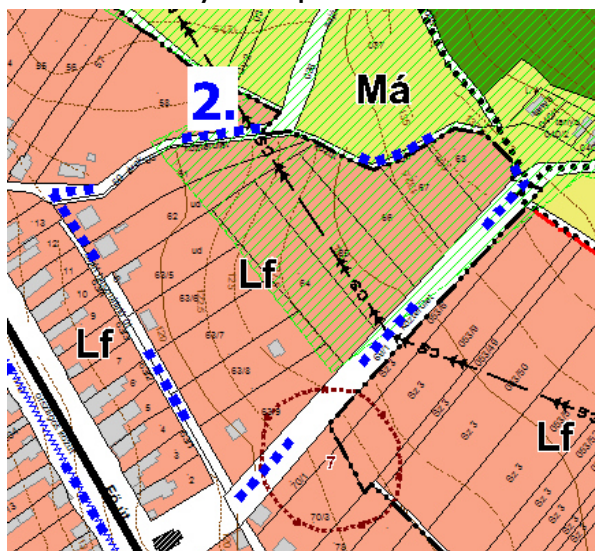
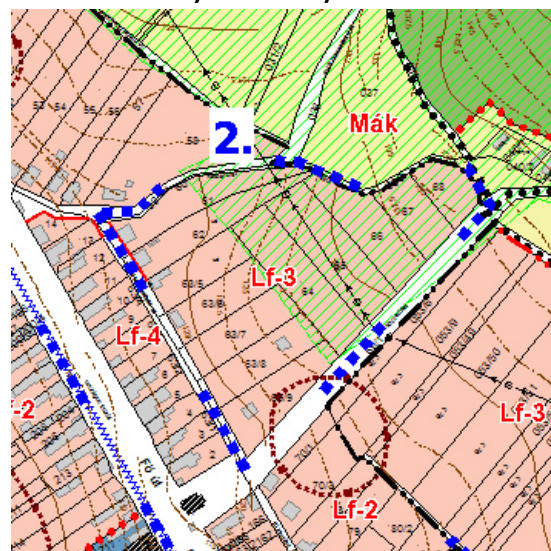
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 20

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5

A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0

A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

Az övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület építhető

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-**Kivonat a hatályos szabályozási tervből-**

2-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Településfejlesztési cél:

Lakóépületek kialakítása már kijelölt lakóterületen a Kerté és Mély utak által határolt tömb 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú telkek területén tervezett, mely a település szabályozott lakó tartalékterülete.

A tervezett fejlesztés egyértelműen a helyi lakosság és Ipolydamásdra beköltöző népesség lakáslétesítési igényeinek kielégítésére szolgálnak. Ezen belül is elsősorban a fiatal és a kisgyermekes családok számára kíván olyan lakáskínálatot biztosítani, amelyek kisebb telekhányaddal rendelkeznek, és így jobban megfelelnek a kezdő családok igényeinek.

Módosítási javaslat:

A tervezés során a hatályos településrendezési vonatkozású jogszabályok és Ipolydamásd hatályos helyi építési szabályzatának áttanulmányozása megtörtént.

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt falusias lakó építési övezetbe tartozó területet és az építési kategóriák alkalmazásának lehetőségeit a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban.

A terület kisebb telekméretekkal történő telekújraosztása tervezett két feltáró úttal, melynek magánútként tervezett szélessége 6 méter.

A 2.-es módosítási területen tervezett lakóterületfejlesztés során telekalakítással mintegy 8 db építési telek kialakítása várható. A tervezett telekosztás a hatályos HÉSZ övezeti előírásoknak nem felel meg maradéktalanul, mivel a jelenleg kialakítható telekminimum 1500 m²-es nagysága korlátozza a tervezett telekosztást, ezért annak módosítására van szükség. A beépítésre szánt építési övezet kategóriában „új” övezet alkalmazásával lehetőség teremthető kialakult beépítés építési szabályoknak való megfeleltetésére a 2021 július 15.-én hatályos OTÉK-nak megfelelően.

Megállapítható, hogy településszerkezeti tervi módosítást a tervezett övezeti változás nem igényel.

A tervezett módosítással lehetővé válik:

- A 64, 66,67,68 hrsz-ú telken tervezett 7 db építési telek kialakítása, ahol telekújraosztása lesz szükség.
- A 65 hrsz-ú telek (1 db) telekosztása jelenleg nem tervezett.
- A 62-63/9 hrsz terület telekhatárrendezése, telekosztása jelenleg nem tervezett. Ezek a beépült ingatlanok 1800-2500 m² közötti telekmérettel rendelkeznek, melyek távlati osztásával újabb 7 telek jelenhet meg a tömbben magánút kialakítása esetén.

HÉSZ rendelet tervezet az új Lf-8 építési övezetre vonatkozóan:

A tervezett módosítás új építési övezet létrehozását igényli, ahol a jelenlegi 1500 m²-es kialakítható telekterület 700 m²-re csökken. Ezek a változtatások a távlatban figyelembeveendő TÉKA szabályaival összhangban zöldfelületi arány módosítását is javasoljuk az alábbi előírásban ismertetettek szerint:

37/A §.

„37/A §.

(1) Az Lf-8, jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 700

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30

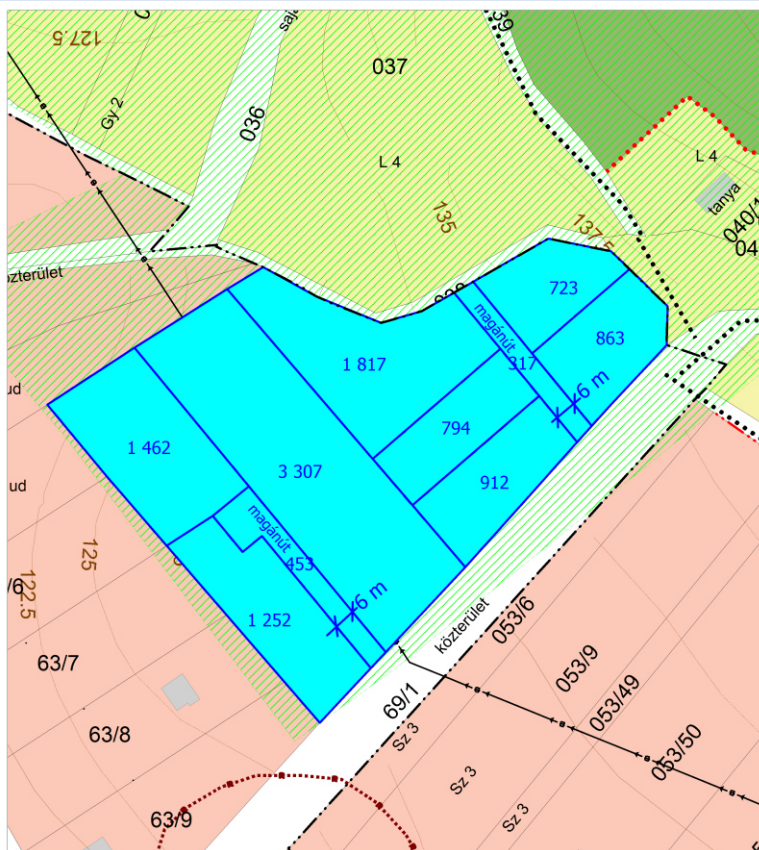
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5

- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): **45**
- g) Közművesítettség mértéke: teljes
- h) Oldalkert mérete 4 méter.
- (2) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (3) Az építési övezet területén lakó rendeltetésen kívül mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el (kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszám-tároló és tűzifatároló épület) vagy tárolásra szolgáló kerti építmény a hátsó telekhatártól mért legalább 3 méter távolságra.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra.
- a) közműpótló műtárgy,
- b) háztartási célú kemence, hűsüstölő, zöldségverem,
- c) állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is- elhelyezhetők.
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény, pergola, ide nem értve a tárolásra szolgáló kerti építményt
- (7) Az építési övezet telkein az építési hely mélysége az utcai (közúti vagy magánút) telekhatártól számítva legfeljebb 60 méter lehet.
- (8) Az építési övezet telkein saroktelek, háromszög vagy trapéz alakú telek kialakítása esetén a 18.§ (1) bekezdésben megállapított legkisebb telekszélesség meghatározásánál betartandó elv, hogy az előírt elő-, oldal és hátsókert szabályok figyelembevételével, a telken legalább 6 m széles építési hely legyen kialakítható.”

Ebből adódóan a jelenlegi tervezett telekosztások mellett összesen mintegy ~8 db új lakótelek kialakulásával kell az érintett területen számolni.

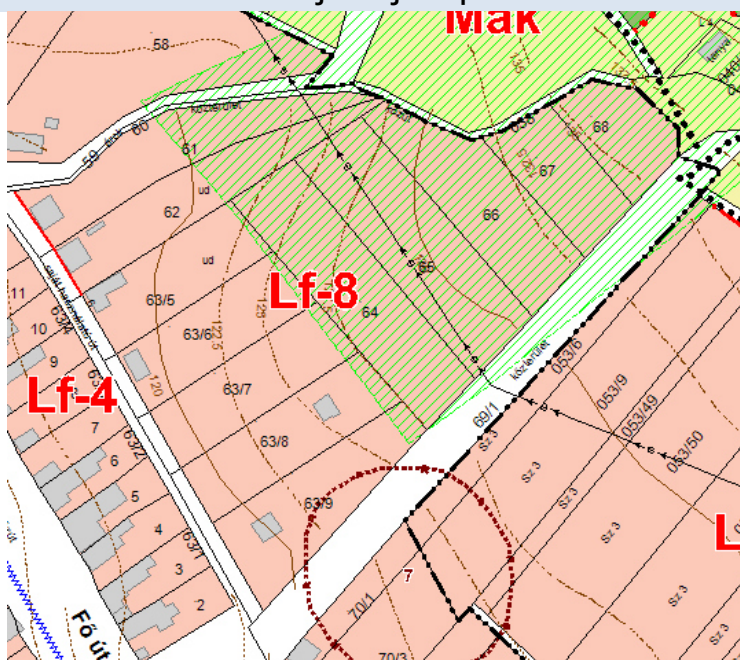
Övezeti paraméterek	Meglévő (Lf-3) /hatályos övezet	Tervezett (Lf-8) övezet
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	1500	700
beépítettség legnagyobb mértéke	20	30
a zöldfelületi arány minimuma	50	45
a legnagyobb épületmagasság	4,5	4,5
lakásszám	4 lakás	2 lakás

A terület javasolt telekosztása és szabályozása:



Terület	Intézkedés	terület/m ²
Tervezett magánút terület	magánút kialakítása (2 db)	770 m ²
Lakótelek (64, 66,67,68 hrsz) telekalakítással érintettek	Lakóterület fejlesztés 7 db lakótelek kialakítása	11131 m ²
Meglévő 65 hrsz lakótelek	1 db (telekosztása nem tervezett)	3307 m ²
összesen:		11901 m ²

Szabályozási tervmódosítás vázlat-terv- az új Lf-8-jelű építési övezet alkalmazásával



Javasolt településszerkezeti terv 2. számú módosítási területre vonatkozó tervlapja nem módosul!

Tervezői megállapítások:

- A területen telekújraosztással 8 db lakótelek kialakítása optimális a javasolt övezeti előírás szerinti 700 m² telekminimummal mintegy 1,2 ha-on.
(A tömbön belül a beépült szintén 7 db ingatlan telekosztása esetén szintén 7 további új építési telek alakulhat, ki távlatban köz vagy magánút kialakítása esetén.)
- A terület feltárása közforgalom elől el nem zárt magánutak kiépítésével tervezett, melynek szélessége 6 méter. (Az épített környezet sajátosságai miatt a közlekedési hatóság egyedi elbírálása esetén megvalósítható a terepviszonyok, a kis számú 2+5 db építési telek és a maximum 60, illetve 50 méter hosszú út kialakítására hivatkozással. Ahol szükséges, végforuló kialakításával javasolható.)
- A tervezési terület fejlesztése új magánbekötések kiépítésével megvalósítható. A tervezett infrastruktúra kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű vegyes használatú útburkolat, csapadékvízvezetés és szennyvízvezetés, világítás is. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik. A magánút és a szükséges magánvezetékek kiépítése tulajdonosi feladat.
- A tömbben létrejövő összesen 8 telken maximum 16 lakás kialakításra alkalmas terület közvetlen megközelítését 18 méter telekszélességű Mély utca (közút) biztosítja. A fejlesztési területen a lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani. A végleges beépítési terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében a humán infrastruktúra elláthatóságát a 6.3. fejezetben igazoljuk.
- A tervezési terület beavatkozással nem érintett (63/9 hrsz-ú) részét érinti a 10411 nyilvántartott régészeti lelőhely. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, gyepes kaszáló. A tervezett telekosztások kapcsán közvetlen érintettség hiányában megelőző feltárások nem indokoltak, de a 63/9 hrsz-ú telek esetleges telekosztása esetén megelőző feltárásokat kell végezni.
- A tervezési területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe, de mivel a terv nem új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért az érintettség nem ellentétes az MATrT 26.§ előírásaival.
- A telekosztással érintett területrészen áthalad a légvezetékes kialakítású középvezetű hálózat, melynek védőterületeit a tervezett telekosztás figyelembe vesz.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási módosítása – települési területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik.
- Megállapítható, hogy művi örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ módosítását igényli.

64,65,66,67,68 hrsz-ú telket érintően		terület/m ²
Tervezett magánút területe	Lakóterületfejlesztés része	összesen mintegy 770 m ²
Lakótelek tervezett területe	8 db ingatlan	~1,12 ha

3-as számú módosítással érintett terület:

Cél: A 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3 és Lf-6) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési biztosított az OTÉK vonatkozó előírásai figyelembevételével, ahol a kijelölt, de még fel nem használt lakóterületek hasznosítása megtörténhet a mai jellemző telekigényeknek megfelelően.

Tervezési terület bemutatása:

A vizsgált terület Ipolydamásd József Attila utca-Temető által határolt, részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással. Az érintett 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú telkek földhivatali nyilvántartás szerint művelés alól kivett beépítetlen területek.

A tömbön belüli terület feltárása a hatályos szabályozás szerinti közterületi kialakítással tervezett.

A területen a hatályos HÉSZ szerint megengedett Lf-3 és Lf-6 építési övezetre vonatkozó szabályok szerint a József Attila utca folytatásaként a kialakult közterület mentén a beépítési elkezdődött. A meglévő közterület folytatásaként a kiszabályozott közterület figyelembevételével kialakulhatnak az új telekosztások.

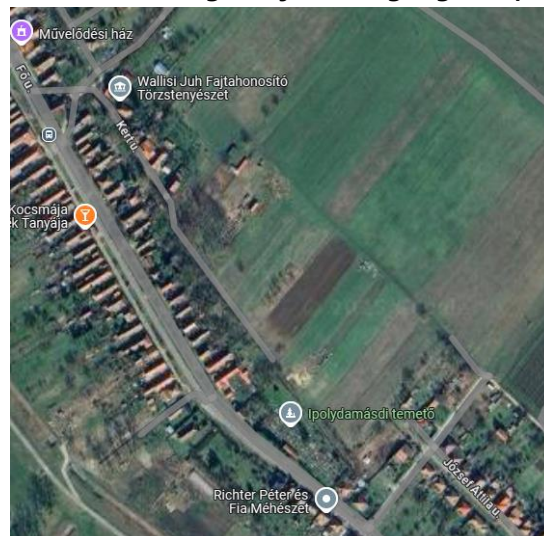
A terület megközelítésére a József Attila utca és a külterületi 053/48 hrsz-ú út biztosít közterületi kapcsolatot. A teljes közüzemi közműellátás a József Attila utcában rendelkezésre áll.

A közúttal feltárni tervezett tömb a József Attila utca folytatásaként 14 méter széles közterület kialakításával tervezett, melyben a vízellátás, hírközlés, szennyvízelvezetés, elektromos ellátás, gázellátás, nyílt árkos csapadékvízvezetés a kiépült törzshálózat kiépítésének folytatásával.

A tervezett módosítás örökségvédelmi-művi érték, földvédelmi, vízminőségvédelmi érdekeket nem sért, azokkal nem érintett.

A tervezési területet érinti a 10409 nyilvántartott régészeti lelőhely. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, részben gyepes kaszáló, ahol a várható építkezések kapcsán az érintett lelőhely területén megelőző régészeti feltárást kell majd végezni.

A tervezési területlégifotója(www.googlemaps.com)





A terület a József Attila utca végéből



A József Attila utca kiépült szakasza a terület szélétől



József Attila utca és 053/48 hrsz-ú út csatlakozása



A Terület a 053/48 hrsz-ú útról

A Hatályos HÉSZ Lf-3 építési övezetre vonatkozó építési övezeti előírásai:

33. §

Az Lf-3, jelű építési övezet előírásai:

Beépítési mód: oldalhatáron álló

A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 1500

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 20

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5

A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0

A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

Az övezet területén legfeljebb négylakásos lakóépület építhető

36. §

Az Lf-6, jelű építési övezet előírásai:

Beépítési mód: oldalhatáron álló

A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 700

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 20

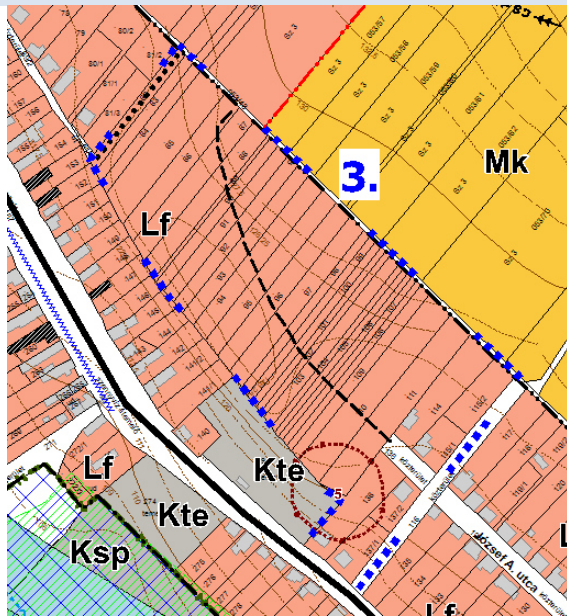
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5

A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0

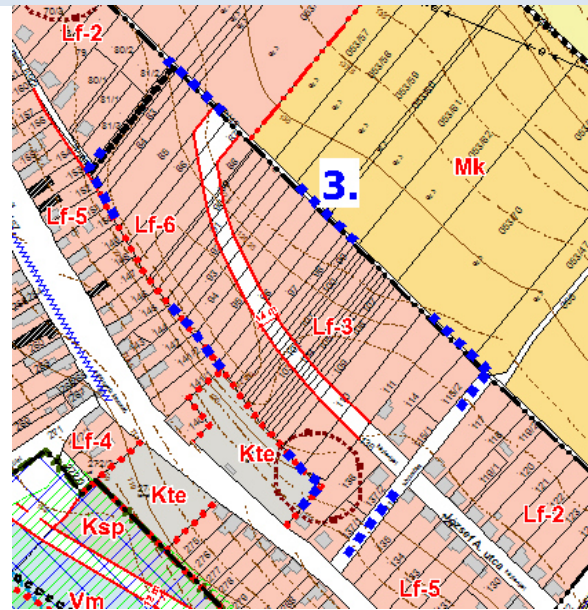
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



3-as számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata

Településfejlesztési cél:

Lakóépületek kialakítása már kijelölt lakóterületen a József Attila utca folytatásában a temető mögötti tömbrészen található. A terület a település szabályozott lakó tartalékterülete.

A tervezett fejlesztés egyértelműen a helyi lakosság és Ipolydamásdra beköltöző népesség lakáslétesítési igényeinek kielégítésére szolgálnak. Ezen belül is elsősorban a fiatal és a kisgyermekes családok számára kíván olyan lakáskínálatot biztosítani, amelyek kisebb telekhányaddal rendelkeznek, és így jobban megfelelnek a kezdő családok igényeinek.

Módosítási javaslat:

A tervezés során a hatályos településrendezési vonatkozású jogszabályok és Ipolydamásd hatályos helyi építési szabályzatának áttanulmányozása megtörtént.

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt falusias lakó építési övezetbe tartozó területet, az építési kategóriák alkalmazásának lehetőségeit a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban.

A terület már szabályozott tömbfeltárás nyomvonalán nem javasolt változtatni, kizárólag a 053/43 hrsz-ú útba történő becsatlakozás szabályozási szélességén változtat a terv. Valamint új övezeti jel és övezet alkalmazásával a 700 m²-es telekminimum kialakítható.

A 3.-as módosítási területen tervezett lakóterületfejlesztés során mintegy 25 db új építési telek kialakítása várható. A tervezett telekosztás a hatályos HÉSZ övezeti előírásoknak nem felel meg maradéktalanul, mivel a jelenleg kialakítható telekminimum az Lf-3 építési övezet területén 1500 m²-es nagysága korlátozza a tervezett telekosztást, ezért annak módosítására van szükség. A beépítésre szánt építési övezet kategóriában „új” övezet alkalmazásával lehetőség teremthető kialakult beépítés építési szabályoknak való megfeleltetésére a 2021 július 15.-én hatályos OTÉK-nak megfelelően.

Megállapítható, hogy településszerkezeti tervi módosítást a tervezett övezeti változás nem igényel, mivel a szerkezeti terv jelzi a tervezett tömböt feltáró közterület nyomvonalát.

A tervezett közterület szabályozással lehetővé válik:

- A 82-84 hrsz telkek a tervezettek szerint összevonhatók a jelölt gyalogút megszüntetésével.
- 85-111 hrsz-ú telken lehetőséget biztosító szabályozással mintegy 25 db építési telek kialakítása, ahol telekújraosztásra lesz szükség a szabályozott közterület kialakítása mellett.
- A 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú telek telekosztására egy-egy esetben lehetőség nyílik. Ezek az ingatlanok részlegesen beépültek, melyek 690-1000 m² közötti telekmérettel rendelkeznek.

HÉSZ rendelet tervezet az új Lf-8 építési övezetre vonatkozóan:

A tervezett módosítás új építési övezet létrehozását igényli, ahol a jelenlegi 1500 m²-es kialakítható telekterület 700 m²-re csökken. Ezek a változtatások a távlatban figyelembeveendő OTÉK szabályaival összhangban zöldfelületi arány módosítását is javasoljuk az alábbi előírásban ismertetettek szerint:

37/A §.**„37/A §.**

(1) Az Lf-8, jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 700
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 45
- g) Közművesítettség mértéke: teljes
- h) Oldalkert mérete 4 méter.

(2) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.

(3) Az építési övezet területén lakó rendeltetésen kívül mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el (kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszám-tároló és tűzifatároló épület) vagy tárolásra szolgáló kerti építmény a hátsó telekhatártól mért legalább 3 méter távolságra.

(5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra.

- a) közműpótló műtárgy,
- b) háztartási célú kemence, húsüstölő, zöldségverem,
- c) állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,

(6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is - elhelyezhetők.

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény, pergola, ide nem értve a tárolásra szolgáló kerti építményt

(7) Az építési övezet telkein az építési hely mélysége az utcai (közúti vagy magánút) telekhatártól számítva legfeljebb 60 méter lehet.

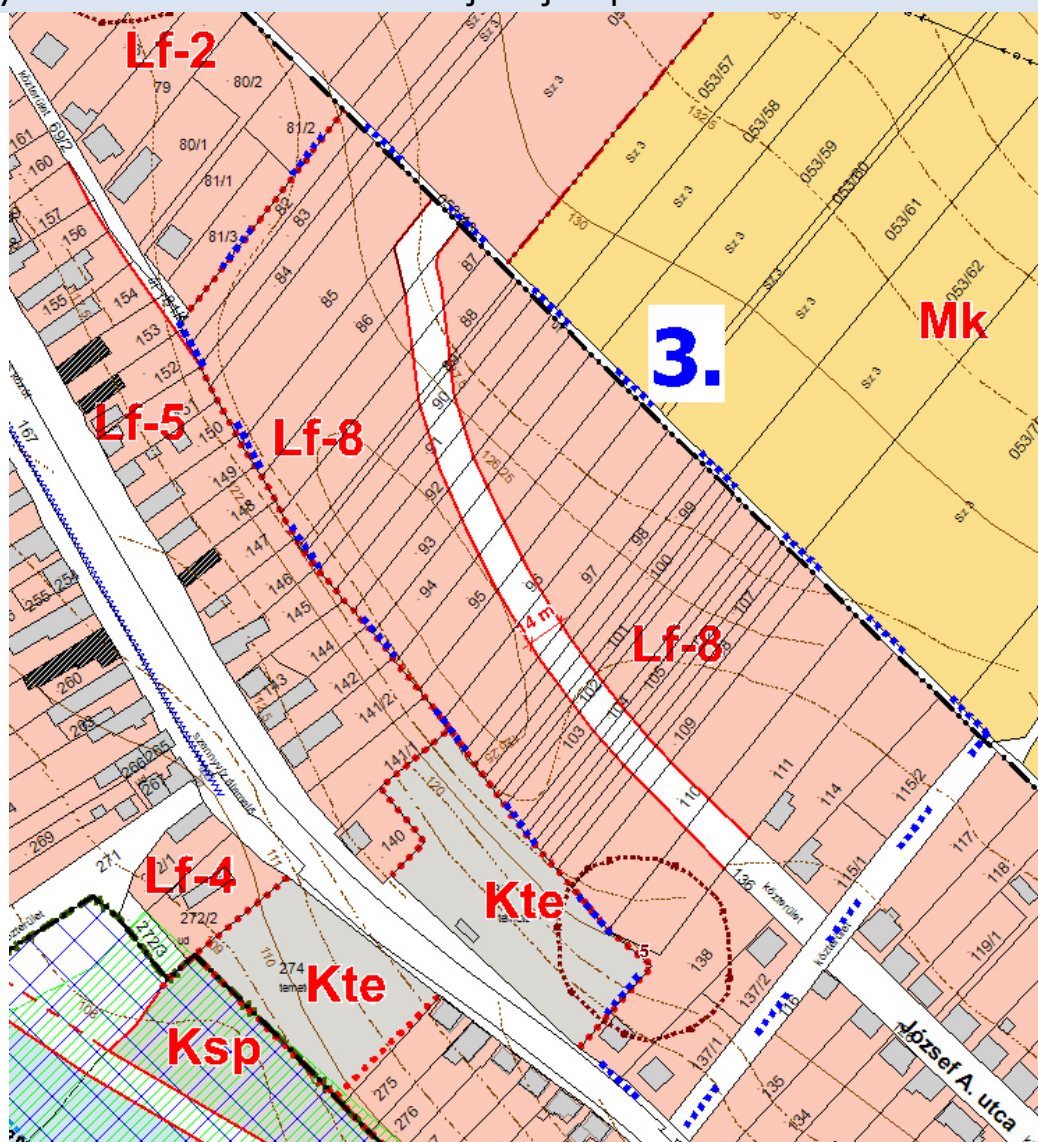
(8) Az építési övezet telkein saroktelek, háromszög vagy trapéz alakú telek kialakítása esetén a 18.§ (1) bekezdésben megállapított legkisebb telekszélesség meghatározásánál betartandó elv, hogy

az előírt elő-, oldal és hátsókert szabályok figyelembevételével, a telken legalább 6 m széles építési hely legyen kialakítható.”

Ebből adódóan a jelenlegi és a távlati telekosztások mellett összesen mintegy ~25 db lakótelek kialakulásával kell az érintett területen számolni.

Övezeti paraméterek	Meglévő (Lf-6 /hatályos	Meglévő (Lf-3 /hatályos	Tervezett Lf-8 övezet
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	700	1500	700
beépítettség legnagyobb mértéke	20	20	30
a zöldfelületi arány minimuma	40	50	45
a legnagyobb épületmagasság	4,5	4,5	4,5
lakásszám	2 lakás	4 lakás	2 lakás

Szabályozási tervmódosítás vázlatterv- az új Lf-8-jelű építési övezet alkalmazásával



Javasolt településszerkezeti terv 3. számú tervezési területre vonatkozó tervlapja nem módosul!

Tervezői megállapítások:

- A területen tervezetten távlatban 25 db lakótelek kialakítása optimális a javasolt övezeti előírás szerinti 700 m² telekminimummal mintegy 4,8 ha-on.
- A terület feltárása 14 méter szélességű közút terület kiépítésével tervezett.
- A közterületi kialakítás az építészetről szóló 2023 évi C. törvény 84.§ bekezdése alapján ismertetett eljárásokkal kezelendő.
- A tervezési terület fejlesztése új közmű bekötések kiépítésével megvalósítható. A tervezett infrastruktúra kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű útburkolat, csapadékvízvezetés és szennyvízvezetés, világítás is.
- A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A területen kialakítható mintegy 25 telken maximum 50 lakás kialakításra alkalmas terület közvetlen megközelítését a 14 méter szélességű József Attila utca biztosítja. A fejlesztési területen a lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani. A végleges beépítési terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében a humán infrastruktúra elláthatóságát a 6.3. fejezetben igazoljuk.
- A tervezési területet érinti a 10409 nyilvántartott régészeti lelőhely. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, részben gyepek kaszáló, ahol a várható építkezések kapcsán az érintett lelőhely területén megelőző régészeti feltárást kell majd végezni.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási módosítása – települési területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik.
- Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK Lf falusias lakó építési telekre vonatkozó előírásaival.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ módosítását igényli.

82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú telket érintő		terület/m ²
Tervezett közút területe	szabályozott közút	összesen mintegy 4020 m ²
Lakótelek tervezett területe	25 db ingatlan	~4,8 ha

4-es számú módosítással érintett terület:

Cél: A 186/1, 188, 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216 hrsz-ú tömbterületen a falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területén új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított az OTÉK vonatkozó előírásai figyelembevételével.

A telektömb feltárása közterületi szabályozással a tömb hátsókerti területén tervezett.

Tervezési terület bemutatása:

A vizsgált terület Ipolydamásd Fő utca- 185 hrsz-ú-219 hrsz-ú út által határolt, részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

A kialakult és beépült telektömb területén 2000 m²-t meghaladó telkek alakultak ki, melyek megosztásával a hátsókerti telekrészek hasznosítása megtörténhet a mai jellemző telekigényeknek megfelelően. A tömb hátsókerti területeket jellemzően kertgazdálkodást folytatnak, karban tartják.

Jelenleg mind a Petőfi Sándor utcáról, mind a219 hrsz-ú útról megközelíthető a terület.

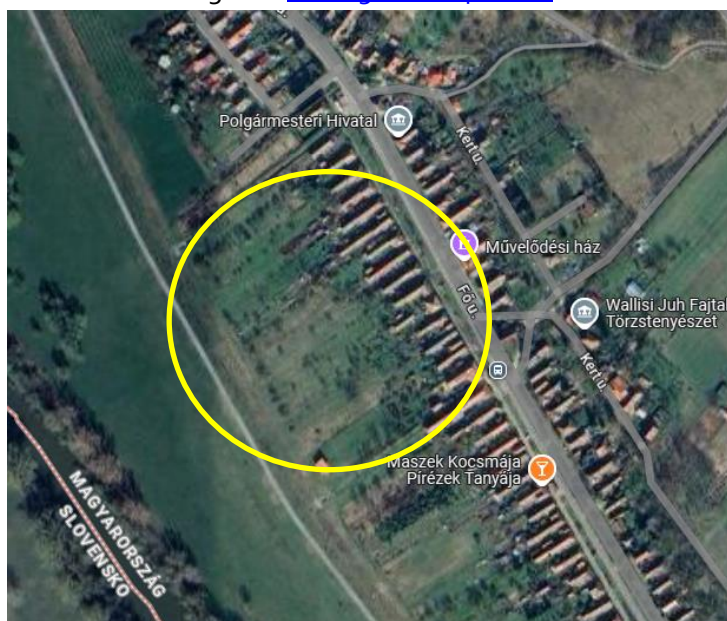
A tömb É-i részén található önkormányzati tulajdonú vízgazdálkodási övezetben lévő árok terület, mely a Főút irányából biztosítja a vízelvezetést az Ipoly felé, melyen az átjárás biztosított, de vízjogi létesítési engedély beszerzésére szükség lesz a tervezett közút kiépítése esetén. A közüzemi közműellátás a tervezett közterületen kiépíthető.

A lakóövezeti módosítással érintett 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216 hrsz-ú telkek földhivatali nyilvántartás szerint művelésből kivont beépült területek, melyek hosszú szalagtelek adottságuk révén telekosztásra alkalmasak. Adottságait tekintve mind a közlekedési kapcsolati lehetőségek, mind a közműellátás fejleszthetők.

A tervezett módosítás örökségvédelmi-művi érték, földvédelmi, vízminőségvédelmi érdekeket nem sért, azokkal nem érintett.

A területet érinti a 10418 nyilvántartott régészeti lelőhely. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, gyepes kaszáló, ahol a várható építkezések kapcsán az érintett lelőhely területén megelőző régészeti feltárást kell majd végezni.

légifotó www.goolemaps.com





A Petőfi utca a Főút felé a töltés irányából 185 hrsz.



A Petőfi utca a Főút irányából a töltés felé 185 hrsz.



A Petőfi utca töltés felőli végétől a tervezett útterület szabályozási területe-kertvégek



A vízgazdálkodási terület (árok) a Fő út felé



A vízgazdálkodási terület (árok) a töltés felé



A Petőfi utca töltés felőli végétől a tervezett útterület szabályozási területe -kertvégek



219 hrsz-út a töltés felé



219 hrsz-út a Főút felé



219 hrsz-út a töltés felé vízelvezetéssel



Módosítási terület szabályozandó közterületének területe a 219 hrsz-ú útról a Petőfi irányába az út töltés felőli végén



A telekvégek már szabályozott tömbje a módosítási terület déli szomszédos tömbje felé

A Hatályos HÉSZ Lf-2 építési övezetre vonatkozó építési övezeti előírásai:

32. §

Az Lf-2, jelű építési övezet előírásai:

Beépítési mód: oldalhatáron álló

A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 1200

A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30

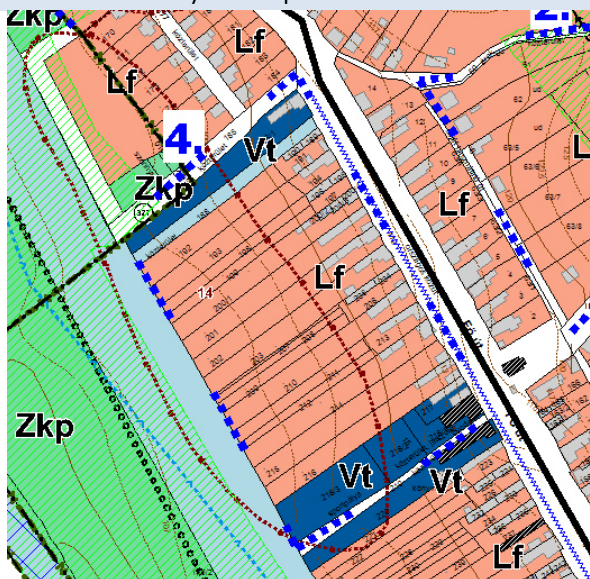
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5

A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0

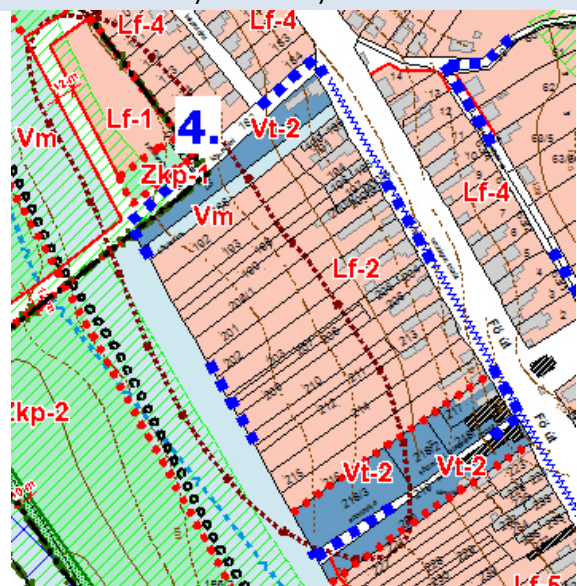
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből-



Kivonat a hatályos szabályozási tervből-



4-es számú módosítással érintett terület településrendezési tervi javaslata**Településfejlesztési cél:**

Lakóépületek kialakítása már kijelölt lakóterületen a Fő út -Petőfi utca és a Ipoly árvízvédelmi töltése között. A tömb a település szabályozott tömbfeltárási lehetőséget biztosító lakó tartalékterülete.

A tervezett fejlesztés egyértelműen a helyi lakosság és Ipolydamásdra beköltöző népesség lakáslétesítési igényeinek kielégítésére szolgálnak. Ezen belül is elsősorban a fiatal és a kisgyermekes családok számára kíván olyan lakáskínálatot biztosítani, amelyek kisebb telekhányaddal rendelkeznek, és így jobban megfelelnek a kezdő családok igényeinek.

Módosítási javaslat:

A tervezés során a hatályos településrendezési vonatkozású jogszabályok és Ipolydamásd hatályos helyi építési szabályzatának áttanulmányozása megtörtént.

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt falusias lakó építési övezetbe tartozó területet, az építési kategóriák alkalmazásának lehetőségeit a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban.

A terület kisebb telekméretekkal történő telkosztása tervezett egy tömb széli feltárási úttal, melynek tervezett szélessége a Petőfi Sándor utca mögötti már szabályozott tömbterülettel azonosan 12 méter szélességben javasolt megállapítani.

A 4.-es módosítási területen tervezett lakóterületfejlesztés során mintegy **13 db építési telek kialakítása várható**. A tervezett telekosztás a hatályos HÉSZ övezeti előírásoknak nem felel meg maradéktalanul, mivel a jelenleg kialakítható telekminimum 1200 m²-es nagysága korlátozza a tervezett telekosztást, ezért annak módosítására van szükség. A beépítésre szánt építési övezet kategóriában „új” övezet alkalmazásával lehetőség teremthető kialakult beépítés építési szabályoknak való megfeleltetésére a 2021 július 15.-én hatályos OTÉK-nak megfelelően.

Megállapítható, hogy településszerkezeti tervi módosítást a tervezett övezeti változás nem igényel, de az 1-es és 3-as tervezési területhez hasonlóan a tervezett lakóút (kiszolgáló út) nyomvonalának ábrázolása javasolt.

A tervezett közterület szabályozással lehetővé válik:

- A 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216 hrsz-ú telken tervezett 13 db építési telek kialakítása
- A 188 hrsz-ú vízelvezetést szolgáló (árok) vízgazdálkodási közterületen átereszt kialakítására lesz szükség a közterület megvalósítása során.
- A tömb 2 szélén lévő Vt-2 jelű 186/1 és 218/3 hrsz-ú területek kizárólag a szabályozott közterület vonatkozásában érintettek.

HÉSZ rendelet tervezet az új Lf-8 építési övezetre vonatkozóan:

A tervezett módosítás új építési övezet létrehozását igényli, ahol a jelenlegi 1200 m²-es kialakítható telekterület 700 m²-re csökken. Ezek a változtatások a távlatban figyelembeveendő OTÉK szabályaival összhangban zöldfelületi arány módosítását is javasoljuk az alábbi előírásban ismertetettek szerint:

37/A §.

„37/A §.

(1) Az Lf-8, jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): **700**

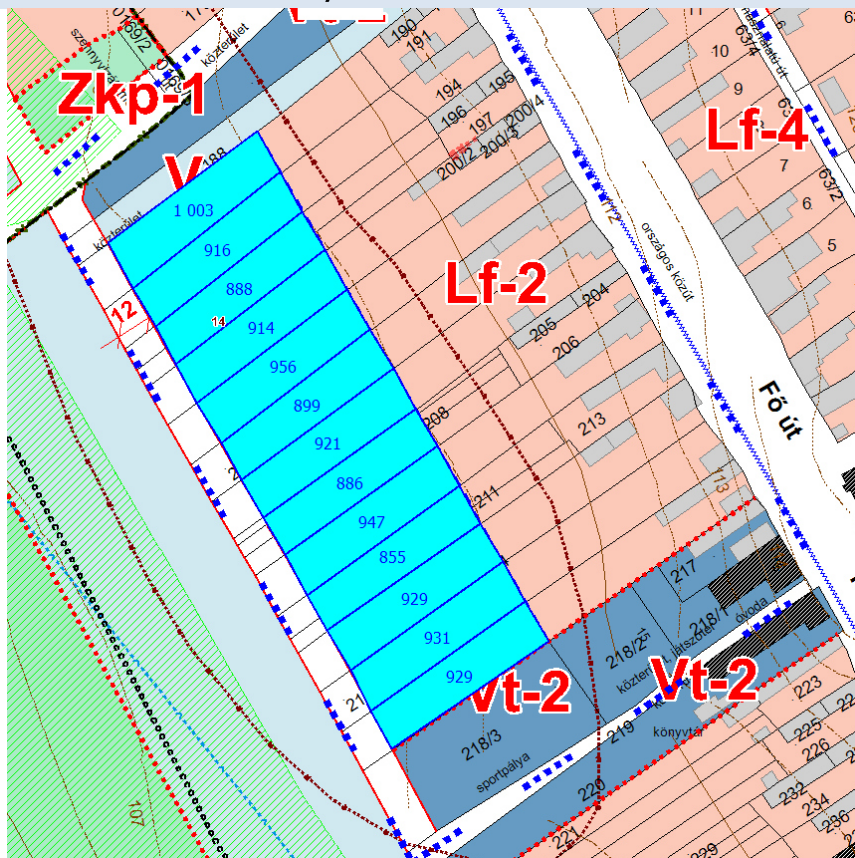
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%): 30

- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m): 4,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m): 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 45
- g) Közművesítettség mértéke: teljes
- h) Oldalkert mérete 4 méter.
- (2) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (3) Az építési övezet területén lakó rendeltetésen kívül mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el (kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszám-tároló és tűzifatároló épület) vagy tárolásra szolgáló kerti építmény a hátsó telekhatártól mért legalább 3 méter távolságra.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra.
- a) közműpótló műtárgy,
- b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöltségverem,
- c) állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is- elhelyezhetők.
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény, pergola, ide nem értve a tárolásra szolgáló kerti építményt
- (7) Az építési övezet telkein az építési hely mélysége az utcai (közúti vagy magánút) telekhatártól számítva legfeljebb 60 méter lehet.
- (8) Az építési övezet telkein saroktelek, háromszög vagy trapéz alakú telek kialakítása esetén a 18.§ (1) bekezdésben megállapított legkisebb telekszélesség meghatározásánál betartandó elv, hogy az előírt elő-, oldal és hátsó kert szabályok figyelembevételével, a telken legalább 6 m széles építési hely legyen kialakítható.”

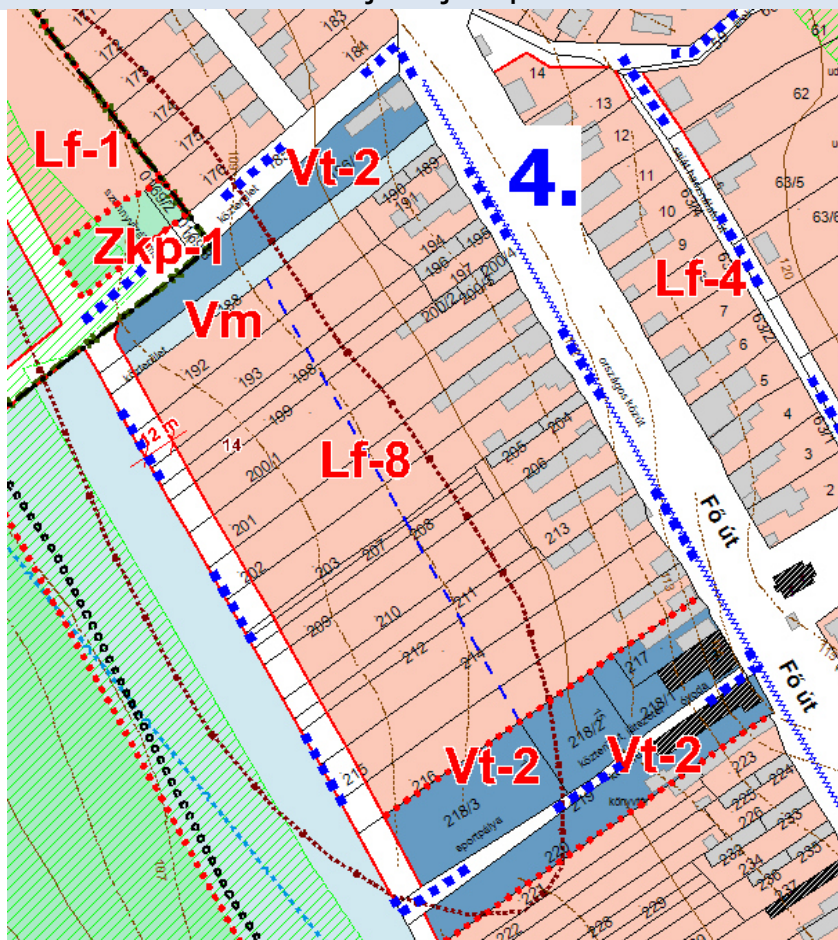
A jelenlegi és a távlati telekosztások mellett összesen mintegy ~13 db lakótelek kialakulásával kell az érintett területen számolni.

Övezeti paraméterek	Meglévő /hatályos	Tervezett
építési övezetben a legkisebb beépíthető telek mérete	1200	700
beépítettség legnagyobb mértéke	30	30
a zöldfelületi arány minimuma	40	45
a legnagyobb épületmagasság	4,5	4,5

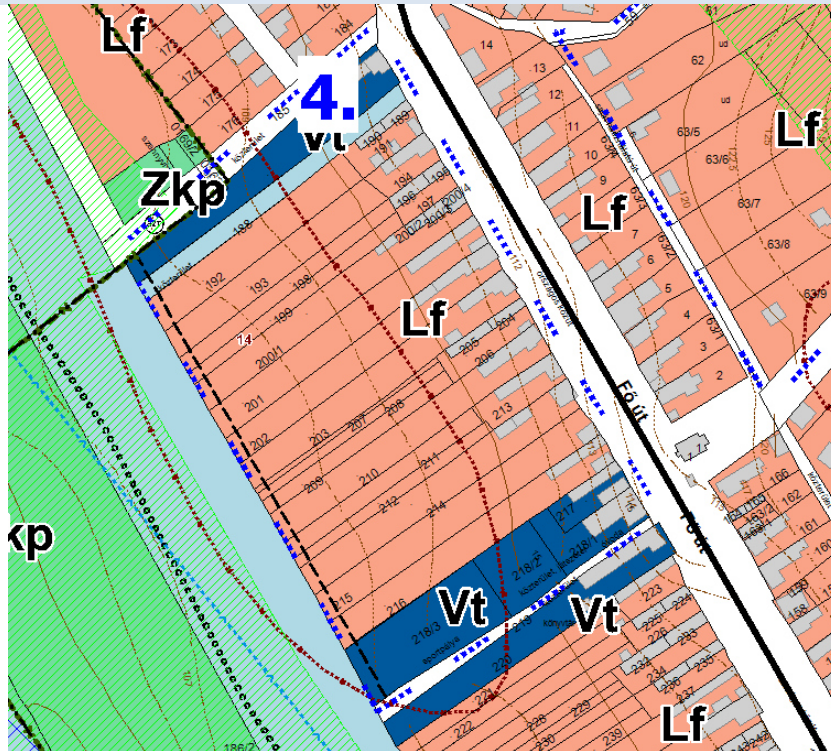
A terület javasolt telekosztása és szabályozása:



Szabályozási tervmódosítás vázlat-terv- az új Lf-8-jelű építési övezet alkalmazásával



Javasolt településszerkezeti tervi módosítás a tervezett lakóút (kiszolgáló út) nyomvonalának ábrázolásával



Tervezői megállapítások:

- A területen tervezetten további 13 db lakótelek kialakítása valósítható meg optimális a javasolt övezeti előírás szerinti 700 m² telekminimummal és legfeljebb 2 lakásos lakóépület építését megengedő szabályozással mintegy 1,5 ha-on.
- A közterületbővítés céljára az Lf lakóövezetből mintegy 2325 m² terület igénybevételével a 12 méteres közterületi szélességet biztosít a terv.
- A közterületi kapcsolat kialakítása érdekében átereszt kiépítése szükséges lesz, mely az árok része lesz. Az út a szerves részévé kell tenni a csatlakozást és akkor tudja biztosítani a közterületi kapcsolatot. Erre a területre a szabályozási tervi módosítás keretében a szabályozási vonal feltüntetésével a közterületi kapcsolat kialakítása megvalósítható.
- A közterületi kialakítások az építészetről szóló 2023. évi C. törvény 84.§ bekezdése alapján ismertetett sajátos jogintézmények keretein belül kezelendők.
- A tervezési terület fejlesztése új közmű bekötések kiépítésével megvalósítható. A tervezett infrastruktúra kialakításnak részei kell legyen a megfelelő szélességű és használatú útburkolat, csapadékvízvezetés és szennyvízvezetés, világítás, vízellátás is. A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A telek déli részén tervezett 13 telken maximum 26 lakásos terület közvetlen megközelítését 12 méterszabályozott közútterület biztosítja majd. A fejlesztési területen a lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani. A terület beépülése és közterületalakítása során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.
- Az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében a humán infrastruktúra elláthatóságát a 6.3. fejezetben igazoljuk.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv területfelhasználási módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási módosítása – települési területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik.

- A területet érinti a 10418 nyilvántartott régészeti lelőhely. A területén megelőző régészeti feltárást kell majd végezni.
- Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosítását és a HÉSZ módosítását igényli.

Terület	Intézkedés	terület/m ²
Tervezett közút terület	Önk. részére átadandó	2325 m ²
Lakótelek (192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216 hrsz)	Megosztás után keletkező Lakóterület fejlesztés 13 db új építési telek	1,2 ha
186/1 hrsz – Vt-2 övezetbe tartozó telek	szabályozási vonal feltüntetése--közút kialakítása	153 m ²
218/3 hrsz -Vt2 övezetbe tartozó telek	szabályozási vonal feltüntetése--közút kialakítása	370 m ²
188 hrsz közterület (vízelvezető árok)- vízgazdálkodási terület	híd, átereszt építési és a 110 m ² -es terület részének közút területbe sorolása	110 m ²

6.2.Közmű vizsgálat településrendezési szempontból

A beépítések feltételeként az OTÉK 33.§ és TÉKA 44., 67.§ előírásait teljesítenie kell az érintett teleknek. Közműves szempontból ez minimális feltételként a telek vízellátását és villamosenergia ellátást, valamint a telek területén keletkező szennyvíz és csapadékvíz ártalommentes elhelyezését határozza meg. A közmű kiépítettségének mértékét a HÉSZ vonatkozó előírásainak betartásával kell megoldani.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy Bajna teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, amelyen a felszín alatti vizek vízminőség-védelme érdekében közműves vonatkozásban szigorú feltételeket kell teljesíteni.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a meglévő bekötések akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a többlet kiszolgálását nem tudják biztosítani, annak átépítése szükséges.

A megfelelő hálózati csatlakozáson kívül a többletigények kielégítésének további feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Az új hasznosítási funkcióhoz szükséges közműellátás megoldásán kívül, közművekkel összefüggő természeti, topográfiai adottságokat is figyelembe kell venni.

Az építési engedélyek kiadásának feltétele a hálózat kapacitásbővítésének igazolása, illetve közműpótló műtárgy alkalmazása.

Az egyedi szennyvíztisztítók alkalmazhatósági és üzemeltetési feltételeiről a 147/2010 (IV.29.) kormányrendelet 24-28 §-ai rendelkeznek.

6.2.1. Hatályos HÉSZ 19.§ beépítésre szánt területre vonatkozó közmű szabályai:

A terület közműellátása a HÉSZ19-25§-a szerint megoldható.

Általános közműelhelyezési szabályok a következők:

„19.§ (3) Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kifeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetékeket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.”

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(6) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.”

6.2.2. A területek elláthatósága az E-közmű nyilvántartás alapján:

Az 1-es számú terület közművesítettsége (kivonat az E-közmű adataiból)



A 4-es számú terület közművesítettsége (kivonat az E-közmű adataiból)



6.2.3. A területek elláthatósága a víziközmű szolgáltató nyilatkozata alapján:

Ipolydamásd Község Önkormányzata előzetes állásfoglalást kért a víziközműszolgáltatótól a számított 60 építési telek ütemezett (mintegy 15 éves időtáv) beépítésének elláthatóságára vonatkozóan.

Az előzetes válasz állásfoglalás az alátámasztó munkarész **3. mellékletében található.**

1. számú terület vonatkozásában megállapítható:
Az E közmű adatai alapján a Petőfi utcában és a Fő utcában a teljes közműellátás rendelkezésre áll. A területen víziközművek tekintetében a szolgáltató tájékoztat a kiépítés lehetőségéről.
Az elláthatóság akadályoztatását nem jelezte.
2. számú terület vonatkozásában megállapítható:
Az E közmű adatai alapján a Kert utcában és a Mély utcában a teljes közműellátás rendelkezésre áll. A területen víziközművek tekintetében a szolgáltató tájékoztat a kiépítés lehetőségéről. Az elláthatóság akadályoztatását nem jelezte.
3. számú terület vonatkozásában megállapítható:
Az E közmű adatai alapján a József Attila utcában a teljes közműellátás rendelkezésre áll. A területen víziközművek tekintetében a szolgáltató tájékoztat a kiépítés lehetőségéről. Az elláthatóság akadályoztatását nem jelezte.
4. számú terület vonatkozásában megállapítható:
Az E közmű adatai alapján a Petőfi utcában és a Fő úton a teljes közműellátás rendelkezésre áll. A területen víziközművek tekintetében a szolgáltató tájékoztat a kiépítés lehetőségéről.
Az elláthatóság akadályoztatását nem jelezte.

6.3. A várható humáninfrastrukturális kapacitásigény -növekedés becslése

A lakó ingatlanok számának növekedése során vizsgálni javasolt, hogy az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigényt a település közigazgatási határán belüli intézményekben biztosítani tudja-e.

A tervezett módosítás során az alábbi lakóterületfejlesztési célú tervi módosítások történnek:

Az Lf építési övezetek területén a módosítással kialakítható tartalékterületek beépülésével (mintegy 60 db telek) kialakítható be nem épült építési telek állhat rendelkezésre Ipolydamásd belterületén belül.

A telekalakítás / telekosztás a még beépítetlen területeken tervezett és rendezett telekállapotokat és telekméretet hoz létre, számos esetben az előírt minimális teleknagyságnál jóval nagyobbat is.

Ezért a lakóterületen kialakuló intézményi kapacitás-növekedést a maximum érték alapján számítottuk ki.

A KSH 2024-es adatai alapján lakónépessége 420 fő és a lakások száma 196. A népességet figyelembevéve, ez 2,14 fő per lakást jelent. Ennek megfelelően becslésünk alapján a 60 lakásba körülbelül 130 új lakos költözhet be a következő 15 évben. Új lakóterület fejlesztés lévén 130 új lakóval számoljuk ki a humáninfrastrukturát érintő fejlesztési igényeket.

A meghatározott lakos szám alapján felmerülő humáninfrastrukturát érintő fejlesztési igényeket, a tervezési gyakorlatban használt normatíva alapján a lakosság/óvodás, lakosság/iskolás kialakult helyi arányai alapján a következő táblázatban foglaltuk össze:

Ipolydamásdon üzemelő intézmények:

- 20 férőhelyes óvoda (jelenleg 17 fő beíratott gyermekkel), ami 10%-al bővíthető
- általános iskola Szobon működik, ahol jelentős szabad kapacitás van
- 1 fő háziorvos, 1 fő védőnő

A táblázatban megjelöltük a jogszabályban nevesített óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátási becsült kapacitásigény-növekedést.

Ellátás típusa	Normatíva	a helyben szokásos óvodai és iskolai létszám/1000 lakos értékkel lakosszám/gyerek	(130 fő, és 60 lakás bővítés alapján) 550 lakosra számítva
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	Ipolydamásd nincs bölcsőde	11 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	17 fh/420 lakosra vetítve 40 férőhely / 1000 fő	0,55x40= 22 fh nem szükséges a bővítés, maximum a lehetséges 10%-os bővítési lehetőség
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)		Általános iskola Szobon működik, ahol jelentős szabad kapacitás van.
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	-----		A település lakónépességének 14-18 éves korosztálya a környező településeken végzi középiskolai tanulmányait.
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő		Nem jelentkezik valós többlet igény

Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás		Nem jelentkezik valós többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő		Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000- 16000 fő		Nem jelentkezik valós többlet igény
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600-2000/fő		Nem jelentkezik valós többlet igény

Általános iskola létesítése egyelőre nem indokolt és várhatóan távlatban sem lesz lehetőség erre a kis lélekszám miatt.

Az óvodai nevelés szintjének feladatait Ipolydamásdon jelenleg 1 óvoda látja el. Az önkormányzati fenntartású óvodában nincs túlterheltség. 85%-os kihasználtsággal üzemel. A lakosság növelése esetén 100%-os kihasználtság várható.

Mint a legtöbb településen, Ipolydamásdon is a bölcsődei ellátás vonatkozásában van hiány. Ipolydamásdon a jelenlegi férőhelyszám is kevés, de település tervezi pályázni a bölcsőde bővítésre, amennyiben lesz rá pályázati forrás és igény.

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a tervmódosítás megváltoztatja humáninfrastruktúra igényt. Az ellátás szempontjából a tervmódosítás során a szükséges többlet férőhelyek a község meglévő intézményeiben jelenleg rendelkezésre állnak.

Megállapítható, hogy az ellátás a meglévő és tervezett lélekszámhoz mérten megfelelő, kielégíthető.

7. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

7.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete figyelembevételével készül.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során. Az MATrT törvény eltérési lehetőségeivel élve változik a települési településszerkezeti terv területfelhasználási besorolása.

PMTrT térségi területfelhasználási kategóriák

- települési térség
- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- sajátos területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség

Az 1. számú módosítási terület a PMTrT Tervében a mezőgazdasági térségbe, a 2. számú módosítási területek a települési térségbe tartoznak.



1.-- 2.-3, 4. számú módosítási terület
Az előírásnak a tervezett módosítás megfelel!

PMTrT 10/2020. (VI.30.) r. területrendezési terv kivonatok



„2018. évi CXXXIX. törvény b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,” Az MATrT 11. § d) pontja alapján:

„Az MATrT 11. §

Az MATrT 11. § d) pontja alapján:
„a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

2018. évi CXXXIX. törvény térségi területfelhasználás kivonat



Pest Megye területi mérleg		
település	Térségi területfelhasználás	ha
Ipolydamásd	települési térség	59,5
Ipolydamásd	sajátos területfelhasználású térség	4,2
Ipolydamásd	erdőgazdálkodási térség	770,3
Ipolydamásd	mezőgazdasági térség	313,6
Ipolydamásd	vízgazdálkodási térség	9,0

7.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a PMTrT 10/2020. (VI.30.) rendelete alapján: Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Ipolydamásd módosítási területeit az MATrT és a PMTrT alapján különböző térségi övezet érinti. 2018. évi CXXXIX. törvény és a PMTrT 10/2020.(VI.30.) rendelet előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos és megyei övezetek		
	Ipolydamásd település	Módosítási terület
1.ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,	érintett	érintett
4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, PMTrT 3.2. melléklet	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.2. melléklet	nem érintett	nem érintett
6.erdők övezete, PMTrT 3.3. melléklet	érintett	nem érintett
7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.3. melléklet	érintett	nem érintett
8.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.4. melléklet	érintett	érintett 1.- 4.mód. ter
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település, PMTrT 3.5. melléklet	nem érintett	nem érintett
10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.6. melléklet	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet), PMTrT 3.7. melléklet	érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, PMTrT 3.8. melléklet	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
sajátos területfelhasználású térség	+	--
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	--
vízgazdálkodási térség	+	--
térségi övezetek		
ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet) -közigazgatási alapú lehatárolás	--	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)	--	--
tanyás területek övezete (3.11. melléklet)	--	--
földtani veszélyforrás terület övezete (3.12.melléklet)- közigazgatási alapú lehatárolás	+	+ közvetlenül nem érintett
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. mell.)	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3 melléklet)	+	+
kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4 melléklet)	--	--
klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5 melléklet)	--	---

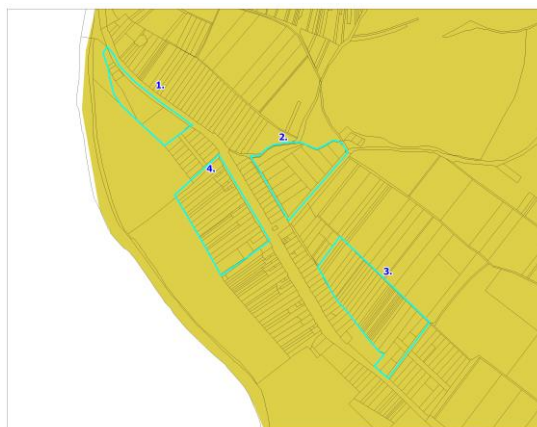
Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Ipolydamásd módosítási területeit az MATrT és a PMTrT alapján négy térségi övezet érinti.

- ökológiai hálózat (PMTrT 3.1.melléklet)
- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet, és PMTrT 3.4. melléklet alapján)
- földtani veszélyforrás terület övezete (PMTrT 3.12.melléklet)
- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (PMTrT) 3.13.3. melléklet alapján)

Ökológiai hálózat övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete**Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete****Ökológiai hálótát igazolás:**

Az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó és puffterület területét érintő fejlesztési szándékok a már kijelölt beépítésre szánt falusias lakóterületen belül terveznek kialakítható telekminimumra és beépítettségére vonatkozó módosítást. Az MATrT 26.§ vonatkozó előírásai alapján a már beépítésre szánt területként szereplő területek felhasználhatók.

A fejlesztési területek kijelölése nem ellentétes az országos ökológiai hálózat terület övezetére vonatkozó előírásokkal!

Megjegyezzük: A DINPI előzetes véleménye alapján távlatban javasolt a 169/8 hrsz-ú állami tulajdonú terület beépítésre szánt területi kijelölésének visszavonása az új településterv készítése során, mivel az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része, valamint a telek nem lakó, hanem vízgazdálkodási övezetbe tartozó része Natura 2000 terület is. A telek lakó építési övezetbe tartozó terület részén távlatban sem realitás a lakó övezetkénti hasznosítás. **A terv a vonatkozó előírásoknak megfelel.**

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg az építmények külső megjelenésére, tömegalakítására vonatkozóan, továbbá a HÉSZ tervezet az épületmagasságok alacsonyan tartásával, a településképhez illeszkedően állapít meg szabályokat.

A fejlesztési és rendezési területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. **A terv tájképvédelmi szempontból megfelel.**

Földtani veszélyforrás terület övezete megfelelési igazolás:

MVM rendelet: „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

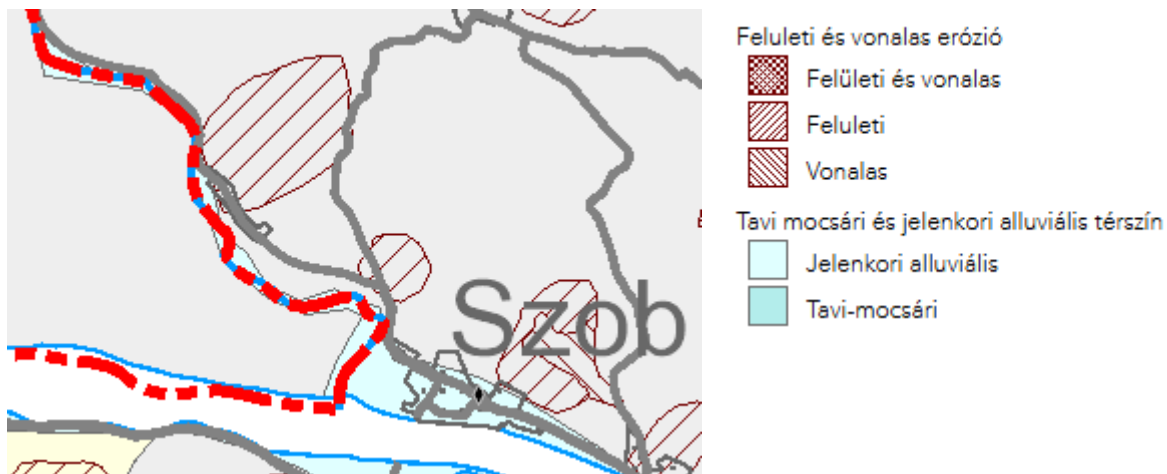
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

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

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat új honlapján elérhető „Magyarország mozgásveszélyes területei” térképi adatai alapján (https://map.hugeo.hu/FDT_veszely_orzag/) a módosítási területek mozgásveszélyes terület által nem érintettek.

A térségi övezet közig. határosan került meghatározásra, a közig terület tervezéssel érintett részén földtani veszélyeztetettséget nem tártak fel az előzetesen elvégzett részletes vizsgálatok. A tervezett

létesítmény megvalósítása a földtani veszélyforrás övezetre vonatkozó törvényi előírásokkal nem ütközik. Az érintettség a tervezett fejlesztési területek kialakítását nem gátolhatja. A fent idézett előírásnak megfelelően az összhang továbbra is biztosított. A terv földtani szempontból megfelel.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete igazolás:

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

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó fejlesztéseket jelen tervmódosítás nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

A fentiek alapján tehát a fejlesztési területek övezeti érintettsége a PMTrT 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel és előírásaival összhangban van .

A fentiek alapján tehát a módosítási terület övezeti érintettsége a PMTrT 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel, illetve Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival összhangban van .

VI. Nyilatkozat

A Ipolydamásd Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervnek való megfeleltetést a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása című fejezet készítője nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
Községépítési-Községgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2025. március 28.

8.SZAKÁGI JAVASLATOK

8.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A 6. fejezetben összevontan szerepel a módosítási területek bemutatásával.

8.1.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata

A tervmódosítási javaslat településszerkezeti terv területfelhasználására vonatkozó változtatást nem kezdeményez, mivel az érintett és kialakult falusias lakó, településközponti, és vízgazdálkodási területfelhasználások nem változnak. A Szabályozási tervben kiszabályozott útterületeket a tervezet nem jeleníti meg közlekedési területként, hanem a 3-as számú módosítási területhez hasonlóan tervezett lakóút nyomvonalának ábrázolását jeleníti meg az 1-es, és 4-es tervezési területen. Továbbá a 3-as módosítási területről törli a tervezett gyalogutat, mely területfelhasználása jelenleg is Lf lakó területfelhasználásban van.

Továbbá a tervezett módosítások új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki.

8.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a dinamikusán változó Községi igények lekövetése és építésjogi megalapozása a 2021. július 15.-én hatályos építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított *helyi építési szabályzat*, valamint ennek *szabályozási tervi melléklete*.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület (ha/v. m ²)	helyrajzi szám (hrs.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1/a.	1,03 ha	169/9, 169/10,	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
1/b	3382 m ²	169/9, 169/10	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	KÖu közút övezet a 11 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése
1/c	4302 m ²	169/2, 169/4, 169/6, 169/8	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	nem módosul
2.	1,12 ha	61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
3.	4,8 ha	82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet + szabályozási vonal korrekció + gyalogút jel törlése
4/a	1,2	192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
4/aa	2325 m ²	192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	KÖu közút övezet a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése
4/bb	523 m ²	186/1 és 218/3	Vt-2 településközpont vegyes építési övezet	KÖu közút övezet a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése
4/cc	110 m ²	188	(V) vízgazdálkodási övezet övezet	KÖu közút övezet a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése (áteresz)

A szabályozási terv módosítása a HÉSZ rendeletet és a mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlapot érinti.

8.3. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLATOK

Közúti közlekedés

Ipolydamásd közúti megközelítése a 2. és 12. sz. főúttól az 1201 jelű Szob – Hont összekötő úton történik.

Az út az Ipoly menti települések kapcsolatát biztosítja. Az út a település belterületének belső forgalmi útvonala is. Forgalma 2517 E/nap.

A szlovák határt keresztező forgalom fejlesztési programja keretében elkészült a Helemba Ipoly hidjához csatlakozó 12125 jelű Ipolydamásd országhatárhoz vezető út. A tervezett 12125 jelű bekötő út a település belterületének déli határán épült ki, körforgalmú csomópontban fog csatlakozni az 1201 jelű úthoz.

Az út külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávossal, tervezési sebessége 50 km/h.

Az út védőtávolsága a tengelytől mért 50 -50 m, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A tervezett közúti telek a 281/4 hrsz. telek szakaszán 16 m széles, a hídhoz és az 1201 jelű út csomópontjához csatlakozó szakaszon a földmunka területigénye szerint bővült.

A közutak tervezési osztályba sorolása

- | | |
|---|----------|
| - 1201 jelű összekötő út külterületi szakasza | K.V.A. |
| - 1201 jelű összekötő út belterületi szakasza | B.V.c.B. |
| - 12125 jelű út | K.V.C. |

Közösségi közlekedés

A település utasforgalmát a VOLÁNBUSZ helyközi járatai bonyolítják le. Szobnál kapcsolatot biztosítanak a Budapest Nyugati pályaudvar – Szob vasútvonalhoz. A 355. sz. Szob – Drégelypalánk és a 332. sz. Szob – Bernecebaráti – Vác járatok megfelelő sűrűségű kapcsolatot biztosítanak. A településen két megállójuk van: a templomnál ill. az orvosi rendelőnél.

Kerékpáros közlekedés

Az Ipoly árvédelmi töltésén, illetve az 1201 jelű út mentén épült ki az OTRT szerinti az északkeleti határ menti országos kerékpárút.

A 12125 jelű út déli oldalán megvalósult az országhatáron átvezető kerékpárút.

A módosítással érintett területek közlekedési feltételei

1. számú terület

A területet ÉK felől a 1201 jelű összekötő út belterületi szakasza határolja. A 1201 jelű úthoz a meglevő beépítés határán csatlakozik a Petőfi Sándor utca északi kivezető szakasza.

A területen tervezett telkek megközelítését a Petőfi Sándor utca északi meghosszabbításában javasolt kiszolgáló utca biztosítja. Tervezési osztálya B.VI.d.B., szabályozási szélessége a Petőfi utca meglevő szakaszával egyezően 11 m, ez biztosítja 6 m széles útpálya, egyoldali járda és csapadékvíz elvezető árok kialakíthatóságát.

Az út északon a 1201 jelű úthoz csatlakozik. A terület déli határán 12 m széles közterület biztosítja a 1201 jelű úttal a közúti kapcsolatot.

2. számú terület

A terület megközelítését a Fő út (1201 jelű összekötő út) felől a Mély út biztosítja. Az útpálya 16 m széles közterületen belül 3,5 m széles beton burkolatú, vegyes használatú, járda nincs.

Az út kiszolgáló kategóriájú, tervezési osztálya B.VI.d.B.

A terület nyugati oldalán a Kert utca saját használatú út egysávos vegyes használatú, aszfalt burkolattal.

A tervezett 8 építési telket két közforgalom elől el nem zárt magánúton lehet megközelíteni, a 6 m széles út terület a várhatóan csak magán célú vegyes használat miatt megfelelő.

3. számú terület

A terület közúti kapcsolata a József Attila utca jelenleg rövid zsákutcás szakasza, illetve az ÉK-i határon húzódó földút.

A hatályos szabályozási terv szerint a József Attila utca északi meghosszabbításában, a meglevő közterülettel azonos szélességű (14 m) út biztosítja a kialakítandó telkek megközelítését. A tervezett út tervezési osztálya B.VI.d.B.

4. számú terület

A területen a meglevő beépítés közúti kapcsolat az 1201 jelű út belterületi szakasza, a közvetlen kiszolgálást a telkek előtti szerviz út biztosítja.

A tervezett beépítés közúti kapcsolatát a Petőfi Sándor utca felől lehet kialakítani, az úttól DK felé levő árkon áteresztéssel.

8.4. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az 1. és 2. számú módosítással érintett terület részlegesen részét képezi az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének.

Az 1-es. számú módosítással érintett terület határos Országos jelentőségű védett természeti területtel, a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal.

A módosítással érintett ingatlanok közül a 169/8 hrsz-ú részét képezi európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), az Ipoly-völgy elnevezésű, HUD120026 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek, valamint a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI 10002 jelű különleges madárvédelmi területnek.

Valamennyi módosítással érintett terület része a tájképvédelmi terület övezetnek, mivel Ipolydamásd teljes közigazgatási területe a térségi övezet része.

A terv nem javasol új természeti értékvédelmi kijelöléseket.

A módosítások tájképvédelmi érdeket nem sértenek.

A DINPI előzetes véleményében javaslatot tett a 169/8 hrsz-ú állami tulajdonú terület beépítésre szánt területi kijelölésének visszavonására az 1-es számú tervezési terület vonatkozásában. Tervezői véleményünk szerint valóban nincs reális esély a nevesített 169/8 hrsz-ú terület lakóterületkéni hasznosítására, de mivel a mai jogszabályi környezet figyelembevételével távlatban minden új beépítésre szerint és beépítésre nem szánt különleges területi kijelölés csereterület kijelölését is igényli, ezért az új településterv készítése során javasoljuk a kérdés mérlegelést. (Ipolydamásd egyik csereterülete lehet a nevesített területrész (pl. a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület.)

Mivel a DINP javaslatát a jelen terv módosítása során csak részlegesen tudjuk figyelembe venni, ezért a 0169/8 hrsz-ú terület és a 0169/2, 4,6 hrsz is kikerül a szomszédos ingatlanokkal együtt tervezett övezet módosítás alól és marad a jelenlegi övezeti besorolásában (Lf-2), mindaddig, amíg egy későbbi új településterv készítés során esetleges beépítésre szánt csereterületként visszasorolásra kerül.

Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdés értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet **nem** jelöl ki, ezért nem szükséges -a jelenleg hatályos 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ és 78.§ (5) b) pontja alapján- a biológiai aktivitásérték kompenzáció.

8.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET

Megállapítható, hogy Ipolydamásd nem rendelkezik 10 évnél nem régebbi (2013 évi) Örökségvédelmi hatástanulmánnyal.

Műemlék, műemléki környezet:

A területeken védett épület, építmény nem található.

Művi értékvédelem vonatkozásában a módosítási területek a műemlékek és műemléki környezet területén kívül helyezkedik el, azonban tervmódosítás programja alapján figyelembe veendő területek. (Várrom műemlék)

Megállapítható, hogy a módosítások a műemlékekre nincsenek közvetlenül káros hatással.

A műemléki környezet esetében a műemléki területre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Az alátámasztó javaslat **4. mellékleteként** csatoljuk az Örökségvédelmi témában tartott előzetes egyeztetés emlékeztetőjét, melyen a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának képviselője, a Tervezők és a Ipolydamásd Polgármestere vett részt.

Örökségvédelmi szempontok alapján az 1-es számú módosítási terület beépítésénél figyelembe veendők:

1. A területen úgy kell megvalósítani a beépítést, hogy az örökségvédelmi szempontból is hozzon többlet értéket.
2. A terület tervezett feltárása, tervezett telekosztása tervezetten követi a történelmi szerkezeti kialakítást, melyhez elvárás, hogy a majdan tervezett épületek formai kialakítása és tömegarányai illeszkedjenek a történelmi településkarakterhez. Örökségvédelmi véleményező szerv javaslata alapján ez azonban ne jelentsen egy skanzenszerű, az aktuális településszerkezettől, épületalakítástól teljesen idegen új "települési egységet".
3. A földmunkával járó beruházás esetére a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok betartása szükséges.
4. A településképi szabályok felülvizsgálata esetén a figyelembe veendők a fenti megállapítások.

Örökségi elemekre gyakorolt hatások.

A tervezett változtatásokkal 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, (fokozatos urbanizáció révén) rendezett arculattal is bíró település képe állhat elő.

Régészet:

A módosítási területeteket érintően az 1-, 2, 3 és 4 -es módosítási terület régészeti területi lehatárolással érintett.

- Az 1-es számú módosítási terület vonatkozásában a 7078 azonosító számú Várrom műemlék körüli, 10405 Ipolydamásd Vár (Bástya, Zámki)" védett régészeti lelőhely 75127 azonosító számú régészeti védőövezetéhez tartoznak, valamint érintik a 10410 azonosító számú, Ipolydamásd —Kertészet (Sebes-part)" régészeti lelőhelyet.
- A 2-es számú módosítási terület vonatkozásában a 63/9 hrsz.-ú ingatlan érinti a 10411 azonosító számú, Ipolydamásd — Bornemissza-ház" elnevezésű régészeti lelőhelyet.
- A 3-as számú módosítási terület vonatkozásában a 110-111, 138, 137/1-2 hrsz.-ú ingatlanok érintik a 10409 azonosító számú, Ipolydamásd — Temető" elnevezésű régészeti lelőhelyet.
- A 4-es számú módosítási terület vonatkozásában a 186/1, 188, 192-193, 198, 199, 200/1, 201-203, 209-212, 214-216, 218/3 hrsz.-ú ingatlanok érintik a 10418 azonosító számú, Ipolydamásd — Ipoly-part" elnevezésű régészeti lelőhelyet.

Megállapítható, hogy a 2-3-4 módosítási területen kialakult állapot (beépítés) már részlegesen megvalósult.

A területekre készül régészeti örökségvédelmi hatástanulmányt a jelen alátámasztó munkarész 5. melléklete tartalmazza.

A vonatkozó kormányrendelet értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges – a más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott) engedélyéhez nem kötött – minden, 30 cm mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez és a régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz.

Minden ismert és nyilvántartott lelőhely esetében már a jelenlegi humuszréteg bolygatása (eltávolítása) is sérti a régészeti örökség földben rejlő emlékeit. Amennyiben ezek területén elkerülhetetlen az építési tevékenység, annak eljárásába a kulturális örökségvédelmi hatóságot be kell vonni. Ilyen esetben megelőző régészeti feltárássra kell számítani, amelynek költségeit a beruházónak kell viselnie.

1 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról

KIVONAT

Készült: Ipolydamásd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. február 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

1.) Napirendi pont tárgya: Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata

Napirendi pont előadója: Rományik Ferenc polgármester

A képviselő-testület 4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

6/2024. (II.22.) számú határozata

1. Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Ipolydamásd Község Településszerkezeti és Szabályozási tervének (továbbiakban: TRT) módosítását az alábbiak tárgyában támogatja:
 - a) A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított. A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett. HÉSZ és szabályozási terv módosítása szükséges.
 - b) A 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított. A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett. HÉSZ és szabályozási terv módosítása szükséges.
 - c) A 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3 és Lf-6) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított. HÉSZ és szabályozási terv módosítása szükséges.
 - d) 286/1, 188, 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-2012, 2014-2016, 2018/3 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum beépítési lehetőség biztosított. A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett. TSZT, HÉSZ és szabályozási terv módosítása szükséges.
2. Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68.§ (1) ba) pontjára hivatkozással.
3. Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az SZT módosítással érintett 1. pont szerinti 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8, 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68, 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2, 286/1, 188, 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-2012, 2014-2016, 2018/3 hrsz-ú területeket a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 7. pontja szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

4. Ipolydamásd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletét képező Képviselő-testületnek címzett feljegyzést elfogadja.
5. Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy az 1. pont szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében tervezési szerződést kössön az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, mint Tervezővel. A tervezési eljárás a Tulajdonosok költségviselésével készül, és felhatalmazza Rományik Ferenc polgármestert, hogy a Költségviselőkkel és a Tervezővel a tervezési szerződést aláírja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Rományik Ferenc
polgármester sk.

Csákiné Varga Gyöngyi
aljegyző sk.

Kivonat hitelélül:



Szobi Közös Önkormányzati Hivatal
Ipolydamásdi Kirendeltsége
2631 Ipolydamásd, Fő utca 85.
Tel.: 27/641-821
E-mail: hivatal@ipolydamasd.hu

KIVONAT

Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. február 12. napján megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 15/2025. (II.12.) sz. Kt. határozata

Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja Ipolydamásd Község Településrendezési tervének (továbbiakban: TRT) módosítását kezdeményező 6/2024.(II.22.) sz. Kt. (továbbiakban: Határozat) határozatát az alábbiak szerint:

1. A Határozat 1. melléklete helyébe a jelen határozat 1. melléklete lép.
2. A Határozat 1. pontja az alábbi e) alponttal egészül ki:
e) Az Lf falusias lakó terület felhasználásba és építési övezetbe tartozó 82 hrsz.-ú ingatlanon tervezett gyalogút megszüntetése telekegyesítések megvalósítása érdekében. (TSZT, és szabályozási terv módosítása szükséges.)
3. A Határozat 2. pontja helyébe az alábbi szövegrész kerül:
„Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68.§ (1) ba és bb) pontjára hivatkozással”
4. A Határozat 6. ponttal egészül ki:
„Ipolydamásd Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert HÉSZ módosítása érdekében a szükséges intézkedések megtételére.”

Felelős: Rományik Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

A Határozat jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Kmf.

Rományik Ferenc s.k.
polgármester

dr. Holocsi Krisztián s.k.
jegyző

Kiadmány hitelesítve:
dr. Holocsi Krisztián
jegyző



1. melléklet:

15/2025.(II.12.) határozat 1. melléklete

Tárgy: főépítési feljegyzés

Ipolydamásd Helyi Építési Szabályzatának módosítása
4 részterületre vonatkozóan

Ügyintéző: Farkas István főépítész

Telefon: +36 30 166 2851

E-mail: farkas.istvan@gmail.com

Ipolydamásd négy részterületét érintő szabályozási tervi módosítás a 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú, 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú, és 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2, 286/1, 188, 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-2012, 2014-2016, 2018/3 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása előzetesen a tervezővel egyeztetésre került.

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, legalább jelen feljegyzés szerinti tartalommal szükséges elkészíteni Ipolydamásd Község Településrendezési tervének módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot - alátámasztó javaslatot.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A Településrendezési terv jelen módosítása következtében településszerkezeti, tájhasználati, változások nem történnek. Területfelhasználás változás sem történik, de a településszerkezeti tervi struktúrával való összhang biztosítása javasolt. A módosítás közvetlenül érint épített örökséggel érintett területet (régészeti lelőhely), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében szükségesek.

A módosítások ökológiai hálózat ökológiai folyosó területét érintik az 1-es terület vonatkozásában, de már kijelölt lakóterület módosítása történik. Egyéb természetvédelmi terület nem érinti a módosuló területeket. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A tervmódosítás célja, a tervezési feladat indoklása
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
Településrendezési javaslatok
Közlekedési javaslatok

Ipolydamásd, 2025. február 12.

Tisztelettel:


Farkas István
települési főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök véleményezési szakaszának lezárásáról

3 SZÁMÚ MELLÉKLET: DMRV víziközmű szolgáltató előzetes állásfoglalása



DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
 2600 Vác, Kodály Zoltán út 3.

FŐMÉRNÖKSÉG

Kelt: Vác, 2024. október 07.

Ikt.sz: DMRV/11336-2/2024 Jtka

Ügyintéző: Nagy Nikolett

Melléklet:

Ipolydamásd Község Önkormányzata
Rományik Ferenc részére
polgármester

Ipolydamásd
Fő u. 85.
2631

Tárgy: Ipolydamásd, 4 részterület víziközmű-ellátásáról tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

A levelében jelzett részterületek víziközmű-ellátásához szükséges fejlesztésekről az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk:

1. részterület:

- Ivóvíz: A megjelölt ingatlanok vízellátása a meglévő NA 250 KM-PVC vezetékről biztosítható. A bekötéseket védőcsőbe szükséges helyezni.
- Szennyvíz: A Fő út mentén kb. 115 m KPE nyomóvezeték (átmérő meghatározása tervezői méretezés alapján) építésével, illetve házi beemelők (darabszámuk a kialakítandó ingatlanszám függvénye) létesítésével biztosítható az ingatlanok szennyvízelvezetése. A Fő út alatt a bekötővezetéseket védőcsőbe szükséges helyezni.

2. részterület:

- Ivóvíz: A 61, 62, 63/5-9. hrsz-ú ingatlanok megosztása esetén a víziközmű-ellátásuk biztosítására új út kialakítása szükséges. Az út szabályozási szélességének kialakítása szükséges, melyet az OTÉK szerint úgy kell meghatározni, hogy a közművek, a vízelvezetés létesítményei elhelyezhetők, illetve meghibásodás esetén célgépekkel megközelíthetők legyenek. A 64-68 hrsz-ú ingatlanok ellátására szükséges kb. 250 m D110 KPE vezeték fektetése a Mély utcában.
- Szennyvíz: A jelenlegi területfelosztás szerint minden ingatlan szennyvízelvezetése megoldott. A kialakítandó út függvényében előreláthatólag minimum 300 m D200 KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna fektetése szükséges.

3. részterület:

- Ivóvíz és szennyvíz: A 82-111. hrsz-ú ingatlanok felosztása esetén a víziközmű-ellátásuk biztosítására új út/utak kialakítása szükséges. Az utak szabályozási

Levél cím: 2601 Vác, Pf. 96. • Telefon: 27-511-500 • Fax: 27-316-199 • Adószám: 10863877-2-44 • www.dmrvzt.hu



szélességének kialakítása szükséges, melyet az OTÉK szerint úgy kell meghatározni, hogy a közművek, a vízelvezetés létesítményei elhelyezhetőek, illetve meghibásodás esetén célgépekkel megközelíthetőek legyenek. Az ivóvízellátás biztonsága, az ún. „pangó vizek” elkerülése érdekében körvezetékes hálózat kialakítását javasoljuk. A közterületek kialakításánál kérjük figyelembe venni a fenti szempontokat.

A közterületbe való átsorolás, valamint megfelelő szabályozási szélesség kialakítása esetén az ingatlanok ivóvízellátása kb. 550 m D110 KPE vezeték építésével, szennyvízelvezetés kb. 430 m DN200 KG-PVC szennyvíz-törzshálózat kiépítésével biztosítható.

4. részterület:

- **Ivóvíz:** A telekvégeken kialakított útra vonatkozóan a 2. és 3. részterületben részletezett kialakítás szükséges. Az ivóvízellátás biztonsága, az ún. „pangó vizek” elkerülése érdekében körvezetékes hálózat kialakítását javasoljuk. A közterületek kialakításánál kérjük figyelembe venni a fenti szempontokat. Az ingatlanok ellátására kb. 600 m D110 KPE vezeték fektetése, a 218/3 hrsz-ú ingatlan ellátásához kb. 100 m NA 110 KPE vezeték építése szükséges a 219. hrsz-ú úton.
- **Szennyvíz:** Az érintett ingatlanok szennyvízelvezetése részben megoldott. A telekalakítást követően előreláthatólag kb. 280 m KPE nyomóvezeték (átmérő meghatározása tervezői méretezés alapján) építésével, illetve házi beemelők (darabszámuk a kialakítandó ingatlanszám függvénye) létesítésével biztosítható az ingatlanok szennyvízelvezetése.

Felhívjuk figyelmét, hogy a fent megadott műszaki paraméterek tájékoztató jellegűek, a pontosabb műszaki tartalom megadása a telekalakításokat követően határozható meg. A tényleges vezeték hosszak és létesítmények szükségessége nagyban függ a kialakítandó út elhelyezkedésétől. Ennek következtében a megadott gravitációs szennyvízelvezető hálózat helyett nyomóvezeték, vagy akár közterületi szennyvízátemelő létesítése is szükségessé válhat.

A településen tervezett telekalakítási, fejlesztési munkák a települési és a regionális szennyvízelvezető rendszer elemeit, úgy mint a gravitációs hálózat, a Fő úti (Id-1) közterületi, illetve a Petőfi utcai (RIId-3) regionális és a Szob, Préskert raktárak (RSzb-2) regionális szennyvízátemelőket és azok nyomóvezetékét érinti. Ezért felhívjuk a figyelmet, hogy a fejlesztési munkák megvalósulása előtt az érintett rendszerelemek hidraulikai felülvizsgálata és szükség esetén azok áttervezése szükséges.

A fejlesztési elképzelésünkre vonatkozóan tájékoztatjuk, hogy a Gördülő Fejlesztési Tervünkben, 2025. évben az Ipolydamásd, Fő út NA 250 KM-PVC ivóvízvezeték rekonstrukciója (kb. 200 m) szerepel. A rekonstrukciós munka megvalósítása a források rendelkezésre állása esetén tud megkezdődni.

Tisztelettel:

Farkas Egonné
üzemeltetési főmérnök

Szabó Gábor
üzemeltetési osztályvezető

Levél cím: 2601 Vác, Pf. 96. • Telefon: 27-511-500 • Fax: 27-316-100 • Adószám: 10863877-2-44 • www.dmcvrt.hu



4 SZÁMÚ MELLÉKLET: Emlékeztető- Örökségvédelem

Emlékeztető

Tárgy: Ipolydamásd TRT módosítása több részterületre vonatkozóan – kiemelten az 1-es számú módosítási területre (169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú) – egyeztetés a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály előzetes észrevételei alapján

Hely: Ipolydamásd Község Polgármesteri Hivatala – Hivatalos helyisége

Idő: 2025. május 20.

Jelen voltak: Bozóki-Ernyey Katalin régész felügyelő – BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Rományik Ferenc – Ipolydamásd Község Polgármestere
Vágner Zsolt – régész szakértő, az Örökségvédelmi hatástanulmány készítője
Csóka.Zsófia – régész, az Örökségvédelmi hatástanulmány készítőjének munkatársa

Makkai Krisztina településtervező – Area Plan Kft.

Ipolydamásd Község Önkormányzata a 4 részterületre vonatkozó módosítását a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szabályainak megfelelően a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése értelmében megkereste az érintett véleményező szerveket a környezeti értékeléssel összefüggésben. A véleményező szervek közül a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a BP/2602/00239-2/2025. hivatkozási számú levelében az 1-es számú módosítási területre vonatkozóan jelezte, hogy a területre tervezett tervi módosítást műemlékvédelmi és régészeti szempontból egyáltalán nem támogatja. Hasonlóan aggályosnak látta a tervezett módosítást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya is, de véleményében egy lehetséges kompromisszumos megoldást is megfogalmazott.

A fentiek okán Ipolydamásd Község Polgármestere kezdeményezte az előzetes egyeztető tárgyalást az elkészítés alatt álló településrendezési tervi módosítás egyeztetésének záró szakaszában az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály támogatásának elnyerése érdekében. Az egyeztetésre a meghívást írásban nem küldték ki, csak szóban szervezték meg.

A résztvevők megtekintették az 1-es számú (169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú) helyszínt, melyet érint az egyedileg védett régészeti lelőhely védőövezete, ill. egy nyilvántartott régészeti lelőhely. Továbbá a Főút túloldalán lévő egyedileg védett régészeti lelőhelyet, amely műemlék is egyben.

A terület megtekintésének célja az volt, hogy a tervezett településrendezési tervi módosítások milyen mértékben, milyen módosításokkal lehetnének mégis megvalósíthatóak?

A helyszíni megtekintés során az alábbi megállapításokat tettük:

Településrendezési szempontból a Tervező ismertette, hogy a kapott örökségvédelmi észrevételek figyelembevételével az Önkormányzat az alábbiak szerint módosítja a területmódosítási szándékát:

- A tervezett Lf-8 építési övezet helyét a tervező az előzetes levelében bemutatottakhoz képest csökkentette, vagyis a tervezett módosítás kizárólag a 169/9, 169/10 hrsz-ú területre terjed majd ki. A további 169/2, 169/4, 169/6169/8 hrsz-ú területek övezetváltásából visszalép, vagyis Lf-2 építési övezetben tartja.
- A tervező tájékoztatta a BFKH képviselőjét, hogy a tervmódosításhoz a régészeti hatástanulmány készítése folyamatban van, mely dokumentáció a tervdokumentáció véleményezési anyagához csatolásra kerül.
- A Hatástanulmány készítője elmondta, hogy a régészeti közhiteles nyilvántartásban észlelt anomáliákat, a BFKH képviselőjének kérésére, azon túl, hogy a hatástanulmányban jelzi, Lelőhely-bejelentő adatlapon is be fogja jelenteni, hogy a nyilvántartásban korrigálni tudják.

Örökségvédelmi szempontból a BFKH képviselője az alábbi kéréseket fogalmazta meg a településrendezési tervvel összefüggésben:

- Bár egyáltalán nem támogatja (nem javasolja) az érintett terület, amely egyedileg védett régészeti lelőhely védőövezetén fekszik, beépítését, amennyiben mégis ezzel ellentétes döntés születik, úgy az egyeztetésen jelzett csökkentett területen úgy kell megvalósítani a beépítést, hogy az örökségvédelmi szempontból is hozzon többlet értéket.
- A terület akár reflektálhat, a védett lelőhely és műemlék kapcsán egy késő középkori településkarakterre. Vagyis a terület feltárása, tervezett telekosztása és főként az épületek formai kialakítása és tömegarányai illeszkedjenek a történeti településszerkezethez. Ez azonban ne jelentsen egy skanzenszerű, az aktuális településszerkezettől, épületalakítástól teljesen idegen új „települési egységet”.
- Fentiekhez kapcsolódóan a BFKH képviselője utána néz az egyedileg védett lelőhelyhez kapcsolódó védőövezet területére vonatkozó földmunkák jogszabályi előírásainak.
- Tájékoztatta az Önkormányzat képviselőjét egyébiránt a területen található lelőhely kapcsán a régészeti lelőhely státuszából adódó jogszabályi kötelezettségekre, bármely földmunkával járó beruházás esetére.
- A terület együtemű fejlesztése (a közművekkel együtt) esetén javasolja az érintett terület régészeti kutatását egyben (azaz nem ingatlanonként) elvégeztetni. Első lépésként a terület előzetes műszeres felderítését a lelőhely intenzitásának, jellegének feltárása céljából, majd a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság előírásának megfelelően a teljes területen (azaz nem ingatlanonként) a feltárást elvégeztetni. Egyébiránt nagyberuházás esetén (jelen esetben a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költség elérése esetén) jogszabályi előírás is ún. előzetes régészeti dokumentációt készíttetni, amely a továbbiakban szükséges régészeti tevékenységek alapjául szolgál.

A Polgármester Úr részéről elhangzott a lakóterület fejlesztése kapcsán olyan, akár a HÉSZ-ben akár a településképi rendeletben, vagy alátámasztó munkarészükben, irányelvek megfogalmazására, amelyek egy egységes a történeti örökségnek megfelelő településképi megjelenést biztosítanak a jogszabályi környezet előírásait figyelembe véve.

Egyébiránt az Önkormányzat részéről a vár és környezetének turisztikai célú fejlesztésének előkészítése már több mint egy évtizedes múltra tekint vissza, fontos számukra a vár megóvása, bemutatása. A területet egy átfogó koncepció mentén kívánják

fejleszteni. A parkolótérrel szemben egy fogadóépület építése már az engedélyezési fázisban tart, illetve a vár lakótornyának felújítását, rekonstrukcióját tűzte ki célul. (Ezek a területek nem tartoznak a módosítási területek közé, de az 1-es számú módosítással összefüggésben, kapcsolatban vannak)

Ennek kapcsán a BFKH képviselője nyomatékosította, hogy mind a fogadóépület kialakítása, mind a tervezett rekonstrukció régészeti feltárással fog járni, javasolja, hogy az egyeztetés alapjául szolgáló 1-es terület fejlesztése, a fogadóépület megépítése és a vár-lakótorny rekonstrukciója régészeti munkáinak szükségességéről, ütemezéséről az Önkormányzat előre egyeztessen a területileg illetékes múzeummal, régésszel, területileg illetékes örökségvédelmi hatósággal, idő- és költséghatékonyság és a minél teljesebb régészeti munka szempontjából.

A BFKH képviselője elmondta, hogy az egyeztetés alapján a BFKH Örökségvédelmi Osztály hivatalos állásfoglalását az Önkormányzatnak címzett hivatalos levélben fogja megadni, mindaddig a korábban kiadott BP/2602/00239-2/2025. ügyiratszámú állásfoglalása van érvényben.

Összeállította: 2025. május 20

Makkai Krisztina településtervező

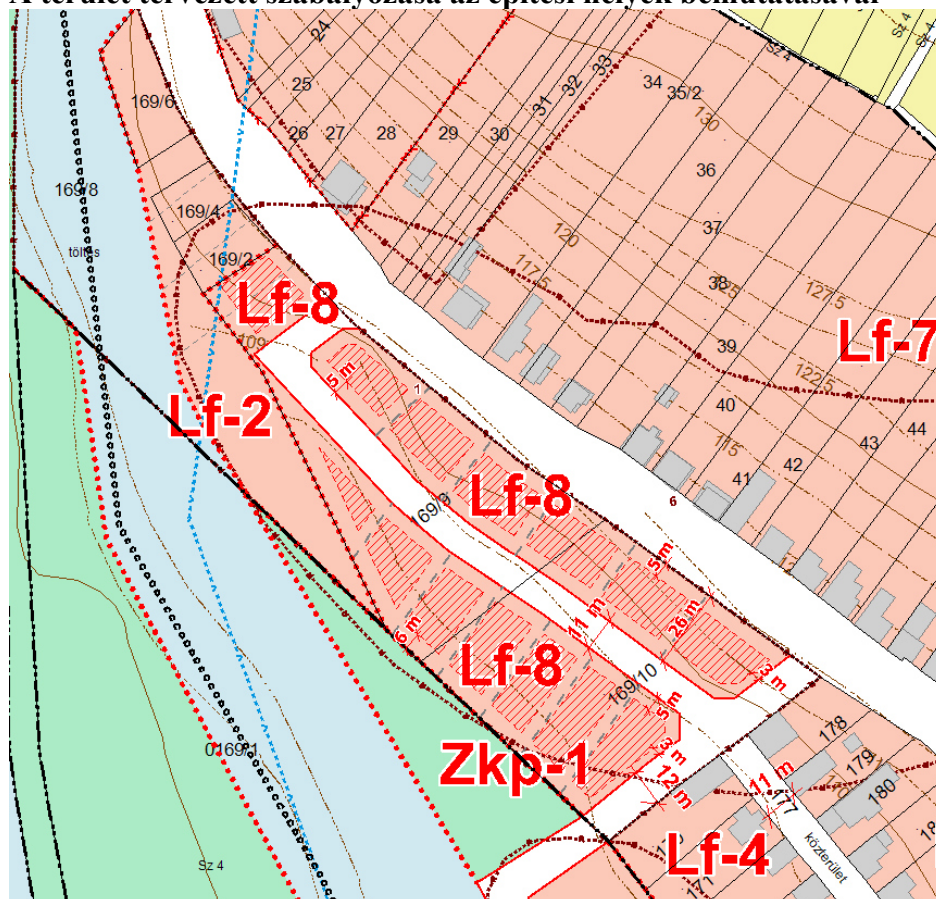
Bozóki-Ernyey Katalin régész felügyelő

1 Melléklet:

A terület tervezett beépítési intenzitásának bemutatása



A terület tervezett szabályozása az építési helyek bemutatásával



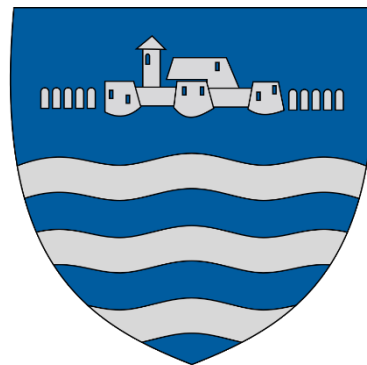
5 SZÁMÚ MELLÉKLET: Örökségvédelmi hatástanulmány

Ipolydamásd

Örökségvédelmi hatástanulmány

Régészeti munkarész

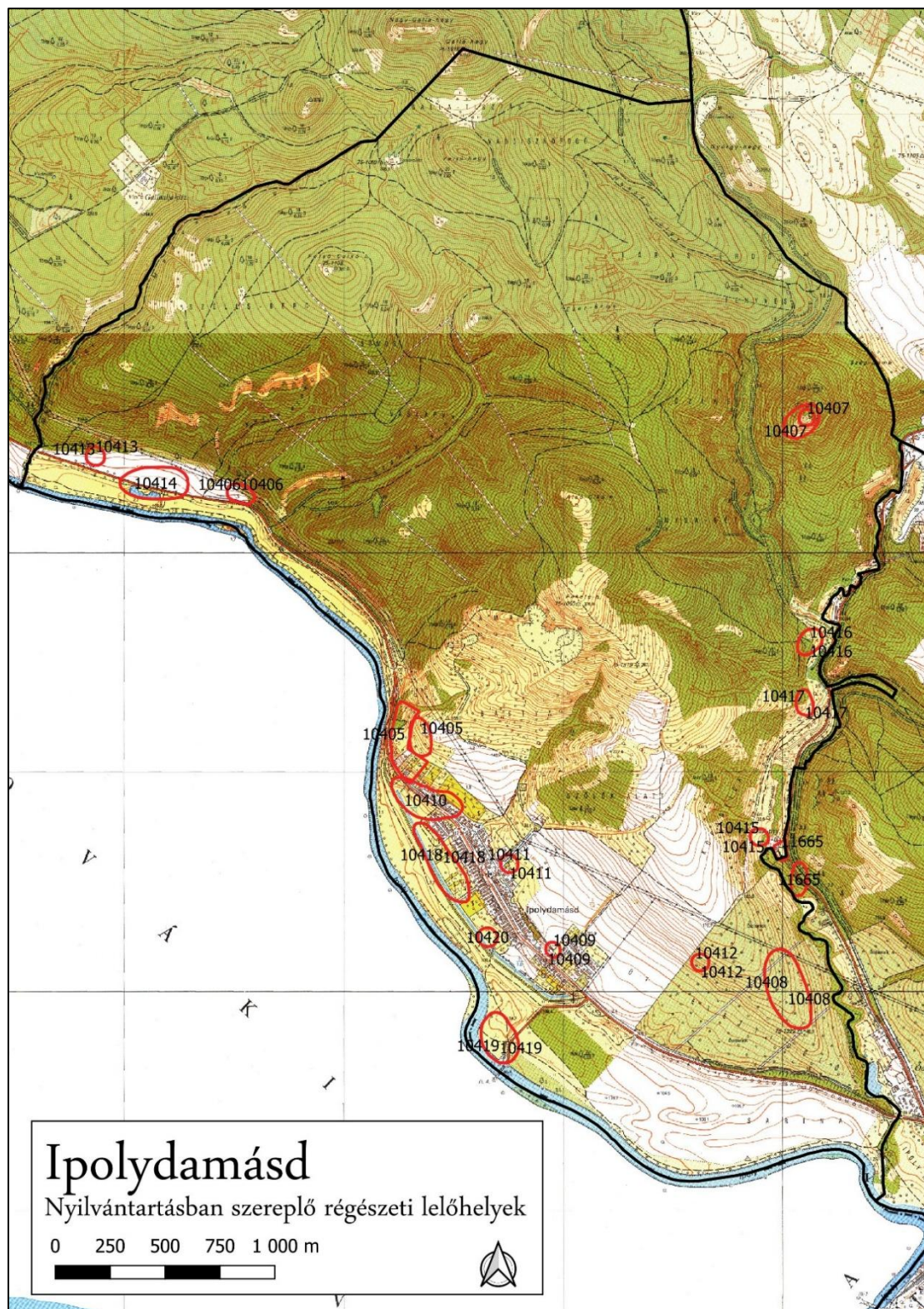
Készítette: Archeo-Art Bt.



IPOLYDAMÁSD

Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány vizsgálati munkarésze Ipolydamásd község Településrendezési tervének módosítása kapcsán a 68/2018. (IV. 9.) Korm. Rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem zárható ki. A vizsgált területen 16 darab régészeti lelőhely szerepel a Nyilvántartásban.



1. ábra: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Rád község területén,

Régészeti örökség

Ipolydamásd község Pest vármegye, Szobi járásához tartozik. A település a Börzsöny délnyugati lábánál fekszik. Keleti és déli oldalán a határ folyó, a település nevét is adó Ipoly folyik, így egyes szomszéd települései, már Szlovákiához tartoznak. Délről Helemba (Chl'aba), nyugatról Leléd (Lel'a) határolja. Északról Letkés, északkeletről Márianosztra a szomszédja. Keleti és délkeleti határa Szob várossal közös.

A település területéhez köthetően 16 régészeti lelőhely szerepel a Nyilvántartásban, melyek mindegyike szerepel a Magyar Régészeti Topográfia 9. (MRT 9.) kötetében.

A Nyilvántartásban 10405. számú azonosítóval szereplő Vár (Bástya, Zámki) lelőhely két poligonnal rendelkezik, amelyek csak kismértékben fedik egymást. Megállapítható, hogy az MRT 9 kötet alapján pontatlanul rögzített kisebb poligonnal szemben, a későbbiekben, a védettség alapján a nyilvántartásba rögzített, nagyobb méretű poligon fedi le hitelesen a Damásdi vár területét. A kisebb lelőhely poligon archiválását javasoljuk.

A 10407. azonosítóval ellátott Zuvár esetében szintén két poligon jelenik meg a Nyilvántartásban, azonban a nagyobb kiterjedésű poligon teljesen lefedi a kisebbik területét. Az MRT 9-ben a nagyobb méretű lehatárolás szerepel.

Ipolydamásd régészeti örökségének bemutatása

Őskor

Újkőkör

Ipolydamásd területéről már egészen az őskorba visszanyúlóan ismerünk lelőhelyeket. A település keleti partján folyó Damásdi-patak nyugati partján két helyszínen, egy-egy kiemelkedően terepbejárás során gyűjtöttek zselizi kultúrához köthető település kerámiatöredékeket, Ódamásd és a Malom-kert területén. Utóbbi lelőhelyen a késő újkőkori lengyeli kultúrához köthető jellegzetes bütyökkel ellátott cserepeket találtak.

Újkőkori településnek adott helyett a település délnyugati részén fekvő Ipoly-part lelőhely is, ahol a különböző terepbejárások és régészeti megfigyelések során a kerámialeletek segítségével szintén újkőkori települést dokumentáltak.

Rézkör

A rézkorban a mai település területén elsősorban az Ipoly folyó mellé települtek le.

Késő rézkorra datálhatóak a település nyugati részén, az Ipoly melletti Szákló területén fekvő hegy lábánál talált badeni kultúra kerámia töredékei. Az Ipoly-part lelőhelyen badeni kultúrához köthető település állhatott. Az Ipoly rendezése során végzett munkálatok során a Sziget területén badeni kultúrához tartozó három kőpakolásos urnasírt és hozzájuk tartozó leleteket találtak. A Malom-kertnél végzett terepbejáráson gyűjtötték a bolerázi csoport kerámiatöredékeit.

A Kertészet (Sebes-part) lelőhelyen Kővári Klára leletmentés során a ludanicei csoport szemétgödrét és egy zsugorított temetkezést tárt fel.

Bronzör

A Damásdi-patak nyugati oldalán két lelőhelyet tudunk a bronzkorhoz kötni. A Zuvár területén Miklós Zsuzsa szondázó ásatai során bronzkori szórványleletek láttak napvilágot. Az

Ódamsád területén a kutatóknak sikerült terepbejárás során vakondtúrásból gyűjteniük bronzkori leleteket.

A Szákló területén csupán néhány kerámiatöredéket találtak.

A mai település belterületén több bronzkori lelőhelyet ismerünk. Ide tartozik a település északi részén található Vár (Bástya, Zámki) lelőhely területe, amely egykor bronzkori településnek adhatott helyet. A Damásdi vár közelében, a mai főút mentén található Kertészet (Sebes-part) lelőhelyen pinceásás során urnasíros kultúra csekei csoporthoz köthető kis korsó vagy bögrétöredékei kerültek elő. A halomsíros kultúra urnatöredékének¹ darabjai és táltöredék láttak napvilágot az Ipoly-part nevű lelőhelyen. A folyó területének rendezése során, illetve a munkálatokat követően a Sziget lelőhelyen halomsíros kultúrára keltezhető csontvázas sírt azonosítottak. Ez eredetileg kőborítással rendelkezhetett, azonban a feltárás idejére már kifosztották. A sírhoz több melléklet tartozott, így bögrét és bronzdarabokat találtak a bolygatott gödörben. A területen a felszínen talált leletek alapján ugyanezen időszakra település is feltételezhető, illetve urnasíros kultúra, csekei csoporthoz köthető leleteket is gyűjtöttek.

A mai Damásd délkeleti végében lévő domboldalán található a temető. 1974-ben temetés során késő bronzkori kerámiákat találtak egy sír földjében, azonban a később a lelőhely azonosítása során nem került elő több lelet.

Vaskor

A Damásdi-patak bal partján két vaskori lelőhelyet feltételezhetünk, köztük az egyik a Petyerák tanya. Egy helyi lakos beásásból kelta kerámiákat gyűjtött, azonban ezt a lelőhelyet később nem sikerült beazonosítani. A patak mentén délebbre haladva, a Malom-kertnél kelta urnatöredéket találtak.

A település Szákló területén találtak egy szórvány grafitos anyagú, kifelé vastagodó kelta peremtöredéket.

A mai település belterületén lévő Kertészet (Sebes-part) lelőhelyen árokásás során beásás feltárását dokumentálták, illetve kelta edény töredékeket figyeltek meg. A település délnyugati részében a folyópart 1988-as tereprendezi munkálatainak köszönhetően az Ipoly-part lelőhelyen néhány kelta kerámiatöredéket találtak. Ugyanehhez a munkálatokhoz köthetően előkerült a délebbre fekvő Sziget lelőhelyen szkíta sír, amelyet részben elpusztítottak a tereprendezi alatt, illetve szintén kelta település nyomai, három földbemélyített, nyeregtetős, paticsfalú ház maradványát, kerámiatöredékeket dokumentáltak.

A nyugati, településhatár közelében lévő hegy lábánál, a Szákló területén két helyen is őskori kerámiákat gyűjtöttek. Ugyanígy az Ipoly-part lelőhelyen előkerültek őskori leletek, amelyek korát nem lehetett pontosítani.

Római kor

Feltehetően kvád kerámiákat találtak a település külterületének keleti részén, a Zuvárban végzett ásatás során. A települést keleti oldalról határoló Damásdi-patak nyugati partján, a Malom-kertnél késő-római kori cseréptöredékeket, importtárgyat gyűjtöttek.

A mai település területén négy helyről ismerünk egymáshoz közel fekvő helyekről római kori lakosságra utaló nyomokat. A Vár (Bástya, Zámki) feltárása során találtak kvádokra jellemző, belül barna, kívül fekete, grafitozott, durván eldolgozott felületű, vastag falú oldaltöredékeket

¹ Az MRT-ben halomsíros kultúra szerepel, míg a Nyilvántartásban urnasírosként említik.

is. Innen délre, a főút mentén fekvő Kertészet (Sebes-part) lelőhelyen gyűjtöttek egy Traianus Decius érmét. Az Ipoly-partján késő-római kerámiát is dokumentáltak a leletek között. Innen délebbre, az Ipoly mentén haladva, a Sziget lelőhelyen római kori, provinciális kerámiatöredékek kerültek elő, azonban itt nem ismerünk a kvádokra jellemző leleteket.

Népvándorlaskor

Ipolydamásd területén csupán két helyről ismerünk népvándorlás korára keltezhető leleteket. Kevés, 9. századi kerámiát találtak a Zuvár területén. Szintén a 9. századra datálhatóak a Sziget területén kutatott földbemélyített, belső kötűzhelyes ház, illetve a feltöltésében talált cserepek.

Honfoglalaskor

A településhez kapcsolódóan egyedül a déli részén, az Ipoly-part területéhez kötnék honfoglalaskori, 9-10. századi lelőhelyet, azonban az itt talált kerámiákat is a középkori Damásddal, azaz a Kertészet (Sebes-part) lelőhellyel hozták összefüggésbe.

Középkor

Árpád-kor

Ipolydamásd területén intenzív élet folyt a középkor folyamán. Ennek egyik tanúja a Zuvár területe, melyről azonban középkori oklevél nem maradt fent. A lelőhely a település keleti határán folyó Damásdi-patak bal partjához közel, egy meredek hegykúpon, két völgy között található, melyet Miklós Zsuzsa kutatott. A várral kapcsolatban nem ismerünk semmilyen történelmi forrást, azonban Kovács Gyöngyi feltételezése szerint a közelben fekvő Márianosztra, a középkori Nosztre birtokosának tulajdonában állhatott.² Az erődítményt az előkerült leletek szerint a 12-13. század folyamán építették. Felmérések alapján az egykori vár 30x50 méter területű, szabálytalan formájú, amely máig részben megmaradt kőfalakból áll. Az építése során a talajt szikláig letisztították, agyagos réteggel kiegyenlítették, majd erre az alapozásra húzták fel a vár habarccsal kötött, durván faragott kövekből álló falait.³ A falon belüli terület északi részén egy lakótornyot sikerült azonosítani, míg a déli részeken egy faszerkezetes épületmaradványait, északnyugaton pedig két kemencét dokumentáltak. A fentebb említett 6,3 x 7 méter nagyságú ovális lakótornyot a várfal északkeleti falán belül tártak fel. A hegykúpot ma is látható sáncok és teraszok övezik. Utóbbiak feltételezhetően a várhoz tartozhattak. Az ásatás során a kevés középkori kerámialelet mellett többek között 13. századi kályhaszemdarab, két sarló, nyár, keshüvely merevítő, kés, bronz övdísz, páncéltörő nyílhegy és patkótöredékek kerültek elő. A kutatások alapján a vár a 13-14. század alatt pusztulhatott el. A Gyöngyösi Gergely által feljegyzett középkori hagyomány szerint az erődítmény 1352-re már elhagyatottá vált, mert a mai Márianosztrán alapított páloskolostort annak a köveiből építették.

A Damásdi-patak bal partján található Ódamásdnál, egy kiemelkedésre a vakondtúrásban talált leletek alapján egy Árpád-kori település állhatott, viszont a terület elnevezésével ellentétben nem valószínű, hogy a mai település elődjének tekinthető. A patak mentén déli irányba haladva, a Petyeráktanya területén egy Árpád-kori kerámia látott napvilágot, ugyanígy a Malom-kert területén is.

A mai település belterülete is lakott volt már a középkor első felében. A Vár (Bástya, Zámki) területén Árpád-kori település állt, azonban ez nem köthető össze a később kialakult településsel és várral.

A kiemelkedés lábánál, a főút mentén, a Kertészet (Sebes-patak) területe lakott volt az Árpád-korban. Itt a cseréptöredékeken túl földbemélyített ház faltját, cölöplyukakkal és kőfalmaradványt figyeltek meg. Feltételezhetően erre a lelőhelyre vezethető vissza a mai település előzményei, a középkori Damásd falu, melyet 1138-ban említenek először a dömösi prépostság kapcsán. Ehhez köthetőek az Ipoly-part déli részén azonosított Árpád-kori leletek, illetve a Sziget lelőhelyen talált szórvány kerámiák.

Késő középkor - újkor

Miklós Zsuzsa által végzett, zuvári ásatások során tisztázódott, hogy a területet használták a késő középkorban is. Bár a kutatások alapján az erődítmény legkésőbb a 14. század elején elpusztult, a területén előkerültek 14-15. századi edénytöredékek és egy 16-17. századi lakattöredék.

Bár a középkor második felére a Zuvár elnéptelenedett, Ipolydamásd területe nem maradt vár nélkül erre az időre sem. A Damásdi várral kapcsolatos első ismert említés 1361-ből származik. Ismert, hogy I. Károly király Damásdon, Ipolydamásd középkori településén többször tartózkodott. Az uralkodó az oklevelekben háromszor királyi vadászhelyként hivatkozott a területre, így feltételezhető, hogy neki épült a vár, vadászkastélyként. A Vár (Bástya, Zámki) területén Miklós Zsuzsa végzett szondázó kutatásokat 1984-ben, míg az erőd felmérésére több szakaszban került sor Nováki Gyula, Sándorfi György, Skerletz Iván, és Egyed Endre jóvoltából.

Az erődítménynek helyet adó, az Ipoly partjához közel fekvő kiemelkedés déli és délnyugati oldala meredek. A domb sík részének keleti oldalán helyezkedik el a vár épülete, mely falainak részei ma is felfedezhetőek. Az egykor többnyire szabályos, négyzet alakú, koncentrikus elrendezésű épületet szokatlan módon nem a domb tetején, hanem annak oldalába mélyítve alakították ki. Ez hadászati, illetve védelmi szempontból értelmezhetetlen, így az elhelyezkedése is azt sugallja, hogy a várat rezidenciaként, illetve vadászkastélyként használták. A párhuzamos négyszögletű falak egy 5x5 belméretű lakótornyot öveztek, melynek alsó szintje ma is látható. Ez boltozott helyiség volt. A torony körülölelő párhuzamos négyzetes falakon belül vélhetően fedett helyiségek lehettek. A torony és a helyiségek között egy belső udvar állt. A pusztulási rétegből 14. századi építészeti tagozatokat ismerünk, köztük feltételezhetően egy gótikus ablak töredékét. A korai falakat egy nagyobb kiterjedésű, külsővár övezett, mellyen belül a belsővár délkeleten helyezkedett el. A külső és a belsővár falai között árkot alakítottak ki. A leletek között szerepel 14. századi, de 15-17. századi kerámiák, nagy számban kerültek elő kályhaszemek, kályhacsempék, melyeket geometrikus díszítésekkel láttak el. A leletek alapján a vár ólomkeretes üvegablakokkal bírt. Az ásatási munkálatokat megelőzően, 1961-ben a belsővártól 50-60 méterre északra késő középkori kerámiákkal együtt embercsontokat találtak. A Nyilvántartásban a lelőhelyhez köthetően szerepel templom is, azonban ez régészetileg nem sikerült beazonosítani, csupán az 1732-es esztergomi *canonica visitatió*ból ismert. A lelőhelyen többségében 15-17. századra keltezhető kerámiákat találtak. Továbbá újkori mázas cserepeket, üvegedénytöredékeket, fegyverek töredékeit, Rudolf dénár korabeli hamisítványát, és egyéb fémleleteket gyűjtöttek. A források alapján 1581-ben a törökök a romosvár kedvező elhelyezkedésére való tekintettel felújították és egy palánkvárat építettek mellé. Két évvel később kezdődően a terület újra magyar kézbe került. A korabeli ábrázolásokon látható a palánkvár, egy torony, illetve még egy emeletes épület, a külső várfalon belül több ház helyezkedik el.⁴ A vár pusztulását 1641-ben a törökök okozták, mikor ostrom,

illetve foglalás során felgyújtották azt. A források alapján a magyarok tervezték a vár újjáépítését, de végül erre nem került sor.

A Kertészet (Sebes-part) területén, a királyvár közvetlen közelében, attól délre fekvő területen, az Ipoly közelében kialakult Damás Árpád-kori falu tovább élt a késő középkor folyamán, melyről az itt talált 14-16. századi kerámiák is tanúskodnak. 1955-ben, a Fő utca 96. szám alatt, egy nyugat-kelet tájolású sírt találtak, amely valószínűleg középkori eredetű lehet. Tíz évvel később a helyiek középkori kerámiaanyag mellett újabb csontokat gyűjtöttek, melyek körül koporsószőgek is elhelyezkedtek. A Nyilvántartás a területre templomot nevez meg, azonban régészeti bizonyítékunk erre nincsen. Történeti forrásunk is csak a fentebb említett 1732-es esztergomi *cannonica visitáció*ban megnevezett rom templomot ismerjük Ipolydamásd területén, de azt is a váron belülre helyezték.

A település belterületétől keletre, az Út feletti dűlő (Nadrocku sessio dűlő) szántásában 305 darab 16. századi magyar dénár, illetve 15 külföldi, többek között osztrák és cseh érmék kerültek elő egy szétmállott, feltételezhetően bőr zacskóban.

Ismeretlen kor

1925-körül Ipolydamásd belterületének keleti részén, a Bornemissza-házhoz tartozó domb oldalában sírok kerültek elő, azonban korukról nincs pontos adatunk.

Irodalom

Fancsalszky 2007 Fancsalszky G. Pest Megye Monográfiája I/1. A kezdetektől a honfoglalásig. Pest megye régészeti emlékei. Szerk.: Fancsalszky G. Budapest 2007.

Kovács 2022 Kovács Gy.: Középkori és Török Kori Várak, Erődítmények Pest Megyékben. Szerk.: Kovács Gy. Budapest 2022.

Miklós 2007, Miklós Zs.: Légi régészeti kutatások 2006-ban, In: *Régészeti kutatások Magyarországon 2006*. Budapest 2007.

Miklós 2008, Miklós Zs.: Légi régészeti kutatások 2007-ban, In: *Régészeti kutatások Magyarországon 2007*. Budapest 2008.

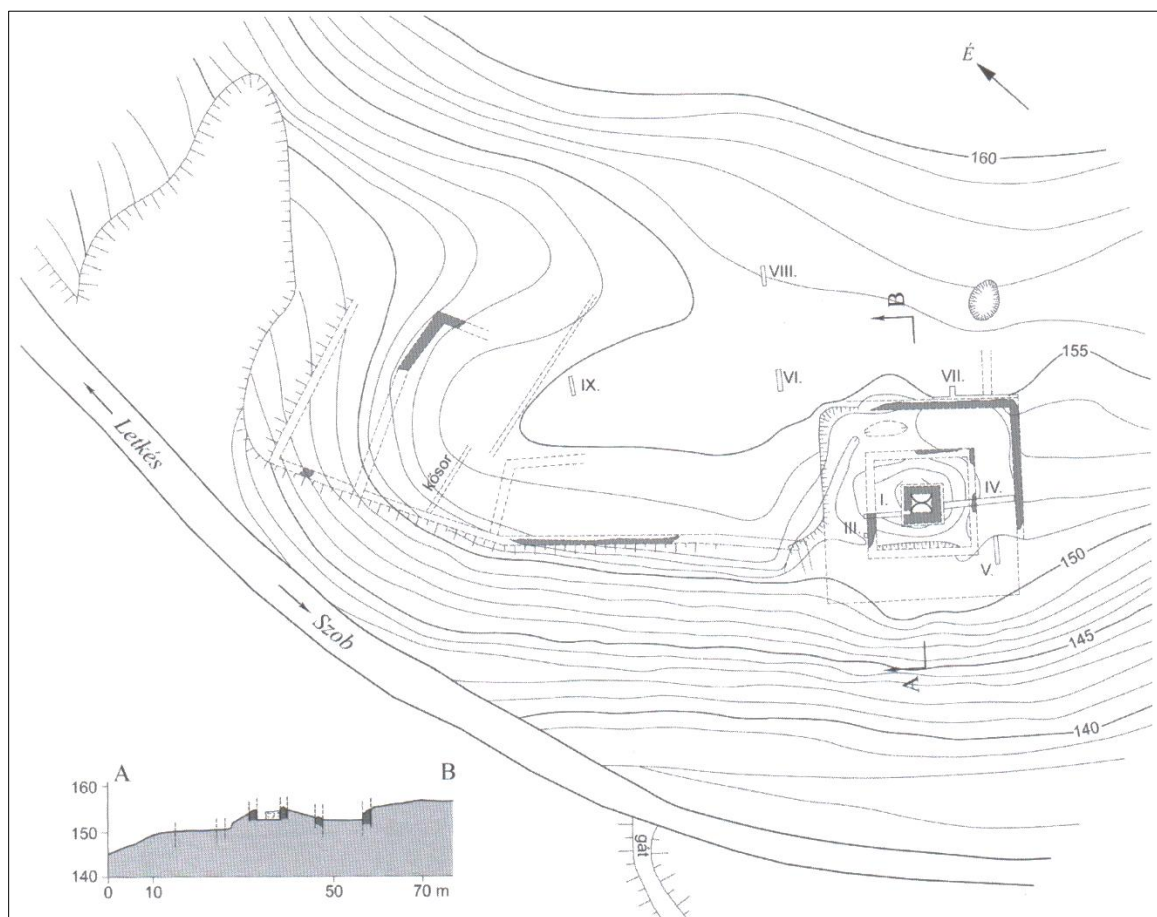
Miklós 2010, Miklós Zs.: Légi régészeti kutatások 2009-ban, In: *Régészeti kutatások Magyarországon 2009*. Budapest 2010.

MRT 9 Dinnyés I. – Kővári K. – Kvassay J. – Miklós Zs. – Tettamanti S. – Torma I.: A Szobi és Váci Járás Pest Megye Régészeti Topográfiája XIII/2. Magyarország Régészeti Topográfiája 9. Szerk.: Torma István. Budapest 1993.

Tari 2000 Tari E. Pest megye középkori templomai. In: *Studia Comitatus* 27. Szentendre, 2000.

Zsoldos 2001 Zsoldos A. Pest Megye Monográfiája I/2. A honfoglalástól 1686-ig. Szerk.: Zsoldos A. Budapest 2001.

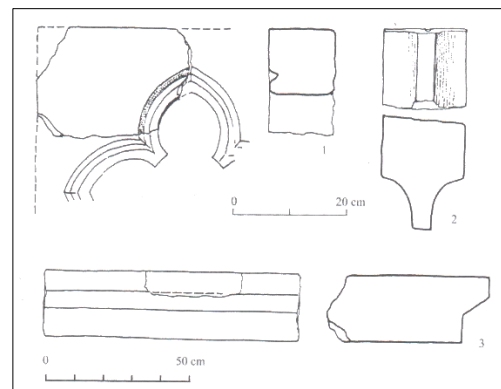
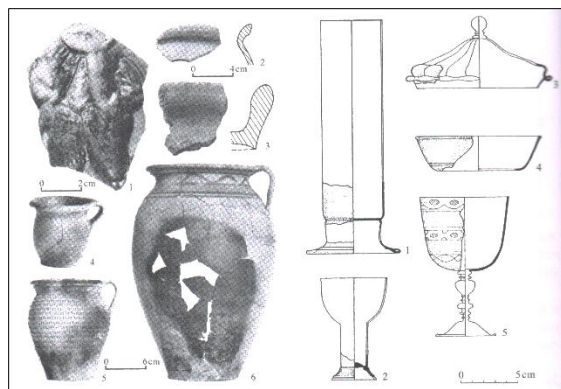
Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Adatbázis, <https://archeodatabase.hnm.hu/hu/node/3992>, 2025. március 1.



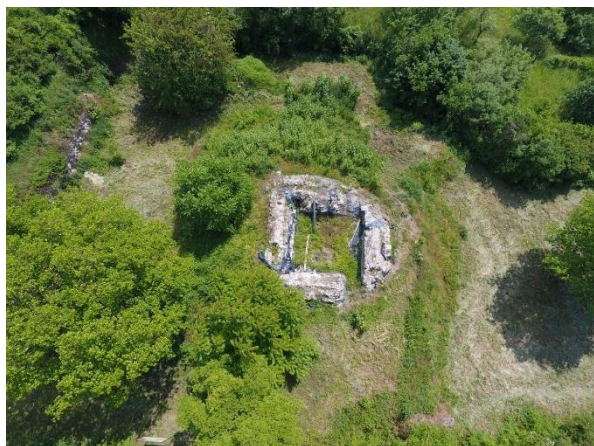
2. ábra: Damásdi vár alaprajzi felmérése (Kovács 2022.)



3. ábra: Damásdi vár 1617-es ábrázolása (<https://ipolydamasd.hu/varak>, Kovács 2022.)



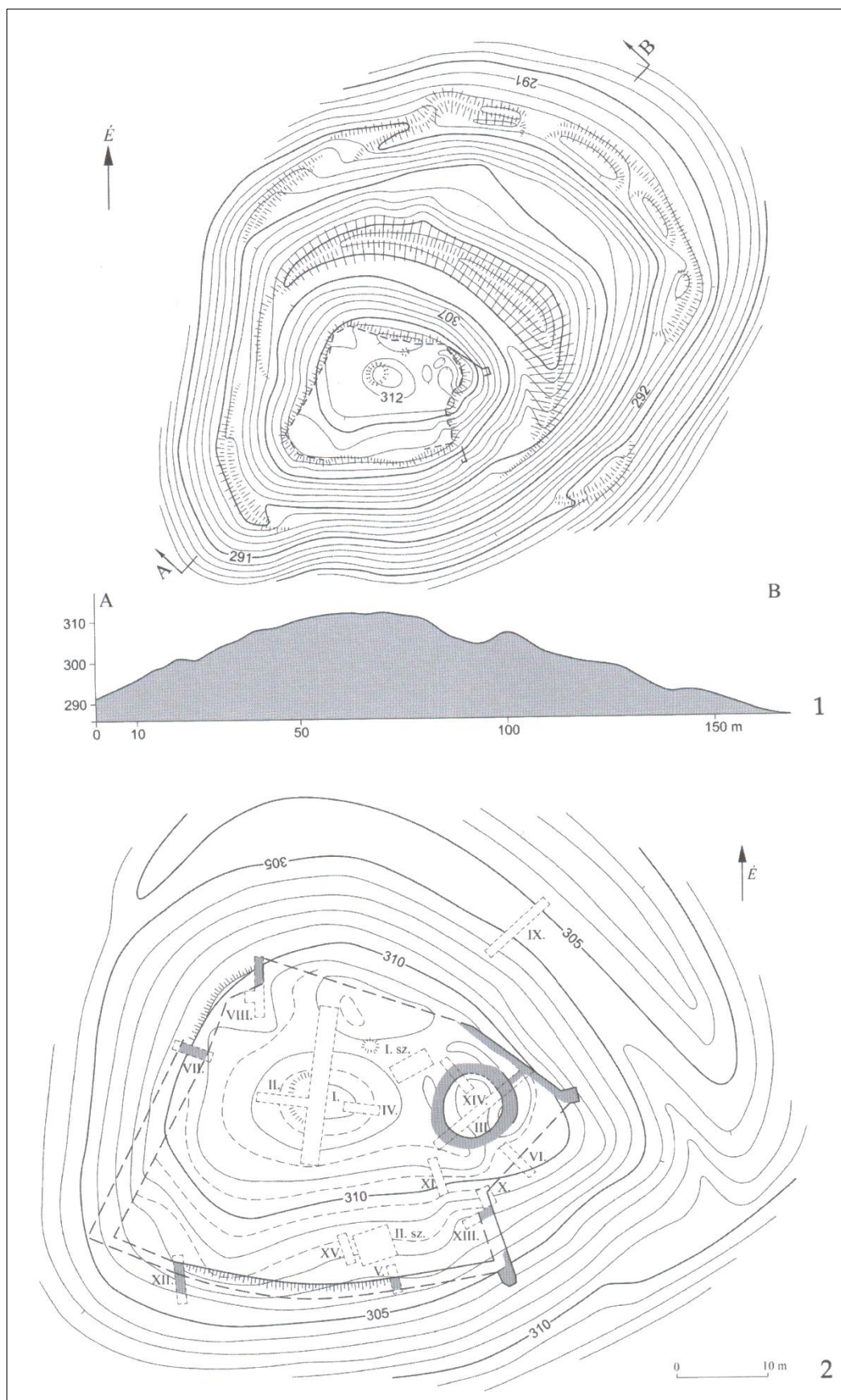
4. ábra: Damásdi várban feltárt kerámia, üveg leletek és kőfaragványok (Kovács 2022.)

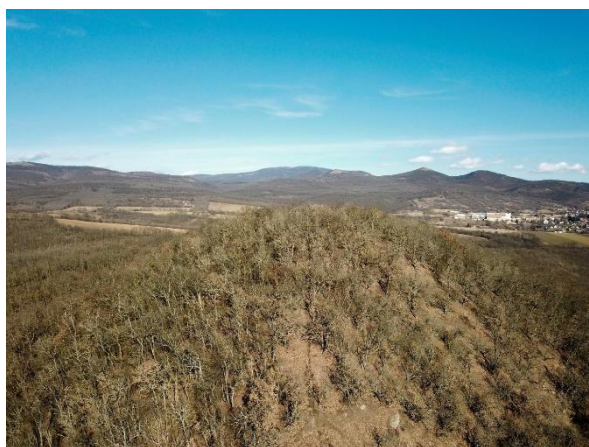


5. ábra: Damásdi vár légifotói (<https://varak.hu/>)



6. ábra: Damásdi vár jelenlegi állapota





8. ábra: Zuvár vár légifotói és a felszínen látható falmaradványok (<https://varak.hu/>)



9. ábra: Zuvár jelenlegi állapota

Helyzetelemzés

A község közigazgatási területén mind belterületen és külterületen találhatóak régészeti lelőhelyek. A belterületen lévők többsége kertes, illetve szántó területen fekszenek, köztük vannak olyanok, melyek beépített részeket is érintenek. A külterületen azonosított lelőhelyek vegyesen találhatóak erdős, ligetes, gyepes területen, de szántót és gyümölcsösökert is érintenek.

Ipolydamásdon a ma nyilvántartott régészeti lelőhelyek mindegyike szerepel az MRT 9. kötetében, a későbbiekben nem került újabb lelőhely azonosításra.

Az első lelőhelyeket Laczus Géza helytörténész azonosította az 1960-as években, így a Malomkert területén, majd a későbbiekben más lelőhelyeket is gyűjtött kerámiákat. 1961-ben a helyi orvos kezdeményezésére várban munkálatok kezdődtek, ahol később Parádi Nándor utólagos helyszínelést végzett. A lelőhelyek többsége 1975. és 1990. között végzett kutatásokkal, terepbejárásokkal váltak ismerté az MRT 9-es kötetét megelőző munkálatok kapcsán, melyeket Miklós Zsuzsa és Kővári Klára vezettek.

1983-ban a Zuvár területén Miklós Zsuzsa végzett szondázó ásatást, majd ugyanígy kutatott a Damásdi vár területén a következő évben, ahol a munkálatokat 2004-ben újrakezdte. Az említett két területet folyamatosan vizsgálta 2007. és 2009. között légifotózással. A feltárt, illetve korábban még jól megfigyelhető falmaradványokat a tervezés idején már csak nehezen lehetett felfedezni.

Kővári Klára 1988-ban az MRT 9 megelőzően feltárást végzett a Kertészet, majd 1989-ben a Sziget lelőhelyek területén az Ipoly szabályozási, töltésépítési munkálatai során, ekkor jelentős kotrásra, meliorizációra és feltöltésre került sor a folyópart menti telkeken.

A Károly Róbert híd megépüléséhez köthetően készült a területről Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) 2016-ban, illetve 2021-ben a Sziget lelőhelyen régészeti megfigyelést végeztek.

Az út feletti dűlő (Nadrocku sessio dűlő) területén Mag Hella végzett terepbejárást.

Javaslat

Ipolydamásd különös, ritka kivételes és szerencsés helyzetben van, hogy a község területén két vár romjai is találhatóak, ráadásul azok különböző korszakokból származnak. A két erődítés mutatja a település elhelyezkedésének fontosságát, hiszen egyben tartozik a Börzsöny-hegységhez, amely mint a Damásdi vár esetében is láthatjuk, királyi vadászterületként szolgált, ugyanakkor egyben tartozik az Ipoly mentéhez, mely mentén kialakult útvonal az északibb országrészeket kötötte össze az ország szívével, a Medium Regni területével (Esztergom, Visegrád, Buda-Óbuda, Székesfehérvár). Történelmi forrásból, ábrázolásból ismerhetjük, hogy

a Damsádi vár közelében egykor vezetett egy híd az Ipoly fölött, az átkelőkkal rendelkező települések általánosan kulcsfontosságú szereppel rendelkeztek. (Ezt ma is érzékelhetjük, hiszen a település forgalma és jelentősége komolyan megnövekedett a Helemba felé vezető Károly Róbert híd megvalósulásával.) Ráadásul a település hiába nem a Duna közvetlen partján fekszik, szerves része a Dunakanyar régiójának, mely szintén történelmi jelentőséggel bír.

Ipolydamásd is megsínylette a trianoni békediktátumot, hiszen ezzel határtelepüléssé vált, a peremterületre került, illetve a fentebb felsorolt régiók területeinek elválasztásával a környék elveszítette egységét így azok jelentősége is csökkent, ugyanezzel a községé is. Azonban a 2023-ban elkészült Károly Róbert híd megépítésével, illetve Schengeni övezet határátkelési könnyebbségeinek köszönhetően Ipolydamásd valamelyest visszakaphatja a történelemből ismert szerepét, jelentőségét, hiszen a földrajzilag és történelmileg összetartozó régiók részben újra egyesülhetnek.

A település belterületének északnyugati részén található Damásdi vár méltatlanul nem örvendhet nagy ismeretnek.

Elhelyezkedése is már fontos, illetve turisztikai szempontból előnyös, hiszen ma is működő, de a középkorban is fontos útvonal mellett, illetve az Ipoly közvetlen közelében található.

Az erődítmény a település címerében is szerepel, így egyben a helyi lakosok identitását is képezi, ennek megfelelően a falu életének szerves részévé tétele kiemelt cél lehetne. A település szélén található magaslat, a külső vár falain belüli terület folyamatos karbantartással megfelelő területként tud szolgálni különböző programok, falunapok, ünnepek megtartására, akár a település lakóinak szóló események, de az idelátogatók számára is. A területen szervezett programok Ipolydamásdra csalogathatják a látogatókat, a túrizmusra pedig több szolgáltatás rá tudna épülni, amely a településnek többlet jövedelemforrás lenne.

A várrom bemutatása is vonzhatná a látogatókat, hiszen maga a vár királyi vadászkastélyként szolgált, így szerepe fontos volt a 14-15. században. Ez az ismeret a történelem iránt érdeklődő turistáknak jó indok lenne a rom felkeresésére. Ezenfelül az épületet egyedivé teszi annak elhelyezkedése, amely egyben alátámasztja, hogy az nem védelmi, hanem reprezentatív szerepet töltött be, hiszen nem a kiemelkedés tetején, hanem annak oldalában áll. Ez a pozíció egyedinek számít hazánkban, csak Nagyvácszonyban láthatunk hasonló példát. Ezt a különleges építészeti jelenséget is érdemes lenne a köztudatban erősíteni. Éppen ezért a település életében kiemelkedő lenne a rom teljes feltárása, konzerválása és bemutatása, illetve a vár népszerűsítése.

Régészeti feltárások alapján ismert, hogy a vár alatti területen, az Ipoly mentén egy középkori település helyezkedett el, így indokolt lehet és nem elvetendő, hogy a vár területe alkalmas lenne egy középkori, vidéki település bemutatására.

Mivel a vár királyi vadászkastélyként szolgált, érdemes lehet a helyi erdészettel, illetve vadásztársasággal közösen kialakítani egy programot, ami vonzaná a látogatókat. Azonban mivel egykori királyi vadászkastélyról beszélünk, a helyszín jelentősége országos szintű, hiszen ismeretes, több királyi oklevelet is kelteztek itt. A középkor egyik legjelentősebb, úri elfoglaltsága volt a vadászat, ennek tudatában elgondolkodtató az az ötlet, hogy a FeHoVa-val együttműködve kerüljön fejlesztés alá a terület, és kerüljön be az egykori királyi vadászkastély a mai vadászélethez, egykori pompájához méltó módon. A vár országos ismeretségét növelve az évente megrendezett kiállításon is valamilyen módon megjelenhetne, akár egy kisebb kiállítás keretében, mely a mai település népszerűsítésében, turisztikai életének felélénkítésében segíthetne.

A község külterületének keleti részében álló Zuvár romjainak bemutatása is gazdagítani tudná a települést. A szomszédos Márianosztra kolostora országos ismerettséggel bír, a vár történelmileg odatartozott, így a két helyszínt össze lehetne kötni.

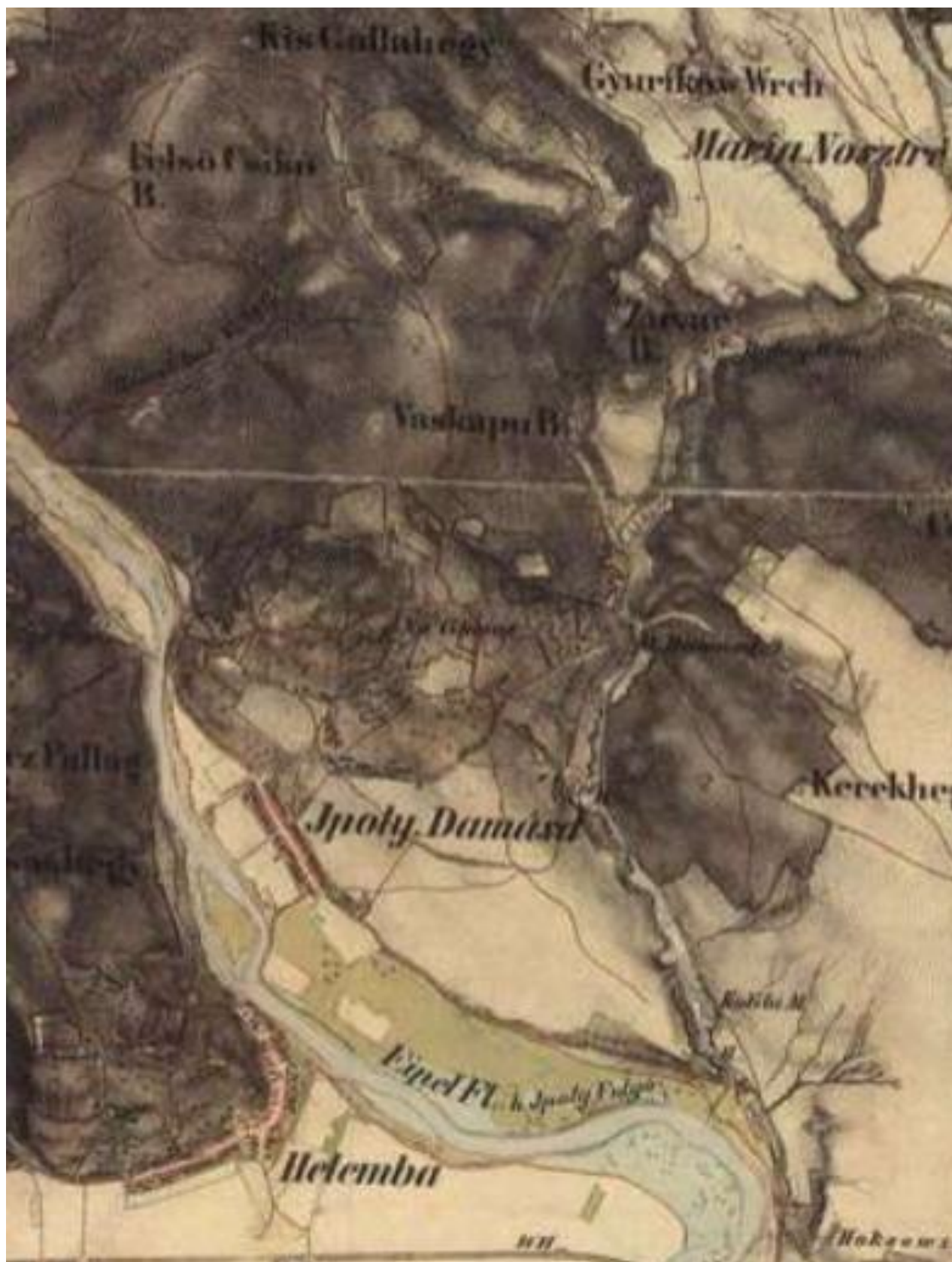
A Zuvár romja elsősorban a gyalogtúrázó turistákat tudná megcélózni. Az Országos Kék Túra a közelben halad, egy leágazása vezet a várhoz, illetve a Mária zarándokút is a közelben halad, így annak mentén is be lehetne kötni a romot. Ez népszerűsítene a régészeti helyet az említett utak mentén, ezzel kedvet adva a főútvonalakon túrázóknak a vár meglátogatására. Ugyanígy lehetne eljárni a vár lábánál robogó kisvasút megállói esetében.

A várhoz felvezető út mentén egy történelmi tanösvényt lehetne kialakítani, amely a Zuvár példáján és történetén keresztül általánosan bemutatná az Árpád-kori, a szakmában többször „kisváraknak” nevezett erődítések jellemzőit. Azonban a hely bemutatásának kialakítását érdemes lenne megelőzni egy teljeskörű régészeti feltárással, a vár alaprajzának és történetének pontosítása érdekében. A feltárás során előkerülő falak konzerválása, szükség esetén helyreállítása elengedhetetlen lenne az erődítés bemutatása végett, ezzel az idelátogatók számára értelmezhetőbb lenne az épület formája, kinézete, így egykori jelentősége is. Azonban létfontosságú a rom folyamatos karbantartása, tisztítása.

Ipolydamásd egy kis község, de mint ahogyan a fentiek mutatják, kiemelkedő értékekkel bír, melyekben nagy lehetőségek rejlenek, amelyek akár országos megbecsülést kaphatnának.



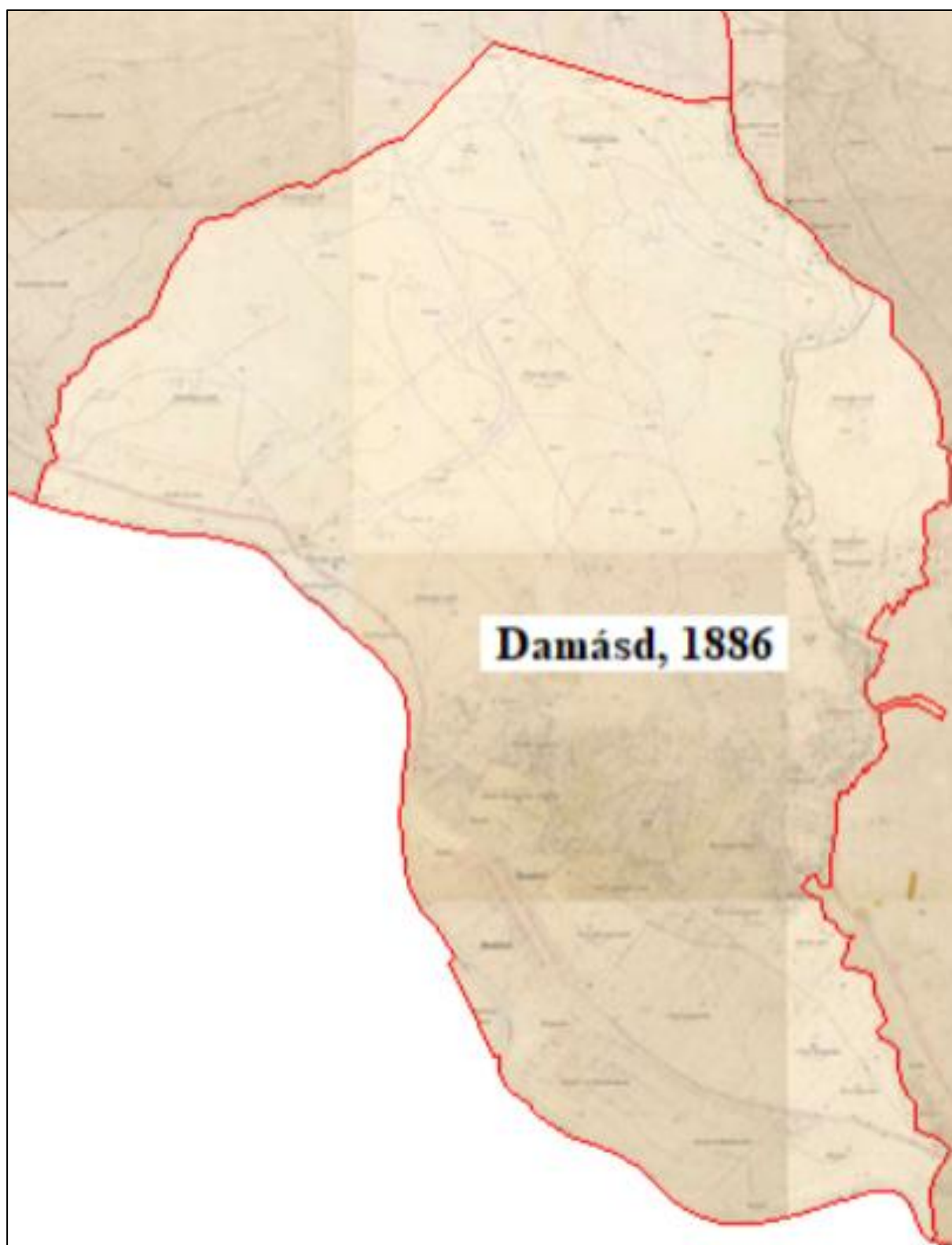
10. ábra: Ipolydamásd területe a 18. századi Első Katonai Felmérésen. (Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>)



11.ábra: Ipolydamásd területe a 19. századi Második Katonai Felmérésen. (Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>)



12. ábra: Rád területe a 19. századi Harmadik Katonai Felmérésen. (Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>)



13. ábra: Ipolydamásd területe a 19. századi Kataszteri Térkép. (Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/>)

II. Régészeti lelőhelyek védelme

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Köt.v.) 11. § (2) alapján Ipolydamásd területén nyilvántartott 16 darab régészeti lelőhely **általános régészeti védelem** alatt áll.

Jogsabály által védett régészeti lelőhely

10405 - Vár (Bástya, Zámki) lelőhely **fokozottan védett régészeti lelőhely**

Védett ingatlanok: Hrsz. 15/1, 15/2, 15/3, 16, 17, 18/1, 18/2, 21, 22, 23, 24 (korábban 24, 25, 26, 27, 28), 29, 023/1, 023/2, 023/3, 023/4

75127 – Vár (Bástya, Zámki) **fokozottan védett lelőhely régészeti védőövezete**

Védett ingatlanok: Hrsz. 169/2, 169/4, 169/6, 169/8, 169/9, 169/10

Művelődési Minisztérium 25572/1981. és 25826/1981. számú határozata
28/2005. (XI. 4.) NKÖM Rendelet 13§ (1-5) alapján

Megjegyzés: Az 1981-es és 2005-ös jogszabályokban a 10405 – Vár (Bástya, Zámki) lelőhely fokozottan védett területe nem tartalmazza a vár, egyébként műemléki védelem alatt álló központi lakótorony épületének Hrsz. 23 telkét és a szomszédos Hrsz 21, 24 ingatlanok telkeit, azonban tartalmazza a mára megszűnt Hrsz 25, 26, 27 ingatlanokat. Ez egy korábbi telekösszevonás, változás eredménye.

Ezzel szemben a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatásában szereplő védett lelőhely lehatárolása tartalmazza a Hrsz. 21, 23, 24 ingatlanokat. Azonban ugyanez tartalmaz olyan ingatlanokat (Hrsz 30, 31, 32, 33, 34, 024, 026/5, 026/6, 026/7, 026/8, 026/17, 026/33) is, melyek egyáltalán nem szerepelnek a jogszabályban és azon túlnyúlnak. Ezek közül a Hrsz. 026/5, 026/6, 026/7, 026/8, 026/17, 026/33 ingatlanok fentiekben is jelzett második, véleményünk szerint tévesen rögzített poligonhoz tartoznak. Ez a poligon is védett lelőhelyként szerepel, mely a vár ismert területén kívül helyezkedik el többségében a Hrsz. 027, 028, 023/2, 023/3, 023/4, 026/5, 026/6, 026/7, 026/8, 026/17 ingatlanokat érintve.

Országos műemléki védelem

Ipolydamásd – Várrom **műemlék**, Törzsszám: 7055, Azonosító: 7078

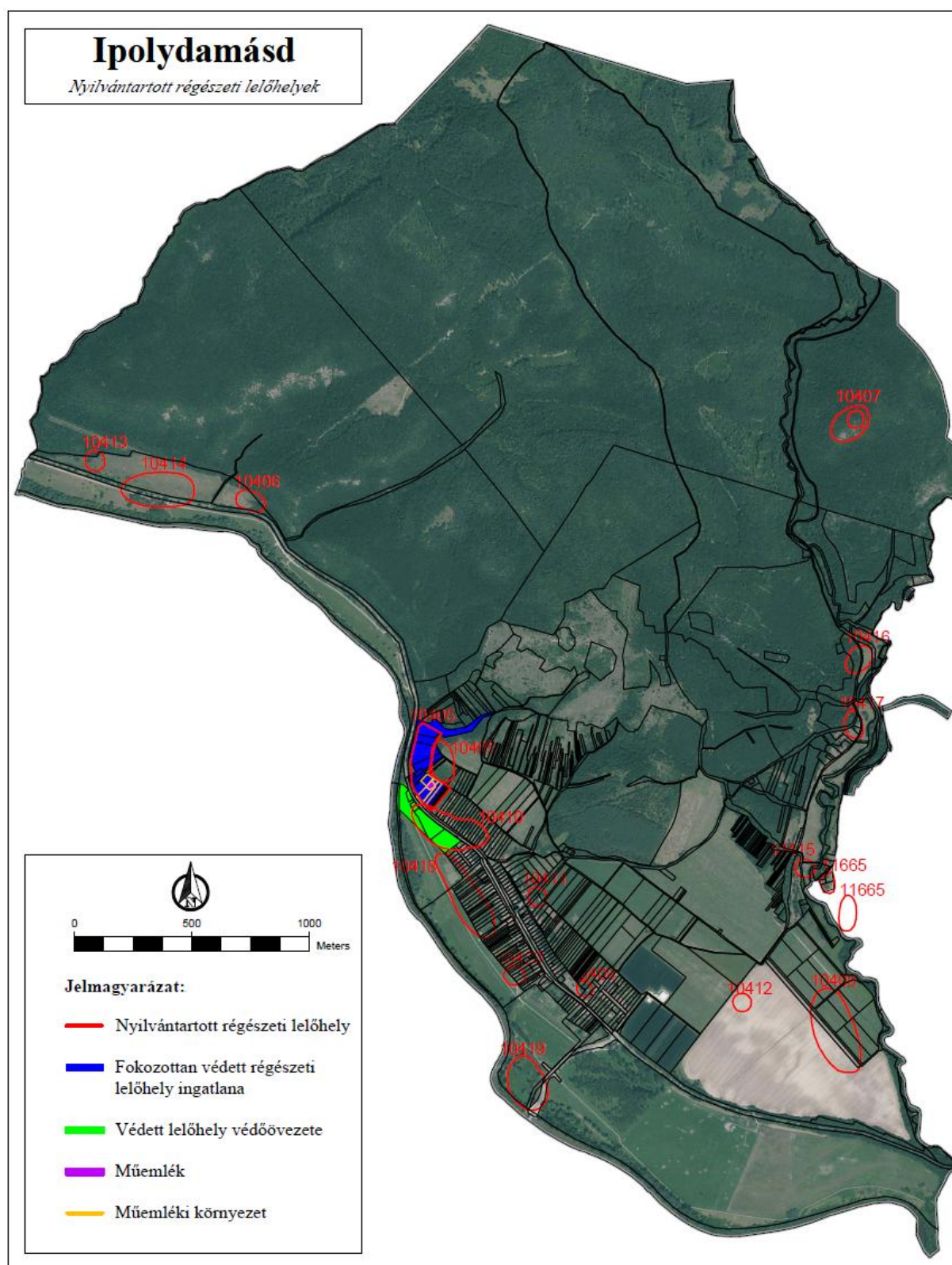
Védett ingatlan: Hrsz. 23.

Műemléki környezet

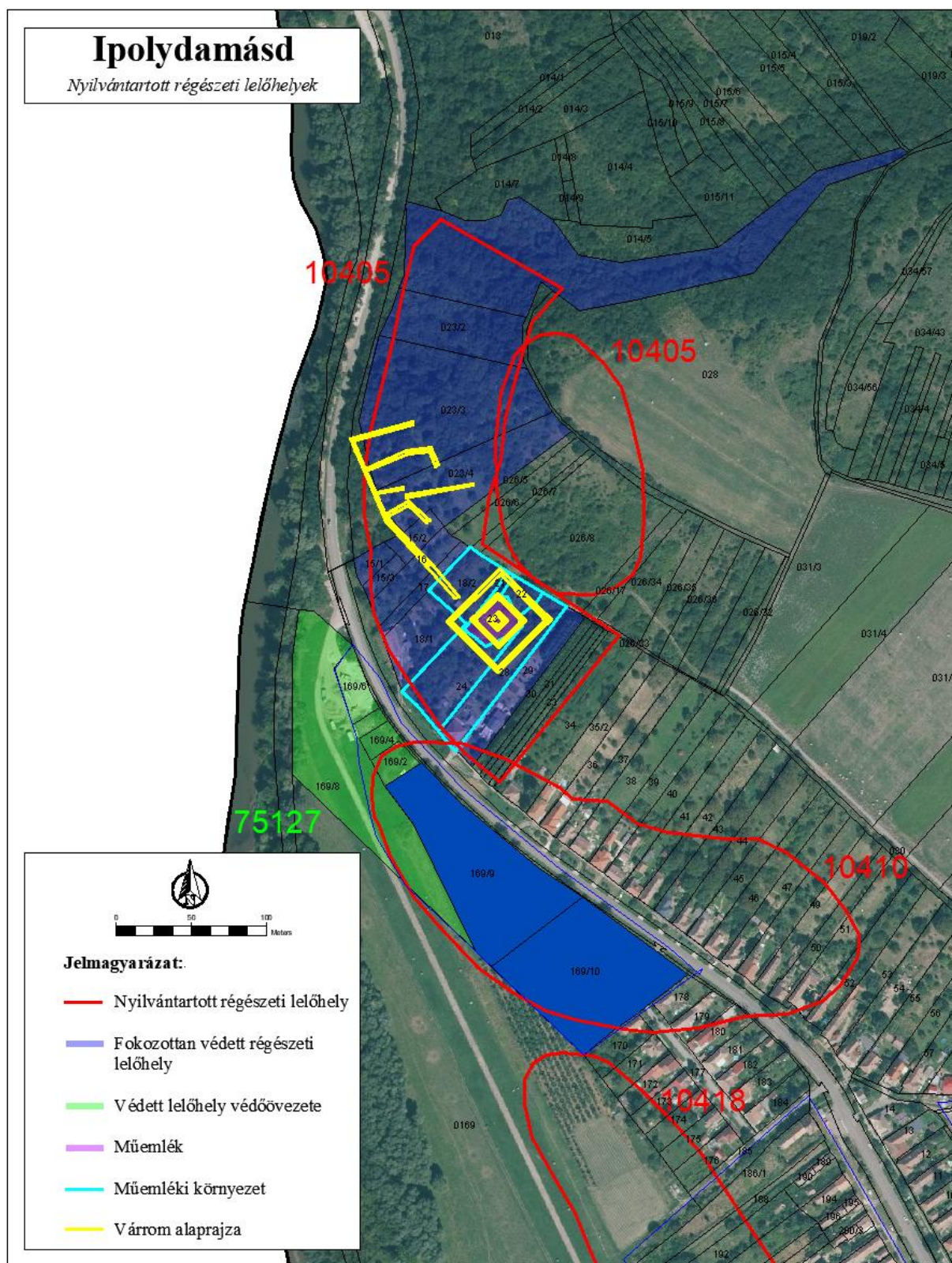
Ipolydamásd – Várrom **Ex-lege műemléki környezete**. Azonosító: 29177

Védett ingatlanok: Hrsz 24, 28, 21, 22, 18/2

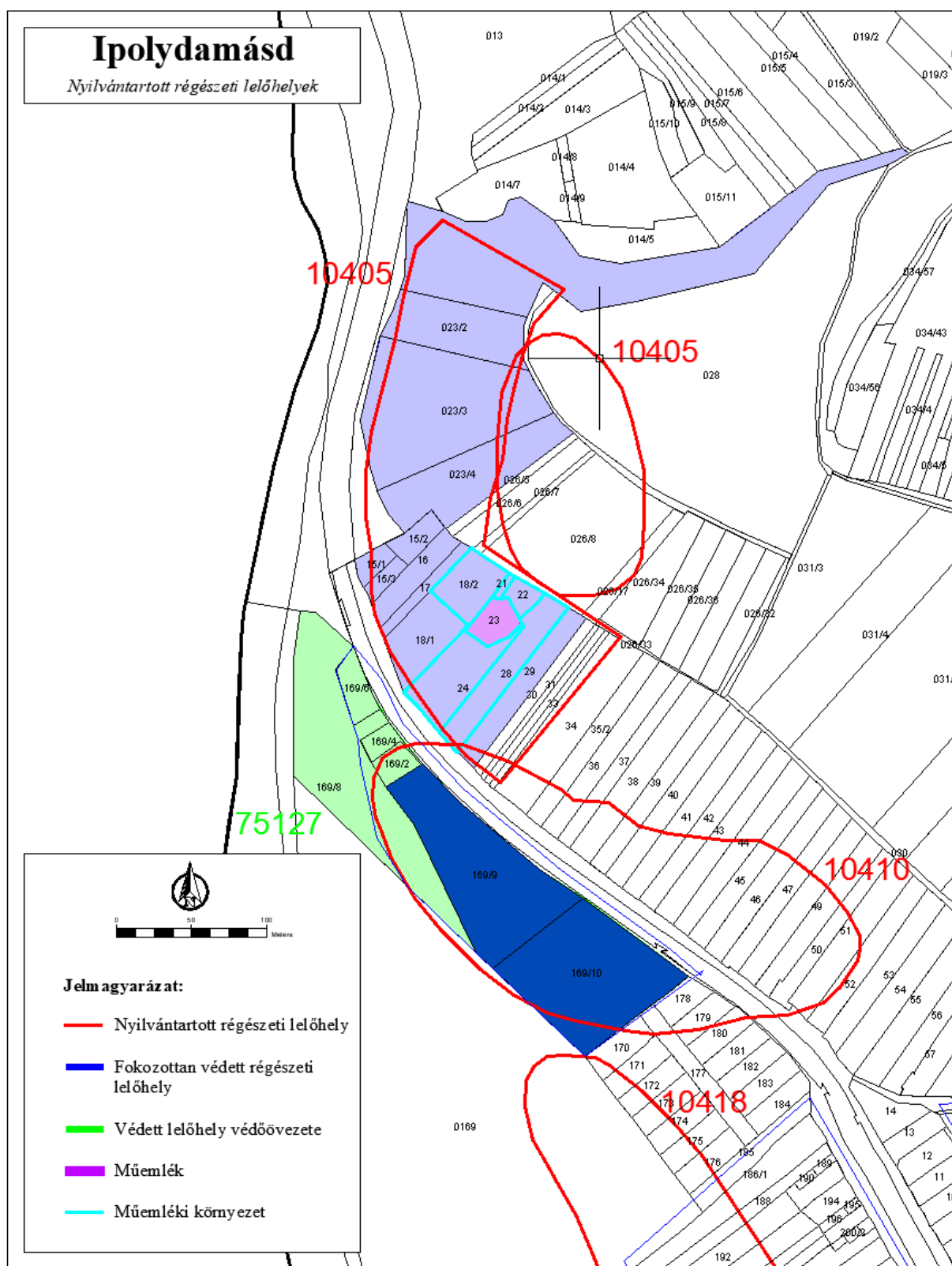
Megjegyzés: A jelentős kiterjedésű várnak csak a központi lakótorony épülete (Hrsz. 23) áll műemléki védelem alatt. Az építmény többi része, csak fokozott régészeti védelem alatt áll.



15. ábra: Ipolydamásd község területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek (Úrfotó: <https://www.google.com/maps>)



16. ábra: Ipolydamásd község területén nyilvántartott védett régészeti lelőhely és védőövezete



17. ábra: Ipolydamásd község területén nyilvántartott védett régészeti lelőhely és védőövezete

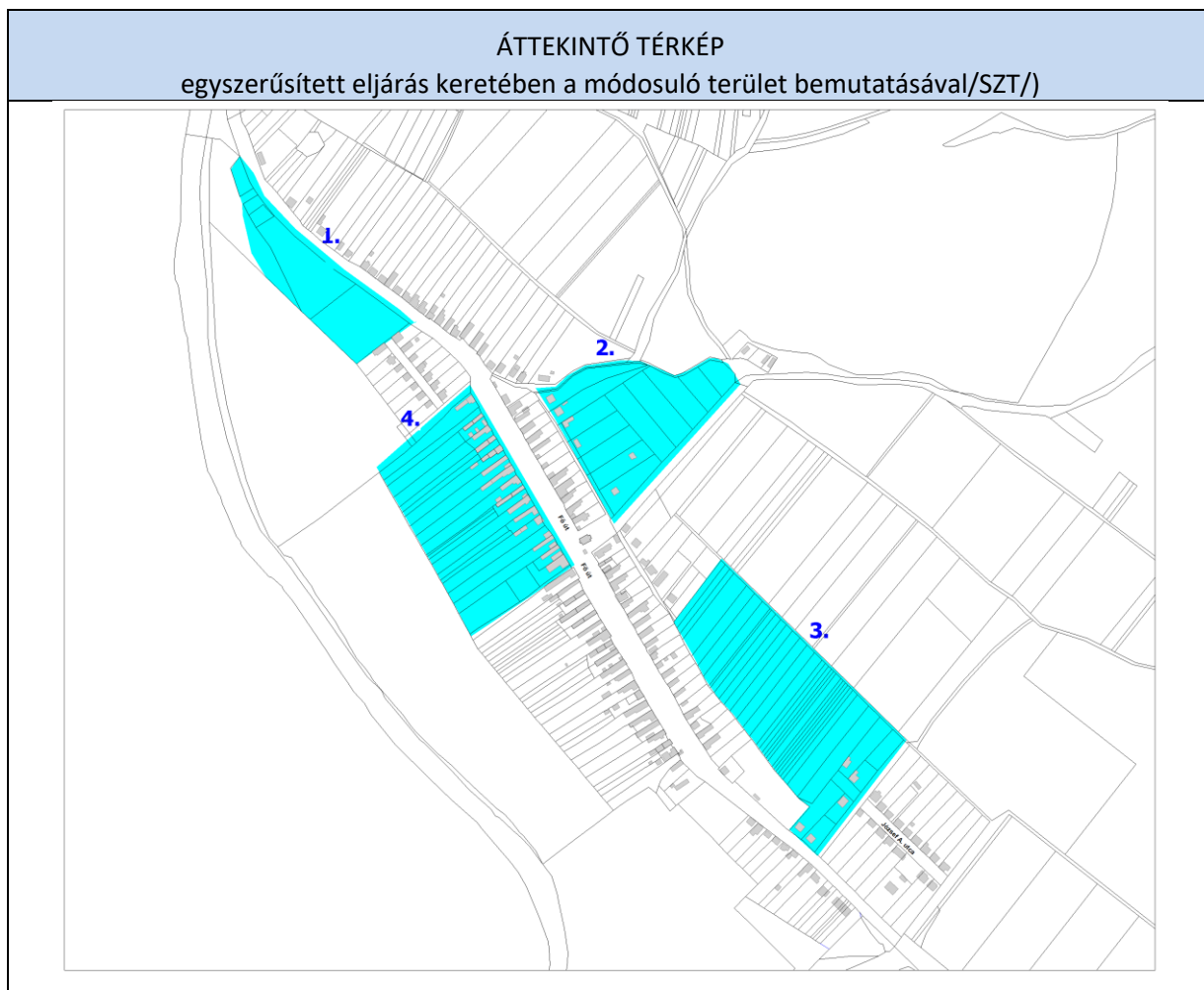
III. Ipolydamásd régészeti lelőhelyeinek bemutatása

	Lelőhely neve	Azon	MRT szám	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Vár (Bástya, Zámki)	10405	9/1	Bronzkor Római kor (Kvád) Árpád-kor Késő középkor Újkor	Település Település Település Sír Vár Templom Köemlék Érme Vár	023/1, 023/2, 023/3, 023/4, 024, 15/1, 15/2, 15/3, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 21, 22, 23, 24, 026/5, 026/6, 026/7, 02/8, 026/17, 026/33, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 167/1, <i>Archiválásra javasolt poligon:</i> 027, 028, 023/2, 023/3, 023/4, 026/5, 026/6, 026/7, 026/8, 026/17,
2.	Szákló	10406	9/2	Őskor	Település	06, 09, 010
3.	Zuvár	10407	9/3	Bronzkor Római kor (Kvád) Népvándorláskor Árpád-kor Középkor	Szórványlelet Település Település Vár Település	0127
4.	Malom-kert	10408	9/4	Újkőkör Késő újkőkör (Lengyeli) Késő rézkor (Badeni) Vaskor (Kelta) Római kor (Kvád) Árpád-kor	Település Település Település Település Importtárgy Település Település	056/29, 056/28, 056/9, 056/15, 056/16, 056/14, 056/13, 056/4, 056/6, 056/8
5.	Temető	10409	9/5	Késő bronzkor (Urnasíros)	Település	137/1, 137/2, 138, 139, 109, 110, 111
6.	Kertészeti (Sebes-part)	10410	9/6	Rézkor Késő bronzkor (Urnasíros) Vaskor (Kelta) Római kor Árpád-kor Késő középkor	Település Sír Település Település Érem Település Település Templom Sír	169/2, 169/8, 169/9, 169/4, 167/3, 167/2, 167/1, 169/10, 0169, 170, 177, 178, 179, 180, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35/2, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52
7.	Bornemissza-ház	10411	9/7	Ismeretlen kor	Sír	63/9, 69/1, 053/6, 70/1, 70/3, 053/9, 053/49, 053/48, 053/50, 78, 79
8.	Út feletti dűlő (Nadrocku sessio dűlő)	10412	9/8	Késő középkor	Érem	056/29
9.	Szákló	10413	9/9	Őskor	Település	07, 010
10.	Szákló	10414	9/10	Késő rézkor (Badeni) Bronzkor Vaskor (Kelta)	Település Település Település	02, 06, 07
11.	Petyeráktanya	10415	9/11	Vaskor Árpád-kor	Település Település	068/1, 095, 096, 0162, 0161/4, 094, 097
12.	Ódamásd	10416	9/12	Bronzkor	Település	085/2, 089/1, 0100, 0101, 0102

13.	Ódamásd	10417	9/13	Újkőkör (Zseliz) Árpád-kör	Település Település	091, 076, 092/4, 093, 099, 092/ 092/1, 092/2
14.	Ipoly-part	10418	9/14	Őskör Újkőkör Késő rézkör (Badeni) Késő bronzkör (Urnasíros) Vaskör (Kelta) Római kör (Kvád?) Honfoglaláskör	Település Település Település Település Település Település Település	0169, 186/, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 185, 186/1, 188, 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 218/2, 218/3, 219, 220/3, 221, 222
15.	Sziget	10419	9/15	Késő rézkör (Badeni) Késő bronzkör (Halomsíros) Késő bronzkör (Urnasíros) Vaskör (Szkíta) Vaskör (Kelta) Római kör (Kvád) Népvándorláskör Árpád-kör	Sír Település Sír Temető Település Sír Település Importtárgy Település Település Település	0170/4, 281/5, 060/4, 060/2, 060/3, 067/1, 281/6, 0167/2, 281/4,
16.	Ipoly-part	10420	9/16	Árpád-kör	Település	186/2, 253, 257, 258, 259, 261, 262, 264, 268

IV. A tervezett módosítási szándékok bemutatása 3. Változások, ütemezések

Módosítással -területfejlesztéssel érintett területek



18. ábra: Településrendezési terv módosítási területei

Az 1.-4. számú projektem: Hatályos Lf-2 építési övezet területén új Lf-8 építési övezet bevezetése az építési előírások módosításával.

1. Helyszín, Cél:

A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területén új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított az alkalmazandó 2021 július 15.-én hatályos OTÉK vonatkozó előírásai figyelembevételével.

A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett. A tervezési feladat HÉSZ és szabályozási tervi módosítást igényel.

A vizsgált terület Ipolydamásd belterületének É-i részén a 1201 számú Fő út mentén kijelölt, de még be nem épített falusias lakó területen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

2. Helyszín, Cél:

A 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum

30%-os beépítési lehetőség biztosított. A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett. HÉSZ és szabályozási terv módosítása szükséges.

A vizsgált terület Ipolydamásd Mély utca- Kert utca által határolt, a Kert utca mentén részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

3. Helyszín, Cél:

A 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3 és Lf-6) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum és maximum 30%-os beépítési lehetőség biztosított. HÉSZ és szabályozási terv módosítása szükséges.

Továbbá az Lf falusias lakó területfelhasználásba és építési övezetbe tartozó 82 hrsz-ú ingatlanon jelölt gyalogút megszüntetése tervezett telekegyesítések megvalósítása érdekében. (TSZT, és szabályozási terv módosítása szükséges.)

A vizsgált terület Ipolydamásd József Attila utca- Temető által határolt, részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

4. Helyszín, Cél:

186/1, 188, 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216, 218/3 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése, ahol 700 m²-es kialakítható telekminimum beépítési lehetőség biztosított. A terület feltárása közterületi szabályozással tervezett. HÉSZ és szabályozási terv módosítása szükséges.

A vizsgált terület Ipolydamásd Fő utca- 185 hrsz-ú-219 hrsz-ú út által határolt, részlegesen beépült belterületi lakóterületen található jelenlegi beépítésre szánt falusias lakó területfelhasználási és övezeti besorolással.

sor-szám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület t/ha	Hatályos terület- felhasználás besorolás	Tervezett településszerk- ezetitervi besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	A 169/2, 169/4, 169/6, 169/9, 169/10, 169/8 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területén új Lf-8 építési övezet bevezetése+ közterület szabályozás 14 db új építési telek kialakításának lehetősége	169/2,169/4 69/6,169/9 169/10,169/8	1,4 ha	Lf falusias lakóterület	nem módosul	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
2.	A 61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése-közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása tervezett-8 db új építési telek kialakításának lehetősége	61, 62, 63/5-9, 64, 65, 66, 67, 68	1,12 ha	Lf falusias lakóterület	nem módosul	Lf-3 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
3.	A 82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2 hrsz-ú falusias lakó (Lf-3 és Lf-6) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése +gyalogút jelölés törlése 25 db új építési telek kialakításának lehetősége	82-111, 114, 115/1, 115/2, 138, 177/1, 137/2	4,8 ha	Lf falusias lakó terület	nem módosul	Lf-3 és Lf-6 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
4/a.	A 192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216 hrsz-ú falusias lakó (Lf-2) területfelhasználási és övezeti besorolású területen új Lf-8 építési övezet bevezetése +közterület szabályozás 13 db új építési telek kialakításának lehetősége	192, 193, 198, 199, 200/1, 201, 202, 203, 209-212, 214-216	2,8 ha	Lf falusias lakóterület	nem módosul	Lf-2 jelű falusias lakó építési övezet	Lf-8 jelű falusias lakó építési övezet
4/b	186/1 és 218/3 hrsz-ú Vt-2 övezetbe tartozó telkek övezeti besorolása nem módosul +közterület szabályozás	186/1 és 218/3	523 m ²	övezeti besorolás nem módosul, kizárólag a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése szükséges			
4/c	188 hrsz-ú V vízgazdálkodási övezetbe tartozó árok terület övezeti besorolása nem módosul + közterület szabályozás	188	110 m ²	övezeti besorolás nem módosul, kizárólag a 12 méter szélességű szabályozási vonal feltüntetése szükséges			

18. ábra: Településrendezési terv módosításainak összefoglalása

IV. A tervezett módosítási szándékok hatása a régészeti örökségre

Régészeti lelőhelyeket érintő módosítási szándékok

A vizsgált tervmódosításban új beépítésre szánt terület található.

A jelenleg is beépítésre szánt falusias lakóterületek átsorolását tartalmazó négy tervi módosítás érint nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

1. Módosítás

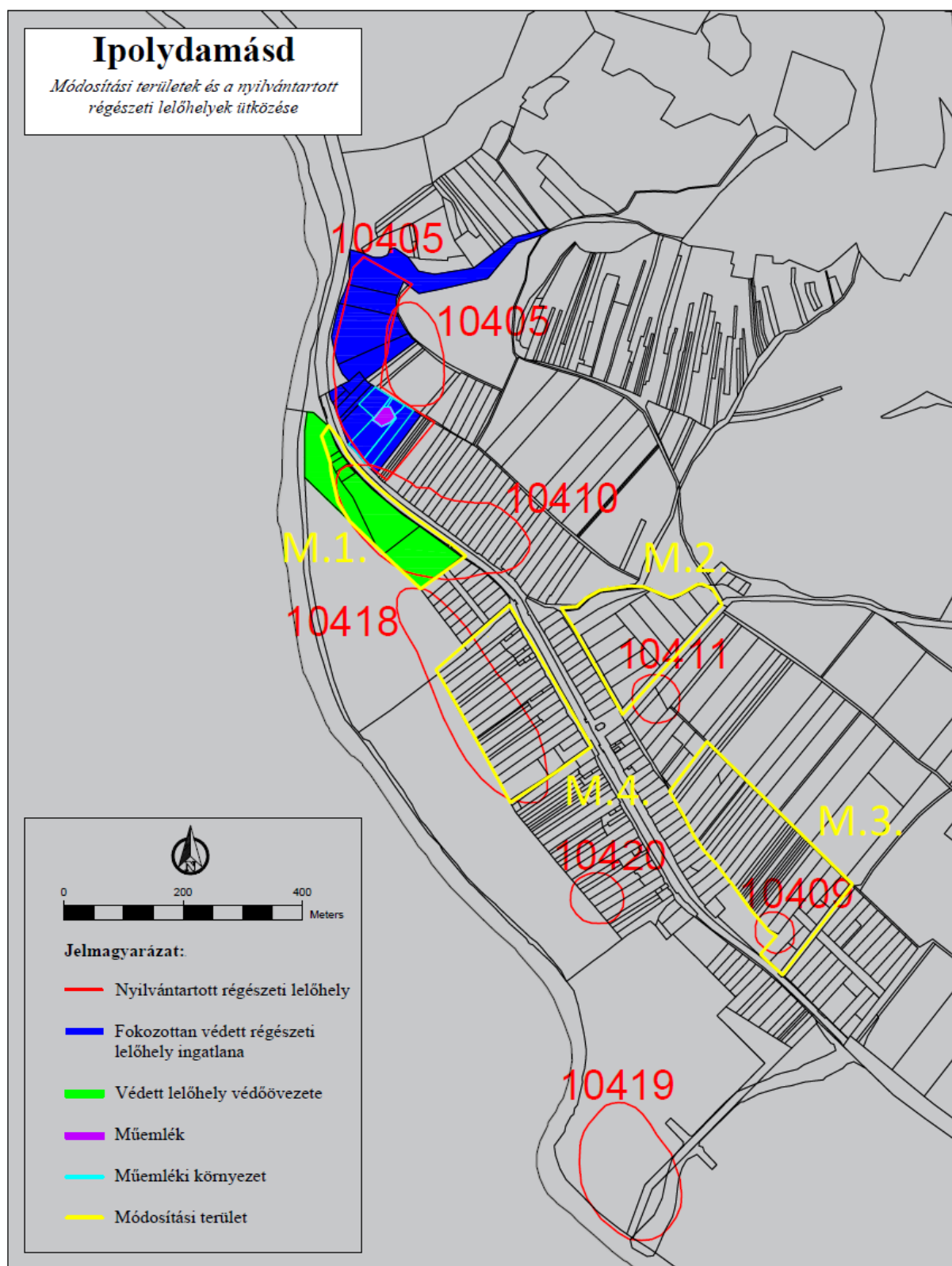
A jelenleg is beépítésre szánt Lf 2 területfelhasználási övezetben szereplő beépítetlen telkek Lf 8 területbe történő átsorolásra érinti a 10410 nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni, azaz a lelőhely területén a korábbiakhoz képest nagyobb területű beavatkozással kell számítani majd. A jelenleg beépítetlen, azonban a hatályos tervben beépítésre szánt lakóterületek által érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyeken, a tervezett beruházások kapcsán megelőző feltárásokat kell majd végezni. Amennyiben a beruházás elérné az 500 millió Ft értékhatárt, akkor nagyberuházásként kell kezelni, előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, majd az alapján kell megelőző régészeti feltárást elvégezni. A tervezés idejében a módosítási terület, gyepes kaszáló, terepbejárásra alkalmatlan állapotú volt. A területen az Ipoly töltésének építése során az 1980-as években jelentős tereprendezési, feltöltési munkákat végeztek az érintett lelőhely területén. A lelőhely állapotának és az ott található régészeti emlékek jellegének, helyzetének meghatározásához érdemes lenne roncsolásmentes geofizikai kutatást, illetve szükség esetén próbafeltárást végezni. Amennyiben a területen egységes fejlesztés keretében valósul meg a közműhálózat kiépítése, akkor az is egyben lehetőséget teremt már megfigyelésekre. A telkek egységes, együttes megelőző feltárása is jelentős mértékben elősegítheti a lelőhelyen található régészeti örökség megfelelő feltárását, vagy megóvását.

Az érintett területen a 16. századi ábrázolás tanulsága A terület jövőbeli beépítése esetén fontos lenne arra törekedni, hogy a vár és az Ipoly part kapcsolata megmaradjon és a tervezett telek és beépítési szerkezet a késő-középkori, törökkori archaikus jelleget vegye figyelembe, ezzel reflektálva annak történetiségére.

2. Módosítás

A jelenleg is beépítésre szánt Lf 3 területfelhasználási övezetben szereplő részben beépített, részben beépítetlen telkek Lf 8 területbe történő átsorolásra érinti a 10411 nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni, azaz a lelőhely területén a korábbiakhoz képest nagyobb területű beavatkozással kell számítani majd. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, gyepes kaszáló, terepbejárásra alkalmatlan volt.

A jelenleg beépítetlen, azonban a hatályos tervben beépítésre szánt lakóterületek által érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyeken, a tervezett beruházások kapcsán megelőző feltárásokat kell majd végezni.



19. ábra: Településrendezési terv módosítási területei és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

3. Módosítás

A jelenleg is beépítésre szánt Lf 3 és Lf 6 területfelhasználási övezetekben szereplő részben beépített, részben beépítetlen telkek Lf 8 területbe történő átsorolásra érinti a 10409 nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, részben gyepes kaszáló, terepbejárásra alkalmatlan volt. A jelenleg beépítetlen, azonban a hatályos tervben beépítésre szánt lakóterületek által érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyeken, a tervezett beruházások kapcsán megelőző feltárásokat kell majd végezni.

4. Módosítás

A jelenleg is beépítésre szánt Lf 2 területfelhasználási övezetben szereplő részben beépített, részben beépítetlen telkek Lf 8 területbe történő átsorolásra érinti a 10418 nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A tervezett módosítás technikai jellegű, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatályos tervhez képest a beépítési arány meg fog növekedni. A tervezés idejében a módosítási terület, részben zárt, kertes, gyepes kaszáló, terepbejárásra alkalmatlan volt. A területen az Ipoly töltésének építése során az 1980-as években jelentős tereprendezési, feltöltési munkálatokat végeztek az érintett lelőhely területén a házak mögötti kertekben is. A jelenleg beépítetlen, azonban a hatályos tervben beépítésre szánt lakóterületek által érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyeken, a tervezett beruházások kapcsán megelőző feltárásokat kell majd végezni.

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A) Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: 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 nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban a 68/2018. (IV. 9.) Kormány Rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 3. § a) pontja alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint szakhatóságot (továbbiakban szakhatóság) kell megkeresni.

A Korm. rendelet 21.§(1) bekezdésének értelmében nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a szakhatóság engedéllyel végezhető. A 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 Kötv. 22.§ (1) bekezdés értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző feltárást (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) kell végezni.

A Kormány Rendelet 53. § (1) a bekezdése alapján a védett lelőhelyet érintő módosítási területen tervezett 30cm mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése esetében örökségvédelmi engedély beszerzése szükséges.

- **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 a-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 8. 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 Kötv. 23/F.§ szabályozza a nagyberuházásokhoz kapcsolódó megelőző feltárások régészeti feladatellátás idő- és költséghatárát.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20. § (4) bekezdése és a Kötv. 22. § (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét a Korm. rendelet 21-51 §-a határozza meg. A megelőző feltárássra a feltárássra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése, a beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) és (4) bekezdése írja elő.

Nagyberuházás

A Kötv. 7. § 20/a) pontja szerint (500 millió Ft bruttó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás), vagy a 7. § 20/c-e) pontja alapján (a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás) és a védmű-, töltés- és a 2500 hektárnál nagyobb alapterületű árapasztó építése, azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek nagyberuházásnak minősül. Ezek esetében a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó - a feltárási projekttervet is magában foglaló - a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a Korm. rendelet 3.§ (3) által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (székhely: 1088 Budapest Múzeum Krt. 14–16.; a továbbiakban: MNMKK) jogosult. A beruházónak az MNMKK-val szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében. Az

ERD eredménye alapján kerül döntés a beruházással érintett terület elfedésére vagy feltárására a Kötv. 23/E-G. § megfelelően.

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 feltárással 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.

V. Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

Ipolydamásd közigazgatási területén összesen 16 darab azonosított, régészeti lelőhely van nyilvántartva, melyek közül a Damásdi vár fokozott régészeti védelem és országos műemléki védelem alatt áll.

A tervezett módosítások hatásai

A tervben új beépítésre szánt terület nem szerepel. A négy tervmódosítás esetében a már beépítésre szánt falusias lakóterületek technikai jellegű átsorolása érinti a 10410, 10411, 10409, 10418 lelőhelyek területeit. Önmagában az átsorolások technikai jellegűek, azt azonban figyelembe kell venni, hogy meg fog növekedni a beépíthető területek aránya. A módosításokkal érintett lelőhelyek egy része már beépült, azonban a jelenleg még beépítetlen területek esetében az érintett részekben tervezett építkezések kapcsán megelőző régészeti feltárás igényével kell számolni majd.

VI. Nyilatkozat

Az Ipolydamásd Község TRT módosítása kapcsán készített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 68/2018. (IV. 9.) Korm. Rendelet és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.



Vágner Zsolt, okleveles régész
osz: 459/2002



Dr. Türk Attila régész
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005

Albertirsa, 2025. 06. 02.

