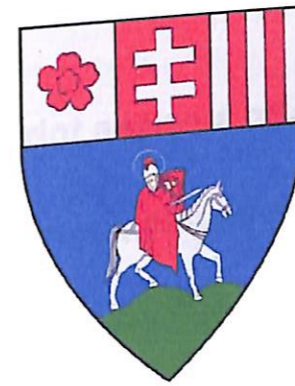


SHAW-WALKER

1910

1910

# SZAKDOLGOZAT



## NAGYMAROS településszerkezetének változásai a településfejlesztés és településrendezés tükrében



2007. 06. 11. 

### **Mottó:**

**„Patrick Geddes szerint a jelen a múlt folytatása, és ezért a jövő hajtásai is a történelemben gyökereznek. Ami tegnap megoldás volt, az ma már nyilván nem az, de holnap talán megint az lesz.”**

{in: Meggyesi Tamás – A 20. század urbanisztikájának útvesszői, 218. p.}

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ:.....	5
Miért.....	5
Cél:.....	5
Kinek szól?:.....	6
KIVONAT.....	8
I. NAGYMAROS BEMUTATÁSA.....	8
A TELEPÜLÉS ELHELYEZKEDÉSE.....	8
Statisztikai.....	10
Területi - földrajzi.....	13
A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE.....	13
Kezdetek:.....	14
Virágkor.....	15
Közelmúlt.....	17
A VÁROS JELENE.....	17
Területek.....	19
Népesség.....	20
Lakáshelyzet.....	20
Idegenforgalom.....	21
Épített környezet.....	23
Infrastruktúra.....	24
Természet és környezet.....	27
II. NAGYMAROS TELEPÜLÉSSZERKEZETÉNEK VIZSGÁLATA.....	27
A TELEPÜLÉS SZERKEZETÉT ALAKÍTÓ TÉNYEZŐK.....	27
Természeti adottságok.....	29
Népesség szerkezet.....	29
Ingalan és tulajdoni struktúra.....	30
Gazdasági szerkezet.....	30
Infrastruktúrák.....	33
Területhasználat - szabályozás.....	33
Összefoglalás.....	35
Csatlakozó tervlapok.....	36
Csatlakozó tervlapok.....	36
A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATAI.....	37
Telekstruktúra vizsgálata.....	38
Közterületi struktúra vizsgálata.....	38
Üres - tömör vizsgálat.....	38
Épületfunkció vizsgálat.....	38
Összegzés.....	38
Csatlakozó tervlapok.....	38

III. NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI VIZSGÁLATA.....	39
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA .....	39
1962. évi egyszerűsített általános rendezési terv.....	42
1967. évtől megindult zártkert kialakítási folyamat .....	46
1984. évi összevont rendezési terv .....	48
2001. évi településszerkezeti terv .....	52
Mai állapot - 2007 .....	55
ÖSSZEGZŐ VIZSGÁLATOK.....	56
Fejlesztési akcióterületek összegzése .....	56
Településfejlesztési korlátok.....	57
Beépítésre szánt területek növekedése .....	57
Statisztikák .....	58
A FEJEZET ÖSSZFOGLALÁSA.....	59
IV. ÖSSZFOGLALÁS .....	59
A fejlesztés léptéke.....	59
Területfelhasználási funkciók.....	60
Fejlesztési területek .....	61
V. EGYEBEK .....	61
KÖSZÖNET .....	61
FORRÁSOK .....	61
IRODALOMJEGYZÉK .....	61

## **BEVEZETŐ:**

### **Miért:**

Családi kötődésem Nagymaros újabb felemelkedésének kezdeteihez, a sváb betelepítésekhez nyúlik vissza. Felmenőim kivétel nélkül az akkori szigorú zárt közösség tagjaként a maguk módján segítették a település egységes arculatának kialakítását, a hagyományok megteremtését és később ápolását. Ezek ismeretében mindig is „sajátomnak” tekintettem a települést, kötelességemnek tartottam értékeinek védelmét, aminek egyenes következménye jelen tanulmány elkészítése.

### **Cél:**

A dolgozat elkészítésével céloim bemutatni a település eddig településfejlesztési és – rendezési történetét, a történeti dokumentáláson túl felhívni a figyelmet az egykori tervezett fejlesztések okára, körülményeire, meghiúsulás esetén annak miértjére; illetve megvizsgálni kihatását a mára, végül körülhatárolni a vizsgálatok alapján reális fejlesztési területeket. Ennek jelentősége, aktualitása a város életében többször visszatérő fejlesztési tervek, területek megvalósításának elősegítése.

A téma aktualitását Nagymaros hatályos rendezési terveinek hamarosan megkezdődő felülvizsgálata adja. A kizárólag papír alapú dokumentumok digitális feldolgozása, egy korszerű technológia útján történő bemutatása más megvilágításba helyezheti a rendezési terveket.

### **Kinek szól?:**

A tanulmány történeti jellegére tekintettel érdeklődést válthat ki a helyi közösségből - tudva, hogy mindig is fogékony volt kultúrájának és történelmének megismerésére (bár itt kell megjegyezni, hogy ennek kutatására az utóbbi évtizedekben, részben politikai helyzetnek köszönhetően kevesebb energiát fordított).

Érdekes lehet az önkormányzat szempontjából is, itt a mindenkori fejlesztési és rendezési tevékenységének megalapozásához nyújthat segítséget.

## KIVONAT

A dolgozat összefoglalásaként álljon itt néhány sorban a következő hatvan oldalban leírtak kivonata.

A dolgozat a fejlesztések tervezéséhez szolgálna alapul, a minőség szempontjából történő megközelítést nézve ehhez szükséges:

- ~ a folyamatok elemzése, a gyengeségek, hibák megkeresése
- ~ a hibák, hiányosságok okainak feltárása
- ~ a hibák megelőzése.

A dolgozat három fő részre bontható:

- ~ az elsőben **bemutatom** a település elhelyezkedését, történetét
- ~ a következőben a **település szerkezetének** majd a
- ~ **településrendezési eszközeinek** különböző vizsgálatával közelítem meg a
- ~ a negyedik részben összefoglalt **konklúziókat** és véleményeket.

A település története a középkorba nyúlik vissza, de a mára is kiható fejlődés a XVIII. század közepére, a sváb betelepítésekre nyúlik vissza. Ennek a dolgozat értelmezéséhez szükséges mértékű bemutatása mellett a térségi és közigazgatási kapcsolatok bemutatásával, valamint az épített és természeti környezet értékelésével készül az első rész.

A következő fejezetben a településszerkezetet alakító tényezőket vizsgálom, kiemelve a nagymarosi sajátosságokat. Ezek elvégzése a későbbi rendezési tervek összegzéséhez, a korlátok vizsgálatához ad megfelelő alapokat. A település növekedésének és a különböző struktúra vizsgálatok mutatják be a város kialakult szerkezetét, és tárják fel nagymaros értékeit, sajátosságait.

A harmadik rész rendezési tervek vizsgálatával telik a település teljes területére vonatkozóan. A kiinduló (1895) és a mai állapot (2007) közötti korok rendezési tevékenységét, három jelentős rendezési terv részletes kutatásával mutatom be. A vizsgálat során kitérek a rendezési eszközökre, a fejlesztési területekre, a tervezett fejlesztések megvalósulására, illetve megírtulására. A tervek tevékenységét minden esetben összegzem és megismertetem hatását a mára. Az egyes érákat néhány jellemző képpel is kiegészítem.

A fejezet végén összegző vizsgálatokkal jelenítem meg a lehetőségeket és a korlátokat és vizsgálom tovább a település fejlődési irányát, statisztikákkal és diagramokkal szemléltetem a tervezett fejlődés megalapozottságát.

A negyedik rész a részletes vizsgálatok alapján veszi számba a település lehetséges fejlődési irányát, a fejlesztés lehetséges területeit és módját. A vizsgálat végével letisztul, hogy a település életében elsősorban a nagyobb léptékű fejlesztés helyett a rehabilitáció és a helyszínfejlesztés az elsődleges, ami megvalósításra érdemes.

Fentiek figyelembevételére esetén elkerülhető az elmúlt korok településrendezési terveinek gyengesége, azaz a lehetőségek mellett, a terv időtartamában megvalósítható fejlesztés kerül terítékre. Természetesen ez ki kell egészüljön a társadalmi igényekkel is, ami viszont már nem része jelen dolgozatnak.



## I. NAGYMAROS BEMUTATÁSA

### A TELEPÜLÉS ELHELYEZKEDÉSE

A település földrajzi fekvését tekintve a 47.78° északi hosszúsági és a 18.97° keleti szélességi fok környezetében fekszik. Elhelyezkedését meghatározza a Duna, illetve a mögötte elterülő Börzsöny hegység.

Elhelyezkedésének bemutatása két körben szükséges ezt megtenni: statisztikai, illetve területi – földrajzi megközelítésben.

#### Statisztikai

##### Régió

Az 1999-ben létrehozott, EU normáknak megfelelő regionális felépítést vizsgálva a tervezési, statisztikai régió az országos szintet követő második szint (NUTS2). Nagymaros vonatkozásában elsőként erről érdemes szót ejteni.



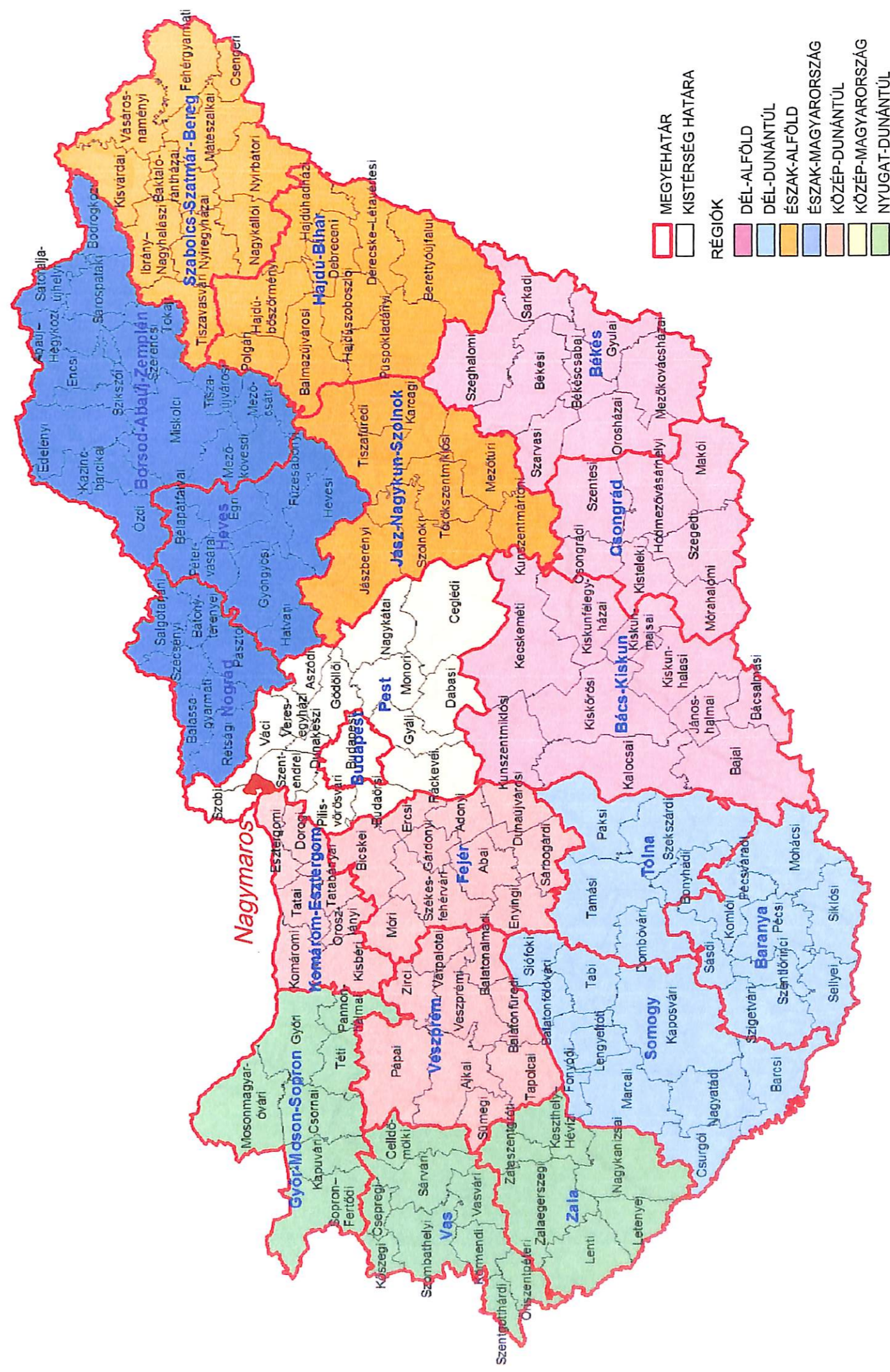
A település a Közép-Magyarországi Régióban fekszik, ami Budapestet, illetve a fővárost körülölelő Pest megyét foglalja magába, s ez önmagában is centrális szerepre itéli. Az ország észak-déli tengelyében elhelyezkedő Közép-magyarország régió hazánk legkisebb területű, ugyanakkor legnagyobb népességű régiója. térség kiterjedése 6.919 km<sup>2</sup>, ami az ország területének 7,4 százalékát

teszi ki. A régió népességének száma 2001-ben 2 860 265 fő volt, ami az ország népességének 28 százaléka.

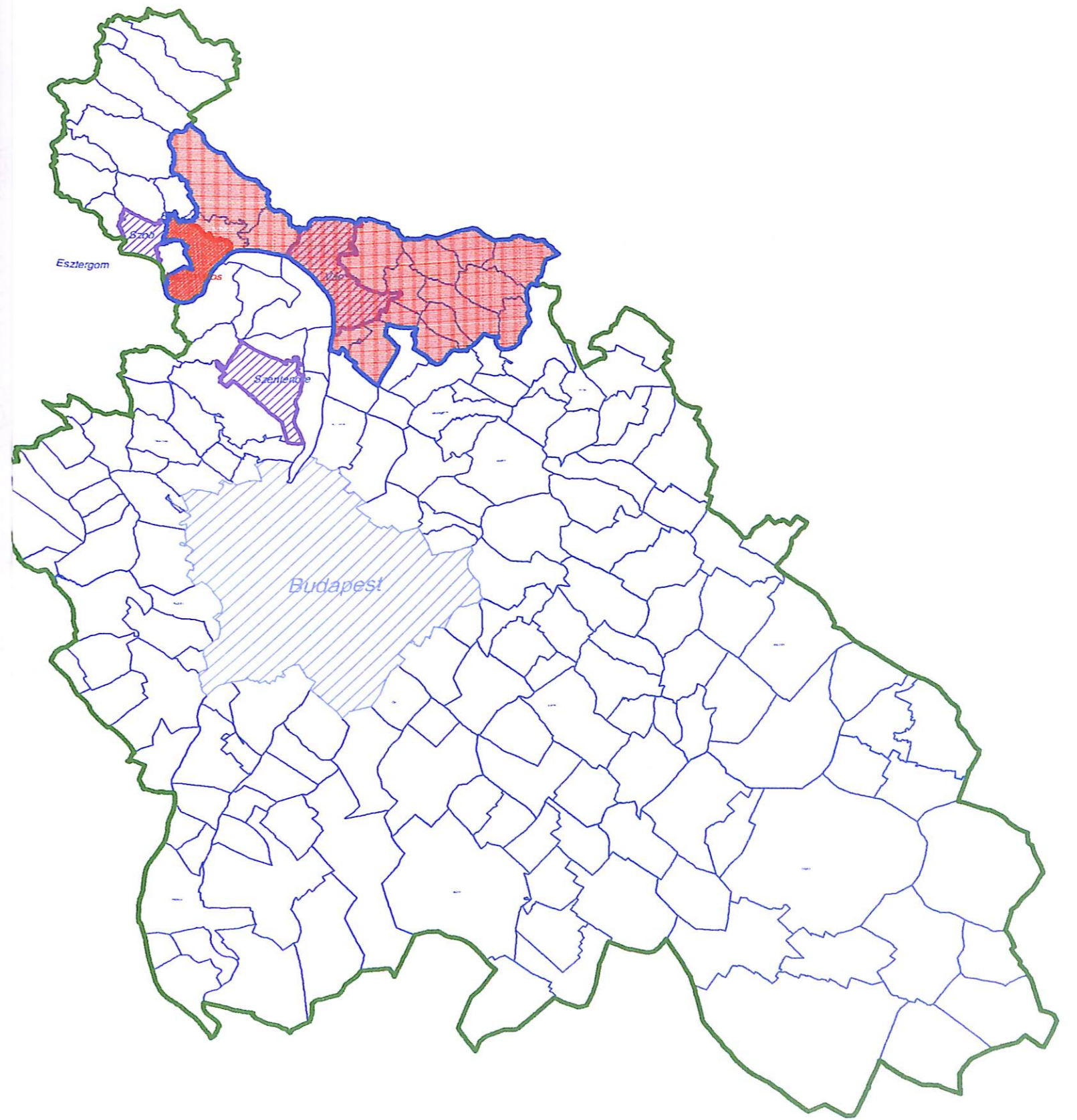
Területét tekintve a hét tervezési-statisztikai régió közül a legkisebb, ám csaknem hárommillió lakosával - akiknek mintegy kétharmada budapesti - a legnépesebb is. A 185 településéből 28 városi rangú; megalakult 16 kistérségi társulás is, melyek szerepe elsősorban a területfejlesztés szempontjából jelentős.

A régió több tájegység találkozásánál fekszik, így domborzata is igen változatos. Északon hegyek, délen lösz- és homokhátságok jellemzik, s észak-déli irányban kettészeli a Duna is, amelynek ide eső száz kilométeres szakasza a magyarországi rész negyede. Nemcsak maga a festői folyó, hanem az általa nagy munkával épített szigetvilág is páratlan természeti értéket képvisel, a Dunakanyartól a Csepel-szigetig.

## MAGYARORSZÁG RÉGIÓI, MEGYÉI ÉS KISTÉRSÉGEI



- MEGYEHATÁR
- KISTÉRSÉG HATÁRA
- RÉGIÓK**
- DÉL-ALFÖLD
- DÉL-DUNANTÚL
- ÉSZAK-ALFÖLD
- ÉSZAK-MAGYARORSZÁG
- KÖZÉP-DUNANTÚL
- KÖZÉP-MAGYARORSZÁG
- NYUGAT-DUNANTÚL

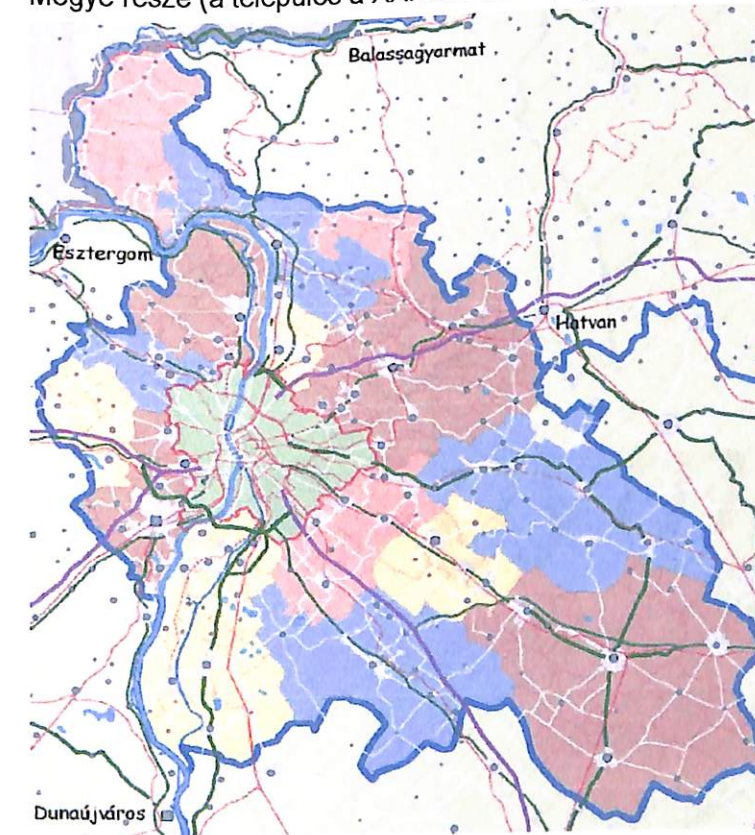


A régió az ország sugaras szerkezetű út- és vasút-hálózata révén egyben a legfőbb hazai közlekedési csomópont is. A térség az átlagosnál sűrűbb úthálózattal rendelkezik, melynek kiépítettségének színvonala is magasabb az országosan jellemzőnél. A közlekedés, a szállítás gyorsítását, biztonságát elősegítő autópályák mindegyike áthalad a régió területén.

Az infrastruktúra jó kiépítettsége és a stratégiai fontosságú földrajzi fekvés mellett a helyi munkaerő magas képzettsége is oka annak, hogy a regisztrált vállalkozások és vállalatok száma, valamint a hazai és külföldi tőkebefektetések mértéke 1990 óta folyamatos növekedést mutat, és országos szinten a Központi Régióban a legmagasabb. A vállalkozó kedv megélénkülése új lendületet és dinamikát adott a régió fejlődésének, mindezzel további dimenziókat nyitva meg előtte. A térségnek az ország gazdaságában játszott szerepe rendkívül imponáló: a régió egymaga adja a nemzeti össztermék több mint negyven százalékát.

### Megye

A harmadik szint a megyei (NUTS3), ezt a szintet vizsgálva elmondható Nagymaros jelenleg Pest Megye része (a település a XX. Század elejéig Hont Vármegye részét képezte).



Pest Megye főbb adatai:

A megye területe 6394 km<sup>2</sup>. Magyarország harmadik legnagyobb területű megyéje. Lakossága megközelíti az 1 100 000 főt. Átlagosan évente 16 ezer külföldi állampolgár él városaiban, községeiben. Pest megye települései közül Cegléd, Nagykörös, Szentendre, Vác és Ráckeve tekinthető tradicionális városnak. A megye további 26 települése az elmúlt negyven évben kapott városi rangot.

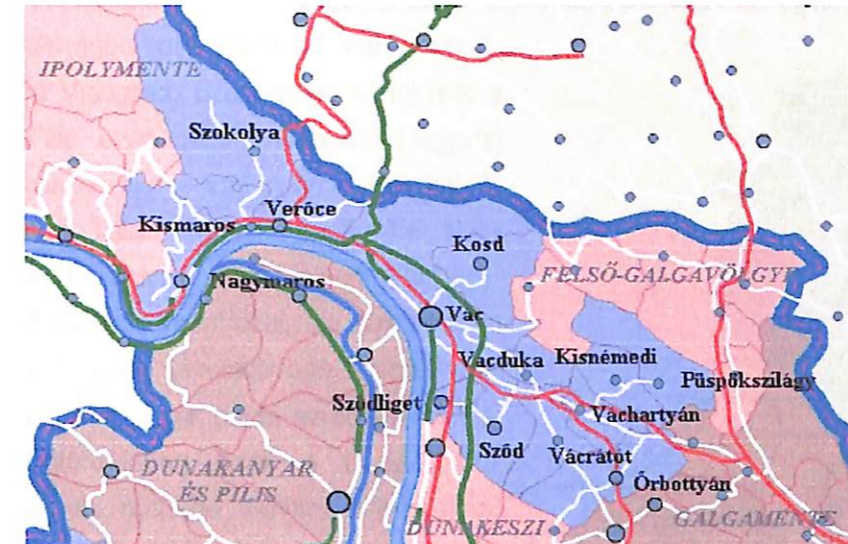
A fővárosból kiinduló sugaras rendszerű országos közlekedési hálózat az ország különböző pontjairól vasúton és közúton egyaránt könnyen megközelíthetővé teszi Pest megye településeit. A megyén áthalad az M1, M3, M5, M7 autópálya, az M0-s körgyűrű és a Budapestre érkező valamennyi vonat. A megyében több mint 100 középfokú oktatási intézmény és hat egyetem, illetve főiskola működik. A megye művészeti és kulturális életében kiemelkedő szerepet tölt be Szentendre, mely a leggazdagabb múzeumokban, az állandó és időszakos kiállításainak száma húsz körül van. A megye kiemelt idegenforgalmi területe a festői szépségű Dunakanyar.



### Kistérség

Az EU rendszer negyedik szintjét a kistérségek alkotják (NUTS4). A kistérségek az egykori - az előző rendszer által felszámolt - járások romjain, főként funkcionális kapcsolatok alapján a települések önkéntes, közös érdekében alakultak ki.

A település az egykori Szobi Járás részét képezte, azonban a kistérségek kialakításakor Nagymaros a Váci Kistérségbe került. A település elhelyezkedési problémája, megosztottsága ekkor is kiütközött, a két komolyabb területi vonzerővel rendelkező város – Vác és Szob – közé ékelődött be. Nagymaros vonzáskörzete nem elégíti ki a kistérségi normákat, így el kellett fogadnia a kistérségben a másodlagos szerepet. A Váci Kistérség közhasználatos elnevezése: Dunakanyar Önkormányzati Területfejlesztési Társulás. A Váci Kistérség 20 településből áll, központja Vác.



### Területi - földrajzi

#### Börzsöny

Területi, domborzati összefüggéseket vizsgálva Nagymaros az Északi-középhegységben terül el, ezen belül pedig a Börzsöny része.

A Börzsöny a geológiai harmadkorban, 15 millió évvel ezelőtt vulkáni erők hatására alakult ki. A hazánk területét borító Pannon tenger levonulásával alakulhatott ki az ős-Duna nyomvonala. Fentiek ellenére azt lehet mondani, hogy a Börzsöny fiatal hegység. Felépítését tekintve vulkáni eredetű, az egykori láva egyes helyeken, andezit formájában a mai napig is a felszínen látható (Nagyhideghegy, Csóványos stb..)

A hegység kifermálásában a legnagyobb szerepe a víznek van, a területet az Ipoly két oldalról és a Duna öleli körül. A Börzsönyre ugyanúgy jellemzőek a gyorsfolyású patakok, mint a források (a kutatók több mint 350 forrást vettek számba).

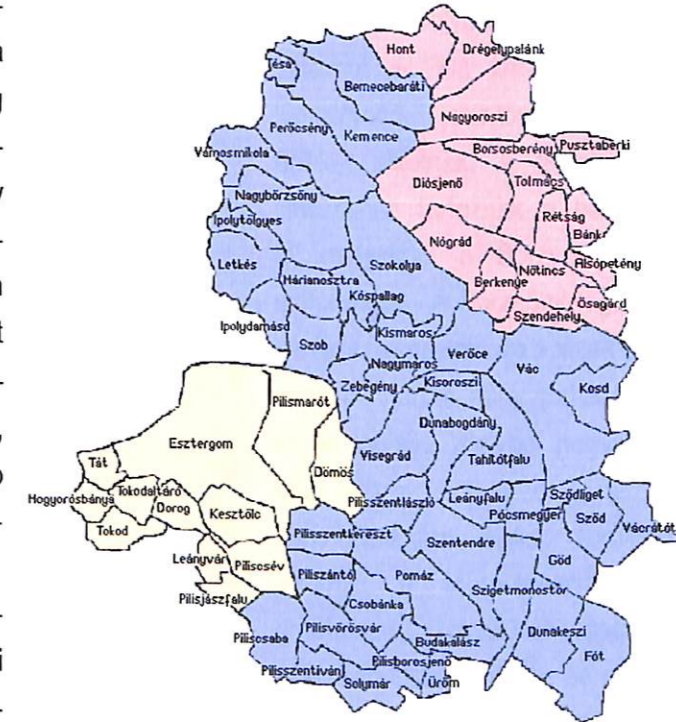
A Börzsöny jellemzője a dús erdőtakaró, ezen belül is elsősorban a csertölgy. Foltokban található (koros) fenyvesek, de a felsőbb rétegekben található bükk és kőris is. A sűrű erdőtakaró következménye a szegényesebb virágállomány, de jellemző a hóvirág, a hunyor a szellőrózsa, a törpe nőszirm stb... Ezen kívül jellemző néhol az árvalányhaj, a szeder, a kökény, a galagonya; magasabb területeken a páfrány. Az ország egyik leggazdagabb gombatermő vidéke, rengeteg, a legkülönbözőbb fajtájú gombafaj található itt.

Állatvilága rendkívül gazdag, annak ellenére hogy a nagyvadak száma egyre fogy. Jellemző vadak az őz, a szarvas, a vaddisznó; a madarak közül a sasok, ölyvek, fácánok, a kakukk; a hüllők közül a gyíkok, a siklók.

### Dunakanyar

A Dunakanyar nem sorolható be az előző két pont közé, azt egyik tájegység sem fedi le, ebbe a térségbe beletartozik a Duna jobb partja Visegrád, Szentendre – ami már a Pilis, ezen belül a Visegrádi Hegység része - illetve Vác is, ami a Cserhát része. Talán ebből is következhet, hogy a Dunakanyar határait nem lehet egyértelműen meghúzni, így sok esetben a Dunától távolabb eső településeket is ide sorolják (talán az egyértelmű lehatárolásban segít a Duna-Charta, amely magába tömöríti a csatlakozó településeket, és egyértelműen lehatárolja területét).

A területre az erdők a jellemzőek, ennek is köszönhető a kedvező területi éghajlat (mérsékelt meleg nyár, kevésbé hideg tél). Az éves csapadékmennyiség a belső területeken meghaladhatja a 6-700 mm-t.

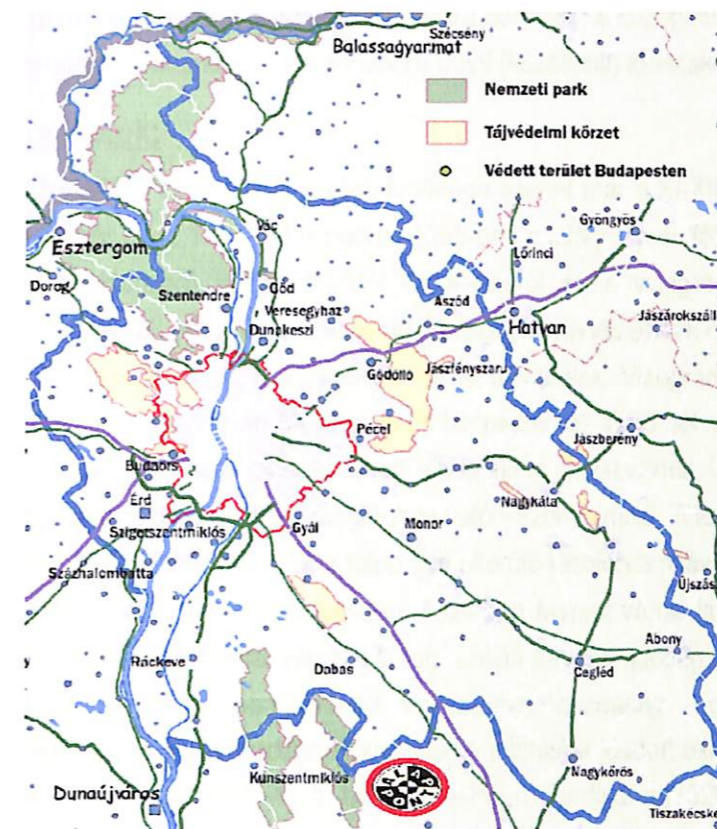


A táj települései nem túl népesek, a legnagyobb is alig éri haladja meg a 30 000 főt. A folyó mentén nincsenek lépten nyomon hivalkodó kastélyok, de a megmaradtak imponáló méreteikkel tanúbizonyságát adják annak, hogy akár a Rajna ment kastélyokkal övezett szakasz méltó versenytársaivá válhatnak.

Látva a tágabban értelmezett Dunakanyar elnevezést Nagymarost és szomszédos területeit Duna-szoros néven is szokták említeni.

### Duna – Ipoly Nemzeti Park

A Nemzeti Park 1997-ben jött létre, magába szippantva az egykori Börzsönyi Tájvédelmi körzetet,



egyúttal kiemelve a tájegység jelentőségét, biztosítva az értékek fennmaradását. A védett terület nagysága 60 314 ha. A Dunába, illetve az Ipolyba ömlő patakok, valamint a Pilis karsztvízkészlete kiemelkedő jelentőségű víztani értéket alkotnak. A felszín alatti kincsekhez tartoznak a barlangok is, melyekből a Börzsönyben is előfordulnak. A Börzsöny leginkább várairól nevezetes, de a vizek hegy-sége is: három nagy patakját 335 forrás táplálja, melyből negyvennél több 600 m fölött ered. A nemzeti park csaknem egész területére jellemző a többé-kevésbé zárt erdőtakaró. Rendkívül összetett

növényzetét az ártéri növénytársulásoktól a homokpusztagyepéken keresztül a közép- és magas-hegységi vegetáció több típusáig gazdag változatosság jellemzi. Igen gazdag madárvilágának ragadozói közül kiemelkedő jelentőségű a kerecsensólyom, a parlagi sas és a kígyászölyv állománya. Él itt továbbá fekete gólya, fehérhátú fakopáncs, rétisas, bukóréce. A barlangokban népes denevérkolóniák élnek: csonkafülű denevér, nagyfülű denevér, pisze denevér. Több védett cickány- és pele-faj, hiúz és vidra is él e területen.



## **A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE**

Nagymaros története három fő szakaszra bontható: a középkori (kezdetek), a svábok betelepítése utáni (virágkor), valamint a II. világháború utáni (közelmúlt) időszakokra.

### **Kezdetek:**

A település a régészeti leletek tanúsága szerint már a XI-XII. században létezett, de első okleveles említését csak 1257-ből ismerjük. 1285-ben a király Maros földet cserével megszerezte a Rosd nemzetbéli Herbord fától, Márktól és Miklóstól és a visegrádi várhoz csatolta, illetve a visegrádi hospeseknek adta. A tatárjárás után országszerte létrejöttek olyan kiváltságolt telepesfalvak, amelyek lakóit vendégeknek, latinul hospeseknek nevezték. Visegrád magyar lakói mellé is német telepesek költöztek. Feltehetően Marosra is ők telepedtek át, 1298-ból már ismerjük marosi hospesek okleveles említését. Németek lehettek, mert a települést Neustadtnak, Újvárosnak nevezték a XIV. század elején, minden bizonnyal a Visegrádhoz való viszonya miatt. A település fejlődése a továbbiakban is szorosán összefűződött a Duna túlsópartján elterülő testvérvárosával. Miután 1323-ban Károly Róbert király rezidenciáját Visegrádra helyezte, 1324-ben Marost városi kiváltságlevéllel ruházta fel, mely alapján szabad bíró és lelkészválasztási jog, önálló törvényhatóság, vámmentesség illette meg. E-korban a település lendületesen fejlődött, virágzó mezőgazdaság – főleg gyümölcsstermesztés és halászat – alakult ki. A Buda városának kiváltságai mintájára kiadott oklevelet I. Lajos (1345), Zsigmond (1388, 1437), I. Mátyás (1464), II. Ulászló (1492), I. Ferdinánd (1528), Miksa (1571), II. Mátyás (1615) és I. Lipót (1686) is megerősítette. Maros királyi mezővárosa kis mérete ellenére fontos település lett, lakói kereskedelemmel, halászattal, szőlőtermeléssel foglalkoztak. A Visegrádon élő nemesurak (Becsei Töttös István, Nezei Besenyő Mátyás) is birtokoltak itt ingatlanokat.

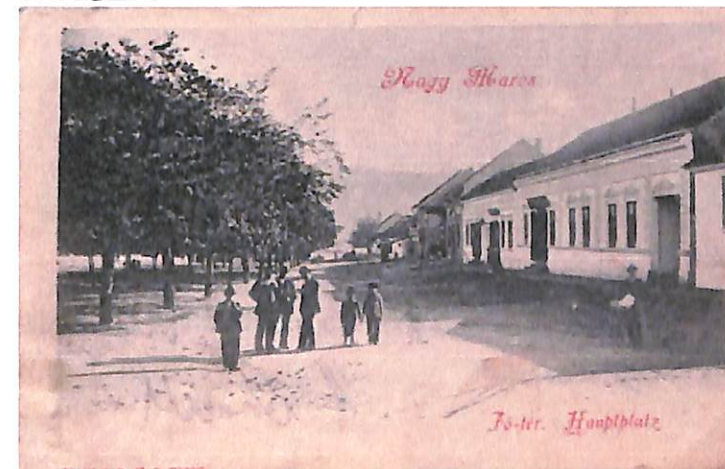
A városka településszerkezete ma is őrzi a XIII-XIV. században kialakult formáját. A téglalap alakú piactér a Duna partjáról húzódott fel a dombok lábáig. A tér felső felét foglalta el a temetőkerítéssel övezett plébániatemplom. A templom előtt keresztelte a főteret a Vácról érkező országút, a „nagy út”. A hegy felé kis utcák vezethettek. A városka központjában értékes kőházak (az egyik 1391 körül 200 aranyforintot ért), kőfalú pincék álltak. A főtér házsora mögött, a település szélén szegényesebb paticsfalú faházak, földpincék sorakoztak.

A török hódítás nem viselte meg a települést, sőt lakossága még növekedett is: a törökök által kiűrtett Visegrádról, de még Budáról is költöztek ide polgárcsaládok az 1540-es években. Ilyen tehető polgár volt a budai Trombitás János, aki Maros legbefolyásosabb polgárává lett, majd 1575 körül városbíróvá emelkedett. Egyaránt jó kapcsolatokat ápolt a török hódoltság és a királyi Magyarország fő embereivel, ingatlanjai, kereskedelmi érdekeltségei mindkét ország részben voltak. Testvére, Bálint deák a visegrádi alsóvár parancsnoka, majd harmincadvám-szedője volt már 1540 körül és az is maradt az 1580-as évekig, egyaránt kiszolgálva a vár sűrűn változó urait, János királyt, I. Ferdinándot, majd a törököt is.

A Trombitás testvérek életútja jól tükrözi, hogy a hódoltság peremén élő és virágzó mezőváros lakosai sokáig sikeresen egyensúlyozták a két birodalom határán. Maros a XVI. században rohamosan fejlődött. 1546-ban még csak kb. 470, 1562-ben már kb. 1065 lakosa lehetett. Ebben az évben öt utcát és 212 házat irtak össze a török adószedők. A lakosság összetétele ezekben az évtizedekben megváltozott, a betelepülők nagyrészt magyarok voltak. A virágzásnak a 15 éves háború (1593-1608) vetett véget. A Duna mentén felvonuló seregek és a várépítkezések alaposan megterhelték a várost, amelyet 1599-ben egy tatár csapat felgyújtott. A háború után, 1627-ben már csak 40 ház állt Maroson. Az 1680-as évek felszabadító háborúi végzetes csapást mértek a városra, lakói elmenekültek.

Csak 1688-ban tért vissza 33 család, de közöttük 1709-ben pestisjárvány pusztított. Végül a megfogyatkozott régi lakosság helyét az 1715-1735 között Mainz környékéről betelepített katolikus németek foglalták el. Ők folytatták és fejlesztették a helység gazdasági kultúráját, a kertészetet és a gyümölcs-termesztést. A telepítést a falut a teljes visegrádi uradalommal együtt 1700-tól zálogként birtokló Starhemberg család szervezte. Tőlük a királyi kamara 1756-ban szerezte vissza a birtokot. Ekkor épültek ki az uradalom gazdasági épületei: a serfözde, a kocsmá, a vámszedő ház. Ezek közötti (ma már csak az 1768-ban épült és a XX. század elején átalakított egykori kocsmá főépülete áll. A templomot és a plébániaházat is újjáépítették a XVIII. század végén. Ugyanakkor, illetve a XIX. század elején több gazdag, városias lakóház épült a település központjában, amelyek közül néhány ma is látható. 1773-ban, Geiger Mária néhai férje, Geiger Ferenc kamaraispán emlékére kálváriakápolnát építtetett a település fölé emelkedő domb tetején, Vác felé vezető út mellett áll. 1779 előtt épült Szent Rókus-kápolna, a főtéren 1800-ban vörös márvány keresztet állítottak.

### Virágkor



A XVIII. Század végétől a település egyik virágkorát élte, ami főként a gyümölcsstermelésnek és a kereskedelemnek volt köszönhető. A terményszállítást Budapest és Bécs felé hajóval bonyolították. Ekkor már jelentős hírneve volt a nagymarosi bogyós gyümölcsöknek (ribizli, csemegeszőlő), de legfőképpen a ma is jegyzett Nagymarosi

Málnának. A bogyósok mellett az Anjouk idején Itáliából betelepített szelidgesztenyések gyümölcse – a szintén ma is létező Nagymarosi Gesztenye – volt kelendő. A török időkben a templom környezetében szűk, vajt pincék mellé a gyümölcs tárolására - köszönhetően a jól vájható löszös talajnak – ezidőtájt rengeteg pince épült, melyek nagy része ma is áll.

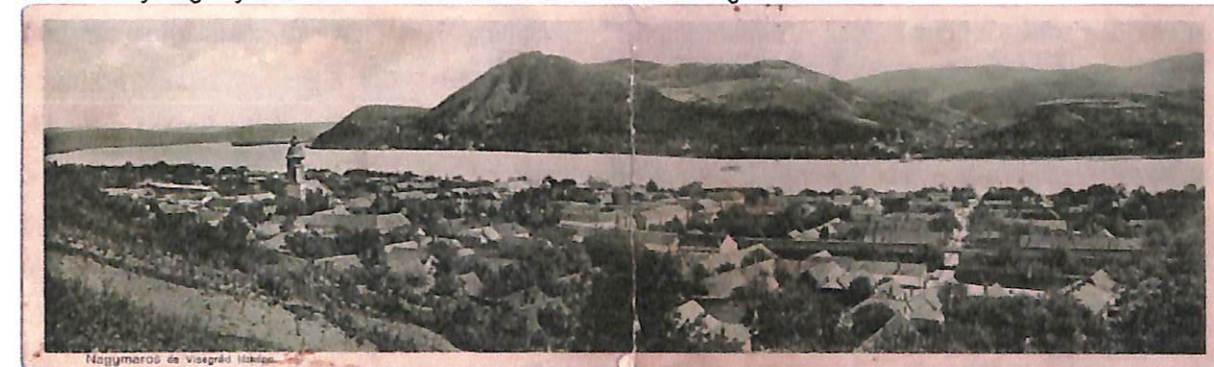
Helyben működött már a nagymarosi téglagyár (Hoffmann és Bergmann) melynek téglá és cserép termékei a mai építőanyag-ipari követelményeket is kielégítik - sőt sok esetben meg is haladják. Alapanyaga a helyben fejtett agyag (lösz) és a dunai iszap keveréke volt. Az itt gyártott anyagokat a

településen és a környező falvakban sok helyen láthatjuk, járdákban, falakban, tetőkön, sőt az előbbiekben említett pincék utólagos boltozása is ezzel készült. A helyben gyártott építőanyag a város egyik jelentős védjegye.

A XIX. században a vasút kiépítésével felgyorsult a fejlődés, a település könnyen elérhető lett, a főváros kedvelt és híres nyaralóhelyévé vált. Az „idegenforgalom” a település újabb rétegeinek jelentett biztos megélhetést és ismét általános jólétet teremtett. A község csodálatos természeti adottságai a



művészeket is vonzották a 1900-as évek kezdetétől férfikórus, később pedig országos elismertséggel bíró Nagymarosi Művésztelep működött itt. Az akkori kor jelentős pólusai, a helyi vendéglátó és szálláshelyek voltak. Ezek közül is kiemelkedően a Fő téri Korona szálló és a Mátyás király vendéglő, az 500 fő befogadására alkalmas Kék Duna szálloda és a szinte saját stranddal rendelkező Bácskai panzió. A vendéglők nagy részében az étkezést és a szállást a panoráma mellett a - másutt is elismert - helyi cigány muzsikások rendszeres előadása tett még kellemesebbé.



Szintén fontos hely volt az 1921-től létező, akkor 2500-3000 fő befogadására alkalmas, kabinokkal, öltözőkkel felszerelt Standfürdő. Ez az időszak tette a Dunakanyar egyik legjelentősebb településévé Nagymarost.

### **Közelmúlt**

A II. világháború után a vendégforgalom újraindult néhány, de a találatot kapott, és nagyrészt összedől Korona szálló már nem épült újjá (helyére, a szálló bontott anyagából a mai Művelődési ház épült fel). A Dunai strandok működtek tovább, de akkoriban szinte az egész partszakasz használható volt e-célra. A szőlőgyümölcsösök nagyrészt a filoxéra elpusztította, a termelők lelkesebb része megpróbálta újratelepíteni gyümölcsösét több-kevesebb sikerrel. A gyümölcsökre alapozva települt ide az Erdei Termék Vállalat feldolgozója, és készítette éveken át a „Maci címés” szörpöket. A vállalat a rend-

szerváltással megszűnt, épülete ma is kihasználatlanul áll, és esztétikai értéktelenségével rombolja környezetét. A jól működő téglagyár ekkorra már megszűnt, helyén lakótelkek lettek kialakítva. A település foglalkoztatását a Galvánüzem, és helyi KTSZ szerelőüzemei oldották meg.



Nagymaros Dunaparti részlet az Erőművet pihenőnél

Ebből is látható, hogy ez a korszak nem a túrizmust, hanem inkább az ipart helyezte előtérbe (mint másutt is), ami kiegészülve a Bős-Nagymarosi vízi erőmű építésével teljesen lerombolta a település idegenforgalmát.

Ma már történelemnek mondható – remélhetőleg véglegesen – az erőmű-építés időszaka is. A

célterület a település Felsőmező nevű, gyümölcsösökből álló területe volt. Ide tartozott az egyik strand, a terület egyik jellegzetessége a jegenyesor, és egy értékes öblös dunaparti terület, illetve az előbbiekben említett galvánüzem. Csak ebből a pár sorból is látszik, hogy a beavatkozás Nagymaros életének minden színterére kihatott, úgy az idegenforgalomra és a foglalkoztatásra is.

Tudomásul véve a felsőbb döntést a település megpróbált hasznot húzni a kivitelezésből, kényszermegoldásként az osztrák munkások szállásolására, étkeztetésére alapozták néhányan a jövőjüket. A beruházás leállítására az ilyen irányú számításokat is keresztülhúzta, kilátástalan helyzetbe sodorva az itt élőket.

Mind az erőmű építése által keltett környezeti, mind az építéssel járó fizikai károk együttesen okozták a település jelentős visszaesését. Elmondható, hogy a beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra és egyéb létesítmények (lakótelep, szálloda) némi fejlődést hozhattak volna Nagymarosnak (igaz nem feltétlenül a kívánatos irányban), de az építkezés körül kialakult társadalmi helyzet, a politikai lebegtetés évekre „jegelte” a területek bármilyen célú hasznosítását, blokkolta a település visszaesett helyzetét.

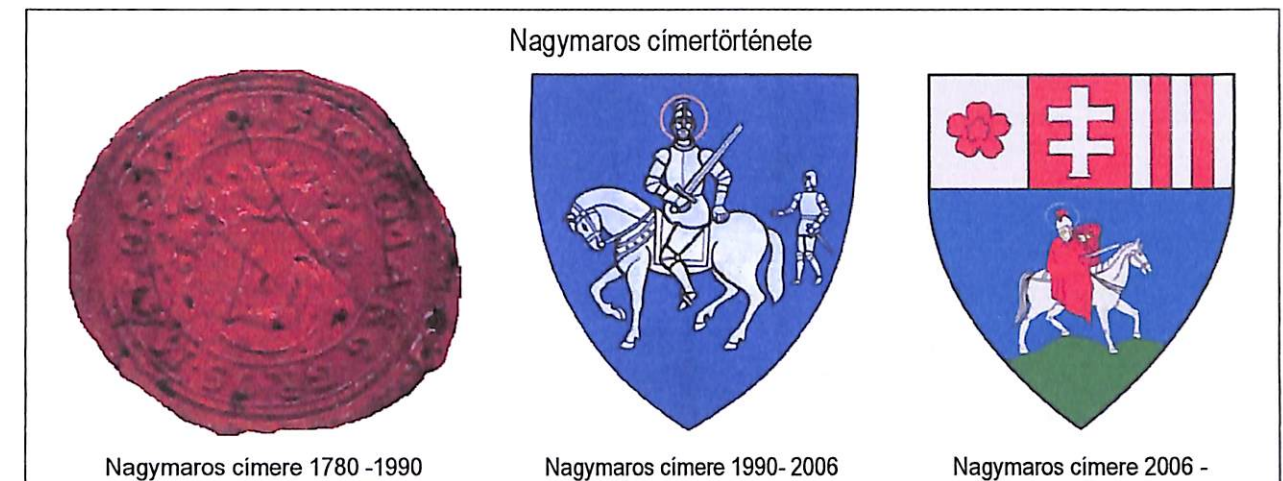
A döntés az építkezés leállításáról akár előnyös is lehetett volna Nagymarosra nézve, azonban a rekultiváció címszó alatt végzett munkálatok bebetonozták (a szó szoros értelmében is) a Dunapart tönkretett állapotát. Az új állapotok az érintett szakaszon megnehezítették a partra történő lejutást, a csónakok leeresztését, egyszóval elzárták a Dunát a településtől (e-mellett el kell ismerni, hogy árvízvédelmi funkciójának eleget tesz).

A beruházás hatásain a település máig nem tudott túllépni, bár a mélypontról már elindult felfelé. A rekultiváció ellenére a mai napig felreppennek mende-mondák a beruházás újrakezdéséről...

Nagymaros 1996-ban visszakapta városi rangját.

## A VÁROS JELENE

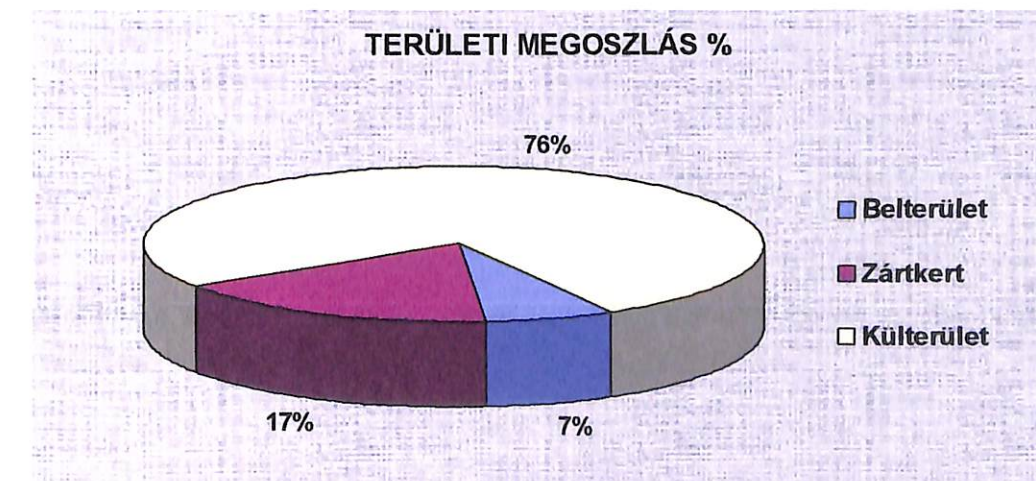
A 2. pontban részletezett EU regionális felépítés legalsó szintje a települési (NUTS5). Mivel a tanulmány kifejezetten Nagymaros bemutatására szolgál ezt önálló fejezet taglalja. Ennek keretében a dolgozat témájához kapcsolódóan bemutatom Nagymaros területhasználatát; népességét; lakáshelyzetét; idegenforgalmát; infrastruktúráját, épített és természeti környezetét.



## Területek

A területi adatok a hiteles földhivatali nyilvántartáson alapulnak, tehát statisztikailag teljesen megfelelők, azonban némileg elferdíti a valóságot a területek használatlansága következtében beállt változás – gondolok itt az elgazosodott gyümölcsös besorolású területekre (és nem csak telkekre).

Nagymaros teljes területe:	<b>3 438,63 ha</b> ebből
belterület:	242,94 ha
különleges külterület (zártkert):	584,08 ha
külterület:	2 611,61 ha

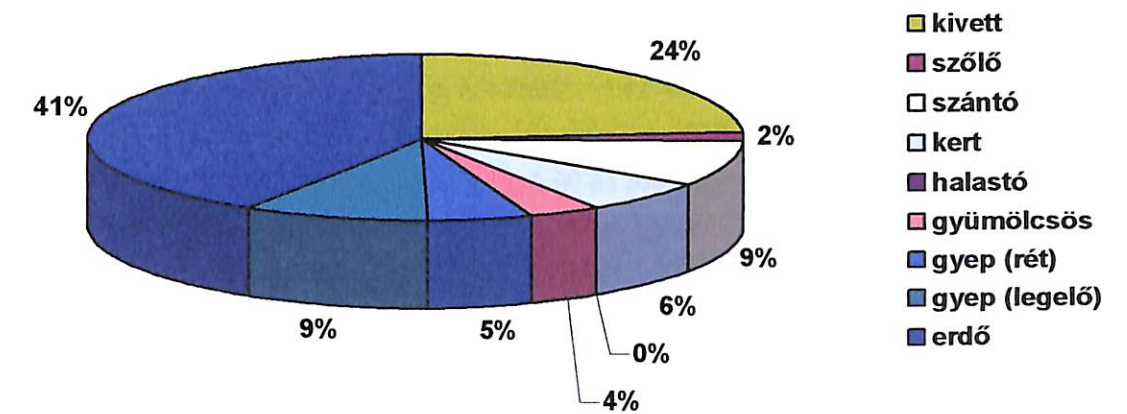


A belterületek nagyrésze lakóterület, de néhány százalékát a belterületi üdülőövezet teszi ki. A belterület beépítettsége teljes, üres területek száma minimális, néhány tízre tehető.

A volt zártkerti területek (az új építési törvénnyel a zártkert fogalma megszűnt, de a földhivatali nyilvántartásokon még ez a megjelölés szerepel) egykor gyümölcsösök voltak, mára – köszönhetően a 70-es, 80-as évek lazább szabályozásának – nagyrésztük beépült.

A területek besorolását, **művelési ágát** tekintve az alábbi felbontás állítható össze:

### MŰVELÉSI ÁGAK %



kivett (lakóterület, zártkert, stb...)	817,53 ha
szőlő	57,00 ha
szántó	305,82 ha
kert	219,57 ha
halastó	2,71 ha
gyümölcsös	124,37 ha
gyep (rét)	186,45 ha
gyep (legelő)	309,17 ha
erdő	1 416,01 ha

Fentiekből látható, hogy a terjeszkedő beépített területek ellenére, a település majdnem 50%-a érintetlen erdőterület.

## Népesség

### Általános adatok

Nagymaros lakónépessége 1980-tól 1990-ig mintegy 7,3%-kal csökkent, 1990-ben 4388 fő volt a település népessége. Mára ez a szám 4558 főre nőtt. Az aktuális népsűrűségi mutató: 132,55 fő/km<sup>2</sup>. Az 1990 és 1998 közötti időszakban a lakónépesség száma alig változott, sőt kismértékű, 1,4%-os növekedést mutatnak az értékek, 1995-től folyamatos a növekedés. 1998-ban KSH adatok szerint Nagymaros lakónépessége 4451 fő, 2000-ben 4481 fő a nyilvántartott lakónépesség.

A népesség akárcsak kismértékű növekedése is mindenképpen pozitív jelenség akár

- a település 1980-90 év közötti jelentős csökkenését és e folyamat megfordulását tekintjük,
- akár az ország népességének folyamatos csökkenését vesszük összehasonlításként alapul.

### Vándorlási egyenleg

Nagymaroson elmondható, hogy a népesség állandóságának (kis mértékű növekedésének) oka, egyértelműen a pozitív vándorlási különbözet, a beköltözők relatíve magas száma. Ez olvasható le a KSH adatok alapján számított vándorlási adatokból, és ez derül ki az önkormányzati nyilvántartásból vett beköltözők számára vonatkozó adatokból egyaránt. 1990 és 94 között az önkormányzati adatok alapján 189-en költöztek be Nagymarosra. A 90-es évek második felében még többen, 280-an telepedtek le a városban. A város külterületein bejelentett lakosok száma kb 80 fő. Ők valamennyien az elmúlt években jelentkeztek be. Az 1995 és 99 között beköltözők 21%-a külterületre költözött. Ez valamivel több, mint minden ötödik beköltözőt jelenti.

### A népesség összetétele

A legutóbbi KSH népszámlálás adatai alapján a város **nemzetiségi** kötődése az alábbi összetételt mutatja:

- |                              |        |
|------------------------------|--------|
| • magyar:                    | 91,8%; |
| • cigány:                    | 1,4%;  |
| • német:                     | 3,7%;  |
| • szlovák:                   | 0,3%;  |
| • ismeretlen, nem válaszolt: | 8,1%   |

Ugyanezen alapulva a **vallási** összetétel az alábbi adatokat mutatja:

- |   |        |
|---|--------|
| • római katolikus:                      | 73,1%; |
| • görög katolikus:                      | 0,2%;  |
| • református:                           | 5,3%;  |
| • evangélikus:                          | 1,0%;  |
| • más egyházhoz, felekezethez tartozik: | 0,1%;  |
| • nem tartozik egyházhoz, felekezethez: | 9,9%;  |
| • ismeretlen, nem válaszolt:            | 10,4%  |

Fentiekből megállapítható, hogy a XVIII-XIX. században a lakosság szinte száz százaléka német nemzetiségű volt, ez mára lényegesen visszaszorult, illetve a lakosság beolvadt a magyarságba.

### Lakáshelyzet

Az elmúlt 20 évben, Nagymaroson a lakásépítés egyetlen formája a magánérs családiházás építkezés volt. A 80-as és 90-es évek lakásépítési tevékenységének összehasonlítása nyomán elmondható, hogy míg 1980-89 között összesen 219, addig 1990-99 között ennek csupán 75%-a, vagyis 161 lakás épült. Ugyanakkor, a 90-es évek eleje óta folyamatosan, a korábbinál nagyobb mértékben növekszik a lakások száma, ami azt jelenti, hogy míg a 80-as években általában a meglévő épületek átépítése, vagy egyéb bontás árán valósult meg a lakásépítés, addig a 90-es években, annak is második felében, előtérbe került az üres foghij telkek beépítése.

Mára a beépíthető telkek száma minimálisra csökkent (öt-tíz darab), így főként a meglévő épületek átalakítása, bővítése révén létesülnek új lakások.

1980-1990 között, KSH adatok szerint, összesen 11-gyel nőtt az összlakásszám, majd 1990-1998 között 133 volt a lakásnövekmény (1998-2003 között 61 ez a szám).

Az üres foghijtelkek beépítési igénye valószínűsíthetően összefüggésben van a településbe beköltözők megnövekedett létszámával, illetve a helyi vállalkozói réteg egy részének kedvező gazdasági helyzetével. Ugyanakkor a beköltözők relatív magas számának kedvező tendenciájával ellentétben, kedvezőtlen a település külterületén, volt zártkerti területeken elszórtan letelepülők magas aránya. Ez az aránya az elmúlt 5 évben a betelepülők 20%-át jelentette. A letelepülők, meglévő külterületi ingatlanokat felhasználva, generációs együttélés elől menekülve hagyják el eredeti lakóhelyüket.

### Idegenforgalom

#### Idegenforgalmi vonzástényezők

Idegenforgalmi szempontból Nagymaros számos kedvező adottsággal, jelentős vonzást gyakorló értékekkel bír:

- **Táji, természeti** adottságai szinte páratlanok az országban. E téren elsődleges a **látvány**, amely a település majd minden pontjáról, de különösen a Duna-partról, s a település kilátópontjairól feltárul.
- Kedvezőek a **természetjárás** és **vízi-sport** lehetőségei.
- A település kulturális-művészeti életében jelentős szerepet játszik a **zene** és **képzőművészet**, egyre szélesebb körűek a kulturális **rendezvények**.
- A település jó **közlekedési kapcsolatokkal** rendelkezik mind a főváros, mind a környező települések felé (korszerű vasúti közlekedés, 2-es út kiépítése, hajóútvonal, kompátkelő, kerékpárút).
- Potenciális lehetőség a településben egy **termálfürdő** kiépítése.

Összességében elmondható, hogy a település idegenforgalmi helyzete a lehetőségek szempontjából igen kedvező.



### Épített környezet

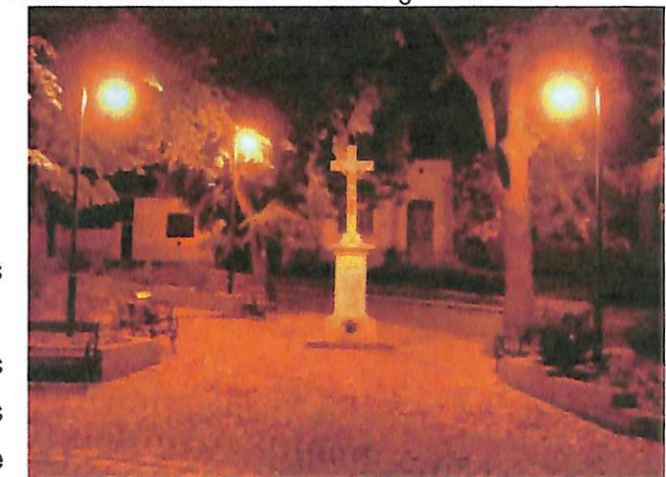


A városmag madártávlatból

### Műemlékek – helyi építészeti értékek



A városban a legjelentősebb műemlék a Római Katolikus Templom. Ez feltehetően a XIII. század végén épült, mai formáját rengeteg átalakítás után nyerte el. A jelentősebbek: XIV század második felében, hajóját kibővítették, majd a XV. század végén a templom hajóját kelet felé egy szakasszal meghosszabbították. A teljes újjáépítésére csak 1771-72-ben került sor, Leonard Schade kamarai építész tervei szerint, a templom mai berendezése is a XVIII. század végétől származik.



A huszadik században több feltárás és felújítást végeztek a templomon.

Ezen felül jelentős a két katolikus kápolna művi érték, a római katolikus kőkeresztek, valamint néhány értékes, de fizikailag rossz állapotú magánház.



A helyi védett épületek száma több mint száz, ezek közül kiemelkedik a Fő tér - Magyar utca tömbjének fennmaradt teljes épülettömbje, a Sváb Gyula tervezte Általános Iskola, a Rokstró villa és sok más egyéb épület. Nagymaros külön jellegzetessége a Dézsma és Pince utcai két önálló présház-pince sor, valamint jellegzetesek a helyi kapuk is.

Az épületek mellett a kockakövel burkolt szűk utcák is a település építészeti értékeinek sorába tartoznak. Ezeket sok helyütt a 70-es években indult közműépítésekkel elbontották, de néhány példájuk még ma is áll (Diófa utca, Fehérhegy stb...). Az ilyen területek tervszerű felújítása – a városmagból kiindulva, megkezdődött.



## Infrastruktúra

### Közlekedés – utak



**Vasúti közlekedés:** Nagymaroson vezet át a Budapest-Szob A1 jelű nemzetközi törzshálózati vasútvonal. Nagymaros területén megállóhely és vasútállomás szolgálja az utazóközönséget. A Budapest-Vác vasútvonal meghosszabbításakor radikálisan belevágtak Nagymaros településszerkezetébe, a vasúti pályának mintegy 6 m-es töltésével. Ennek a megoldásnak belső szemlélő szempontjából kizárólag hátránya van, azonban külső szemlélő részéről a feltáruló panoráma révén komoly vonzerőt jelent.

Kismaros és Nagymaros között a vasúti töltés alacsonyabb, - így két helyen a mai előírásoktól eltérő aluljárók, 3 helyen szintbeli út-vasúti átkelőhelyek

biztosítják a zártkertek és a 12 főút közötti kapcsolatot.

**Közúti közlekedés:** Nagymarost az állami úthálózathoz a 12 és 12102 számú utak kapcsolják be. A 12. számú Vác-Szob másodrendű főút Nagymaros belterületén halad. A Bős – Nagymaros erőműrendszer építés időszakában új nyomvonalra került, a főutat a 80-as évek végén – a mai Vasút utcáról a Millennium sorra – a vasútvonal Duna felőli oldalára helyezték át. A Szobi u. - Váci u-i szűkület kiiktatására a 90-es évek közepén került sor.



A 12102 számú Kóspallagi bekötőút a 12 sz. főút forgalmát továbbítja a község és Kisinóc irányába. Az út biztosítja a környezetében lévő zártkertek és az ún. hátsó Panoráma út elérését, amely Nagymaros felett vezet a Kóspallagi bekötőúttól a Fehérhegyi parkolóig, kapcsolatot létesítve a Törökmezői turistaházzal is. A 12. számú másodrendű főutat

és 12102. számú bekötőutat a Magyar Közút Kht. kezeli.

Az erdészeti kezelésben lévő Panoráma utat elvileg a közforgalom nem használhatja teljes szakaszán, gyakorlatilag a korlátozás puha gyakorlata senkit sem zavar a Fehérhegy elérésében. Az út a Fehér hegy elérése után makadám burkolati erdészeti útként vezet fel a Hegyestetőre. A Panoráma

útról Nagymaros beépített, illetve kertes területei általában nem érhetőek el, csupán néhány rendkívül meredek földút vezet fel a településből a Panoráma útig. Az egykori szekérutakat ma is használják, terepjárával ma is közlekednek rajtuk.

**Kerékpár közlekedés:** Az országos kerékpárút építési program elérte Nagymarost - is, megépült a kerékpárút a Duna mentén Nagymaros teljes területén Kismarostól Zebegényig megépült. Az útszakaszok építésében a szomszédos települések is közreműködnek, így a Budapest – Szob kerékpárút nagyrészt elkészült.

**Vízi közlekedés:** Nagymaros és Visegrád két testvérváros közötti kapcsolatot a révátkelés biztosítja. A kompátkelés a napkeltéhez, napnyugtához igazodóan változik, de a személyszállítás a vonatokhoz igazodóan teljes nap működik. Kivételt kizárólag a jégzajlás időszaka jelent. Az óránként közlekedő komp a jelentkező forgalomnak megfelel, kizárólag a hétvégén kell a kompnek óránként többször kivételesen háromszor, négyszer fordulni.

Nagymaroson hajóállomás üzemel. Mind a Szentendrei, mind a Váci Duna-ágban közlekedő menetrend szerinti és különjáratú hajók számára.

Mind a révátkelőhely, mind a hajóállomás, és a Nagymaros - Visegrád vasúti megállóhely központi elhelyezkedése nagyban hozzájárul Nagymaros idegenforgalmához, látogatottságához.

## Természet és környezet

### Természeti-táji környezet



Nagymaros a Dunakanyar egyik leghangsúlyosabb települése, amelynek természeti, táji környezete kiemelkedő értékekkel rendelkezik. A települési külterület nagy hányada a Duna-Ipoly Nemzeti Park része (főként erdőterületek), helyi természeti védelem alatt pedig az itteni szelidgesztenyeligetek egy 8 hektáros része áll. Sajnálatos módon a gesztenyések folyamatosan pusztulnak, a betegség megfékezésére, megelőzésére, a már kipusztult területek pótlására jelenleg nem biztosítottak anyagi források. Természeti övezetbe (legszigorúbban védett rész) a Szent-Mihály hegy Dunára néző meredek lejtői, a Törökmező ill. Malom-völgy egy része, valamint a Köves mező – Fehér hegy térsége tartozik. A kezelt természeti övezet az előző két övezet-hez nem tartozó nemzeti parki terület, ahol a korábbi területhasználatok a természetvédelmi szempontok fokozottabb figyelembevételével folytathatók. Az egész Dunakanyar tájképvédelmi szempontból országos jelentőségű, kiemelt területnek minősül, mint hazánk egyik legkiemelkedőbb szépségű tájegysége. Szintén táji érték a Hegyestető kilátó és környezete.

A Duna és parti sávjai az országos ökológiai hálózat hangsúlyos elemeként számon tartottak. A Sólómszigettől kismaros felé húzódó egykor vízjárta, de mára teljesen kiszáradt, ám jelentős élővilággal bíró holtágak védelem alá vonása folyamatban van. A területen egykor húsznál is több **forrást** tartottak számon, ezek közül több mára elapadt, eliszapolódott, de némelyek vize ma is iható - bár némelyikük felújítást, tisztítást igényelne. A működők közül említésre érdemes a Málnás-forrás, a Királykút és a Fehér-forrás.



### **Erdő és mezőgazdasági területek**

Nagymaros külterületének legnagyobb része erdő, melyek az Ipolyerdő Rt. kezelésében vannak. Az erdők egy kisebb részének van közjóléti (parkerdő) besorolása a Törökmező térségében, a többi gazdasági illetve védelmi rendeltetésű. Meg kell jegyezni, hogy a természetvédelmi törvény alapján a védett természeti területeken (így a Nemzeti Parkban is) lévő erdők elsődleges rendeltetése a természetvédelem. Úgynevezett további rendeltetesként azonban a gazdasági és a turisztikai, vagy környezetvédelmi (talajvédelmi) rendeltetés nem kizárt.



A mezőgazdasági területek között csaknem azonos kiterjedésben találhatók meg a kertes (javasolt korábban zártkerti besorolásban) és a szántó területek. A kertes területek a Duna-parti sávban, illetve a Dunára néző domboldalakon fekszenek, ez utóbbiak elég jelentős része sajnos gyakorlatilag üdülési használatú épületekkel beépült és a telekhasználatban is visszaszorultak a

hagyományos (szőlő, gyümölcs) művelési ágak, sok kert díszkerteté alakult. A kertes területek felső sávjában pedig nagy területek beerdősültek (ezeket a továbbiakban erdőként javasoljuk kezelni) illetve parlagon maradtak. Ennek oka a meredekebb kitétségből adódó nehéz megközelíthetőség és művelhetőség, illetve a termő talajréteg erózió általi lepusztulása.

Szántóterületek és gyepek a közigazgatási terület „hátsó”, É-i részén található (Nagy Csitár, Somdülő, Kis Csitár). A gyepek korábbi legelők, kaszálók, egy része itt is beerdősült, illetve az erdősülés folyamatban van.

### **Zöldfelületek, környezetvédelem**

Nagymaros belterületén jelentős kiterjedésű zöldfelületek vannak, azonban ezek nagy része nem közterület, hanem olyan kertterület, ahol erdősödött részek, szelidgesztenye-ligetek találhatóak. A területek védelme a helyi rendeletek által biztosított

Kisebb közhasználatú zöldfelületek (parknak nevezhető területek) a Fótéren illetve a Duna parti részekben vannak. A vízlépcső építkezés rekultivált területén jelentős fátelépítés történt, ami mára – bizonyos területek kivételével – kezdi elnyerni rendeltetészerű formáját.

Zöldfelületi szempontból még a Sólyom sziget és térsége vehető figyelembe fejlesztési területként. Itt a holtág melletti növényzet egy része helyi természeti értéként is számottevő.

Környezetvédelmi szempontból lényeges, hogy a nemzeti parki terület levegőtisztasági szempontból kiemelten védettként, zajvédelmi szempontból pedig fokozottan védettként kezelendők. Ennek betartását szintén a helyi rendeletek biztosítják.

Vízvédelmi szempontból a sérülékeny Duna-parti vízbázis emelhető ki. Hidrogeológiai védőterületének részletesebb kijelölése megtörtént, vízjogi engedélyezése folyamatban van.

Talajvédelmi szempontból lényeges a Dunára néző tagolt domboldalak erózió elleni védelme, a vízmosások mérnökbiológiai eszközökkel való megkötése.

## II. NAGYMAROS TELEPÜLÉSSZERKEZETÉNEK VIZSGÁLATA

### A TELEPÜLÉS SZERKEZETÉT ALAKÍTÓ TÉNYEZŐK

A települést meghatározó tényezőket több szakirodalom is rendszerbe foglalja, ezek közül a győri Szent István Egyetem Településmérnöki Tanszékének felsorolása fő pontjai mentén állítottam össze a Nagymarosra leginkább jellemző, sajátos adottságokat, tényezőket.

#### Természeti adottságok



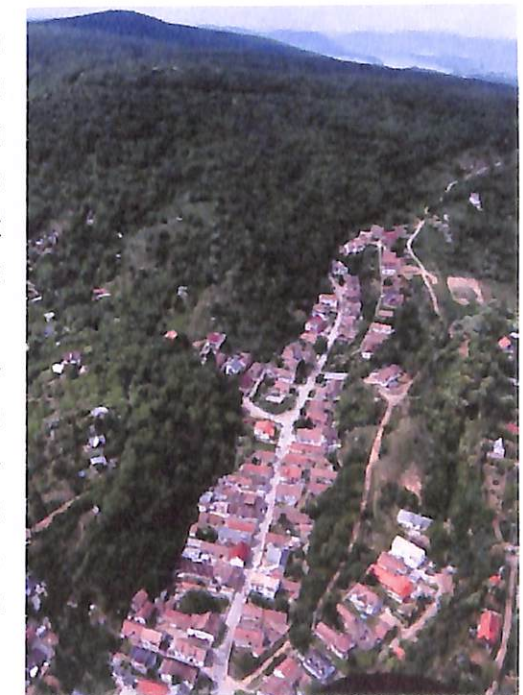
A természeti adottságok vizsgálatánál ki kell emelni, hogy a város a Duna és a Börzsönyi dombok közé beékelődve terül el. Ebből adódóan mondható ki, hogy Nagymaros **lineáris település**, ami a **Dunára forduló** formájával válik sajátossá. A történelmi településrész esetében máig megmaradtak az ősök által

figyelembe vett alakító tényezők, így elmondható, hogy Nagymarost inkább a természet alakította, mint Nagymaros (polgárai) a természetet.

#### Domborzat

Az előbbiekből következően meghatározó szerepe van a **Dunára lefutó** ősi **vizmosásoknak**, melyek a sváb betelepülést követően mondhatni teletszerűen népesedtek be. Ezen területek az adottságok mentén történt kihasználása és a mai korokig megőrzött egységessége újabb sajátos szerkezetalkító jegye a városnak.

A domborzat meredeksége egyben meghatározta a terület felfelé történő növekedését is, melynek iratlan szabályát a zártkertek 1960-as években történt kialakítása szegte meg. Ennek mentén a kilátást kihasználva legtöbb domboldal lankáin üdülők jöttek – jönnek létre, így itt újból felismerhető a domborzat alakító hatása, ha nem is a legelőnyösebb szempontból.



### **Felszíni vizek**

A felszíni vizek között két meghatározó, Nagymarost tekintve jellemző elem figyelhető meg. Elsőként a Duna, másodsorban pedig a dombokról lefutó csapadék hatására megnövő ideiglenes vízfolyások szerepét mutatom be.

#### **Duna folyam – az árvíz**



Az árvíz alakító szerepe megkérdőjelezhetetlen, egyértelműen megállapítható, hogy a középkori településmag a Dunától való távolságtartással alakult ki, majd a későbbi fejlődés eredményeképp ez a szakasz mindinkább beszűkült. Az 1838. évi árvíz idején ebből adódott rengeteg épületkárról, így ha az újbóli távolságtartás nem is történt meg, de az elöntött terület épületeit stabilizálták, illetve padlószintjüket megemelték. (Meg kell említeni, hogy az árvíz olyan kiemelkedő mértékű volt, hogy a középkori település nagy részét is teljesen elöntötte). Az elmúlt századi jelentősebb árvizek miatt nem történt beavatkozás, azokat néhány kivételtől eltekintve elviselt a lakóterület. A 2002. és 2006. évi százéves csúcspontot meghaladó árvizek, illetve az előrejelzések után felmerül a konkrét védvonal kialakításának igénye – ami a település szempontjából, a folyó okán jelentős szerkezeti – lát képi beavatkozás lehet.

#### **Patakok – belvíz – csapadékvíz elvezetés**

Itt elsősorban a hosszabb, vagy hirtelen esőzések alkalmával a borsónyi vízgyűjtő területekről megjelenő víz szerepét kell kiemelni. Vélelmezhetően még az őskorban óriási, a Dunára lefutó vízmosások alakultak ki melyek, ha idővel nem is szállítottak akkora csapadékot, de a telkek és a közterületek kialakításánál és használatánál ez mindig is befolyásoló tényező maradt.



Civilizációs kórként nőtt a területek beépítettsége, a burkolt felületek aránya, így az egyre rapszodikusabb és kiszámíthatatlanabb időjárási viszonyok miatt várható ezen elem újbóli alakító szerepének erősödése.



### Talajszerkezet

A talajszerkezet legjellemzőbb eleme a **lősz**, leginkább ebből fakad az alábbiakban bemutatandó két tényező szerepe is.



#### **Partfalak (csúszó, omló magaspartok)**

A régi Duna vonala, illetve az ősi vízmosások mentén óriási magaspartok alakultak ki. Ez a településszerkezet kialakításánál mindig is tiszteletben tartott tényező a modern korok gépkocsiforgalmának és infrastrukturális terhelésének köszönhetően új értelmezést kapott, a partfalak stabilizálása, támfallal történő megtámasztása került előtérbe, ami ismét meghatározó eleme a mai településszerkezetnek.

#### **Alápincézettség**

A lősz könnyű formázhatóságának, valamint már a középkorban is, de a sváb betelepülőkkel intenzívvé váló bogyósgyümölcs termesztésnek köszönhetően több mint száz, jónéhány kilométer hosszú pincerendszer épült ki. Több utcában önálló pince —présház sorok

alakultak ki, melyek meghatározták a környezet beépítését is. További alakítószerep a pincék feletti területek használatára terjedt ki.

Az újabb korokban elsősorban a közterületek és az infrastruktúra alakításában jelentett korlátot, illetve ezen hálózatok alakították át a pincerendszereket megerősítés, illetve tömedékelés formájában.



### Népesség szerkezet

Népesség szerkezet alakító szerepe a sváb betelepített nemzetség esetében ismerhető fel. Az ő értékrendjük, épített és természeti kultúrájuk pozitív értelemben rányomta a bélyegét a település szerkezetére és az elmúlt 270 évre. A mai településszerkezet értékei mind a svábság egységes, precíz, rendszerető tulajdonságainak köszönhetően jöhetett létre.

### Ingtatlan és tulajdoni struktúra

Az itt felsorolt alakító tényezők a következő fejezet részletes vizsgálatai alapján kerülnek bemutatásra, azonban ki kell emelni a telekhatárok, közterületek; az épületek, építmények; és a tulajdoni formák, funkciók szerepét.

## Gazdasági szerkezet

### Mezőgazdaság

A település lakott területen kívüli részének mai képét a sváb népesség által intenzívvé tett boglyós gyümölcsstermesztés (szőlő, nagymarosi málna) határozta meg, a telekstruktúra ennek megfelelően alakult ki. A zártkertek kialakulásának, és a mezőgazdasági tevékenység fokozatos felhagyásának következtében a használat megváltozott, azonban a telekstruktúra a legtöbb helyen a mai napig értelmezhető.

### Üdülés idegenforgalom

Az üdülőszerep mindig is meghatározta Nagymaros életét, azonban a vasút kiépítése után erősödött fel, a település megélhetésének egyik fő pillérévé vált. A XIX. század közepétől ennek okán épültek jelentős építészeti értéket képviselő üdülők, vendéglátóhelyek.



Az 1960-as évektől ez a szerep átértékelődött és a magántulajdonú üdülők, zártkerti épületek sokasága nőtt ki a panorámás domboldalakból, ami a mai napig káros meghatározója a településnek.

## Infrastruktúrák

### Vízellátás

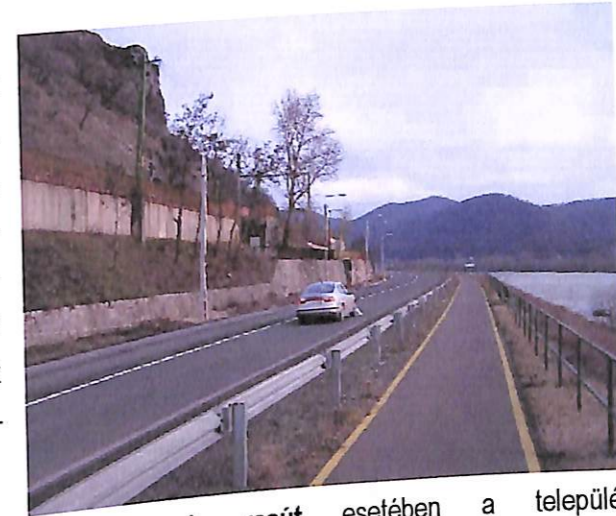
A vízellátás szerepe kevésbé jelentékeny, azonban meg kell említeni a központi rendszer megléte előtti, a Fő téren álló jelentős építmény a víztorny szerepét. A vezeték hálózat kiépítését követően (1960-as évek) a domboldalban tározómedencék és nyomásfokozó berendezések – túlzott műszaki szempontból meghatározott, az épített értéket figyelembe nem vevő (Kálvária domb, kereszték környezete) - telepítése jelentett.

### Energiaellátás

Az energiaellátás felszíni létesítményeivel is inkább negatív hatásként befolyásolt. Az egykori trafóházak érdekes, értékes illeszkedő elemként jelentek meg a település szerkezetében (1920-30-as évek), azonban a teljes hálózat kiépítése után felbukkanó oszloptrafók (a templom közvetlen közelében a leginkább bántó), valamint az egyre inkább besűrűsödő hálózati elemek (oszlopok, vezetékek) összessége

### Közlekedés

A település fekvéséből és történelméből adódóan a **főközlekedési út** a települést kettészelve húzódik. Ez a XVIII-XIX. században nem bírt különös szereppel, azonban a forgalom növekedésével védőtávolságok előírásával a közút is alakító tényezőként jelenik meg, elsősorban az új szakaszok következtében készült bontások és elvarratlan utcavégek – nem feltétlenül pozitív - képében.



A **vasút** esetében a település kettészelése méginkább elfogadható tény. A felsorolást tekintve első szerepe az építés korára tevődik, a bevágott vonalas létesítmény következtében itt is negatív képként jelenik meg a csatlakozó lezáratlan hátsóterek képe. Második tényezőként az egykori rakodóterületek, illetve védőtávolságok miatt a XIX. század közepe utáni területalakításokra kifejtett



korlátozó hatás nevezhető meg. Érdekes, kétoldalú megközelítés a vasút szerepe a település, illetve a megérkező szempontjából. Míg a település felől kiemelt hat méteres szintjével településesztétikai konfliktusként értelmezhető, addig fentről a települési rálátással és a feltároló panorámával vonzerőként fogható fel, ami népi pozitív felhangot is ad létesítmény elhelyezésének.

### Biztonság

A biztonság keretében városunkat érintően a természeti alakító tényezők között felsorolt **ár- és csapadékvíz** elleni védelem merülhet fel. Ebből a szempontból a védelem kerül előtérbe és az ehhez elengedhetetlen létesítmények szükségessége befolyásolhatja a települést. Itt a már meglévőek közül az egykori erőműterületen kialakított partrendezési és árvízvédelmi töltés beavatkozását emelném ki, ami funkciójának részben tesz eleget, a parti használatot és építészeti környezetet pedig korlátozza.

### Intézményi rendszer

Az intézményrendszer hatása az elmúlt évtizedek beavatkozásaiban érhető tetten. Itt is elsősorban a település központjában létrejött szerkezeti szempontból is központi terület esetében ahol az új intézmények (művelődési ház, egészségház) mind esztétikai, mind funkcionális szempontból jelentős befolyással bírtak a kialakult szerkezetre.

### Egészségügyi ellátás

#### **Temetők**

A középkorban a templom körüli területet használták temetkezésre, de az 1700-as évek végéről már feljegyzett irások tanúsítják önálló temetők létét. Ez a mindenkori lakott terület határán feküdt, tehát a település lakott határát is jelezte egyben, és így bizonyos ideig korlátozta is a növekedést. Ahogy ezek a területek fejlődtek, úgy nőtték körül a házak a temetőket, vált szükségessé



azok felszámolása, újabb területek kijelölése. Ez az utóbbi két évszázad során három esetben is ismétlődött, tehát kijelenthetem hogy fontos tényező a település szerkezetét alakító tényezők közül.

### Értékvédelem



#### **Művi értékvédelem**

Az értékvédelem körében elsősorban a római katolikus templomot kell megemlíteni, ami jelképszerűen, szakrális helyet teremtve már a középkortól alakította a köré szerveződő település jellegét. Erre fűződik fel a Fő tér (korábbi piac tér) és a domboldali Kálvária is. A korábbi korokban spontán gondoskodtak megóvásáról, majd a XIX. század végétől helyi, majd országos védelem biztosította térszervező erejének fennmaradását.

A helyi értékvédelem mindig is erős volt ennek köszönhetően jelentős épületek és épületegyüttesek maradtak fenn, melyek mindig is meghatározták a további fejlesztéseket, építéseket.

#### **Természeti értékvédelem**

A természeti érték a város külterülete, ami a Börzsöny részeként megmaradhatott nagyrészt erdőként, meghatározva a továbbiakban Nagymaros természeti környezetének arculatát.

Itt is meg kell említeni az egykor értéket képviselő mezőgazdasági területeket és ezek hatását a környezetre. Ez képezett átmenetet az épített település és az erdősült területek között, hiányának köszönhetően az épített környezet térszerkezése látszik érvényesülni. Megszűnésének oka nem a természeti értékvédelem hiányában, hanem a társadalmi igények változásában és politikai döntésekben (zártkertek kialakítása) gyökerezik.

### **Területhasználat - szabályozás**

A településfejlesztés és a területhasználat a településrendezési szabályozásból alakulhat ki. Ennek történetével, elemzésével a következő fejezetben foglalkozom részletesen, de azt itt is egyértelműen le kell szögezni, hogy a külső befolyással alakító tényezők közül ez, ami leginkább befolyásolhatja a település szerkezetét.

### **Összefoglalás**

Összefoglalva a fentieket látható, hogy egy kis város életében is számos tényező pozitív és negatív - illetve némely elemnél kétoldalú – hatásának összessége eredményezi a település szerkezetét a mában. Véleményem szerint Nagymaros esetében az alakító tényezők kedvező hatása inkább ami megjelenik, azonban a felgyorsult életünkben komoly erőfeszítéseket szükséges tenni a kívülről alakítható tényezők káros hatásainak elkerülése, megelőzése végett.



### **Csatlakozó tervlapok**

~ Légifotó

In.

A3

Nagymaros településszerkezetének változásai a településfejlesztés és településrendezés tükrében  
Szakdolgozat - Murányi Zoltán - 2007.06.11.



## A TELEPÜLÉS NÖVEKEDÉSE

A település növekedésének vizsgálata alkalmas a különböző korok fejlesztési irányának bemutatására, illetve a történelmi struktúrához (mint településszerkezetet alakító tényező) való hűség értelmezésére.

Erre a rendelkezésre álló történelmi térképek, valamint különböző korok kataszteri térképei és területi felmérései alapján nyílik lehetőség. Nagymaros esetében először az öt történelmi térképen, majd a mai alaptérképen hét korszakra lebontva mutatom be a növekedést.

### Katonai térképeken:

- ~ katonai felmérés – 1784
- ~ katonai felmérés – 1840-45
- ~ katonai felmérés – 1872-73
- ~ katonai felmérés – 1923
- ~ katonai felmérés – 1951

### Mai térképen

- ~ katonai felmérés – 1784
- ~ katonai felmérés – 1840-45
- ~ katonai felmérés – 1872-73
- ~ katonai felmérés – 1923
- ~ katonai felmérés – 1951
- ~ rendezési terv felmérése – 1973
- ~ mai állapot 2007

A katonai térképek esetében a különböző léptékű felméréseket közel közös léptékre emeltem, majd ezen a település mai belterületi határát jelöltem. Ez a változat inkább történelmi jelleggel tájékoztat a különböző korok növekedéséről.

A következő vizsgálat valahol az előző metódus fordítottja, ahol is az aktuális alaptérképre vezettem rá az egyes felmérésekből, térképekből kikövetkeztethető területi fejlődéseket. Ez a vizsgálat a funkciót nem vehette figyelembe, kizárólag a térképekről lekövethető, egységes tömböt alkotó épületekkel számolt.

A térképeket és a rávezetett területvizsgálatokat látva megállapítható, hogy Nagymaros fejlődési iránya **lineárisan** és továbbra is a **Dunára fordulón**, így jellemzően a **természeti és közlekedési vonalak mentén**: a Duna partvonalával megegyezően; a lefutó vízművek mentén; és a vasút mentén ment végbe. Az újabb korok esetében figyelhető meg a területek összenövés, a vízművek közötti dombfelületek beépülése is. A kezdeti korok egységes növekedése után az idő előrehaladtával a területi növekedés mindinkább elaprózódott, ami részben az egyes vizsgálati szakaszok időintervalluma lerövidülésének, illetve a területi kihasználtság maximalizálásának köszönhető. A történelmi terület aránya az újabb korokban felborulni látszik

### Csatlakozó tervlapok

- ~ T1 - Történelmi térképek 1.
- ~ T2 - Történelmi térképek 2.
- ~ T3 - Kronológia – növekedés egyben
- ~ T4 - Kronológia – növekedés lépésben

In.	A3
In.	A3
1:6 000	A2
1:20 000	A2

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATAI**

A rendezési korszakok vizsgálatához és értelmezéséhez elengedhetetlen néhány alapvető szerkezeti vizsgálat a szakirodalmi munkák mintája alapján. Mindegyik vizsgálat a város kartervizsgálatának is alapja, azonban ilyen részletességű feldolgozás esetünkben nem szükséges.

### **Telekstruktúra vizsgálata**

A vizsgálat alapján lehatárolható a település fejlődési korszakai; a használat szerinti szerkezeti változások. Megállapítható a település alaprajzi rendszere, amit a településszerkezet vízszintes vetületeként foghatunk fel.

A vizsgálati tervlapról leolvasható a település szerkezetében történt nagyobb fejlesztési vagy rendezési beavatkozások nyomai, valamint a települést alakító mesterséges és természetes tényezők jelei. Így egyértelműen felfigyelhetünk a vasút vonalára, az egykori erőmű területére, a település lakott területének növekedése következtében kialakított újabb telekszerkezetekre. Feltűnik Dunára lefutó völgyek vonala, az ott kialakult, természethez igazodó telekformák alakja.

Segítségével a telkek kialakulására vonatkozóan - a rendezési tervek szempontjából is érdekes - az alábbi osztályozást végezhetjük el:



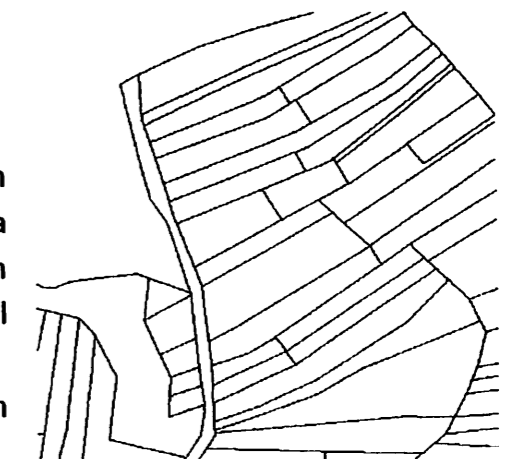
#### **~ Organikus**

A középkorban a természetes igényeknek megfelelően nőtt városrész. Jellemzőségei a szűk zegzugos utcák apró telekméretek, amik a mai igényeknek nem feltétlenül felelnek meg azonban védelemre érdemes szerkezeti rendszert alkotva megtartásuk indokolt.

#### **~ Művelésnek megfelelő külterületi osztás**

A mezőgazdasági termelés következtében organikusan kialakult parcellák. Jellemzően a belterületen kívül, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok köréből kerülnek ki.

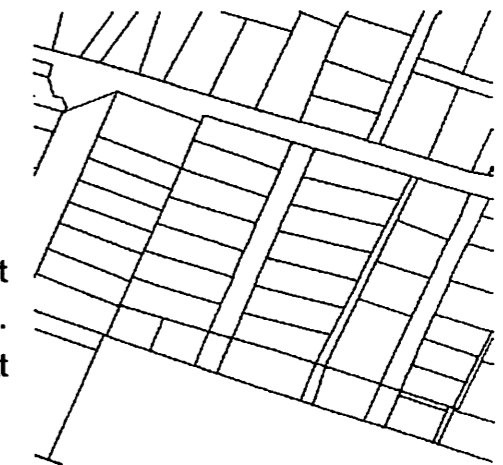
Funkciójuk mára megváltozott, de legtöbb helyen ma is látható szerkezetet alkotnak.





~ **Rendezett, kertszerű telekfelosztás**

A sváb népesség betelepítése után a lakosság rohamosan növekedni kezdett, melynek következtében a területi igények is megnöttek. A XIX. sz. közepétől megindult a tömeges telekalakítások jellemző formája ez.



~ **Földhivatali rendezés**

A kizárólag racionális, mérnöki szempontokat figyelembevevő telekalakítást nevezzük így. Elsősorban az új lakó- és üdülőterületeken jöhetett létre, jellemzően az 1940-es évektől kezdődően.



~ **Szabályozott rendezés**

Valamilyen rendezési terv kapcsán létrejött telekforma. Jellemzője, hogy próbált elszakadni a szemantik formáktól, próbált életet lehelni a kialakított szerkezetbe. Időben tekintve az 1980-as évektől jelent meg.

Érdekessége, hogy az alaprajzilag izgalmas forma a valóságban nem tükrözi az elképzeléseket.

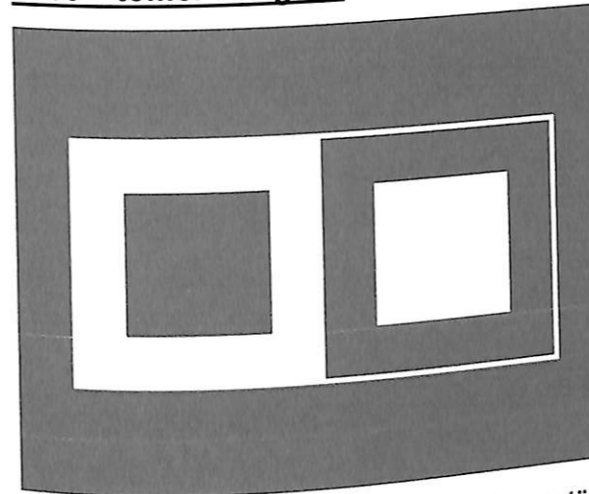
**Közterületi struktúra vizsgálata**

Ez a vizsgálat szintén a településalaprajz bizonyos részeit vizsgálja, feltünteteti jellegzetes útvonalhálózatát, környezeti kapcsolatait, a városszerkezet kétdimenziós sémájaként segít felismerni és osztályozni annak különböző rendszereit.

Itt is észrevehető a középkori zergugos közterületi struktúra, illetve a Dunára lefutó utcák reprezentációs szerepe (Fő tér, Magyar utca, Király utca...).

A közterületek vizsgálatát kétféleképpen végeztem, az elsőt a szó szoros értelmében vett közterületeket tüntettem fel, míg a másodikon a vasúti területet is, mint nem közterületként lejegyzett, de egyfajta sajátos közlekedési területet is a vizsgálatba vontam. Így itt is feltárul a vasút szerkezetalkító szerepe, illetve annak jelentős mérete.

### Üres – tömör vizsgálat



Az üres-tömör vizsgálat két megközelítésben mutatja (beépített – beépítetlen) a település kialakult szerkezetét, így kétféle módon alkalmas az egyes területek arányainak megmutatására. Érdekes az üres és tömör, a fekete és fehér által elérhető hatás: az üres, fehér területet mindig nagyobbnak érzékeljük, tehát alkalmas az általunk nagyobbak mutatni kívánt területek megjelenítésére is.

A település beépítettségének sűrűsége a történelmi központból kifelé haladva csökken, ez esetünkben is lekövethető és a vizsgálatok által kiválóan bemutatható.

### Beépített- és beépítetlen struktúra vizsgálata

A település szerkezetének meghatározásához fontos tényező a belső arányok, lépték látatása. Fontos elem a beépítettség és az üres tér viszonya, az utcák szelvénye, ez kelti bennünk a tágas, levegős, világos, vagy sűrű, sötét, zsúfolt képzetet.

### Épületfunkció vizsgálat

Az épületek funkcionális vizsgálata segítséget nyújt a kialakult használati mód tekintetében közös területet alkotó épületek összességének feltárására. Elsődleges haszna a központi területek vizsgálatából adódik, ahol is az intézményi funkciók sűrűsödése utal a szerepkörre, ami által a valós terület határa meghatározható. Kiemeli az üdülőtérületek esetében megjelenő lakófunkciót is, jelezve ezzel a tulajdonosi igényeket.

### Összegzés

Az itt elvégzett vizsgálatok alkalmasak a történelmi spontán fejlődés, és a tervezett, szabályozott fejlesztések végigkövetésére, ezzel is megalapozva a következő fejezetben tárgyalt rendezési tervek korszakainak vizsgálatát.

### Csatlakozó tervlapok

- |  |                    |    |
|--|--------------------|----|
| ~ T5 - Telekstruktúra vizsgálata                   | 1:10 000 / 1:5 000 | A3 |
| ~ T6 - Közterületi struktúra vizsgálata - 1. forma | 1:10 000 / 1:5 000 | A3 |
| ~ T7 - Közterületi struktúra vizsgálata - 2. forma | 1:10 000 / 1:5 000 | A3 |
| ~ T8 - Beépített struktúra vizsgálata              | 1:10 000 / 1:5 000 | A3 |
| ~ T9 - Beépítetlen struktúra vizsgálata            | 1:10 000 / 1:5 000 | A3 |
| ~ T10 - Épületfunkció vizsgálata                   | 1:10 000 / 1:5 000 | A3 |

### III. NAGYMAROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI VIZSGÁLATA

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A rendezési eszközök vizsgálatával egy rögzített állapottól kiindulva, a különböző korok jelen-  
tősebb településrendezési dokumentumain keresztül, megérkezve a mába, céloim bemutatni a  
település életében jelentékeny rendezési tervek módszereit, eszközeit, beavatkozásait és a  
település számára meghatározott fejlődés irányait.

A rendezési korok a kiinduló és a mai állapot között további három konkrét részre bonthatók,  
ami kiegészül - a rendezési tervektől független, de a vizsgálat szempontjából jelentős - a sza-  
bályozatlanul, de törvényi rendelkezés alapján kialakított zártkertek folyamatával.

A vizsgálati tervlapokon a 253/1997 (XII.23.) Kom. rendelet, az OTÉK 2. sz. melléklete sze-  
rinti településrendezési eszközök jelkulcsát alkalmaztam az akkori rendezési előírásokra vo-  
natkoztatva, azaz beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt területeket különböztettem meg,  
illetve ezen belül a jogszabályi öt-öt területfelhasználási módot jelöltem, a jogszabályban rögzített panton szinkódokkal.

~ **beépítésre szánt terület:**

- o lakóterület
- o vegyes terület,
- o gazdasági terület
- o üdülőterület
- o különleges terület

PANTON Warm Red C  
PANTON process CYAN CV  
PANTON 2487 CV  
PANTON 150 C  
PANTON 428 C

~ **beépítésre nem szánt terület:**

- o közlekedési terület
- o zöldterület
- o erdőterület
- o mezőgazdasági terület
- o vízgazdálkodási terület

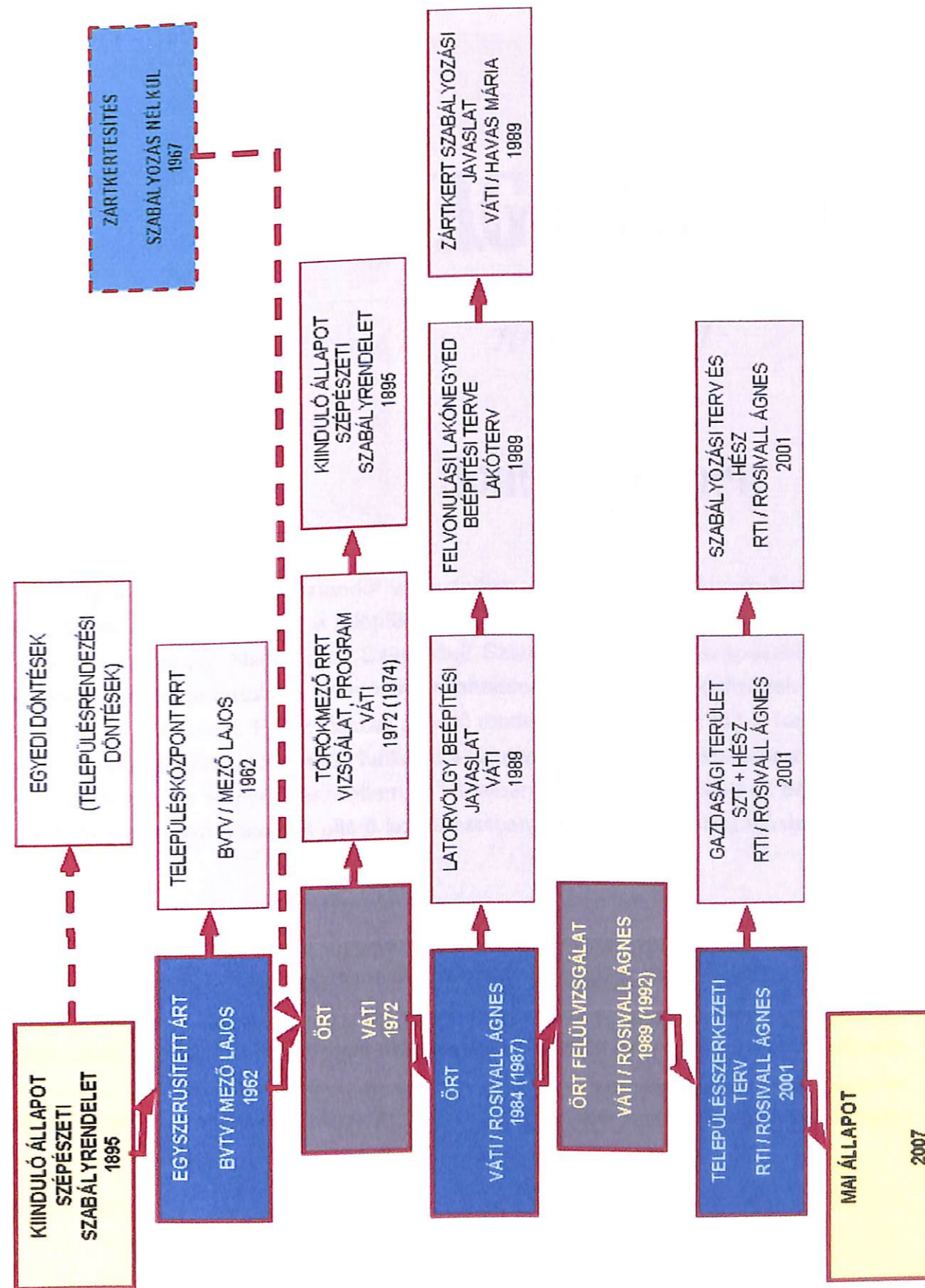
PANTON 458 C  
PANTON 353 CV  
PANTON 364 CV  
PANTON 2935 C  
PANTON 2975 CV

Az OTÉK mai előírásaitól eltérően, az értelmezhetőség végett a tervezett és meg is valósult  
fejlesztési területek területfelhasználási módját tömör kitöltéssel, míg a tervezett, de meg nem  
valósult fejlesztési területeket sraffozással jelöltem.

A vizsgálati tervlapok minden korszakra lebontva bemutatják Nagymaros teljes közigazgatási  
területét (1:20 000 léptékben); szűkebb kivágatban a mai belterületet és környezetét (1:6 000  
léptékben); valamint a tervezett fejlesztési területek (akcióterületek) kiemelését (1:5 000 lép-  
tékben).

A következő ábra segít áttekinteni a különböző rendezési korokat, valamint azok eszközeit és  
kapcsolatait.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK KAPCSOLATA



### Kiinduló állapot – 1895



Kiinduló állapotnak az 1895. esztendő választottam, ugyanis ekkora kialakult a település egységes képe és megszületett a település életében az első ismert településrendezéssel foglalkozó dokumentum: Nagymaros Szépészeti Szabályrendelete. A szépészeti szabályrendelet létrejötte és betartatása jelentősen meghatározta a következő évtizedek építészeti megjelenését és fejlődését. Ez az időszak az első rendezési terv koráig 1962-ig tartott. A kiinduló állapot településszerkezeti funkcióit a szintén az 1890-es években készült részletes kataszteri felmérés alapján készítettem. Itt láthatóan elkülönül a beépített és be nem épített terület, illetve a lakófunkciótól eltérő kevés esetben a használat a feliratozásból kiolvasható.

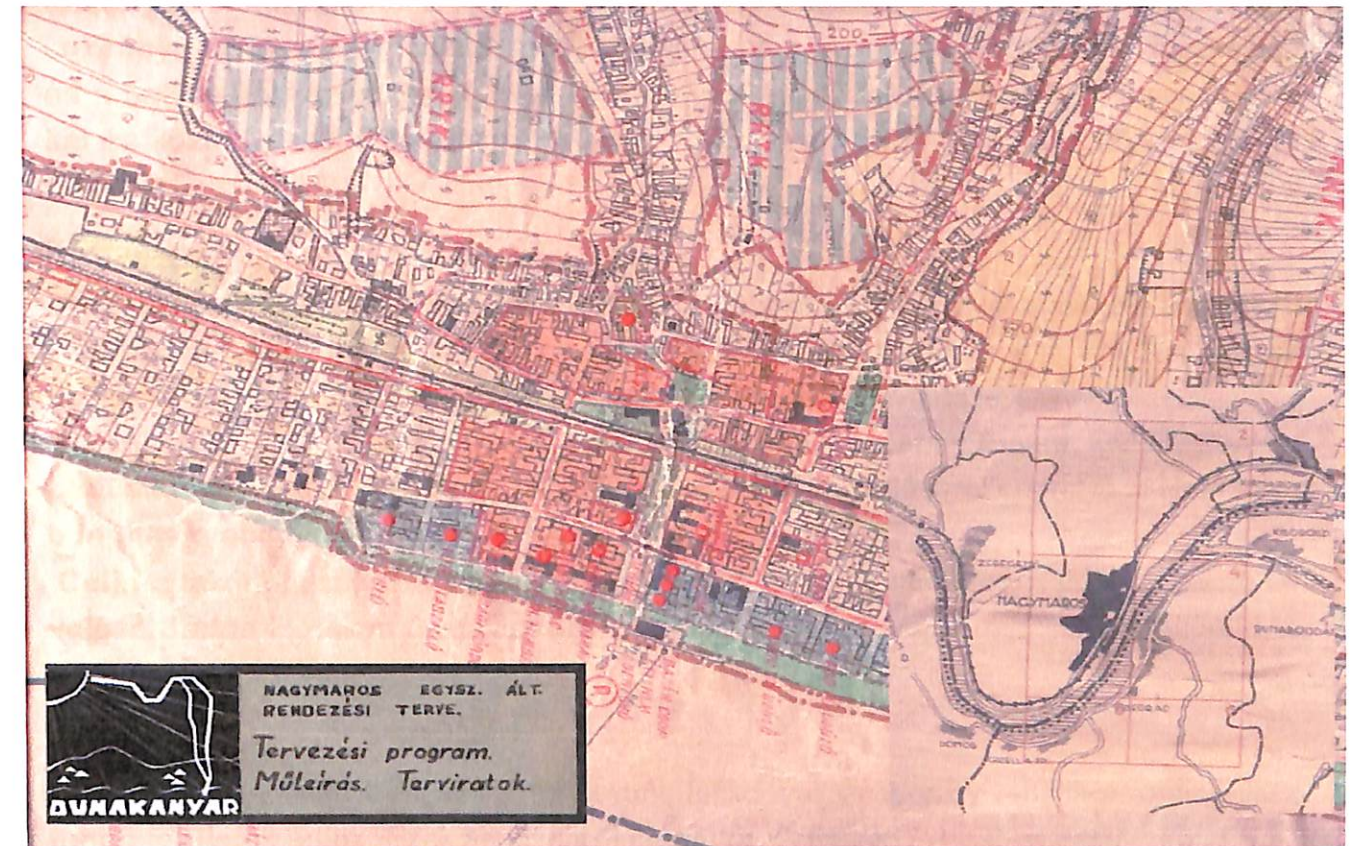
#### Megállapítások

Legfontosabb tény, hogy a település fejlődésének ezen időszakában a fejlesztési rendezési tervek egyedi döntések alapján történtek, melyet a levéltárakban található képviselőtestületi határozatok is alátámasztanak. Néhol kiolvasható, hogy készült rajzi melléklet is, azonban ezek nem fellelhetők. Ennek ellenére kijelenthető, hogy a fejlődés az organikus módon a településrészhez illeszkedően alakult. A háború utáni társadalmi változások több tekintetben is befolyásolták a település szerkezetét, így ez a kedvező folyamat is néhol megfordult, ami igazán a következő korokban csúcsosodott ki.

#### Csatlakozó tervlapok

- ~ T11 - Településszerkezet - I. 1895 kiinduló állapot 1:20 000 A2
- ~ T12 - Településszerkezet - I. 1895 kiinduló állapot - kivágat 1:6 000 A2

### 1962. évi egyszerűsített általános rendezési terv



Az első, mai fogalmak szerint is értelmezhető rendezési terv korszaka, a következő, 1984-ben készült ÖRT időszakáig tartó korszak alapja.

#### Terv adatok

- ~ Cím: Nagymaros egyszerűsített általános rendezési terve
- ~ Tervező: Budapest Városépítési Tervező Vállalat
  - ~ Mező Lajos tervező
- ~ Készült: 1962
- ~ Alapja: 1937. évi VI. törvénycikk

A rendezési tervek hierarchiája abban az időszakban az alábbiak szerint állt fel:

- ~ Általános rendezési terv
- ~ Összevont rendezési terv (ÖRT = ÁRT + RRT)
- ~ Részletes rendezési terv
- ~ Egyéb településrendezési terv

Jelen rendezési terv a hierarchia első két eleme közé ékelődött be az általános rendezési terv komplexitásával, széleskörű vizsgálataival illetve az összevont rendezési terv egyszerűbb végrehajtásával operálva próbált megfelelni az igényeknek.

A településrendezés fogalmát a városrendezésről és az építésügyről szóló 1937. évi VI. törvénycikk nem ismerte. E törvénycikk miniszteri indokolása szerint „a városrendezés igen sokirányú tevékenység foglalatja: lényegében a város területének megfelelő felhasználását és a helyes építkezést, ezek révén kedvező városkép kialakítását, végül a városnak utakkal és közművekkel való ellátását jelenti”. {in: Dr. Perényi Imre – Urbanisztikai kézikönyv; ÉTK 1987; p. 341.}

#### Koncepció

A **rendezési tervek elkészítésének okát** a korábban a Dunakanyar térségére (akkoriban valószínűleg szűkebb területen értelmezett) készített regionális terv adja, ami Nagymarost és Visegrádot a dunakanyari üdülőterületek főközpontjává kívánta fejleszteni.

A terv az akkori időknek megfelelően a **modernizmus jegyében fogant**, így nagyléptékű beavatkozásaival elsősorban a települési szövet felbomlásztásával operálva szabadonálló beépítésre adott lehetőséget.

**Célja** a lakónépesség 10 százalékos (5170-ről 5700 főre) emelése; az üdülőforgalom növelése, tartós forgalom megalapozása; valamint a központi rendelkezésekhez (erőmű) terület biztosítása volt.

#### Akcióterületek

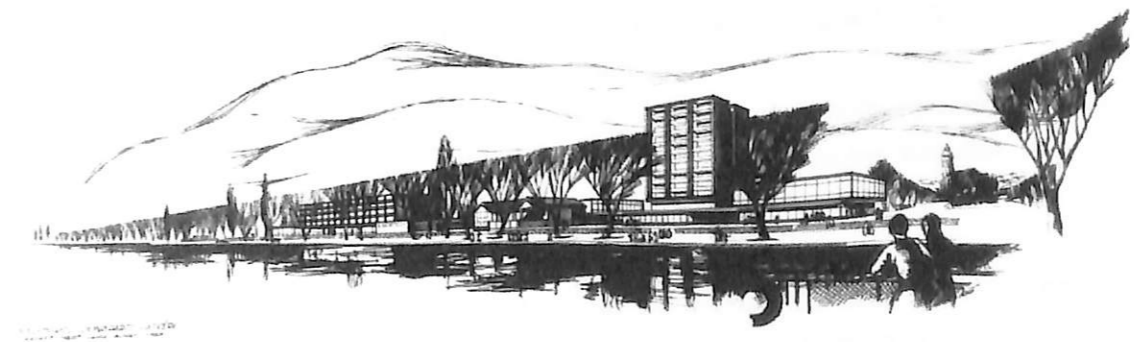
Akcióterületek alatt a fejlesztésbe bevont, funkcióváltással, vagy rehabilitációval fejlesztendő területek értjük. Ezek az alábbi öt csoportra oszthatók:

##### ~ **Településközpont területe**

Az intézményei révén már akkor is központként funkcionáló Fő teret kibővítve intézményi területet jelölt ki, mely a lakosságnövelés által és az igényszintek emelkedése miatt vált aktuálissá. Kialakítását tekintve ez is szakított a hagyományokkal, a meglévő értékes épületeket avultként kezelve, a terület teljes rekonstrukciójával számolt, a településszerkezet teljes megváltoztatását irányozta elő.

##### Megvalósulás:

A meglévő és tervezett funkció idővel tovább erősödött, azonban elmondható, hogy a tervezett fejlesztés *nem valósult meg*.

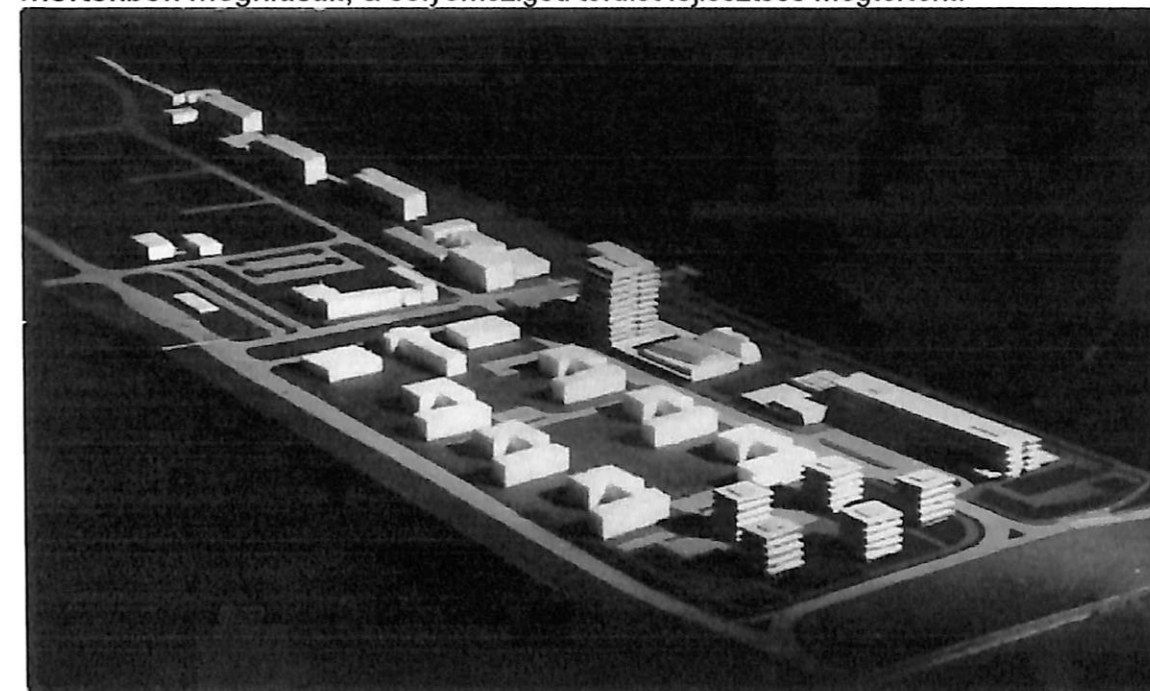


~ **Dunaparti üdülőterületek**

A dunaparti „örökpanorámát” és a kiváló megközelítést kihasználva, a történelmi magban tartós üdülőforgalomra alapozva összefüggő üdülőterületek kijelölésére is sor került. Kialakítását tekintve ez is a településszerkezet teljes megváltoztatását irányozta elő. Ide tartozik a központon kívülre eső természetes sziget (Sólyomsziget) bevonása is, ahol „vállalati” és magán üdülők telepítése volt a cél.

Megvalósulás:

A teleplésközpont rekonstrukciós tervével együtt a központi üdülőterület is teljes mértékben *meghiúsult*, a sólyomszigeti terület fejlesztése  *megtörtént*.



~ **Domboldali üdülőterületek**

A domboldalokról felnyíló panorámára alapozva az üdülőterület más megközelítésű fejlesztésére is sor került. Itt inkább az egyéni tulajdon, a hétvégi ház jelleg szerep dominált, erre próbált a terv lehetőséget biztosítani.

Megvalósulás:

A *megvalósulás* ebben az időszakban *elmaradt*, azonban a kijelölt területeken a későbbi rendezési tervekkel részben megtörtént az üdülőterületi fejlesztés.

~ **Bős – Nagymaros Vízierőmű kijelölt területe**

A település déli végén, Visegrádhoz kapcsolódóan, felsőbb igényeket kiszolgálva terveztetett a vízierőmű, melyhez a helykijelölés mezőgazdasági területek felszámolásával történt meg.

Megvalósulás:

Az erőműberuházás megkezdődött, azonban befejezésére politikai okokból nem kerülhetett sor – e-helyett a terület kétes értékű rekultivációja készült el.



~ **Különleges területek**

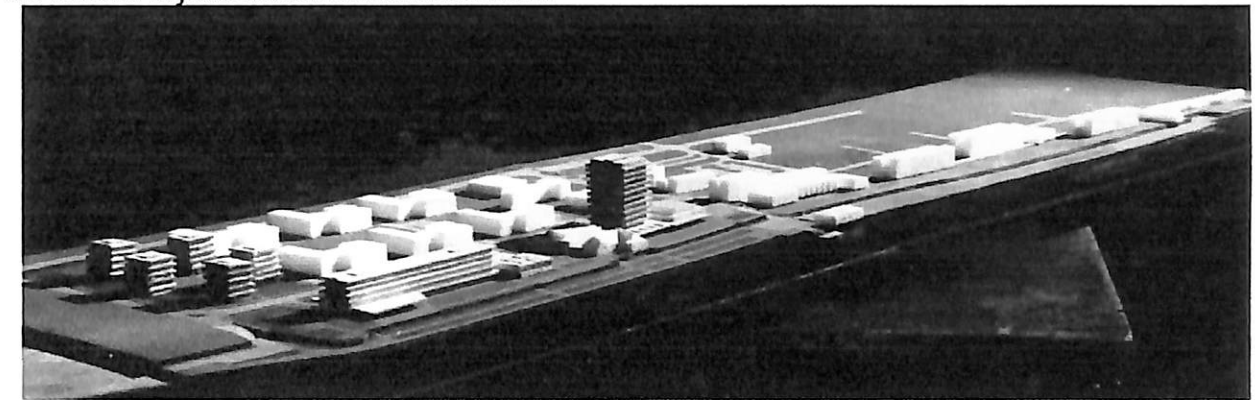
A különleges területek között a sportálya és a temető új területének meghatározására került sor

Megvalósulás:

A különleges területek teljes mértékben megvalósultak.

Összegzés

A tervezett és megvalósult állapotokat összevetve megállapíthatjuk a terv nem váltotta be a hozzáfűzött reményeket, alapkoncepciója meghiúsult, az előirányzott fejlesztések közül minimális mértékű megvalósítás történt. A meghiúsulás okait egy mai társadalmi és gazdasági környezetből nehéz megállapítani, de az biztosan elmondható, hogy a rendezési tervek készítésénél a történelmi szemlélet teljes hiánya - figyelmen kívül hagyta a meglévő, egységes építészeti értéket képviselő történelmi központot – nagyban hozzájárult a tervezett fejlesztések elmaradásához.



Zárszóként a meghiúsulás emberi léptékű okozataira adhat magyarázatot az alábbi idézet:

A hagyományos, megszeretett megnyugtató környezet az egyik legfontosabb tényező életünkben. Végül is az ember és társadalom kibontakozását, fejlődését, szabad iránykeresésének hátterét teremti meg az emberi, művi környezet; eszmei értelemben mint a korlátozástól mentes, a külső káros hatásoktól védett, az emberi nem és az egyes ember szabadságigényének teljesítésére hivatott közeg szükséges valamennyiünk számára. {In: Tillai Ernő – Városkép - városfotó; Műszaki könyvkiadó 1981; p 18.}

A rendezés hatása a mára

Mivel a terv jellemző elemei meghiúsultak, koncepciója megdőlt, a rendezés kihatása a következő korokra nézve elhanyagolható.

Csatlakozó tervlapok

~ T13 - Településszerkezet - II. 1962	1:20 000	A2
~ T14 - Településszerkezet - II. 1962 - kivágat	1:6 000	A2
~ T15 - Településszerkezet - II. 1962 - akcióterületek	1:5 000	A2

### **1967. évtől megindult zártkert kialakítási folyamat**

Mivel a zártkertek létrejötte nem rendezési terv alapján történt némileg más pontokba szedve mutatom be a célokat és hatásokat.

#### **A zártkertek kialakulása (koncepció helyett)**

A II. világháború után földhasznosítás kérdése egyre inkább előtérbe került, ami a zártkert-és termőföld- (házikert-) megosztáshoz vezetett. A folyamat 1958-ban indult, s a hatvanas évektől folyamatosan eseménykövető szabályozásokra került sor. (A spontán indult, majd utólag szabályozott megoldások - elsősorban a kiemelt üdülőterületek térségében, utóbb a nagyobb városok környezetében - sajátos, csaknem kezelhetetlen területfelhasználást és építési tevékenységet eredményeztek. {in: Horváth Béla - A magyar urbanisztika}

Ennek háttérében az állt, hogy emelkedett az életszínvonal, a belterületi telkeknek magas volt az ára, és mind többen a városon kívül keresték a szabadidő eltöltésének lehetőségeit. 1967-ben lehetővé vált a nagyüzemi termelésre nem használható földek 200-400 négyzetméteres egységekben történő értékesítése, illetve bérbeadása kertművelés céljára, majd 1968-ban (18/1968-as (ÉVM) „zártkerti rendelet”) engedélyezték a jelzett földek eladását és beépítését Végül általános tilalmat vezettek be az állami és termelőszövetkezeti tulajdonú földek értékesítésére, így megindult a magántulajdonú külterületi földek felaprózódása. 1974-ben szabályozták a zártkerti földrészletek építési lehetőségeit, majd a nyolcvanas évek elején osztályba sorolták ezeket Az első csoportba kerültek a belterületi célra felhasználható zártkertek, a másodikba a művelés és a pihenés iránti igényt kielégítő telkek. Utóbbiak esetében megkivánták, hogy „a nagyobb arányú építkezés valószínűségére tekintettel” olyan rendezési tervek készüljenek, melyek javaslatot adnak az úthálózat megfelelő kialakítására, és meghatározzák az építmények elhelyezésének módját. A harmadik csoportba a művelési igényt kielégítő zártkerteket sorolták, ezeknél a földrészletek megközelítését biztosító úthálózatot - rendezési terv nélkül - a mezőgazdasági művelés igényeinek megfelelően kellett kialakítani. {in: ddfdfdcscsdasdsd

1991-ben a földtörvény megtiltotta további zártkertek osztását, 1992-ben elvetették a zártkert szóhasználatát is, de a minimum 720 m<sup>2</sup> területű földrészleteken továbbra is lehetőséget adtak gazdasági épületek elhelyezésére. A belterülettel határos korábbi zártkertek jó részét belterületbe vonták, szabályozásuk során a legnagyobb gondot megfelelő szélességű közterületek (a közművesítés megvalósítása), valamint az építésre alkalmas telkek kialakítása jelentette.

### Helyi sajátosságok

Nagymarost vizsgálva az ingatlan-nyilvántartás alapján számítva a város területének 17%, a mai belterület méretének több mint 2,5 szerese lett zártkertként minősítve. Használati szempontból vizsgálva három részre bonthatjuk ezeket

- ~ Jellemzően **mezőgazdasági** termelésben megmaradt **földek**, (14,5%)
- ~ **Üdülőterület**ként, a településszerkezet újraosztásával létrehozott területek (5,3%)
- ~ **Burkolt üdülőterület**ként funkcionáló területek, (78,9%)

Fentiek felsorolást és térképi mellékletét megvizsgálva az alábbiak állapíthatók meg:

A mezőgazdasági termelésben megmaradt használatot valamilyen korlát akadályozta, illetve a terület könnyű és jó művelhetősége segítette elő. Ilyen terület jellemzően az észak-keleti végen elterülő Alsómező térsége, ahol az ivóvízbázis miatti védelem és tilalom tette meg a hatását (részbeni szabályozás).

Üdülőterületként a későbbi rendezési tervek alapján – tehát szabályozottan - elsősorban az elsőrangú panorámával rendelkező, infrastruktúrával könnyen ellátható területek jöhetnek szóba. Ennek előnye a terület újraosztása, ami a telkekhez megfelelő méretű közterületeket is hozzárendelt, hátránya, hogy a zártkerti telkeknél is kisebb területen nagyobb beépítési százalékkal létrehozható épületek sokasága jelenhetett meg a domboldalakban.

A harmadik csoportba a mindenféle telekhatár-rendezés és infrastrukturális beavatkozás nélkül spontán fejlődő telkek összessége tartozik. Ezek értéke a legkisebb, így a részben kevésbé tehetős rétegnek köszönhetően itt jelenik meg leginkább az esztétikai és építészeti igénytelenség.

### Hatása a mára

A zártkerti beépítések térbeli kiterjedése mára megállt, azonban sűrűsödése a mai napig is tart. Ma ebben a funkcionális körben már nem a gombamód szaporodó új beépítések jelentik a problémát, hanem inkább az a folyamat, melynek keretében egyre többen költöznek ki állandó lakóként ezekre a korábbi zártkerti területekre. Ez a funkcióváltás nemcsak ellátási problémákat vet fel, hanem az eredetileg is zömében igénytelen épületek ugyancsak igénytelen bővítésével még a nehezen elért környezeti minőségi szintet is negatívan befolyásolja. {in: Tóth Zoltán - A vidéki élet környezeti fejlődése, Urbanisztika; 174-175. o.}

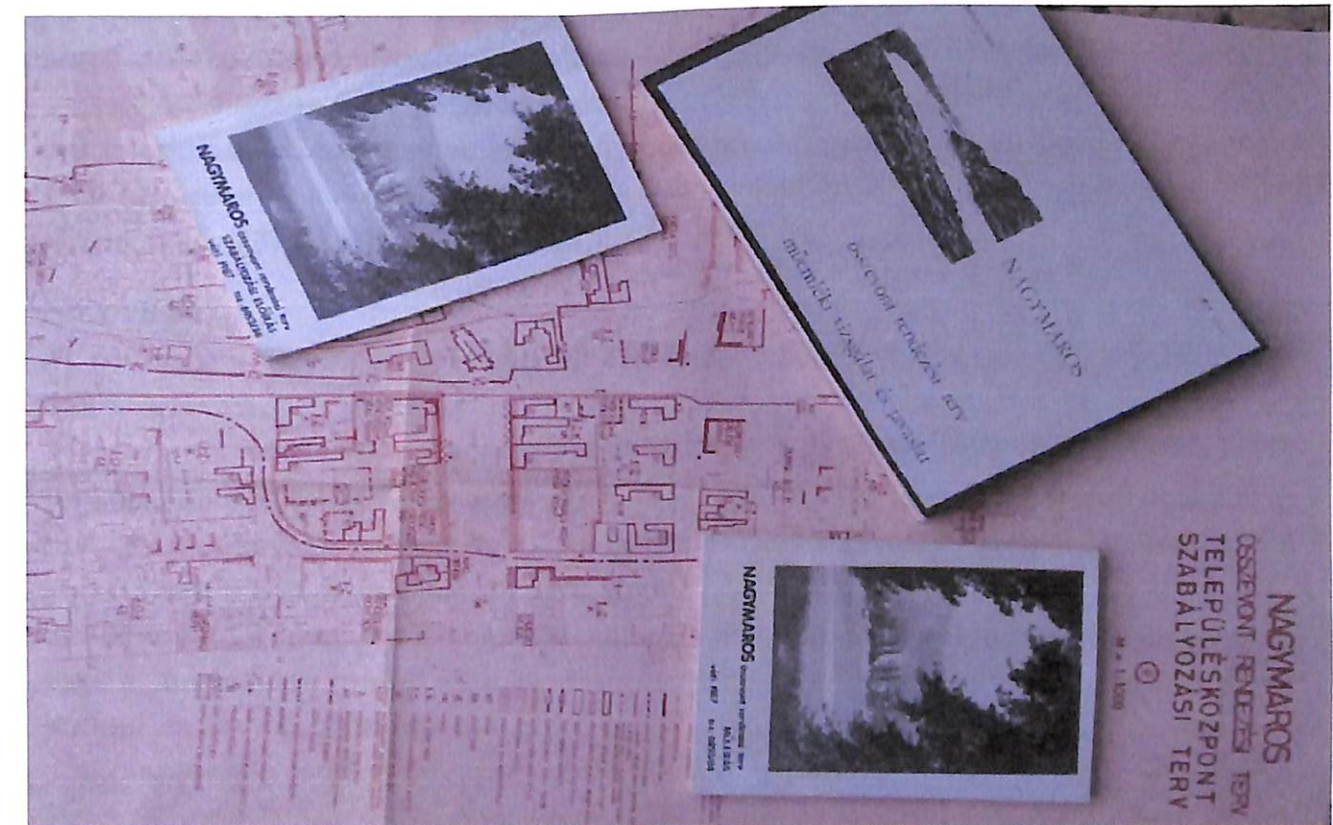
### Összegzés

A szabályozatlanság okán összefoglalásként is kiemelem, hogy a zártkertek kialakítása a település szempontjából rendkívül kedvezőtlen folyamatot indított el, ami a mai napig is elsősorban káros hatását érezteti és nem csak Nagymaros vonatkozásában.

### Csatlakozó tervlapok

- ~ T16 - Településszerkezet - II.1 - Zártkertek 1967 1:20 000 A2
- ~ T17 - Településszerkezet - II.1 - Zártkertek 1967 - kivágat 1:6 000 A2

### 1984. évi összevont rendezési terv



Az 1984-ben indult rendezési tervezési folyamat 1987-ben zárult le a terv tanácsstületi elfogadásával, illetve a jogszabály megalkotásával. Az ÖRT-hez kapcsolódóan több tervrész is készült, így sor került a településközpont tervpályázatára, az újonnan kijelölt lakóterületek részletes tervezésére, és a zártkerti szabályozás elkészítésére is. A rendezés korszaka az 1999-ben megkezdődött és 2001-ben zárult le.

#### Terv adatok

- ~ Cím: Nagymaros összevont rendezési terve
- ~ Tervező: Városépítési Tudományos és Tervező Intézet
  - ~ Rosivall Ágnes felelős tervező
- ~ Készült: 1984 – (elfogadva 1987-ben)
- ~ Alapja: 1964. évi III. törvény / OÉSZ

A rendezési tervek hierarchiája abban az időszakban az alábbiak szerint állt fel:

- ~ Általános rendezési terv
- ~ Összevont rendezési terv (ÖRT = ÁRT + RRT)
- ~ Részletes rendezési terv
- ~ Egyéb településrendezési terv

Az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény az építésügyi igazgatás körébe tartozóan a területrendezés fogalmát körvonalazza, amikor kimondja, hogy a területrendezés a regionális rendezésre, a településhálózat fejlesztésére, továbbá a városok és községek rendezésére vonatkozó szabályok megállapítása, érvényesítése és alkalmazásuk ellenőrzése.

A területrendezés fogalmából logikailag levezethető a településrendezés fogalma. Eszerint településrendezésen városok és községek rendezésére vonatkozó szabályok megállapítását, érvényesítését és alkalmazásuk ellenőrzését értik. {in: Dr. Perényi Imre – Urbanisztikai kézikönyv; ÉTK 1987; p. 341.}

### Koncepció

A **rendezési tervek elkészítésének oka** a jogszabályi környezet jelentős megváltozása volt.

Nagymaros szerepköre ekkor alsófokú központ volt. Egyrészt ezért, illetve az elsődleges funkció, az üdülés és idegenforgalom szerepének erősítése volt a cél. A vízlépcső hidjának megépültével – a középkorhoz hasonlóan ismét Visegrádhoz kapcsolódva társközpont kialakítása is a fő szándékok közé tartozott.

Gazdasági téren az idegenforgalmi szerepkör erősítése miatt az iparral szemben a terciér ágazat fejlesztése mellett tette le voksát, amit a népesség gazdasági aktivitásának növekedési jeleként értelmezett.

Lakónépesség terén a tervezett erőmű-beruházásra építette fejlesztési céljait és 10 éves időtartamra 4-5 %-os növekedést irányzott elő, melyhez az aktív keresők arányának 2%-os emelkedését prognosztizálta.

Külön hangsúlyt helyezett az épített örökség hely szintű és országos védelmének jogszabályi megalapozására.

### Akcióterületek

Akcióterületek alatt a fejlesztésbe bevont, funkcióváltással, vagy rehabilitációval fejlesztendő területek értjük. Ezek az alábbi csoportokra oszthatók:

#### ~ **Lakóterület**

Lakóterületi fejlesztés egyrészt az erőmű-beruházáshoz kapcsolódóan a beépült településrészek szélén, a meglévő lakóutcák végében, illetve az északi végen a zártkerti területekből kiharapva méretes egybefüggő területen lett kijelölve.

#### Megvalósulás:

Az erőműépítéshez kapcsolódó lakóterületek - mivel állami beruházásként annak fedezete rendelkezésre állt – *megvalósultak*, igaz hogy a beruházás leállításával ezek is funkciójukat veszítették. Az utca végi, illetve a latorvölgyi kisebb bővület szintén *kialakult*, azonban a Latorvölgyben tervezett nagyobb összefüggő terület fejlesztésére vélhetően gazdasági megfontolásokból (túl nagy terület a kisajátításhoz, infrastruktúra hiány) már *nem került sor*.

~ **Üdülőterület**

Üdülőterület fejlesztésére mezőgazdasági, funkcióját veszített területeken; egyrészt belterületen, a lakóterület határán, illetve zártkertként nyilvántartott területeken került sor. Jobb esetben a területek újrafelosztása megtörtént, az infrastruktúra kiépítésére sor került, de jellemzően a meglévő telekszerkezet megtartása mellett nőtt az ingatlanok beépítési lehetősége.

Megvalósulás:

A tervezett fejlesztések *mindegyike megvalósult.*

~ **Bős – Nagymaros Vízierőmű kijelölt területe**

Az előző rendezési terv már megalapozta az erőmű területét, a most vizsgált dokumentum megerősítette ezt, de a csatlakozó területeket zöldterületként, illetve erdőterületként, egyféle védelmi céllal szabályozta ki.

Megvalósulás:

Az erőműberuházás megkezdődött, azonban befejezésére politikai okokból nem kerülhetett sor – e-helyett a terület kétes értékű rekultivációja, zöldfelületi kialakítása készült el.

~ **Hatlópataki mezőgazdasági terület**

A zártkertek kialakulásával a bogyósgyümölcs termesztésére szolgáló területek funkciója jelentősen átalakult. Ezt a kertkultúrát kívánta a terv visszaállítani a zártkerti beépítéstől megmenekült területen.

Megvalósulás:

Vélhetően a társadalmi környezet megváltozása (a helyi és környező településeken munkalehetőség biztosított volt, a mezőgazdasági termelés csak kevéssé megtérülő, kiegészítő tevékenységként funkcionálhatott) és a helyben érintett tulajdonosok érdektelensége miatt a fejlesztésre nem került sor.

~ **Különleges területek**

A sportpálya és a Súlyomsziget csatlakozó részét jelölte ki az idegenfogalmi, rekreációs céllal

Megvalósulás:

A terület fejlesztése *nem valósult meg.*

**Összegzés**

A terv nem számolt óriási fejlesztésekkel, legkiemelkedőbb fejlesztési területe az északi, latorvölgyi fejlesztés volt. Ha ez alapján kívánjuk megítélni a rendezés eredményességét az kétes, de egyoldalú eredményt mutat. Szintén méreletes fejlesztés volt az üdülőterületek ügye, mivel ez teljes mértékben megvalósult, akár sikerként könyvelhetnénk el, azonban esztétikai kifogásolhatósága miatt az előny mellett egyben hátránnyként is el kell értelmeznünk.

Összegezve a fejlesztési területek tekintetében nem volt sikeres, viszont a kialakult területek rendezésében, az értékek megóvásában jelentős eredményeket mutathat fel.

Legkiemelkedőbb eredmény az ÖRT alapján készített részletes rendezési tervek (településközpont, zártkertek) elfogadása és betartatása lehetett volna, ez esetben főként a zártkertek akut problémája, ha nem is megelőzően, de még időben korlátozható, részben szabályozható lett volna. Ennek elmaradása hátrányként könyvelhető el, azonban nem a tervezés hiányossága, hanem a végrehajtás gyengesége volt (vélt vagy valós gazdasági érdekek fűződtek a zártkerti üdülőtipusú fejlesztéséhez).



#### A rendezés hatása a mára

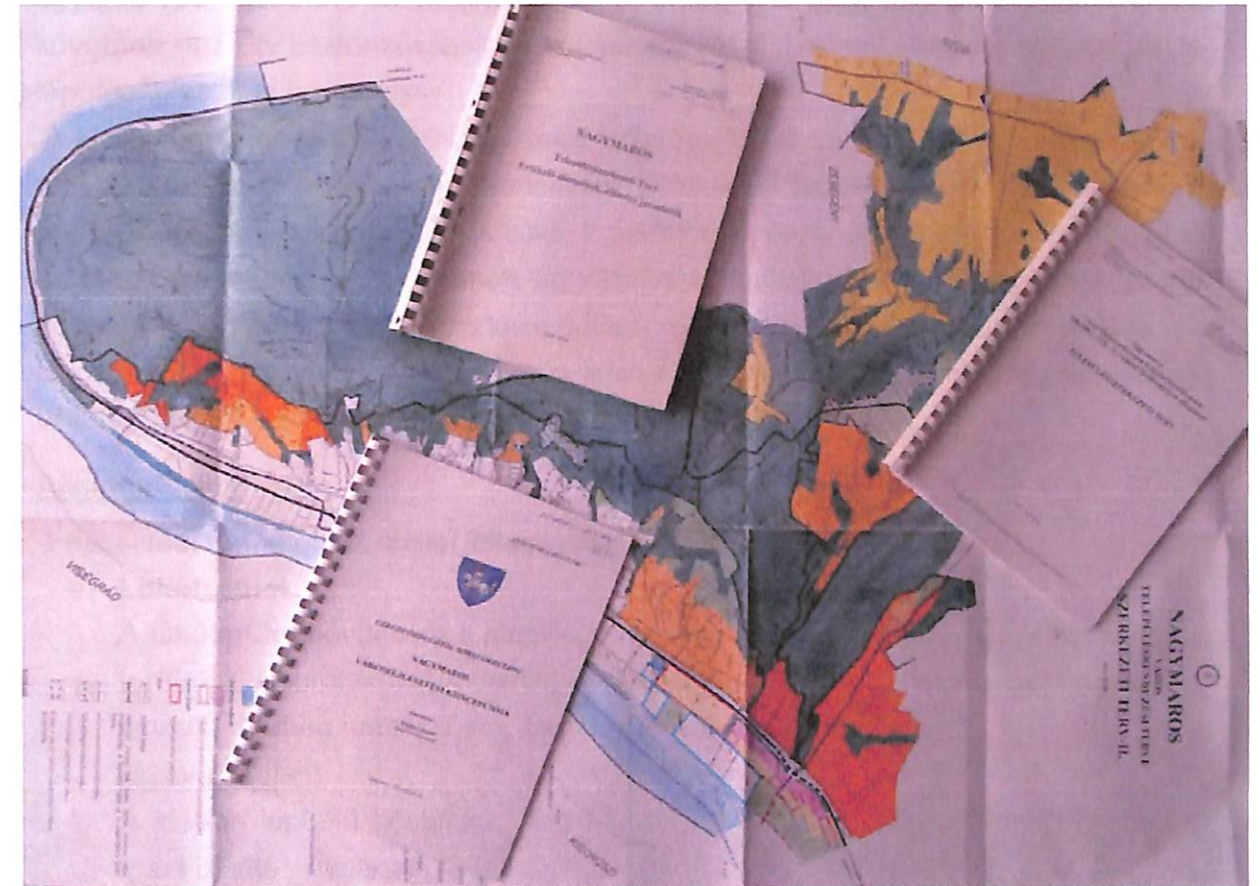
A rendezés hatása kiterjed a mára, elsősorban az ekkor újabb lehetőséget kapott üdülőtérlet bővítések révén. Az érzékeny kilátásvédelem miatt fokozott figyelmet érdemlő területek fejlesztésének szigorítása helyett – részben helyi érdekek miatt – mód nyílt a beépítésre a beépítésre szánt területek összenövésére.

Amit pozitívként kell megemlíteni a terv értékvédelmi munkarésze – ez hívta fel a figyelmet, illetve alapozta meg a helyi érték fenntartását.

#### Csatlakozó tervlapok

~ T18 - Településszerkezet – III. 1984	1:20 000	A2
~ T19 - Településszerkezet – III. 1984 - kivágat	1:6 000	A2
~ T20 - Településszerkezet – III. 1984 – akcióterületek 1.	1:5 000	A2
~ T21 - Településszerkezet – III. 1984 – akcióterületek 2.	1:5 000	A2

### 2001. évi településszerkezeti terv



#### Terv adatok

- ~ Cím: Nagymaros településszerkezeti terve
- ~ Tervező: Rosivall Tervező Iroda
  - ~ Rosivall Ágnes felelős tervező
- ~ Készült: 1999 – (elfogadva 2001-ben)
- ~ Alapja: 1997. évi LXXVIII. tv.  
253/1997 (XII.20.) Korm. r. az az Országos Településrendezési és Építési Követelmények

A rendezési tervek hierarchiája abban az időszakban az alábbiak szerint állt fel:

- ~ Településfejlesztési koncepció
- ~ Településszerkezeti terv
- ~ Szabályozási terv
- ~ Helyi építési szabályzat



### Koncepció

A **rendezési tervek elkészítésének oka** a jogszabályi környezet jelentős változása volt, ugyanis 1998. január 1-vel hatályba lépett az új építési törvény, valamint a rendszerváltást követően –az Étv ösztönzésének és előírásainak köszönhetően - elkészült az első igazi településfejlesztési koncepció.

A kistérségi kapcsolatok erősítése miatt kulturális, foglalkoztatási, üdülési – idegenforgalmi szervezőközpont jellegének erősítése, közlekedési kapcsolatok javítása, intézményi háttér fejlesztése vált elsődleges céllá. E mellett a táj és az épített környezet védelmével és új szerkezeti elemekkel számolt, így vállalkozási területek kijelölése; hagyományos mezőgazdasági kertkultúra felélesztése; üdülés, rekreáció, szállásférőhelyek fejlesztése is a törekvések között szerepelt. Népeség terén a helyi fiatalság megtartása mellett, jelentős betelepüléssel is számolt, amihez jelentős új lakóterületeket jelölt ki.

### Akcióterületek

Fejlesztési területek az alábbi felbontásban jelentek meg a tervben:

#### ~ **Lakóterület**

A lakóterület bővítésére a meglévő határokon lévő, jellemzően üdülőterület funkciójú területek átsorolásával, valamint az előző korok által kijelölt irányban, ott már szabályozott, de meg nem valósult összefüggő területen nyílt lehetőség.

#### Megvalósulás:

A kisebb léptékű bővítések, illetve funkcióváltások itt is sikerrel jártak, azonban az igazi bővítés *elmaradt*.

#### ~ **Központi területek**

A településközpont területét a korábbi korok rendezéséhez hasonlóan ezen szabályozás is az ott lévő intézmények és a tervezett funkcionális fejlesztések miatt ismét központi szerepkörrel ruházta fel.

#### Megvalósulás:

A központi szerepkör létrejött-megmaradt, azonban annak rendezési terv léptékű további fejlesztésére *nem került sor*.

#### ~ **Gazdasági terület**

A gazdasági területi fejlesztés megoszlott az apróbb helyszínekre valamint a külterületen a 12-es főút mellett, a Kóspallag felé vezető országos közút csomópontja közelében tervezett egybefüggő ún. vállalkozási területre.

#### Megvalósulás:

A kisebb területek kijelölése spontán fejlődés miatt történt, így ezek továbbfejlődése is *végbement*. A tervezett új vállalkozási terület megvalósítása a részletes szabályozás elkészülte ellenére egészében *elmaradt*. Ennek oka a területet fejlődését befolyásoló korlátok mellett az **infrastruktúra teljes** -, és a jelentős **közlekedési kapcsolatok hiánya** volt.

~ **Különleges területek**

A különleges területek szerepköre széles palettán mozgott, a rendezési terv a település idegenforgalmat meghatározó célok számára adott lehetőséget ebben a formában.

Itt szerepelt a **sportpálya környezete**, mint idegenforgalmi célú fejlesztési központ, kiaknázandó a dunaparti közelséget és a **termálvíz** adta lehetőséget. Tulajdonjogát tekintve nagyrészt önkormányzati területeket foglalt magában, azonban némi kisajátítással is számolt.

Az erőmű kapcsán kialakított és funkcióját veszített latorvölgyi területen oktatási célú fejlesztésre nyílt lehetőség, a terv készítése időszakában már az önkormányzattal előzetes megállapodást kötött felsőfokú oktatási intézmény céljainak kielégítésére. Ezen terület közelében, közvetlenül a domboldalban, igen meredek terepen, a nemzeti park területének határán az önkormányzati tulajdonú 6 ha területű telekterületen alacsony beépítettségű kutatási, rekreációs célú hasznosításra adott a terv módot.

**Megvalósulás:**

A különleges területek mindegyikére igaz, hogy megvalósításuk különböző okok miatt elmaradt. A latorvölgyi oktatási célú hasznosítás az önkormányzat és az oktatási intézmény között történt szerződésbontás miatt hiúsult meg, hasonló használatra pedig esély sem merülhetett fel.

A termálvíz fejlesztésére kijelölt terület hasznosításának eddigi elmaradására elsősorban a mai használat (sportpálya), illetve a részletes elképzelések és tervek hiánya miatt kerülhetett sor. A fejlesztés annyiban elindulhatott, hogy a beruházás alapjaként, a termálvíz kinyerésére elvi vízjogi engedélyt kapott az önkormányzat, ami garanciát nyújt a tervezett cél megvalósíthatóságára és megalapozza a további lépéseket.

A harmadik különleges terület kijelölésénél elsősorban a tulajdonjogból fakadó fejlesztés dominált, azaz az önkormányzati jelentős egybefüggő terület „mindenáron hasznosítani” igénye érezhető. Ami a terület előnyeként írható le a kiváló panoráma. Hátránya ugyanebből adódóan a kilátásvédelem szempontjából érzékeny területi elhelyezkedés, valamint az infrastruktúra teljes hiánya. Véleményem szerint – bár a beépítésre több fejlesztői elképzelés is született - ezzel magyarázható a terület fejlesztési céljainak elmaradása.

~ **Vasút menti területek**

Ezen rendezési terv kezelte igazán először az 1800-as években kiszabott vasúti, alulhasznosított területek kérdését. Itt közterületi célú zöldterületet és apróbb gazdasági területet jelölt ki oda, ahol már eleve gazdasági használat folyt.

**Megvalósulás:**

Mivel fentiek eseménykövető szabályozások voltak megvalósulásuk  *megtörtént*.

### Összegzés

Az utolsó rendezési terv korszakát kicsit másképp kell vizsgálni, ugyanis hatályossága révén nem tekinthető befejezettnek, így az itt megírsultnak értelmezett fejlesztések sem mondhatók véglegesnek.

A terv alapja a már említett koncepció volt, ami széleskörű fejlődést irányzott elő, illetve több mezőgazdasági területet vont beépítésre szánt területek közé. Ezek koncepcionálisan alátámasztottak, szabályozás szintjén megfelelően kidolgozottak voltak, azonban a megvalósíthatóság tekintetében nem készültek széleskörű vizsgálatok, részletes tervek. E mellett az önkormányzat oldaláról a fedezet – vagy az ezt helyettesítő partnerkeresés -, a tulajdonosok részéről az érdekltség hiánya jelenthette a tervek elmaradását.

### A rendezés hatása a mára

A rendezés hatása mindenképp érzékelhető, lévén, hogy ma is ez az érvényes szabályozás alapja. Megvalósulását tekintve kisebb a nyoma, ami betudható az azóta eltelt relatív rövid időtartamnak is. Előnyként kell megemlíteni az értékvédelmi munkarészét, ami megalozta

### Csatlakozó tervlapok

~ T22 - Településszerkezet – IV. 2001	1:20 000	A2
~ T23 - Településszerkezet – IV. 2001 - kivágot	1:6 000	A2
~ T24 - Településszerkezet – IV. 2001 - akcióterületek	1:5 000	A2

### Mai állapot - 2007

A rendezési érák eredményeinek bemutatására, a vizsgált korokat lezárandó elkészíttem a település valós területfelhasználási állapotát. Ez a kiinduló állapot és az azt követő rendezések nyomát mutatja meg, érzékelteti a tervezett- és a megvalósult fejlesztések közötti azonosságokat és különbségeket.

### Megállapítások

A vizsgált korok rendezési tervei nem valósultak meg teljes mértékben, ami a legutolsó rendezési terv és a mai állapot közötti különbség esetében leginkább szembetűnő.

A dolgozat ezen szakaszának eredményeit nézve összeállt a település azonos jelkulcs szerint bemutatható fejlesztési térképe, így hasonlítható össze az öt kor, illetve így válik alkalmassá a statisztikai adatok kiemelésére és a következő fejezetben feldolgozott összegző vizsgálatok elkészítésére.

### Csatlakozó tervlapok

~ T25 - Mai állapot – V. 2007	1:20 000	A2
~ T26 - Mai állapot – V. 2007- kivágot	1:6 000	A2

## **ÖSSZEGZŐ VIZSGÁLATOK**

### **Fejlesztési akcióterületek összegzése**

A rendezés előző fejezetben felállított korszakai szerint elkészítettem a fejlesztési területek összevont tervlapját, azaz a különböző korokban tervezett fejlesztési területeket egyben, közös határ alá vonva mutatom be. Ez a tervlap területi szemszögből érzeti a fejlődés irányát és megmutatja a lefedettséget.

A tervlap nem egyértelmű elbírálásra szolgál – nem az a cél, hogy ahol akcióterületet határolunk, ott ne legyen, ahol pedig üres területek vannak, legyen fejlesztés. Az akcióterületek esetében a rendezési érák között azonosságokat és különbségeket fedezhetünk fel. Egyezést mutat a minden korszakban: a kisebb-nagyobb mértékben előirányzott központi (vegyes) terület fejlesztése; az északi lakóterület bővítése; és a domboldali üdülőterület fejlesztése. Minden korra vonatkozóan hiányosság a zártkerti területek rendezésének elmaradása (vagy az elkészült terv jóváhagyása), valamint az alulhasznosított területek kihasználása (elsősorban a vasút közlekedési területei).

#### **Csatlakozó tervlapok**

~ T27 - Fejlesztési akcióterületek	1:20 000	A2
~ T28 - Fejlesztési akcióterületek	1:20 000	A2

### **Településfejlesztési korlátok**

A rendezési korok vizsgálatával a természeti és jogi korlátok köre tovább szaporodott, ezek egybedolgozva, ha nem is egyértelműen, de lehatárolnak egy területet, ami alkalmas lehet a fejlesztésre. Itt mindenképp meg kell jegyezni, hogy a korlátok hiánya nem jelent automatikusan fejlesztési lehetőséget, ahhoz társadalmi, funkcionális és a településen belüli elhelyezkedéséből fakadó egyéb igények is szükségesek. Ennek tudatában a korlátok vizsgálata csak kiegészítő segédlet lehet a fejlesztési területek meghatározásához, önmagában nem alkalmas nem alkalmas azok meghatározására.

Kiegészítő szerepe viszont kiemelkedő, ugyanis az eddigi terv érák során nem minden korlát a szükségének megfelelő helyen lett kezelve, sőt némelyik teljesen figyelmen kívül maradt. A mai jogi környezetben ezekre nagyobb figyelmet kell fordítani. Elsősorban a korábbiakban elnagyoltan kezelt, a klímaváltozással járó természeti viszontagságok által okozott hatásokat az árvíz és a csapadékvíz által gerjesztett korlátokat kell fokozottan figyelembe venni.

Itt is meg kell jegyezni, hogy nem minden korlát jelent akadályt, azokból előnyök is kovácsolhatók. Ezek, eddig inkább a magánszféra szempontjából váltak előnnyé, a továbbiakban a település szempontjai szerint kell ezeket kihasználni. Konkrétumként megemlítem a domboldalba települ magánüdülők esetét, ahol a település szempontjából a meredek domboldal korlátként, az ott lévő ingatlanról a csodás panoráma előnyként jelenik meg.

A korlátok sokaságának érzékeltetése miatt bármilyen korláttal érintett, vagy védettség alatt lévő térségeket összefüggő területként vontam össze. Ezzel érzékeltethető, és ez alapján kijelenthető, hogy a település fejlődésének – akár pozitív, akár negatív irányban - akadályozója volt (és lesz) a az itt bemutatott korlátok

#### Csatlakozó tervlapok

~ T29 - Településfejlesztési korlátok vizsgálata	1:20 000	A2
~ T30 - Településfejlesztési korlátok vizsgálata	1:6 000	A2
~ T31 - Településfejlesztési korlátok vizsgálata – korlátok összevont területe	1:20 000	A2
~ T32 - Településfejlesztési korlátok vizsgálata – korlátok összevont területe	1:6 000	A2

#### Beépítésre szánt területek növekedése

A rendezési tervek elemzése után bemutatom a település beépítésre szánt területeinek növekedését az előbbieken felállított hierarchia alapján. Mivel a rendezési tervek alapján állítottam össze, így minden esetben egy tervezett helyzetet mutat be, de alkalmas a tervezett területi fejlődés valamint a kiinduló és mai valós állapotok közötti különbségek érzékeltetésére.

Érdekességképp az összefüggő területek súlypontját is jelöltem érzékeltetve ezzel a beépítésre szánt területek kitágulását, eltávolodását a központtól. A jelenleg hatályos, 2001-ben készült rendezési terv állapotától eltekintve a súlypont mindig a településközpont közelében maradt, így kiterjedés szempontjából vizsgálva kijelenthetem, hogy a fejlesztés a legutóbbi kor kivételével arányos volt, illetve a mában is ekképp maradt meg.

#### Csatlakozó tervlapok

~ T33 - Beépítésre szánt területek növekedése	1:20 000	A2
---	----------	----

#### Statisztikák

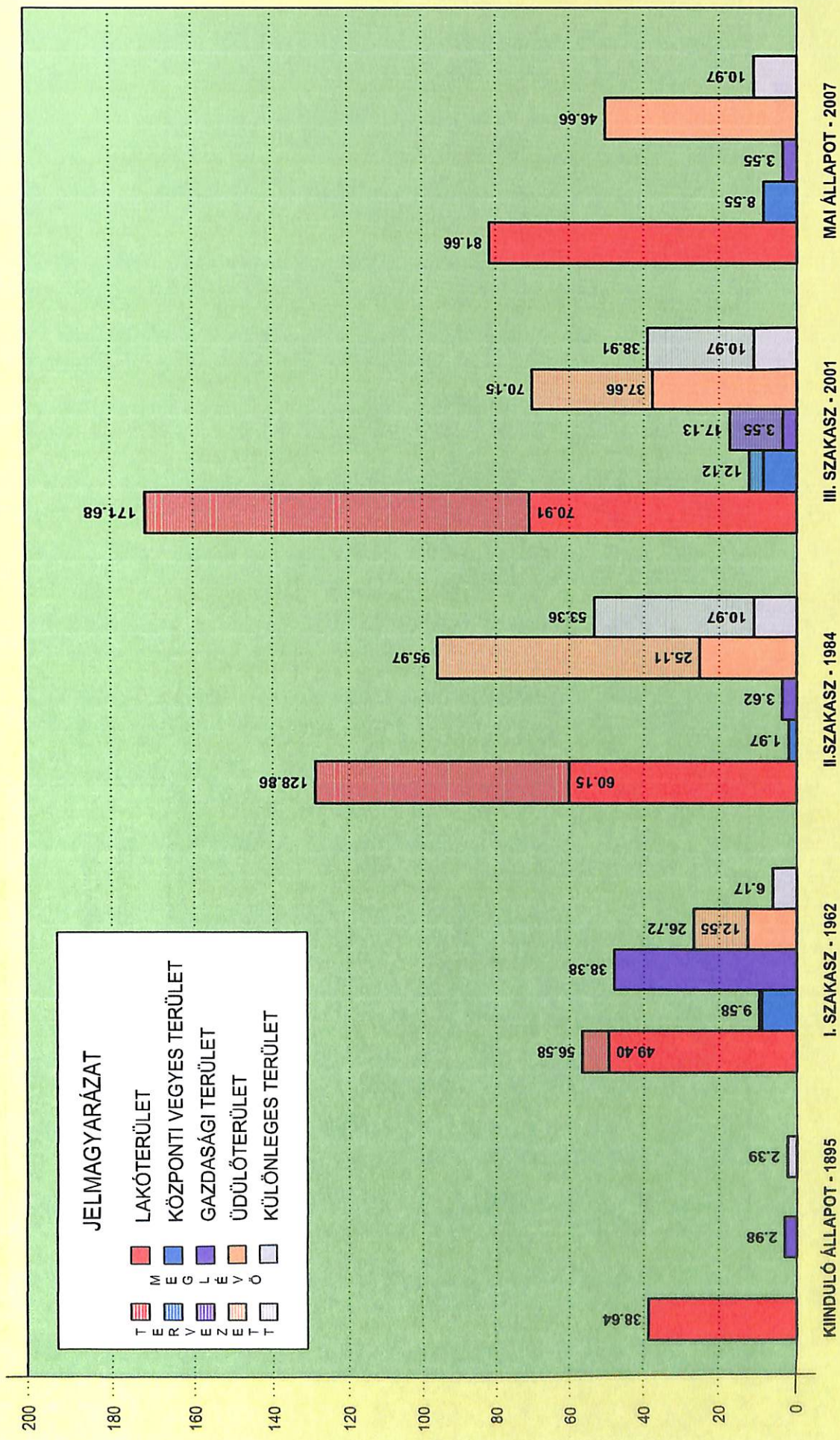
A rendezési tervek vizsgálata alapján három statisztikát állítottam össze. Ezek összességében jó áttekintést nyújt a rendezési korszakok fejlesztési elképzeléseinek megalapozottságáról:

#### Területfelhasználási típusok változása

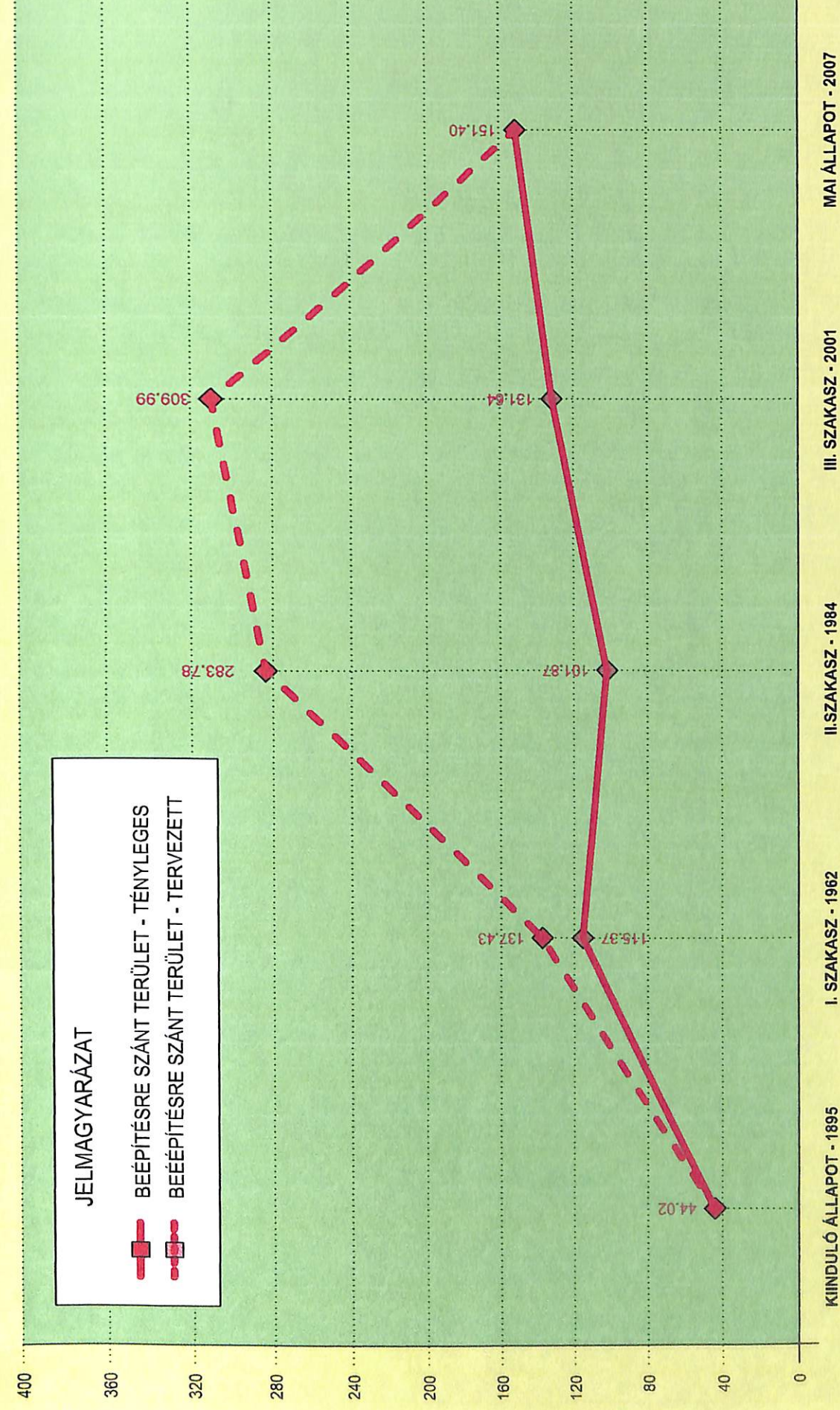
A statisztikából készített oszlopdiaagram a rendezés korszakainál mutatja be a beépítésre szánt területek (mai előírások szerint értelmezve) tervezett és megvalósult mértékét.

Az oszlopokról leolvasható, hogy a tervezett fejlesztés mértéke – kiugróan a lakóterület esetében – túlzó volt. Minden korszakról elmondható, de főleg az 1984-es és a 2001-es tervezés korszakánál lehet kiemelni, hogy a realitásokat túllépve kívánt fejleszteni. A mai állapot

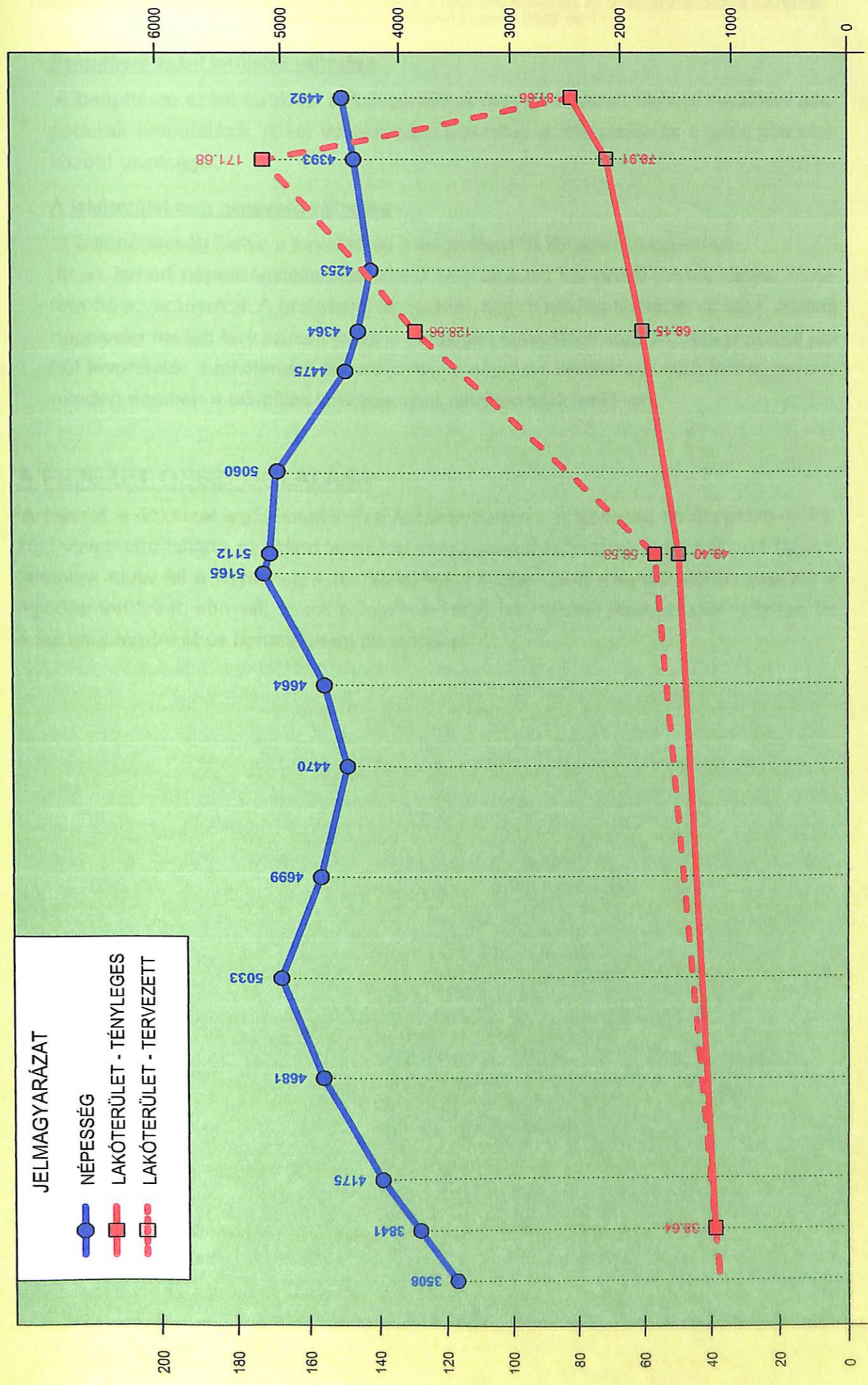
## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TÍPUSOK VÁLTOZÁSA



## A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET VÁLTOZÁSA



## A LAKÓTERÜLET ÉS A NÉPESSÉG VÁLTOZÁSA





### **Beépítésre szánt területek változása**

A beépítésre szánt területek öt kategóriájának összege tervezett, illetve megvalósult állapotának bemutatása. A két vonaldiagram érzékelteti az elképzelés és a valós állapotok közötti távolságot.

### **A lakóterület és a népesség változása**

A lakónépesség illetve a tervezett és a megvalósult lakóterületek összevetése.

Itt az ismert népességstatisztikai adatok és a tervezett lakóterületi mérték alapján mutatom be az arányokat. A grafikonról leolvasható, hogy a némileg hullámzó, de közel állandó népesség mellett terv szinten jelentős lakóterületi fejlesztések születtek. Ami konklúzió ebből levonható: a lakóterületi fejlesztés nem a népesség növekedése miatt történt, de arra minden esetben a település lélekszámának növelése miatt került sor

## **A FEJEZET ÖSSZFOGLALÁSA**

A fejezet a dolgozat legfontosabb vizsgálatait tartalmazza. A rendezési korok elemző és térképi vizsgálata feltárta az akkori fejlesztési elképzeléseket és a mában megfontolandó tapasztalatokra hívta fel a figyelmet. A rendezési korok alapján újabb vizsgálatokkal bemutattam a fejlődés területeit, irányait; az azt befolyásoló korlátokat; valamint statisztikákkal mutattam be a fejlődés mértékét és támasztottam alá realitását.

## IV. ÖSSZEFOGLALÁS

Az elvégzett településszerkezeti és településrendezési vizsgálatok alapján kialakult a fejlesztési lehetőségeire vonatkozó kép. Az alábbiakban, a dolgozat lezárásaként bemutatom az eddigiekből levonható következtetéseket és az az alapján kialakított állásfoglalásom

### A fejlesztés léptéke

A rendezési tervekben a fejlesztés léptéke legtöbbször túlzó volt, olyan területi fejlesztések lettek előirányozva, melyek megalapozottsága nem volt egyértelműen és minden szempontból alátámasztható.

Ebből következően első lépésként az **alulhasznosított területek** fejlesztésére a központi területek **rehabilitációját** kell előirányozni.

Természetesen nem szabad elvetni a nagyobb léptékű fejlesztéseket sem, ám mindennek előtt ezek megvalósíthatóságának vizsgálatát és társadalmi igényeinek vizsgálatát szükséges elvégezni, ahol elsősorban a lakóterület bővítése kerülhet szóba.

Az átgondolt szabályozás szükségességének további oka, hogy a tervezett funkció megvalósulásának hiánya a terület rendezetlenségéhez, felhagyásához vezethet, valamint a meghúsult településrendezési szabályozás esetén a visszaszabályozás anyagi következményekkel járhat.

### Területfelhasználási funkciók

A funkciók közül a beépítésre szánt területek módozatainak mindegyikével számolva érhető el a fejlesztés.

Mára elmondható, hogy a település beépítésre szánt területeinek nagyrésze kialakult, azon változtatni, még ha szükséges is lenne, csak jelentős anyagi és erkölcsi veszteség esetén lehetséges – itt elsősorban a domboldali **üdülőterületek**re gondolva. A zártkertek „elüdülsődött” része külön probléma, aminek szabályozási előírásai szigorítása és betartatása révén orvosolható némileg. Megoldásként felmerülhet a szabályok részbeni puhítása is, azaz lehetőség biztosítása nagyobb és minőségi építmény elhelyezésére a beépítési százalék minimalizálása, azaz a legkisebb telekméret jelentős növelésével.

A lakóterület nagyléptékű fejlesztése helyett előnyben kell részesíteni a kihasználatlan **lakóterületek** „besűrítését”. Az üres-tömör vizsgálatokban tapasztaltakat a beépítési lehetőségekkel összevetve kitűnik a lakóterületeknél van szabad kapacitás.

A **központi területeken** a funkciót kiszolgáló területeket kell kijelölni és ezt segítő eszközöket kell alkalmazni.

**Gazdasági területek** esetében a lakott területre csatlakozó útszakaszok környezetében, elsősorban a kereskedelmi – szolgáltató ágra szabályozva válik szükségessé.

**Különleges területek** között maradhat meg az idegenforgalom miatt fejlesztendő ingatlanok környezete. Ezek területfelhasználása ma is e-szerint rendezett.

### **Fejlesztési területek**

A dokumentáció nem kíván ezek rendezéséhez, szabályozásához tervek készíteni, csak azok későbbi kialakításához kíván irányt mutatni. A fejlesztési területek az alábbi fő elemekre oszthatók fel:

#### **Az északi kapu:**

Az északi kaput a település szélén az 1700-as években épített kápolna jelentette. A területek fejlődésével az országos főút vonal mellett kisebb vállalkozási zóna jött létre, mely színvonalának emelésével és a termálvíz hasznosítására szánt különleges területtel kiegészülve méltó bevezetése lehetne a településnek.

Területfelhasználás szempontjából gazdasági és különleges terület besorolás biztosítaná ezt és a részletes rendezési tervekkel végződve válhatna megvalósíthatóvá.

#### **A központi terület:**

A meglévő, de a megváltozott igények miatt szintén rehabilitációra szoruló központ fejlesztése a cél, elsősorban részletes szabályozási elemek alkalmazásával. Az építészeti problémák megszüntetése mellett, a közlekedési (parkolás, forgalmi rend) konfliktusok feltárása és megoldása, valamint az idegenforgalmat kiszolgáló minőségi kereskedelmi egységek létrehozása az elsődleges szempont.

#### **A déli kapu:**

A másik kapu a Szob felé eső végén, szintén a 12-es főút vonal mellett, az egykori erőműterület rehabilitálásával alakulhatna ki. A terület a beruházás megkezdése óta idegen elemként áll a település szerkezetében. Itt a kialakult lakóterület megnyitása és beolvasztása, valamint a zöldterületként szabályozható több hektáros terület tartalommal történő megtöltése az elsődleges szempont.

A terület rendezése területfelhasználás szempontjából megoldott, a fejlesztés a részletes tervekkel alakítható úgy, hogy az a település értékévé váljon.

Fenti három fejlesztési területet a közlekedési területek rehabilitációjával lehetséges összekötni. A vasúti területekben rengeteg kihasználatlan terület áll, ami jelentősen rontja a városképet. Ennek vizsgálata és a tulajdonos beleegyezése esetén funkcióváltása színvonalas növekedést jelentene Nagymaros életében.

A közlekedési területek között a 12-es sz. főközlekedési út átkelési szakaszát is be kell vonni, ahol nem a területi fejlesztés, hanem a terület funkcióknak megfelelő felosztás (zöldsáv, parkolósáv, közút, gyalogos zóna) és kialakítás a települési szinten elérendő cél.

Fentiek figyelembevételére esetén elkerülhető az elmúlt korok településrendezési terveinek gyengesége, azaz a lehetőségek mellett, a terv időtartamában megvalósítható fejlesztés kerül területekre. Természetesen ez ki kell egészüljön a társadalmi igényekkel is, ami viszont már nem része jelen dolgozatnak.

### **Csatlakozó tervlapok**

~ T34 – Lehetséges fejlesztési helyszínek bemutatása 1:5 000 A2

## **V. EGYEBEK**

### **KÖSZÖNET**

A dolgozat elkészítéséhez nyújtott segítségért, észrevételekért, ajánlásokért köszönetet mondok a főiskolai tanszéki tanároknak, konzulenseknek és óraadóknak; a külső segítségért pedig Rosivall Ágnesnek (Rosivall Tervező Iroda) mint a település rendezésében éveken át közreműködő tervezőnek.

### **FORRÁSOK**

- ~ A településrendezési tervek esetében:
  - o Nagymaros Város Önkormányzatának irattára – saját gyűjtés, rendszerezés
  - o VÁTI tervtár
- ~ A településrendezési döntések (jegyzőkönyvek) esetében:
  - o A Pest Megyei Levéltár

A városfotók saját készítésűek (©Murányi Zoltán), légifotók: Civertan Bt.

### **IRODALOMJEGYZÉK**

A tanulmány összeállításához az alábbi szakkönyvek, jegyzetek, leiratok kerültek felhasználásra:

#### Település:

- ~ Cseke László – Duna-kanyar
- ~ Antalfy Gyula – Börzsöny
- ~ Búzás Gergely – Nagymaros, Plébániatemplom (Tájak – Korok – Múzeumok Kiskönyvtár, 631. szám)
- ~ Rexa Dezső - Dunamenti nyaralóhelyek - Magyar városok monográfiája
- ~ Nagymaros Város Településszerkezeti, Szabályozási és egyéb rendezési tervei
- ~ A Központi Régió honlapja
- ~ Pest Megye honlapja

#### Szakma:

- ~ Városépítés Magyarországon
- ~ Barna Gábor; Bartke István - Urbanisztikai kézikönyv (ÉTK)
- ~ Benevolo, Leonardo - A város Európa történetében
- ~ Csizmady Adrienne - Husz I. - Település- és városszociológia (szöveggyűjtemény)
- ~ Csontos János - Lukovich Tamás - Urbanisztika 2000
- ~ Enyedi György - Magyarország településkörnyezete
- ~ Enyedy György; Paksy Gábor - A városépítésről
- ~ Eperjessy Kálmán - Városaink múltja és jelene (Műszaki Könyvkiadó, 1971)
- ~ Granasztói Pál - Városaink sorsa
- ~ Granasztói Pál - Az építészet igézetében
- ~ Granasztói Pál - Város és építészet
- ~ Kerékgyártó Béla (szerk.) - A mérhető és a mérhetetlen (Építészeti írások a huszadik századból)

- ~ Körner Zsuzsa - Nagy Márta - A városrendezési szabályozások története Magyarországon
- ~ Letenyei László - Településkutatás
- ~ Lukovich Tamás - Városváltozatok
- ~ Lukovich Tamás - A posztmodern kor városépítészetének kihívásai
- ~ MTA - Területfejlesztés és közigazgatás-szervezés (Megye, régió, kistérség)
- ~ Meggyesi Tamás - A 20. század urbanisztikájának útvesztői
- ~ Meggyesi Tamás - A külső tér
- ~ Mendöl Tibor - Általános településföldrajz
- ~ Moholy-Nagy László - A festéktől a fényig (téka)
- ~ Mumford, Lewis - A város a történelemben
- ~ Nagy Béla - Település, az épített világ
- ~ Paulhans Peters - A város az emberért
- ~ Pogány Frigyes - A szép emberi környezet (Gondolat Kiadó, 1976)
- ~ Samitz, August Wagner 1841-1918 - A modern építészet úttörői
- ~ Tillai Ernő - Városkép-városfotó (Műszaki Könyvkiadó, 1981)
- ~ Tóth Zoltán - Építészet - városépítészet hagyományok és modernizáció
- ~ Vidor Ferenc - Képek és képtelenségek a városok világáról
- ~ Wolf Schneider - Városok Urtól Utópiáig