

SZENTENDRE VASÚTI VILLASOR - VOLT TÜZÉP TERÜLET LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2016. MÁRCIUS

A tanulmányterv készítésének megbízója: **BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA** Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság

Generál tervező: PRO TERRA Kft.
Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T:06/1-237-0059; T/Fax:06/1-329-6041; email. proterra@proterra.hu


Ügyvezető igazgató: S. Vasi Ildikó

Közreműködő alvállalkozók:

MOBIL-CITY Bt.


KÉSZ Kft.

A Telepítési Tanulmányterv kidolgozásában résztvevők



S.Vasi Ildikó *Felelős vezető településtervező, okl. építészmérnök* **TT/1É-01-2609**
Szilágyi Csilla *Okl. településmérnök*

Dr. Macsinka Klára *Közlekedéstervező* **TRk-T13-1017 K1d-1-10-17**
Okl. építőmérnök
Pinkóczy Attila *Okl. építőmérnök*



Hanczár Zsoltné *Energia közmű és elektronikus hírközlés* **TE-T-Tell-01-2418**
TH-T-Tell-01-2418; TV-T-Tell-01-2418
Hanczár Gábor *Okl. építőmérnök*
Tóth Árpád *Okl. építőmérnök*

TARTALOMJEGYZÉK:

BEVEZETŐ

1. A telepítési tanulmányterv készítésének előzményei
2. Az érintett terület rövid bemutatása
 - 2.1 A tervezési terület városon belül elhelyezkedése
 - 2.2 A tervezési terület hatályos településrendezési tervekben szereplő meghatározottsága
 - 2.3 Természeti és környezeti adottság:
 - 2.4 Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség
3. A tervezett változások a beépítési terv
4. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása, a változások hatásai
 - 4.1 A terület környezetvédelmi értékelése, a javasolt változás várható környezeti hatásai
 - 4.2. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei
 - 4.2.1 Közlekedés
 - 4.2.2 Közműellátás javaslatai
 - 4.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége
5. A Településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok, s a szabályozás e célból módosítandó elemei
6. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
7. Összefoglalás

RAJZI MELLÉKLETEK

01_ALAPTÉRKÉP FÖLDHIVATALI
02_BEÉPÍTÉSI TERV
03_HATÁLYOS TSZT ÉS SZT RÉSZLET ÉS JAVASOLT VÁLTOZÁSOK
04_SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
05_KÖZLEKEDÉS
<i>K-1 Jelenlegi úthálózat</i>
<i>K-2 Tervezett úthálózat</i>
<i>K-3 Forgalmi rend</i>
<i>K-4 Mintakeresztszelvények</i>
<i>K-5 Javasolt- helyszínrajz részlet</i>
06_KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS
<i>Km-1 Vizi közművek</i>
<i>Km-2 Energia és hírközlés</i>

BEVEZETŐ

A telepítési tanulmányterv Szentendre Város Önkormányzat és a Budai Befektetők Csoportja Kft. között megkötésre váró településrendezési szerződés megalapozása céljából készült.

A településrendezési szerződés megkötése az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: Étv.) szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ban foglaltak szerint:

„ (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).”

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

A szerződés tárgya elsődlegesen arra terjed ki, hogy a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv alapján Szentendre Város Önkormányzata a felülvizsgálat alatt lévő településrendezési eszközök készítése során figyelembe veszi-e a fejlesztési célokat, s azok befogadására alkalmasan készíti-e a településrendezési eszközöket.

A telepítési tanulmányterv készítésének további Étv.-én kívüli jogi hátterét a 2013. január elsején hatályba lépő többek között a településrendezési eszközökről is szóló 314/2012.(IX. 08.) kormányrendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) képezi.

A kormányrendelet 15. § (1) bekezdése kimondja, hogy

„Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

*b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez,
...”*

A kormányrendelet 7. melléklete részletezi a tanulmányterv tartalmi követelményeit, melyet jelen dokumentáció összeállításánál figyelembe lett véve.

A telepítési tanulmányterv egy olyan dokumentum, mely segíti Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének döntését abban, hogy egyetért-e a bemutatott fejlesztési elhatározásokkal, s kívánja-e azt a készülő településrendezési tervekbe befogadni.

A tanulmány elkészítését kezdeményező a továbbiakban vállalja, hogy a fejlesztésének Önkormányzat általi támogatása esetén az Ő finanszírozásában történjen meg a településrendezési eszközök módosítása olyan módon, hogy alkalmas legyen az önkormányzat által támogatott fejlesztései befogadására.

A tanulmány megismerését, s a benne szereplő településrendezési eszközök módosítására szóló javaslat elfogadását követően a meghozott testületi döntés alapján lehet beépíteni a településrendezési eszközökbe a támogatott módosítást, s a város egészére jelenleg készülő véleményezési dokumentációban szerepeltetni azt.

1. A telepítési tanulmányterv készítésének előzményei

A telepítési tanulmányterv készítésére BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Befektető) kérte fel irodánkat. A felkérést azzal a céllal tette, hogy fejlesztési elképzeléseinek megismerése után tegyünk javaslatot a város településrendezési eszközeinek módosítására, oly módon, hogy az alkalmas legyen az általa elképzelt fejlesztések befogadására.

A fejlesztési terület régen hasznosításra vár. A terület a '80-as években még TÜZÉP-terület hasznosítású volt. A Befektető tulajdonát képező területen a hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazottaktól eltérő lakóterület fejlesztést kívánnak megvalósítani.

A fejlesztések lehetőségének megvitatására hosszas önkormányzati egyeztetés zajlott, melynek eredményeként megegyezés született a településrendezési terv módosítási igényének elfogadható jellegéről, s arról, hogy milyen kompenzációval jár az Önkormányzat részére a területre vonatkozó építési övezeti előírások megváltoztatása. Jelen telepítési tanulmányterv az említett megegyezésből fakadó településrendezési változásokat, s a környezetre gyakorolt hatásokat kívánja bemutatni.

A telepítési tanulmányban szereplő alternatív javaslatok bemutatásra kerültek a Városfejlesztési Bizottság részére, ezét a tanulmányterv már ezen vélemények birtokában alakult.

2. Az érintett terület rövid bemutatása

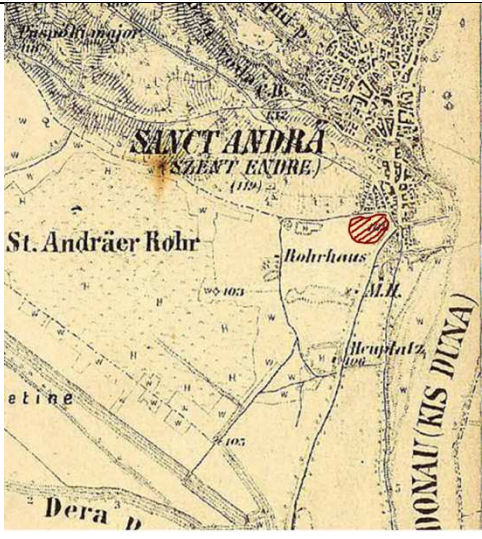
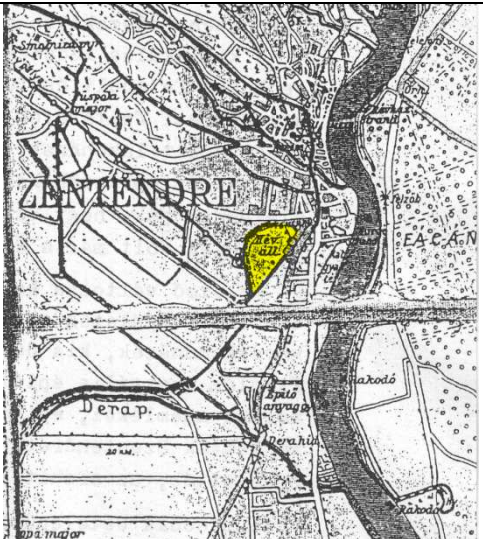
2.1 A tervezési terület városon belül elhelyezkedése

Településszerkezeti adottság, városképi megjelenés

A vizsgált terület Szentendre Vasúti villasor és környéke városrész közepén futó Vasúti villasor elnevezésű gyűjtő úttól délre helyezkedik el, közel a HÉV végállomásához. Jelenleg a területet három oldalról lakóterület veszi körül. Északon, nyugaton és délen kertvárosi lakóterületek határolják. Keleti oldalán csatlakozik a HÉV-állomás köré szerveződő mára igen heterogén összetételű, vegyes használatú területhez. A HÉV és az Autóbusz állomás környezetét a rajtuk megjelenő utasforgalomra települő „ad hoc”, azaz alkalmi szerveződésű kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek képezik.

A tervezési terület jelentősmértékű átalakulása a XIX. századi gőzvasút megindításának idejére nyúlik vissza. A város déli határában a Főváros irányába, az akkori városzéli állomásról vasútvonal épült ki. Budapest (Filatorigát)- Szentendre között 1887-től egyvágányú gőzvontatású vonatjárat indult meg. Pomáz érintésével épült meg a nyomvonal, melyet 1913-ra kétvágányúvá alakítottak, majd 1914-re villamosítottak. A vasút kiépítése a Szentendrei végállomással és iparvágányi kihúzóval jött létre.

A XX. század elején a vasút környezete, az úgynevezett „szénáskert környéke” kezdett kiépülni. A létrejött a „Vasút-soron” villák épültek, s így elnevezték Vasúti villasornak. A vasút mentén a város déli részén, kertvárosként a kisebb jövedelműek részére kiépült a Pannónia telep is.

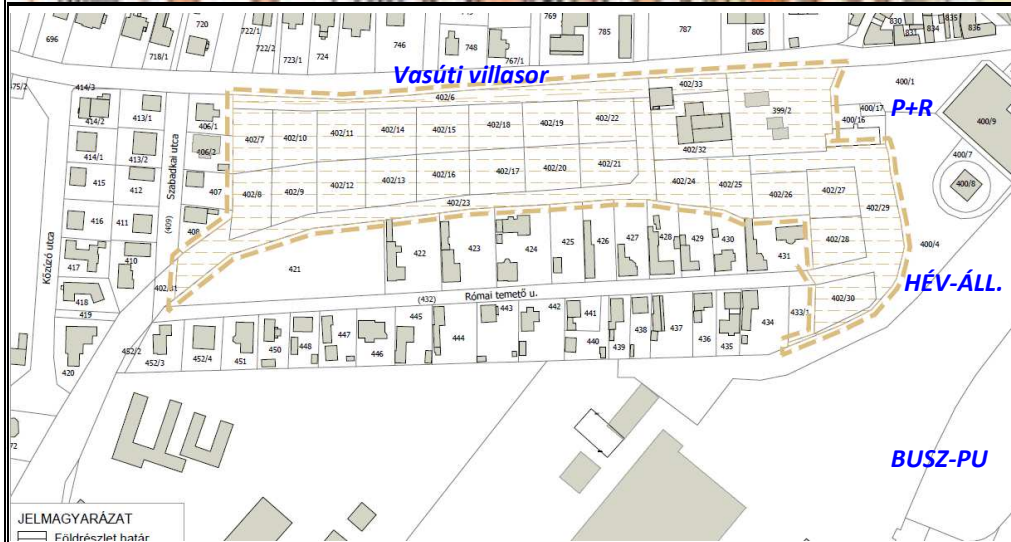
	
<p>Vasút létrejötte előtti városszerkezet a XIX. sz. második felében.</p>	<p>A vasút kiépülését követő átalakult déli városszerkezet</p>



Madártávlatból a tervezési terület és környezete, mely mutatja a 2013. évi beépítettséget és a tervezési terület használaton kívüli állapotát.



A tervezési terület a '80-as évek terület-használatát bemutató topográfiai térképen. A tervezési területen ekkor még TÜZÉP telep működött, az iparvágányként működő vasúti sínekkel.



A Vasúti villasor menti szűkebb (3,0 ha-os) tervezési terület a 2015 évi alaptérképen megjelölve.

A szűkebb tervezési területet északról a Vasúti villasor, nyugatról a Szabadkai utca menti lakótelkek, délen a Római temető utca menti lakótelkek, keleten pedig a HÉV állomást szolgáló közterületi parkolók határolják. A terület határos még ÉK-i részén gépkocsi szervizelő telephellyel, valamint egy üzemanyag-töltő állomással. A Római temető utca ÉNy-i részén egy közel 3500 m²-es – tulajdoni lapja szerinti ipartelep elnevezésű - beépítetlen telek, szintén érintkezik a tervezési területtel. A tulajdonosai jelenleg nem kívántak bekapcsolódni a Budai Befektetők Csoportjának előkészítésében lévő fejlesztésbe.

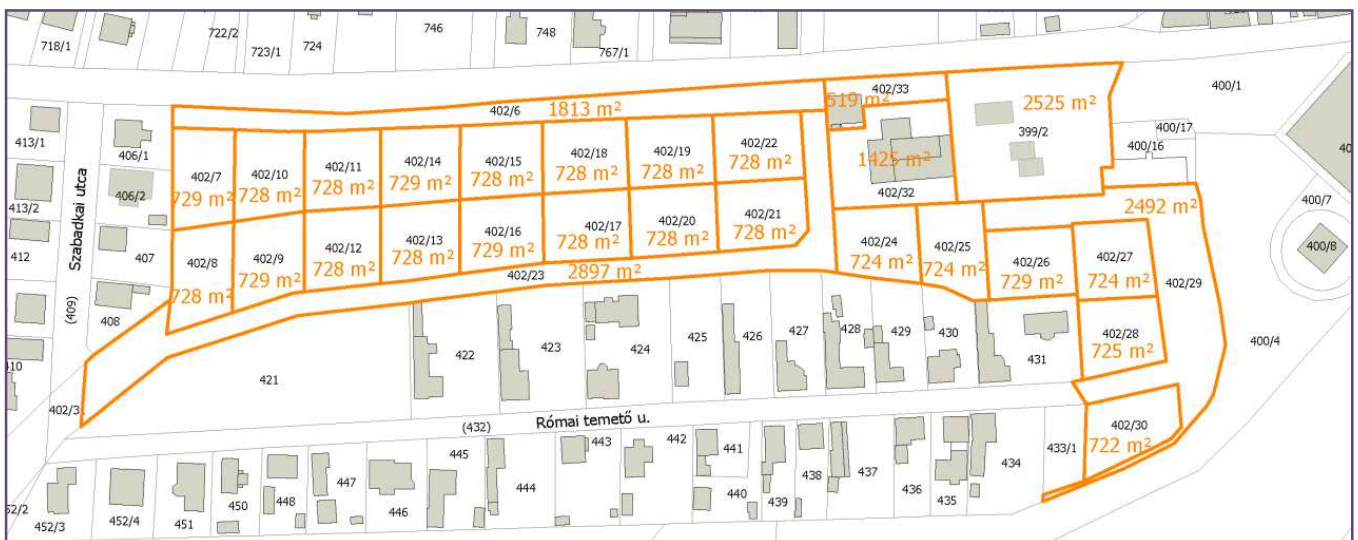
A lehatárolt 3,0 hektáros tervezési területen 28 db telek található. Ebből jelenleg a Befektetők tulajdonát képezi 22 db beépítetlen telek(HRSZ: 402/7-28; 402/29), 2 db más tulajdonát képezi (HRSZ: 402/32, 399/2) 3925 m²-es beépített telek. 4 db szintén magántulajdonú (HRSZ: 402/6; 402/23, 402/29; 402/33;) 7.721 m² területű út elnevezésű telek is a tervezési területhez tartozik. A Budai Befektetők Csoportja Kft. tulajdonát képezi 26.147 m² terület.

s.sz.	HRSZ	terület nagysága (m ²)	használati jelleg	Tulajdonos
1-4	402/7; ../14; ../9; ../16;	729	(4db+ 12 db +3db+1db+1db)	Budai Befektetők Csoportja Kft.
5-16	402/8; ../10-13; ../15, ../17-22	728		Budai Befektetők Csoportja Kft.
17-19	402/24-25; 402/27	724		Budai Befektetők Csoportja Kft.
20	402/28	725		Budai Befektetők Csoportja Kft.
21	402/30	722	kivett beépítetlen telek (18.401m ²)	Budai Befektetők Csoportja Kft.
23	402/6	1.813	3db út (7.721m ²)	Budai Befektetők Csoportja Kft.
24	402/23	2.897		Budai Befektetők Csoportja Kft.
26	402/33	519		Más magán
27	402/32	1.425	2db beépített telek (3.950m ²)	Más magán
28	399/2	2.525		Más magán
összesen		30.072		

A tervezési területből 25,67% út besorolású terület, mely rendkívül gazdaságtalannak minősíthető. Cél tehát az úttelek területének a csökkentése, a hatékonyabb építési telek kiszolgálás érdekében. A Tüzép-telepet szolgáló épületek elbontásával jött létre a mai nagy kiterjedésű beépítetlen terület. A 402/23 hrsz.-ú úttelek a Tüzép-telepet szolgáló iparvágány felszámolásával alakult ki, illetve abból maradt vissza, mint úttelek. A mai telekszerkezet egy korábbi lakóterületi beépítés szándékának előkészítéseként alakult ki.

Mivel a meglévő telekszerkezet és a hozzá tartozó hatályos építési paraméterek nem felelnek meg a tulajdonos fejlesztési elképzeléseinek, ezért készül jelen telepítési tanulmányterv. A meglévő és beépítésre váró 22 db építési telek 722-729 m² közötti méretű. Ebből 8 db a Vasúti villasorról megközelíthető, 8 db attól délre egy magánútként lejegyzett Vasúti villasort és a Szabadkai utcát összekötő útról. 6 db építési telek csak a SPAR üzlet mögötti közterületi parkolón, vagy a Római temető utcán keresztül érhető el.

A tervezési területen belüli telekméretek az alábbi térképi kivágaton láthatóak.



2.2 A tervezési terület hatályos településrendezési tervekben szereplő meghatározottsága

A tervezési terület lakótelkei kertvárosias lakóterületbe soroltak, míg két Vasúti villasorra nyíló és tényleges használatban lévő telek kereskedelmi gazdasági területbe tartozik. A kereskedelmi gazdasági övezetű telkeken autós szolgáltatás üzemel, gépjármű szerviz és üzemanyag-töltő állomás formájában. Mindkét tevékenység hosszabb távon kitelepítésre javasolható. Nem kívánatos fenntartani azokat egyrészt a lakókönyezet tőszomszédsága miatt, másrészt a városszerkezetben való elhelyezkedésük miatt. Településrendezési megfontolások miatt központhoz illőbb rendeltetésre, értékesebb területhasználatra javasolható. Rendelétetés változását legkésőbb a HÉV-állomás környezetében kialakítani szándékolt intermodális csomópont kialakulása teszi majd lehetővé és indokolttá.

A tervezési területen belüli lakótelkek építési övezeti besorolása Lke-09 jelölésűek, míg a környezetében lévő beépült lakótelkek beépítési paramétereit az Lke-08 jelű övezet határozza meg. A lakótelkek övezeti paramétereit az alábbiak:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Kertvárosias lakó	Lke-08	oldalhatáron álló	900	30	4,5	0,45	50	14,0 (16,0)	30,0	
	Lke-09	szabadon álló	720	30	5,0	0,45	50	14,0 (16,0)	20,0	Lásd 9.§ (14)

A helyi építési szabályzat 9. §-a az Lke-09 jelű övezetre vonatkozóan az alábbi kiegészítéseket rendeli el:

*„(14) Az **Lke-09** jelű építési övezet területén építési engedély csak a teljes közműhálózat megvalósulása, a felszíni vizek rendezése és a területről történő elvezetése a befogadóba, a területen lévő közutak alaprétegének kiépítése, valamint 80 férőhelyes parkoló kiépítése és Szentendre Önkormányzata részére történő tulajdonba adása után adható.”*

A fejlesztésre szánt területre vonatkozó helyi építési szabályzat előírásaiban és az építési övezet paramétereiben változási igény merült fel a fejlesztés megvalósíthatóságát segítően.

2.3 Természeti és környezeti adottságok

Természeti adottságok tekintetében a tervezési terület teljes egészében belterület, kivett jellemzően beépítetlen telkekből áll. Jelen állapotában parlag területnek tekinthető, néhány fa található a terület déli részén, a terület egészén mérsékelt gyeptakaróval való fedettség.

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

- a tervezési terület nem képezi az országos jelentőségű tájképvédelmi terület részét.
- *nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék*

A tervezési területen belül országos és helyi jelentőségű védett természeti terület **nem** található. A terület **nem** áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt, így a Natura 2000 területeknek sem része.

- *ökológiai hálózat*

A nemzeti ökológiai hálózat területét az Országos Területrendezési Terv (OTrT) határolja le. Az OTrT-ben lehatárolt nemzeti ökológiai hálózat területe a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben kerül differenciálásra. Az ökológiai hálózat területét a területrendezési tervek; magterületek, ökológiai folyosó és puffertületek övezetekként differenciálják tovább.

A szűken vett **tervezési terület és környezete nem** része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak.

2.4 Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség:

A Vasúti villasor mentén, annak déli oldalán, a Szabadkai utca és az autószerelviz között lakóterület építése tervezett, 16 telekkel, telkenként maximum 4 lakással. A közlekedési munkarész megvizsgálta a terület jelenlegi megközelíthetőségét, forgalmi viszonyait, a tervezett fejlesztés várható közlekedési hatásait és kiszolgálhatóságát.

A tervezési terület megközelíthetősége:

A Vasúti villasor a város egyik gyűjtőútja (útkategória: B.V.c.C.), amely közvetlen kapcsolatban áll a városon észak-déli irányban áthaladó 11. sz. főúttal. A 11. sz. (Budapest – Esztergom - Tát) másodrendű főút az országos főúthálózat eleme, így közvetlen térségi kapcsolatokat biztosít a város számára.

A tervezési területtől keletre, kb. 150 m távolságban található Szentendre HÉV-állomás, amely közvetlen kötöttpályás kapcsolatot jelent a főváros felé. Az állomás mellett helyezkedik el a város buszpályaudvara, ahonnan a térségi (helyközi) és helyi buszjáratok is indulnak.

Ennek megfelelően a tervezési terület megközelíthetősége közúti és közösségi közlekedési szempontból is kiemelten jónak ítéltető.

A Duna-parttal párhuzamosan haladó térségi kerékpárút néhány perc alatt elérhető a tervezési területről, de jelenleg a 11. sz. főút keresztezése csak aluljárón keresztül oldható meg biztonságosan.

A gyalogosok számára a városközpont és a HÉV-megálló felől kétoldali (a beépítetlen területen egyoldali) járda áll rendelkezésre. A tervezett lakóterületről 300-400 m távolságban található városközpont és a Duna-part gyalogosan könnyen megközelíthető.

Meglévő közlekedési hálózat, forgalmi rend

A város csatlakozó területeivel a Vasúti villasor adja a legfontosabb (kelet-nyugat irányú) közúti kapcsolatot. A gyűjtőút északi oldalán közvetlenül szomszédos lakóterületek, déli oldalán sport és gazdasági területek helyezkednek el, valamint a fejlesztési területhez közvetlenül csatlakozó kisméretű lakóterület a Római temető utca és a Szabadkai utca mentén. A Vasúti villasorról északra egymáshoz közel elhelyezkedő, közúti jelzőtáblával szabályozott csomópontokban nyílnak lakóutcák, számos egyirányú forgalommal terhelt, keskeny szabályozási szélességű.

A délre elhelyezkedő gazdasági területekkel a legfőbb közúti kapcsolatot adó Kőzúzó utca a területtől kb. 100 m távolságban halad észak-déli irányban.

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, mellette a Vasúti villasor útburkolatának szélessége kb. 6,5 m, párhuzamos parkolás jellemző a kiépített parkolósávban. Egyoldali, 2 m széles járda és egyoldali fasor található az utcában, amelynek jelenlegi szabályozási szélessége átlagosan 12 m.

Forgalmi terhelés

A tervezett lakóterületet főleg a Vasúti villasor közúti forgalma érinti, amely (a 11. sz. főúti jelzőlámpás kapcsolat és a HÉV-végállomás miatt) erős.

A vasúti villasor és a Kőzúzó utca csomópontjában 2016. március 10-én végzett forgalomszámlálás szerint az alábbi (keresztmetszeti) forgalmi terhelés tapasztalható a vizsgált közúti szakaszokon:

Átlagos Napi Forgalom:

Vasúti villasor (11. sz. főút – Kőzúzó utca) -	6190	Ejm/nap
Vasúti villasor (Kőzúzó utcától nyugatra) -	3510	Ejm/nap
Kőzúzó utca -	4090	Ejm/nap

A Vasúti villasoron (és a kapcsolódó lakóterületeken) éjszakai (22-06 h-ig) és hétvégi teherforgalmi korlátozás van érvényben. A tervezési terület mellett haladó útszakaszon észlelt teherforgalmi arány nappal 13,6 %. A teherforgalmat főleg kis- és közepes méretű tehergépjárművek jelentik.

3. A tervezett változások a beépítési terv

A tervezett változás elsősorban a volt Tüzép-telep területén abban jelentkezik, hogy egy új javasolt telekszerkezettel, a terület közepén áthaladó feltáró út kialakítással létre jöhet egy kisvárosias jellegű „lakópark” formájában működtethető 16 db telekből álló lakóegyüttes.

Megegyezés született a tulajdonos és a város között, hogy a 422/24-30 hrsz.-ú telkek Szentendre Önkormányzatának rendelkezésébe kerülnek, míg a többi telket újraosztják oly módon, hogy a 402/23 hrsz.-ú út telek beolvad a lakóterületbe, s a lakóterület közepén kerül kialakításra egy 9,0 méter széles magánút. Az új út kiszolgálja az újraosztott telkeket. A magánút a Vasúti villasort és a Szabadkai utcát köti majd össze.

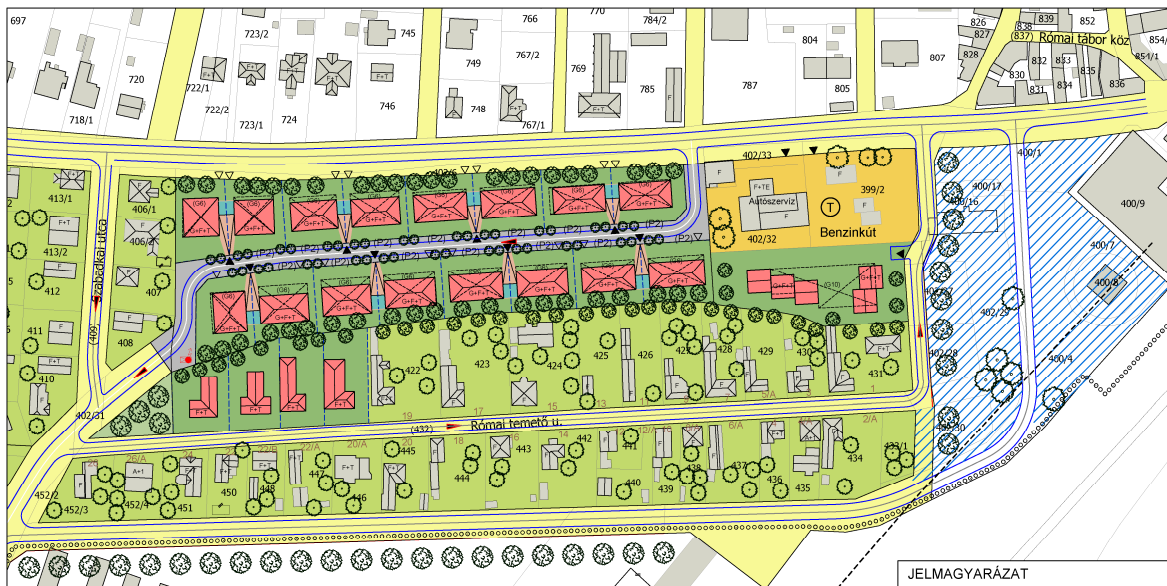
Az önkormányzat rendelkezésébe kerülő telkek részben a mellettük elhelyezkedő autószo­l­gá­l­ta­ta­si ren­de­l­te­te­si tel­ke­k­kel egy­ütt településközponti területhasználatot kapnak, részben közlekedési, illetve részben az intermodális különleges területhasználatú parkolóterülethez kapcsolódnak.



A területhasználatban további változás, hogy a 402/6 hrsz.-ú területből visszamarad mintegy 4 méteres sáv, (830 m² alapterülettel) mely a terület rész a lakóterülethez csatolható. Ez annak a következtében jöhet létre, mivel a Vasúti villasor

szabályozási szélességét a Dunakanyar körút és a Kőzúzó közötti szakaszon nem 20 méteres szélességben javasolt rögzíteni, hanem 16 méterben. Ennek egyik oka, hogy az útszakaszon nem kívánatos a forgalmat fokozni, továbbá nem javasolt az útra merőleges parkolással a közlekedést az úton akadályozni. Másik oka, hogy a Vasúti villasor a Szabadkai utca és a Kőzúzó utca közötti szakaszán olyan mértékben beszűkül, hogy a 16 méteres szélességet is csak mind a két oldalra „részabályozottan” a lakótelkek rovására lehet kialakítani.

A kisvárosias lakóterületet közepén felosztó magánút következtében a két kisvárosias lakótömb (5981m² és 6163m² nagyságú területtel) jöhet létre. Az alábbi ábrán a lakótömbök javasolt telek-újraosztása is szerepel.



A beépítési terv illusztrálja, az új építési paraméterek hatását a területre. A kisvárosias lakóterületen az átlag megengedett beépítési mértékig épülő lakóházak a terven bemutatott beépülést eredményezhetik. A 7,5 méteres épületmagasság lehetővé teszi, hogy a részben terepbe süllyesztett parkoló szint felett két lakószint létesüljön, melyből a második lakószint tetőtéri, vagy lapostetős épület létesítése esetén „45 fokos hajlás-szögig visszahúzott” eme-

leti beépítésű. Egy-egy telken maximum 4 db lakás, vagy egyéb megengedett rendeltetés létesíthető

A területhez közeli HÉV állomás és környezetének javasolt területhasználata:

A közlekedési ágak aktív együtt működése- révén kialakított intermodális közösségi közlekedés csomópontját, mint sajátos közösségi központot képző helyszínt kell értelmezni.

Az intermodálisan –a többféle eszközt, módot kombináló – szervezett központi helyet, olyan különböző rendeltetések összességét befogadó helyként lehet értelmezni Szentendre esetében, mely kihasználva a közösségi közlekedés eszközeinek váltásából adódó „nagy számú látogatottságot”, „igénybevételi kényszert” befogadója, illetve ajánlója tud lenni olyan tevékenységeknek, melyek a „kreatív ipar”, a „tudásközpont”, az „innovatív szolgáltatások” fogalomkörébe tartoznak.

Javasolt tehát az állomást, s környezetét nem helyi a kistermelői-piac, nem egy újabb kereskedelmi létesítmény(ek) célterületeként fejleszteni, hanem olyan unikális területként, mely az „új-, a Z-generációt” szolgálva befogadója, találkozó helye lehet a tanulásra a vállalkozói szolgáltatásra igény-tartóknak, a „kreatív életformára szoktatás” szándékával működő az innovatív gazdaság bemutatásának.

4. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása, a változások hatásai

4.1 A terület környezetvédelmi értékelése, a javasolt változás várható környezeti hatásai

talaj

Szentendre teljes belterülete, – s így jelen tervezési terület is a NdKI KDV adatszolgáltatása szerint **nitrátérzékeny** besorolású. Talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető.

felszíni és a felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Szentendre közigazgatási területe, és jelen tervezési terület is a szennyeződésekre **„érzékeny terület”** besorolású.

Vízbázisok védőterülete vagy hidrogeológiai védőövezete nem érinti a tervezési területet. A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy az újonnan beépítésre kerülő területek, továbbá mindennemű tevékenység folytatása csak a talaj és a felszíni vizek szennyezését kizáró módon történhet.

levegőtisztaság és védelme

Szentendre levegőtisztaságát kedvezően befolyásolja a Visegrádi-hegységből folyamatosan áramló hideg levegő. Az átszellőzést a Duna és a Budai-hegység völgyei is segítik. A településen manuális üzemelésű immisszió-mérő állomás található (Bükkös-part 36.). Az állomás a település NO₂ koncentrációját méri. A mérések alapján Szentendre Város nitrogéndioxid koncentrációja szerint jó (2) minősítésű.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Szentendre városát Budapest és környéke zónacsoportba sorolta. Szentendre közigazgatási területe az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zóna-csoportokba tartozik:

A „B” zóna-besorolás a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását jelenti. A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség a nitro-

gén-dioxid és a szálló por (PM10) benz(a) pirén tekintetében a határérték és a tűrészatár között van.

	SO ₂ Kén- dioxid	NO ₂ Nitrogén- dioxid	CO Szén- monoxid	szilárd PM ₁₀	Benzol	Talaj- közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)- pirén (BaP)
Szentendre	E	B ¹	D ²	B	E ³	O-I ⁴	F ⁵	F	F	F	B

A táji-, természeti értékek védelme szükségessé teszik, hogy a környezetállapot változására érzékenyebben reagáló területeken szigorúbb levegőtisztaság-védelmi követelmények érvényesüljenek. A tervezett lakóterületek nem tekinthetők levegőtisztaság-védelmi szempontból *ökológiailag sérülékeny* területnek.

Szentendre levegőminőségét a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. A területre tervezett fejlesztési szándék megvalósulása után, időszakosan legfeljebb rendkívül kismértékű közlekedési eredetű levegőszennyezésre lehet számítani. A légszennyezés mértéke a fejlesztéssel együtt járóan a megengedett határértéket nem fogja meghaladni. A városnak jelentős légszennyező-forrást jelentő ipara nincs. Az ipari üzemek a város déli, délkeleti részén koncentrálnak, így az uralkodó szélirány „elviszi” a terheléseket a városból.

zaj- és rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az üzemi tevékenységből származó, 3.sz. melléklete a közlekedéstől származó zajterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken.

A rendelet kimondja, hogy a 3.sz. mellékletében szereplő határértékeknek:

- új tervezésű, vagy
- megváltozott területfelhasználású területeken kell teljesülniük.

A tervezési területen üzemi tevékenységű zajterhelés nem keletkezik.

A vizsgált terület jelenleg autószerelő és üzemanyag-töltő állomással szomszédos, továbbá a HÉV állomás közelségében helyezkedik el. A tervezett létesítmény nem okoz környezeti zajt, de üzemi eredetű zajhatásokról védendőnek kell tekinteni a lakótelkeket.

hulladékkezelés

A keletkező kommunális szilárd hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre kell elszállítani. A tervezési terület közelében, a Szabadkai u. 9. sz. alatt lévő hulladékudvar áttelepítése az Ipar utcába kedvező változást eredményezhet a tervezési területre vonatkozóan is.

4.2. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei

4.2.1 Közlekedés:

¹B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrészatárt meghaladja.

²D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

³E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

⁴O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

⁵F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Tervezett közlekedési hálózat, forgalmi rend

A lakóterület beépülése mellett a közvetlen környezetben várható még a HÉV-végállomás fejlesztése távlatban intermodális csomóponttá. Ennek első ütemeként a közeljövőben egy nagyobb méretű P+R parkoló kialakítását tervezi a város. Ennek a parkolónak a megközelíthetősége, többirányú elhagyásának biztosítása szorosan összefügg a tervezett és a kapcsolódó, meglévő lakóterületen kialakítandó forgalmi renddel.

További fejlesztések megvalósulása várható a tervezési területtől délnyugati-délnyugati irányban elhelyezkedő gazdasági és gazdaságivá váló területeken, amelyek teherforgalmi megközelíthetőségét a Rózsa utca és annak kapcsolatai adják majd. Ezzel összefüggésben a Vasúti villasor és a Rózsa utca között egy új feltáró út kiépítésére is sor kerül majd, a Villasor nyugati végén.

A környék és az egész város közlekedési kapcsolatainak javítását, fejlesztettségét szolgálja majd a város nyugati határán távlatban megvalósuló Tehermentesítő út (később Elkerülő út), amelynek első szakaszára (a Rózsa utca és a Dobogókői út között) már a közeljövőben is szükség van.

A tervezett lakóterület által keltett forgalom

Tekintettel a tervezett 64 lakás beépítésére és (az OTÉK parkolási normáitól kissé eltérve, inkább a reálisnak tekinthető 1,2 -1,5 személyautó/lakás figyelembe vételével) kb. 80-100 gépjármű megjelenésére lehet számítani. Tekintettel a közeli közösségi közlekedésre és a kiépítendő kerékpáros kapcsolatokra, valószínű, hogy ezen a területen kevesebben használják majd az autóikat munkába járásra, mint a város egyéb, gyakorlatilag csak gépjárművel megközelíthető területein.

A reggeli csúcsidőt figyelembe véve becsülhető, hogy kb. az autók 80 %-a két óra alatt hagyja el a területet. Ez irányonként kb. 40 személyautó/óra forgalomnövekedést feltételez, amelyet a Vasúti villasor (és a környező úthálózat) probléma nélkül be tud fogadni. A 11. sz. főút csomópontjában (erre kb. 30 gépjármű/óra haladása feltételezhető) a torlódás mértéke várhatóan nem változik majd, mivel egy periódusban 1-2 többletjármű megjelenésével kell számolni.

Tervezett forgalmi rend

A tervezett lakóterület feltárását egy, a tervezési terület közepén áthaladó magánút fogja biztosítani, erre nyílnak az egyes ingatlanok behajtói. A Vasúti villasorról nem lesznek megközelíthetők a telkek, ez a kialakítás forgalombiztonsági előnyei mellett a forgalom keltette zajhatásoktól való védelemmel is indokolható. A magánút 9 m széles szabályozási szélességgel, 4,25 m széles útpályával, járdával és fasorral kiépíthető. A Vasúti villasor forgalmának legbiztonságosabb lebonyolítása érdekében a magánút egyirányú használatát terveztük, déli irányú forgalommal (csak behajtás a Vasúti villasorról). Ugyanezért javasoljuk, hogy a meglévő Szabadkai utca forgalmi rendje is egyirányúra változzon, szintén déli irányú forgalmat viselve. A Vasúti villasorra való kihajtást a lakóterületről a Kőzúzó utca biztosítaná, amely jelenleg és a jövőben is teljes értékű (minden kanyarodó mozgást megengedő) csomópontot alkot a villasorral.

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület közvetlen közelében, a HÉV-végállomás mellett P+R parkoló létesítését tervezi a város (mintegy 250 férőhellyel, az igénybevett ingatlanok számától függően), szükségesnek ítéljük egy, a tervezett parkoló megközelítését déli irányból is lehetővé tevő kiszolgáló út megvalósítását. Ez a kiszolgáló út a Római temető utcával párhuzamosan, kelet-nyugati irányban haladna a lakóterület déli oldalán, a 453/3 helyrajzi számú ingatlanból 12 m szélességben kiszabályozva. A Vasúti villasor fő útkapcsolatán kívül ez az

útszakasz biztosítana egy másik közúti kapcsolatot a várhatóan nagyforgalmú P+R parkoló számára, oly módon, hogy a meglévő és tervezett lakóterületeket nem zavarná. Az útszakaszon egyoldali járda és kerékpárút elhelyezésével is számoltunk.

A tervezett lakóterület és a P+R parkoló között három telek helyezkedik el (helyrajzi számok: 402/26-28). Ezek kiszolgálására javasoljuk az új déli útszakasz irányából egy 8 m széles kiszolgáló út megépítését az ingatlanokhoz. További lehetőség, hogy a Vasúti villasor irányába ez a kiszolgáló út kivezethető a működő üzemanyagtöltő állomás kijáratí útján, de ehhez a megoldáshoz a benzinkút üzemeltetőjével egyeztetéseket kell folytatni és megállapodást kell kötni.

A fenti forgalmi rendhez illeszkedve, a Római temető utcán szintén egyirányú forgalom megengedését javasoljuk keleti irányú forgalommal, ahonnan az új kiszolgáló utakon hagyható el a terület.

A város kerékpáros hálózati fejlesztésének fontos elemei a HÉV-végállomáshoz vezetőkerékpárút-szakaszok, amelyek egyik eleme lehet az új déli kiszolgáló út mentén vezetett önálló kerékpárút. Ez a kerékpárút a HÉV-végállomáson indul (innen közvetlen városközponti kapcsolat is tervezett a 11. sz. főút biztonságos keresztezésével) és az új kiszolgáló útról a Kőzúzó közön halad tovább, majd a Kőfaragó utca nyomvonalán éri el a Vasúti villasort, ahol nyugati irányba fordul. A nyomvonal előnye egyrészt a Vasúti villasor tehermentesítése a közúti és kerékpáros forgalom konfliktusaitól a város fontos gyűjtőútján, másrészt jobban szolgálja a gazdasági területekre irányuló hivatásforgalmi kerékpározást, mint egyéb nyomvonal-alternatívák. Tekintettel a gazdasági terület tehergépjármű-forgalmára, a kerékpárút és csomóponti átvezetéseinek tervezésénél a forgalombiztonság szempontjait kiemelten kell figyelembe venni.

Az ismertett forgalmi rend elsődleges célja, hogy a lakóterületeket megvédje az átmenő forgalomtól, hogy a Vasúti villasor forgalmának biztonságát a lehető legjobb helyzetbe hozza a konfliktuspontok számának csökkentésével és a tervezett P+R többirányú megközelíthetőségét biztosítsa.

4.2.2 Közműellátás javaslatai

A volt tüzép területén tervezett lakótelek kiszolgálására feltáró út kialakítása szükséges. A tervezett mintegy 16 db lakótelek közműellátására a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A feltáró út alatt kell elhelyezni a telkek teljes közműellátását biztosító közműhálózatokat, valamint meg kell oldani a feltáró út víztelenítését és megvilágítását.

A tervezett út a Vasúti villasor és a Szabadkai út között biztosít összeköttetést. A csatlakozó közterületek irányából a feltáró út alá kerülő közművek a közhálózathoz csatlakozhatnak. Meghatározó a tervezett út jogi státusza. Mivel a létesítendő út magánút lesz, a közszolgáltatás, és így az egyes közművek fogadó mérőhelyeinek a kialakítása is, s így az elszámolás határa is a közterület és a magánterület határa lesz. A magánút alatt haladó közmű belső elosztóhálózatnak minősül, ezzel a hálózat üzemeltetése, az azon keletkező műszaki és elszámolási veszteségek az elszámolási mérő tulajdonosát terhelik. Továbbá az út víztelenítését is és térvilágítását is a magánút tulajdonosának-kezelőjének kell biztosítani. Ha a létesítendő feltáró út közúttá alakulna, akkor a közút alatt közhálózat létesíthető, amely részét képezi a közszolgáltató hálózati rendszerének. Az egyes telkek határánál alakíthatók ki a fogadó-mérőhelyek. A közút esetén annak víztelenítése és közvilágítása is közfeladat. Jelen ismeretek szerint a terület tulajdonosai és a városi szolgáltató közötti megegyezés eredményeként alakulhatnak a köz-, illetve a magánvezetékek kiépítésének kérdései. Ha megegyezés születik a feltáró út közúttá átminősítésről, akkor lehet az alatta kiépülő vezetékeket is közhálózati vezetékeknek tekinteni.

A Vasúti villasorral határos telkek esetében a közműellátás a közterület irányából közvetlenül is megoldható lenne, de célszerű a új feltáró útról kétirányú bekötésekkel kiépíteni és ellátni a lakótelkeket.

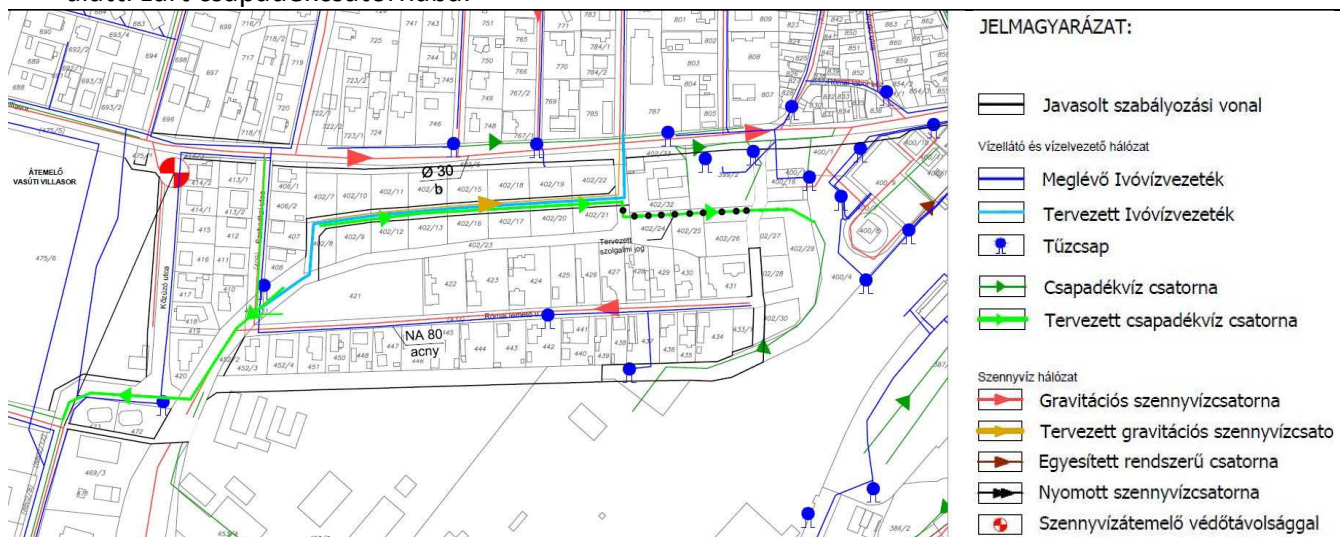
Vízközművek

A javasolt telekosztás vízellátásához a Vasúti villasoron keresztül a Dr. Nagy Lajos utcai vízellátó hálózatot kell a Szabadkai utcai hálózattal összekötni. Az így kialakítható kétoldali betáplálás a vételezhető oltóvíz mennyiségét növeli, illetve lényegesen javítja az ellátási biztonságot. A magánútként üzemelő feltáró út miatt a kétoldali betáplálás esetén visszacsapó szelepekkel kell a mérőhelyeket kiegészíteni.

A szennyvízelvezetés kiépítése a Vasúti Villasor irányába javasolt az ott meglévő szennyvízhálózatra kapcsolódóan.

A csapadékvíz elvezetés kelet felé, majd délre fordulón a vasúti területek irányába oldható meg. A közterületi parkoló alatt üzemelő csapadékcatornába lehet vezetni a tervezett feltáró útról a csapadékvizeket. A befogadó csatorna megfelelő mélységű, így a magántulajdonú feltáró út alatt zárt csapadékcatorna létesíthető. A feltáró út minimális szélessége (9,0 m), valamint annak a kétoldali telek-kiszolgálása megkívánja a zárt csapadékcatorna létesítését.

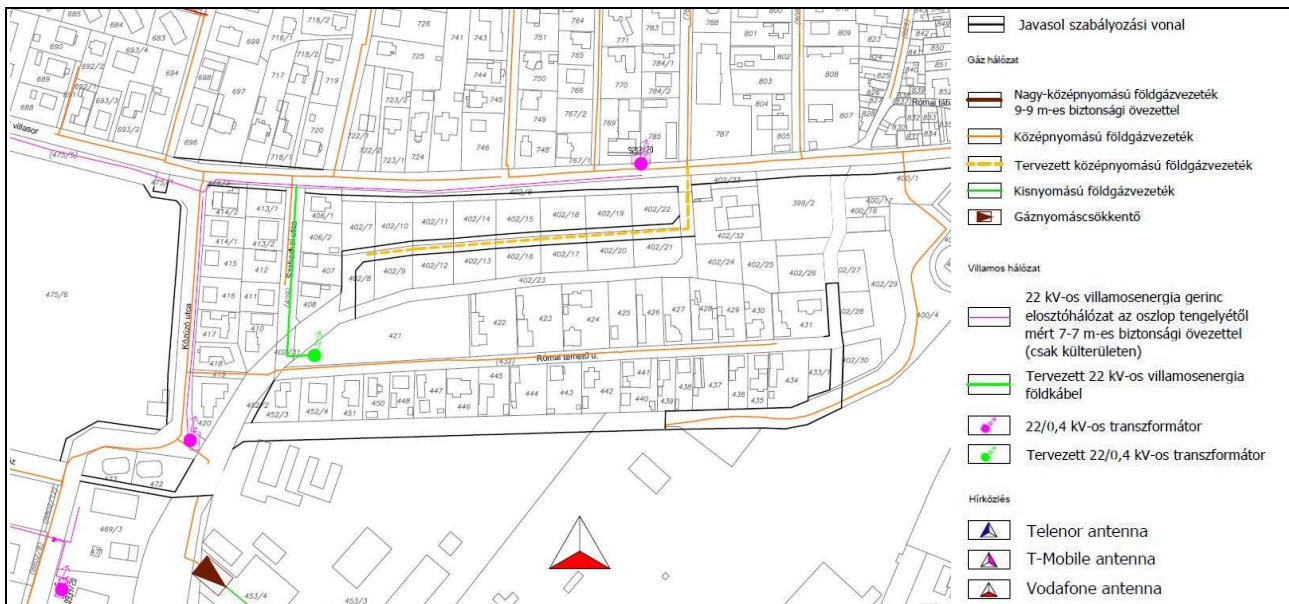
A tervezett telkek esetében törekedni kell a csapadékvizek telken belüli szikkasztására, a záporok jelentősebb mennyiségű vizének tározására. A tervezési gyakoriságnál nagyobb csapadékesemények során a telkeken, az előkertben elhelyezhető felszín alatti tározókban összegyülekező vizek túlfolyó jelleggel csatlakozhatnak a feltáró út vízvezetéséhez. A tározók méretezésénél 50 l/beépített m² szabad, azaz szikkasztás útján ürülő tározótérfogat biztosítása szükséges. A lakóterületet keleti irányba, önkormányzati tulajdonú, de nem közterület státuszú telkeken keresztül haladva hagyja el a csapadékvíz elvezető csatorna. Ezekre a telkekre a csapadékvíz elvezetésére szolgálmi jog bejegyzése szükséges. Így juttatható el a csapadékvíz a tervezési terület mellett elhelyezkedő jelenleg közterületi státuszú parkoló terület alatti zárt csapadékcatornába.



Energiaközművek

A terület rövidtávon várható villamosenergia igénye akár a meglévő 22/0,4 kV-os transzformátoroknál rendelkezésre álló szabad kapacitásból is kielégíthető lehet, azonban a távlati energiaigény új transzformátor létesítését is indokolja. A Vasúti villasoron 22 kV-os közepfeszültségű hálózat halad oszlopokra fektetve. A kiépített föld feletti hálózat felhasításával a Szabadkai úton földkábeles betáplálással a fejlesztési terület dél-nyugati sarkánál új transzformátor létesíthető. Erről a transzformátorról indított kiefeszültségű elosztóhálózat építendő a tervezett feltáró út nyomvonalán. Az új elosztóhálózat földalatti fektetéssel javasolt

kiépíteni. Erről a hálózatról lehet az egyes telkek bekötését leágaztatni és a feltáró út világításának energiaellátását is biztosítani. A tervezési területen belül csak földkábeles hálózat létesíthető.



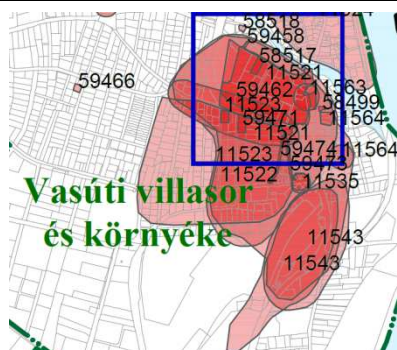
A tervezett terület termikus energiaellátására a földgázhálózat kiépítése javasolt. A gázellátás a Vasúti villasor meglévő hálózatáról betáplált belső elosztóhálózattal oldható meg. A gázvezeték ág struktúrával építhető.

A telkek energiaellátásának közhálózatról történő vételezési igényének csökkentésére a megújuló energiahordozók hasznosítása is javasolt. Erre a földhő és a napenergia hasznosítható. A földhő hőszivattyú segítségével hasznosítható. A napenergia passzív és aktív hasznosítása egyaránt javasolt. A passzív napenergia hasznosítása az épületek kedvező tájolásával érhető el. Az aktív napenergia hasznosításához napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. A napkollektorokkal a használati melegvíz-termelés segíthető, napelem közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Az ad-vesz rendszer segítségével a közhálózatról vételezendő villamosenergia igény jelentősen csökkenthető. Az épületek tetején megjelenő napkollektorok elhelyezését városképi szempontból véleményeztetni szükséges a városi műszaki tervtanáccsal.

Elektronikus hírközlés

A Vasúti villasor felől építhető ki. Az alanyi szolgáltatás elektronikus hírközléshez a hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként építi meg. Az új elektronikus hírközlési hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel építhető ki.

4.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége



A területen épített vagy természeti értékek nincsenek.
A terület régészeti lelőhelyben gazdag.
Földmunkák végzése során régészeti leletek előkerülése várható.

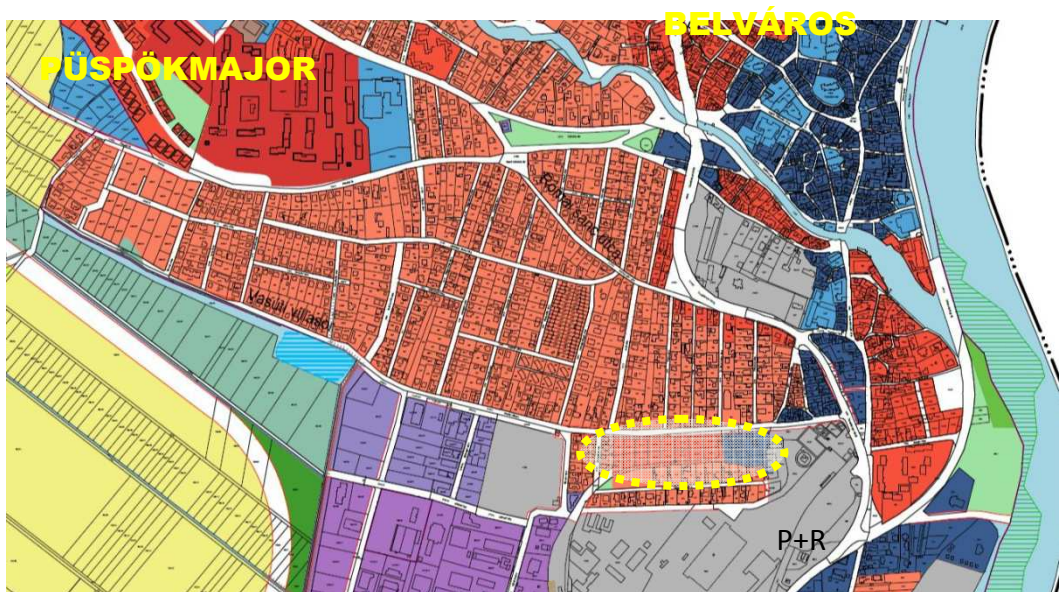
5. A Településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok, s a szabályozás e célból módosítandó elemei

Az elérendő célok az alábbiak:

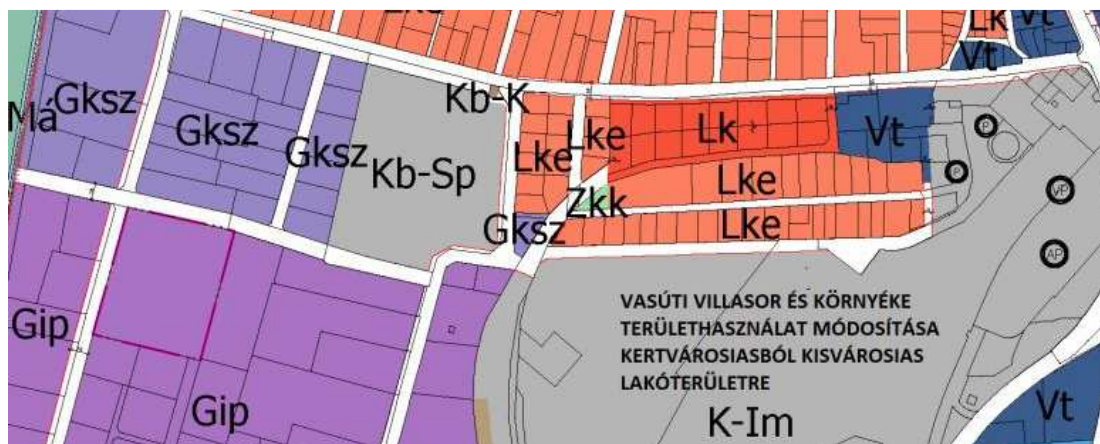
- viszonylag intenzív beépítéssel korszerű minőségi lakóterületet biztosítani a HÉV végállomásnál, a Belváros közelségében,
- megszüntetni a terület tulajdonosát terhelő 80 db személygépkocsi parkoló megépítésének kötelezettsége,
- egy fejlesztési folyamat kibontakozását segíteni, mely belváros közeli lakáskínálattal szolgálhat.

A településrendezési eszközök módosításának elemei: -módosítani szükséges a település-szerkezeti tervet; - előzőekkel összefüggésben a szabályozási tervet; - a Helyi Építési Szabályzatot.

Szerkezeti tervi változások, javaslat a szerkezeti terv kialakítására



A település-szerkezeti terv mintegy 3 ha területen változik meg. Kisvárosias („Lk” jelű) lakóterületbe kerül a volt Tüzép-telep területe, településközpont („Vt” jelű) területbe kerül a Vasúti villasoron a lakóterülethez keletről illeszkedő terület.



Meg kell állapítani, hogy a tervezési területen belül a kertvárosi lakóterületből kisvárosias lakóterületbe kerülés következtében a város biológiai aktivitási értékének (BAÉ) kismértékű romlása áll elő. A Kertvárosias lakóterület értékmutatója 2,7 pont/hektár (a továbbiakban: p/ha), míg a kisvárosias lakóterület értékmutatója 1,2 p/ha. Tehát a 12.144 m² területen a

több, mint felére csökken az érték. Ugyanakkor Vt jelű (0,5 p/ha) településközponti területbe kerülő Gksz (0,4 p/ha) besorolású két telek esetében minimális mértékben javul a BÁÉ. Szintén romlik a BAÉ a kertvárosias telkek településközponti területbe kerülésével (2,7-ről 0,4-re), vagy a különleges intermodális területbe kerüléssel (2,7-ről 1,5-re).

Összességében megállapítható, hogy a tervezési területen a területhasználati változások következményeként romlik a BAÉ, melynek kismértékű kompenzálását jelentheti a tervezési területen belül javasolt apró közkert kialakítása.

Mivel legjelentősebb mértékben a kertvárosias lakóterület kisvárosias lakóterületté alakítása okozza a biológiai aktivitási értékvesztést, ezért javasolt a Budai Befektetők Csoportja Kft.-vel való megegyezés részeként kezelni a közkert kialakíthatóságát.

6. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az „Lk” jelű kisvárosias lakóterület szabályozása kiterjed a lakótelkekre és a magánutak kialakítására az alábbiak szerint:

A szabályozási koncepció: a területhasználati változások és a helyi építési paraméterek az alábbiak szerint javasoltak:

hatályos övezet	érintett terület HRSZ	megcélzott övezet jele és nve	beépíthetőség mértéke (%)		épületmagasság (m)	
			hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Lke-09	402/7-28; 402/30 402/6-rész	Lk Kisvárosias lakóterület	30	35	5,0	7,5
	402/24-26	Vt Településközponti terület	35	35	7,5	7,5
Gksz-1	399/2; 402/32; 402/33-rész;	Vt Településközponti terület	35	35	7,5	7,5
Övezetbe nem sorolt „közlekedési terület”	400/1, 400/4; 400/16-17	K-Im/P⁶ Különleges beép.re szánt intermodális terület parkoló övezete	-	35	-	7,5
Lke-09	402/27-30; - rész-telkek		30	35	5,0	7,5
Lke-08	421-431; 433/1; 434-451; 452/3-4	Lke⁷ Kertvárosias terület	30	30	4,5	5,5
Lke-08	421-rész	Zkk, vagy KÖz⁸ Közkert vagy közlekedési zöld	30	-	4,5	-
Övezetbe nem sorolt „közlekedési terület” és Lke-9	402/6; 402/27-30; - rész-telkek	KÖu; közlekedési terület	-	-	-	-
Gipe-3 K-KZ	396/1 453/3-5	K-Im Különleges beépítésre szánt intermodális terület	35	35	7,5	7,5

⁶ Jellemzően a tervezési területen kívül

⁷ Tervezési területen kívül

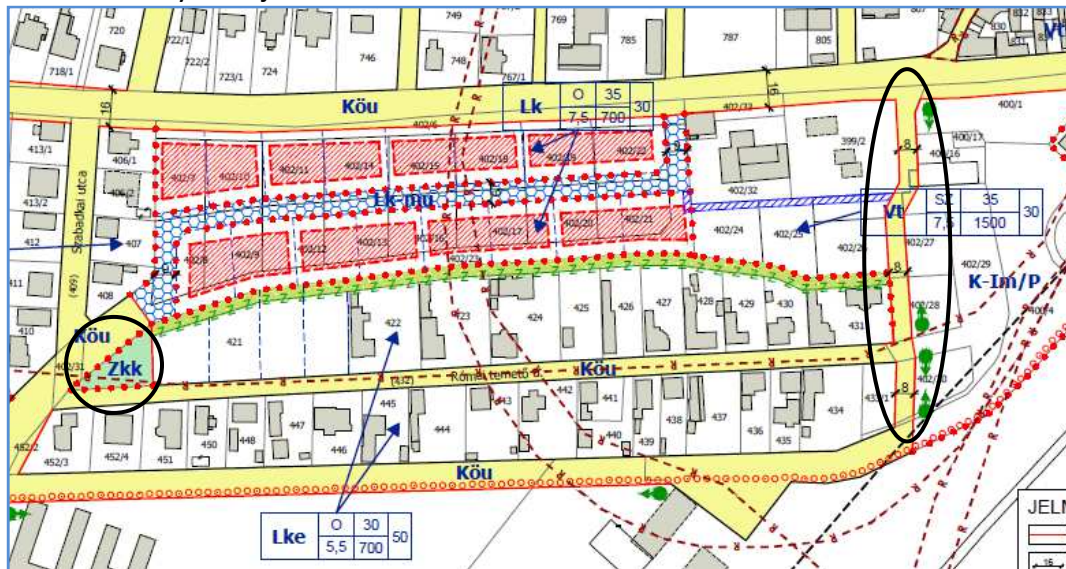
⁸ Alternatív szabályozás

1. Az új szabályozás szerint a lakótelkek területén a beépíthetőségének nem feltétele a továbbiakban a fejlesztő által 80 db közparkoló kiépítése.
2. Kertvárosi lakóterület helyett kisvárosi lakóterület alakítható ki a fejlesztő területén, melyek min. 700 m²-es építési telkekre oszthatóak.
3. A lakótelkek beépítési mértéke 35 %-ig terjedhet.
4. A kötelező zöldfelületi arány 35%-ban biztosítandó, olyan módon, hogy telkenként legalább 2 db. lombos fa telepítendő a kerítésektől mérten min 3,0m-es távolságban. Fák telepítésére örökzöld nem alkalmazható. Kerítés menti cserje telepítése esetén annak magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert. „Zöldfal” 2,5 méternél magasabban nem képezhető a telekhatárok mentén, illetve azok 3,0 méteres sávjában.
5. Különös gondot kell fordítani a telkek zöldfelületi kialakítására, többszörösen előnevelt fás növények telepítésével és zöldteraszok, vagy zöldtetők képzésével.
6. A Vasúti villasor felőli telekhatáron legfeljebb 2,0 m magas tömör kerítés építhető a közterület felől zöldfelületi elemekkel tagoltan. A Vasúti villasor felől gépjárművel történő megközelítés, telekbehajtás nem kérvényezhető.
7. Az épületmagasság 7,5m-nél nem lehet nagyobb. Az épületek legfeljebb három építményszintet fogadhatnak be, melyből egy a garázsok szintje (egyéb a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségekkel) és kettő szinten lakó-, illetve egyéb fő rendeltetés szintje lehet.
8. Egy telken egy főépület helyezhető el, melléképület nem létesíthető. A melléképítmények közül megengedett: közmű-becsatlakozási műtárgy, a kerítéssel egybeépült hulladékartály-tároló, kerti építmények.
9. Az épületek építészeti formálását és a környezet alakítását (kertépítészeti, kerítés és közhasználatú területek) a helyi műszaki tervtanács támogató véleményének megfelelően kell tervezni és megvalósítani. Az épületek építészeti formálása, a kerítések kialakítása azonos építészeti szemléletű kell, hogy legyen. Egymáshoz színben, anyagban harmonikusan illeszkedő megoldásokat kell alkalmazni. Az épületek egységes arculattal, tetőformálással képzendők, de kerülni kell a sablonos megoldásokat, a monotonitást.
10. Egy-egy lakótelken legfeljebb 4 db lakás, vagy rendeltetés létesülhet, miáltal a lakásonkénti/rendeltetésenkénti telekterület legalább 175 m²-kell, hogy legyen.
11. A telkek a lakásokon kívül befogadhatnak lakórendeltetést nem zavaró igazgatási, irodai, kiskereskedelmi/kereskedelmi/szolgáltatói, vagy szállás jellegű rendeltetést a telken belüli, vagy a magán úton kiépített parkolóhely biztosításának mértékéig.
12. Az épületek szabadon, vagy oldalhatáron állóan telepíthetők. Javasolt a közös oldalhatáron való garázslehajtó létesítése, mely felett zöldtető kialakítása kívánatos.
13. A terület városon belüli elhelyezkedésénél fogva teljes közművesítéssel valósulhat meg. Elektromos ellátás, vagy hírközlési vezeték csak földkábeles megoldással létesíthető. A lakótelkeken törekedni kell a csapadékvíz visszatartására, terepszint alatti (kazettás)-záportározók kiépítésével.
14. A kisvárosias lakóterületen valamennyi telken belül meg kell oldani az általános érvényű gépkocsi elhelyezési kötelezettséget (lakás/parkoló).

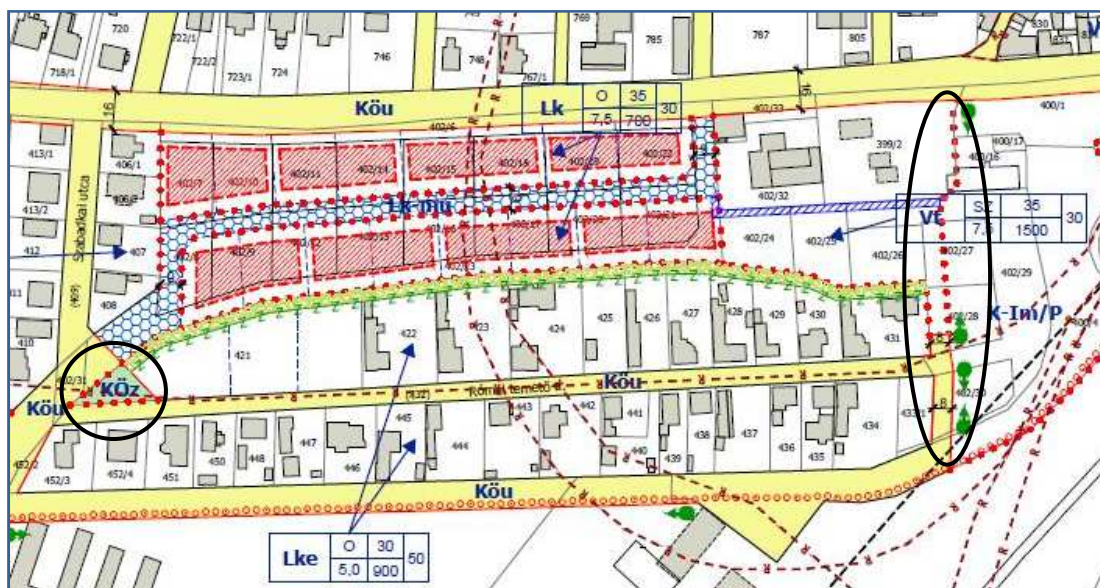
15. A magán úton „vendégparkolók” kialakítása javasolt olyan módon, hogy valamennyi telekbehajtó (páros telekbehajtó) mind a két oldalán fatelepítésére legyen lehetőség.
16. A magánút a kisvárosias lakóterület olyan övezete, melyen épület nem létesíthető. Építhetők rajta parkolók, közműszolgáltatás műtárgyai, (pl. trafóház), terepszint alatti átmeneti záportárolók.

Fentiek értelmezéséhez lásd szabályozási tervjavaslatot.

A. változatú szabályozási javaslat:



B. változatú szabályozási javaslat



Alternatív megoldásokat mutat a szabályozási terv:

Alternatív megoldást tartalmaz a terv két esetben: a tervezési terület keleti oldalán kialakuló Vt jelű településközponti terület megközelíthetősége és a tervezési terület nyugati oldalához csatlakozó közkert/közlekedési zöldterület kérdésében.

- A Szabadkai u. - a Római temető u. és az új magánút találkozásában kialakításra javasolt zöldfelület/zöldterület elhelyezkedése, mérete képezi az alternatívát a két szabályozási tervjavaslaton. A 421 hrsz.-ú telek hegyes szögű telekalakzatú a nyugati végén. A hegyes szögű telekrész egy részéből „Zkk” jelű közkert, vagy „KÖZ” jelű út terület kialakíthatósá-

gáról van szó. Az „A” változatban a „Zkk” jelű telekrész mintegy 500m²-es telekterülettel közkertté válhat, míg a „B” változatban a „KÖz” jelű telekrész esetében mintegy 300 m²-en a közterületi zöldfelület alakítható ki. A tanulmányterv javasolja a Zkk kialakítását, mind városépítészeti mind pedig környezetrendezői szempontból.

- Másik alternatív megoldás, melyet a szabályozási tervjavaslat bemutat az a tervezési terület keleti határában található. A tervezett „Vt jelű” terület be nem épített telkeinek közterületi kiszolgálása történhet zsák jellegű útként („B” változat) a Római temető utca, ill. a tervezett új kiszolgáló út felől, de történhet az említett utak kikötésével a Vasúti villasorra („A” változat). Ez utóbbi esetben az út Vasúti villasorra történő kivezetését a meglévő üzemanyagtöltő állomás kihajtóján keresztül, mintegy 8,0 m szélességű telekrész közterületté alakításával lehet biztosítani. A Városfejlesztési Bizottság az „A” változatot támogatta. Mivel jelenleg zajlik a területtől keletre elhelyezkedő P+R terület parkoló-kiosztásának tényleges tervezése, ezért ennek függvényében a kiszolgáló út módosulhat egyes szakaszán.

Megfontolandó szabályozási kérdés az alábbi változtatási javaslat is, mely bizonyos mértékben összefügghet a 421 hrsz.-ú telekből közkertté, vagy közlekedési zöldterületté alakítandó be nem épített telek hasznosíthatóságával. A kialakult telekméreték és a hatályos építési övezetben meghatározott telekméreték között nagy a méretkülönbség. Javasolt az „Lke „ övezetben a kialakítható telekméretet csökkenteni, mivel a tervrajzon feltüntetett 44 db már beépített telkekből csak 5 db telek haladja meg a 900 m²-t, de egyik sem éri el a megoszthatóság mértékét. Ezért indokolt lehet a fejlesztési terület környezetében lévő kertvárosias lakóterület kialakult teleszerkezetű övezetének szabályozási paramétereiben a kialakítható 900 m² telekméretet 700 m²-re csökkenteni. Ezzel közelítve a tényleges telekméretetekhez. A beépítési paraméterekben változásra javasolt még az épületmagasság 4,5 méterről 5,5 méterre való emelése, mely a meglévő új építésű épületek magasságához közelítene, illetve a tetőtéri beépítések kedvezőbbé tételét eredményezhetné. A kedvezmények érvényesítése a még be nem épített 421 hrsz.-ú telket felértékelhetné, hiszen 3 helyett négy db telekre lehetne osztani, valamint nagyobb össz-alapterületű épületet lehetne rajtuk építeni. A terület tulajdonosaival történő megegyezés esetén az említett övezeti paraméter-kedvezmény ellenében lehetne a közkert kialakításához szükséges telekrészt igénybe venni. A megegyezés létrejöttére a felülvizsgálat alatt lévő településrendezési eszközök elfogadását megelőzően javasolt sort keríteni.



7. Összefoglalás

A telepítési tanulmánytervben megfogalmazott jelentősebb megállapítások és ajánlások a következők melyek a fejlesztések során szem előtt tartandók, s fejlesztés támogatásáról szóló döntés meghozatalához segítségül szolgálnak:

1. Kívánatos egy olyan lakóterületi fejlesztés lehetőségének a megteremtése, mely kiemelten jó megközelíthetőségű területen, akciószerű beépüléssel valósulhat meg.
2. Olyan lakáskínálattal gazdagodhat a város lakáspiaca, melyre nincsen példa jelenleg.
3. A fejlesztések megvalósítása során különös figyelemmel kell lenni az építészeti formálásra, a színvonalas és igényes építészeti megoldásokra. Mintaértékűnek javasolt kezelni a beépülést, az városképi megjelenést.
4. Zajhatás csökkentése érdekében, valamint a biológiai aktivitási érték csökkenése következtében javasolt intenzív növénytelepítést és zöld-teraszokat megvalósítani, javasolt a Szabadkai u és a Római temető u. találkozásában kisméretű közkert kialakítása.
5. Talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető a területen.
6. A létesítmény közműigényeinek a kielégítésére a közüzemi hálózati kapcsolatok adóttak, a magánúton vezetett magán-közművek közhálózathoz csatlakozását mérőhelynek kell tekinteni.
7. A terület a keletkező csapadékvíz helyben hasznosítását, tározását és csak végszükség esetén annak továbbvezetését az adottságok figyelembe vételével meg kell oldani.
8. A célok megvalósulását a településrendezési eszközök módosításával lehet építésjogilag biztosítani.
9. A településrendezési eszközök közül módosítani kell a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot.
10. A területhasználati változások következtében a város biológiai aktivitási értékének kismértékű romlása áll elő. Mivel legjelentősebb mértékben a kertvárosias lakóterület kiszávosias lakóterületté alakítása okozza a biológiai aktivitási értékvesztést, ezért javasolt a Budai Befektetők Csoportja Kft.-vel való megegyezés részeként kezelni a közkert kialakíthatóságát.

A telepítési tanulmányterv elfogadó határozatának javaslati szövege:

- A volt TŰZÉP területe - Vasúti villasor menti lakóterületi fejlesztés a Budai Befektetők Csoportja Kft. tulajdonát képező mintegy 3,0 hektáros beépítetlen terület kiszávosias lakóterületi hasznosítása, mint fejlesztési cél támogatható.
- A telepítési tanulmánytervben javasolt tervi módosítások a településrendezési eszközökbe beépülhetnek.

Összegezve:

A **kiszávosias lakóterület** szabályozási előírásai a tervezési területen belül:

- A legalább 700 m²-es telkeken, legfeljebb 4 rendeltetési egységet befogadó maximum 7,5 méter épületmagasságú épületek építhetők, oldalhatáron álló beépítéssel, legfeljebb 35%-os beépítési mértékig, 30%-os kötelező zöldfelületi arány biztosítása mellett.
- A lakórendeltetés mellett az épületek tartalmazhatnak: lakórendeltetést nem zavaró kereskedelmi-szolgáltatói rendeltetést, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szo-

ciális, szállás jellegű, igazgatási, iroda rendeltetést.





- 2-2 épület alatt közös garázs szint létesülhet legalább részben terepbe süllyesztve.
- A lakótelkek gépjárművel történő megközelítését csak a területet feltáró magánút biztosíthatja.
- A telkeken a csapadékvíz visszatartása a lehető legtöbb eszközzel biztosítandó.
- A terület beépítése során az építészeti karakter a városi tervtanács elfogadó vélemény birtokában alakítandó.

A **településközponti területen** Vasúti villasor mentén:

- Legalább 1500 m²–es telken lehet lakórendeltetésen kívül, irodai, igazgatási, kereskedelmi szolgáltatói, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületet létesíteni.
- A beépítési mérték 35%-ig, az épületmagasság homlokzatra vetítetten 7,5 méterig emelhető.
- Az övezeti paraméterek meghatározása szorgalmazni kívánja az autószerviz és a benzinkút kevésbé központi helyre való kitelepülését. Ennél fogva, csak a meglévő rendeltetések előzőekben felsorolt rendeltetések szerinti megváltozása esetén érvényesíthetőek az új paraméterek.



JELMAGYARÁZAT

-  Földrészlet határ
-  Épületek
-  Nem bemért épületek
-  Tervezési terület

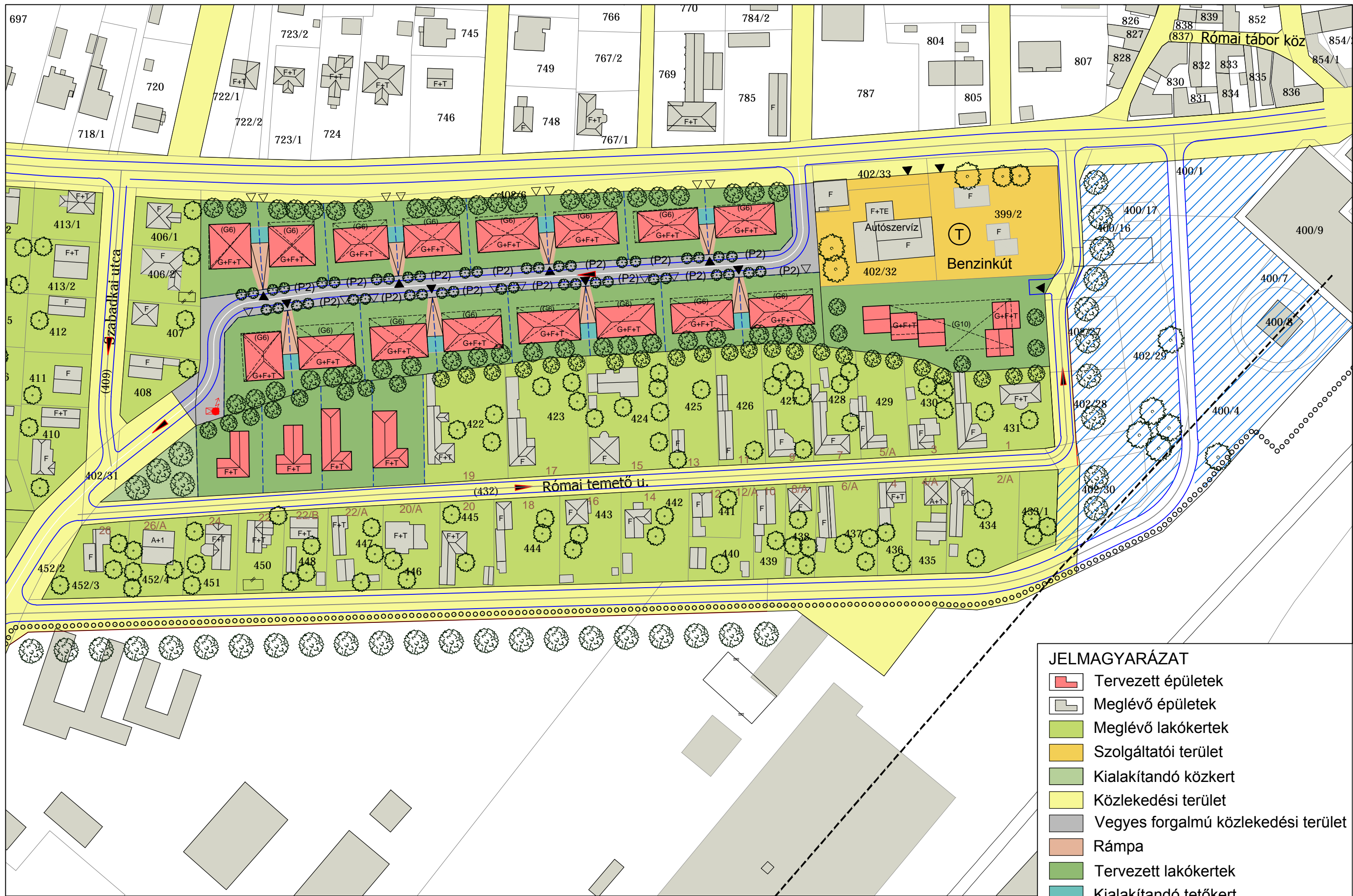


ALAPTÉRKÉP

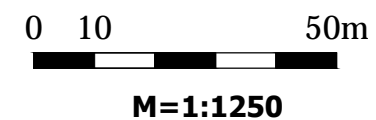
SZENTENDRE - VASÚTI VILLASOR KÖRNYÉKE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV













M=1:2000



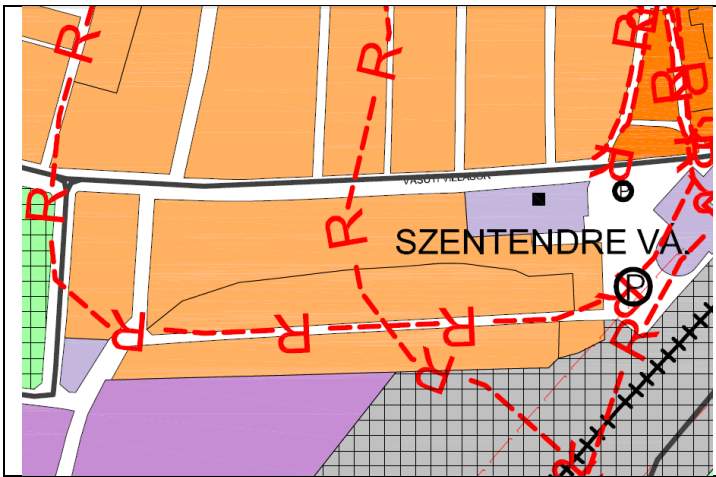
BEÉPÍTÉSI TERV
SZENTENDRE - VASÚTI VILLASOR KÖRNYÉKE
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



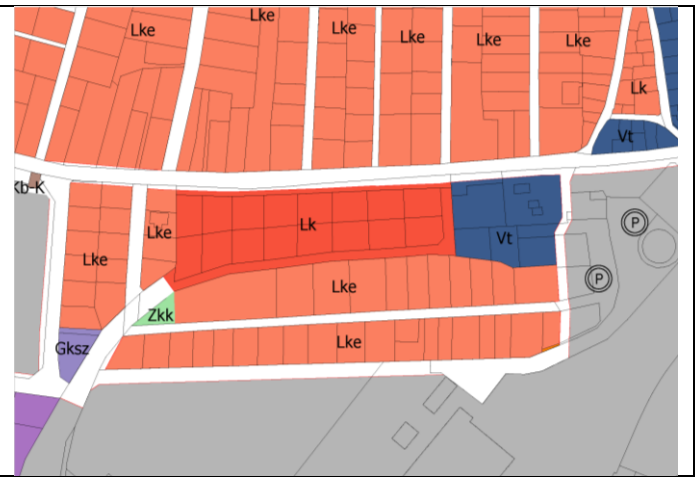
JELMAGYARÁZAT

-  Tervezett épületek
-  Meglévő épületek
-  Meglévő lakókerterek
-  Szolgáltatói terület
-  Kialakítandó közkert
-  Közlekedési terület
-  Vegyes forgalmú közlekedési terület
-  Rámpa
-  Tervezett lakókerterek
-  Kialakítandó tetőkert
-  Megtartandó fa, fasor
-  Telepítendő fa, fasor

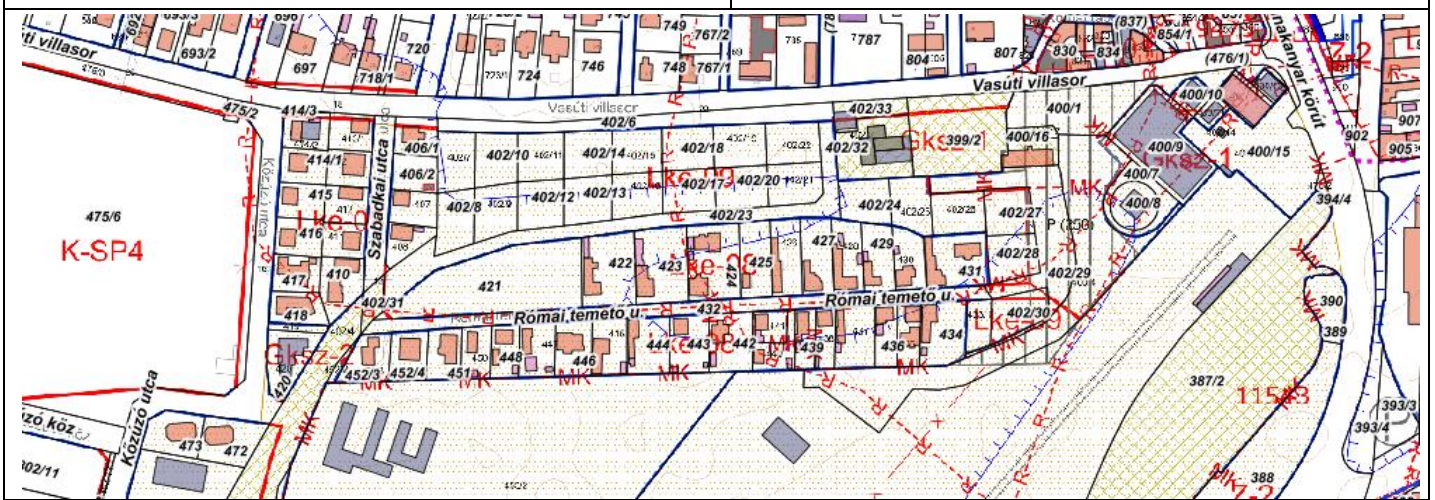




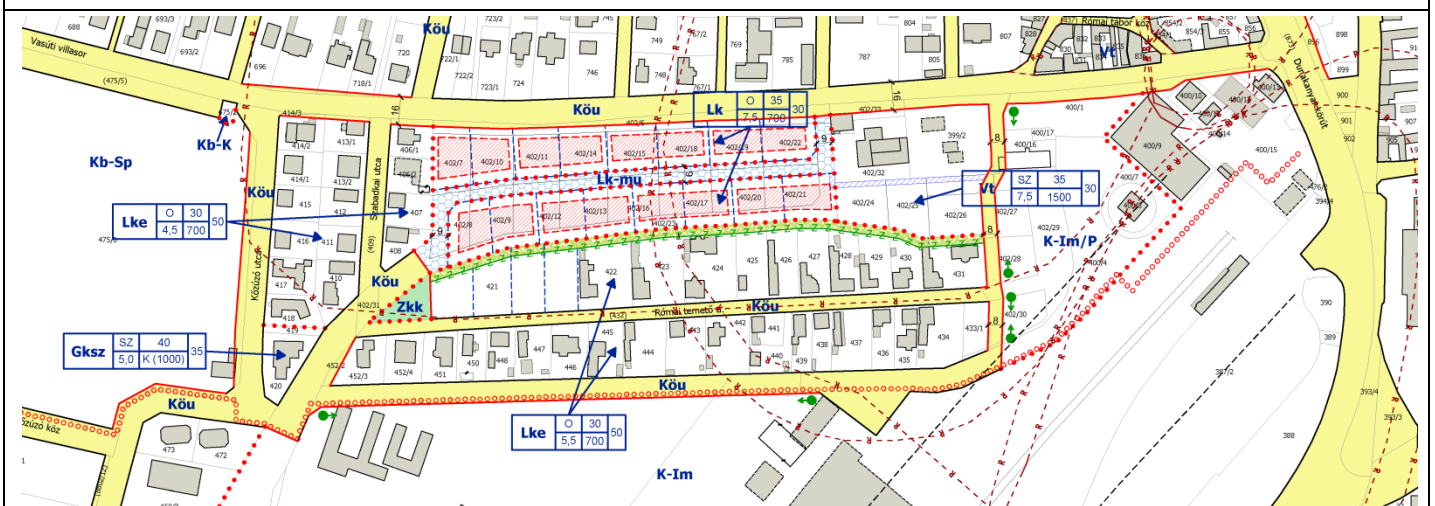
Hatályos TSZT



Tervezett TSZT

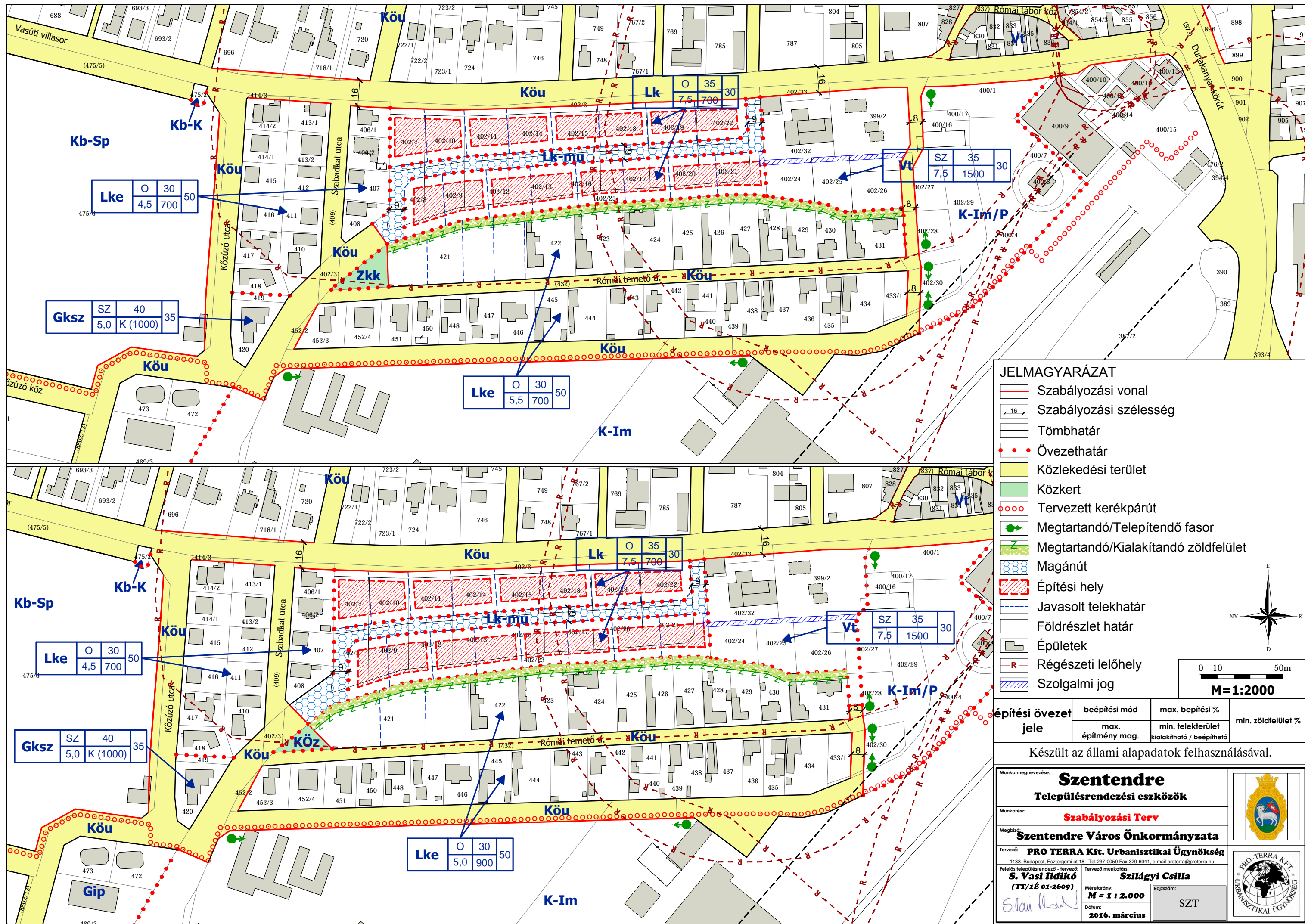


Hatályos Szabályozási Terv



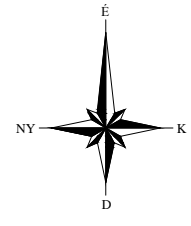
Tervezett Szabályozási Terv

Településszerkezeti és Szabályozási Tervi változások



JELMAGYARÁZAT

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Tömbhatár
- Övezethatár
- Közlekedési terület
- Közkert
- Tervezett kerékpárút
- Megtartandó/Telepítendő fasor
- Megtartandó/Kialakítandó zöldfelület
- Magánút
- Építési hely
- Javasolt telekhatár
- Földrészlet határ
- Épületek
- Régészeti lelőhely
- Szolgalmi jog

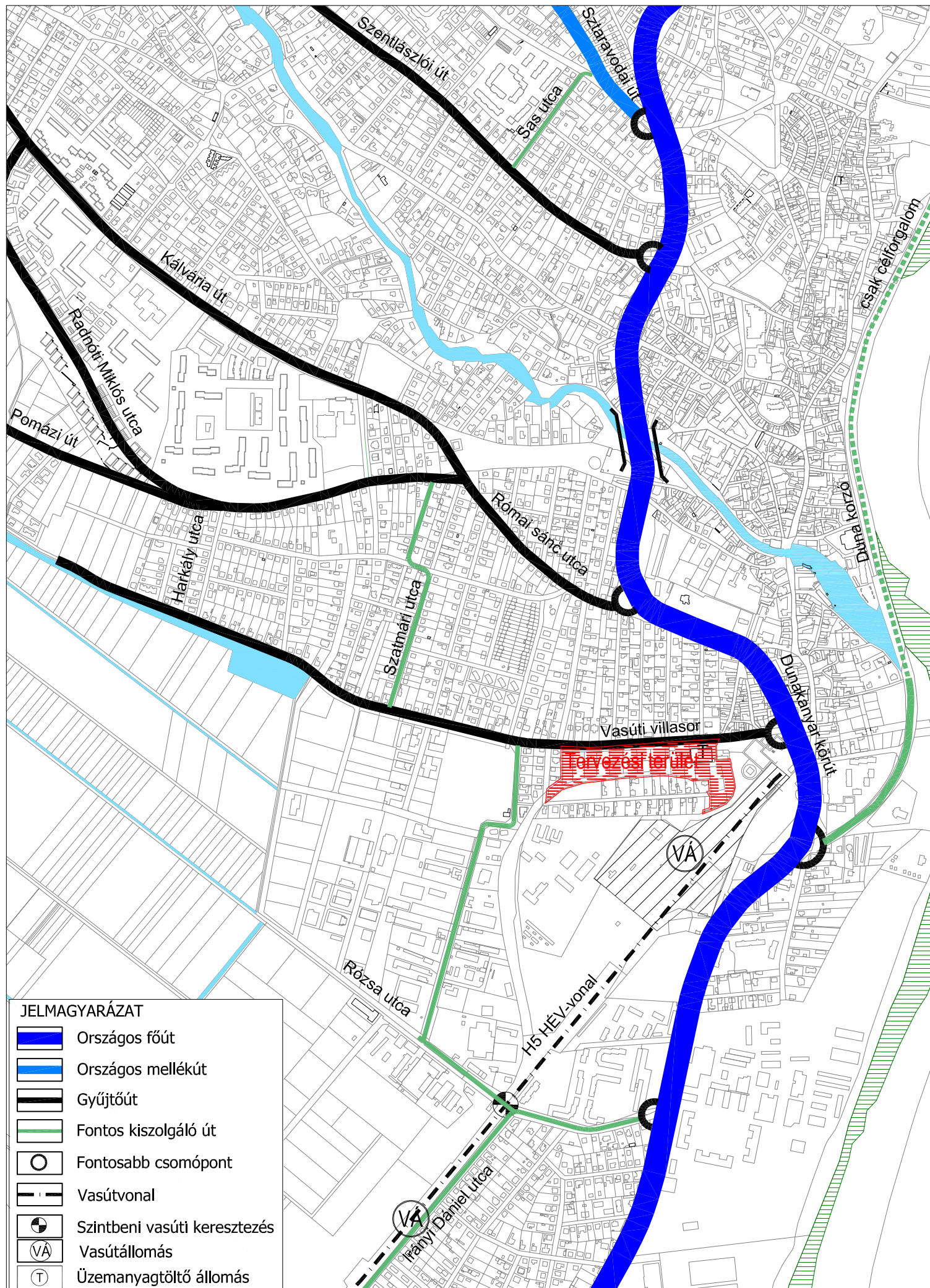


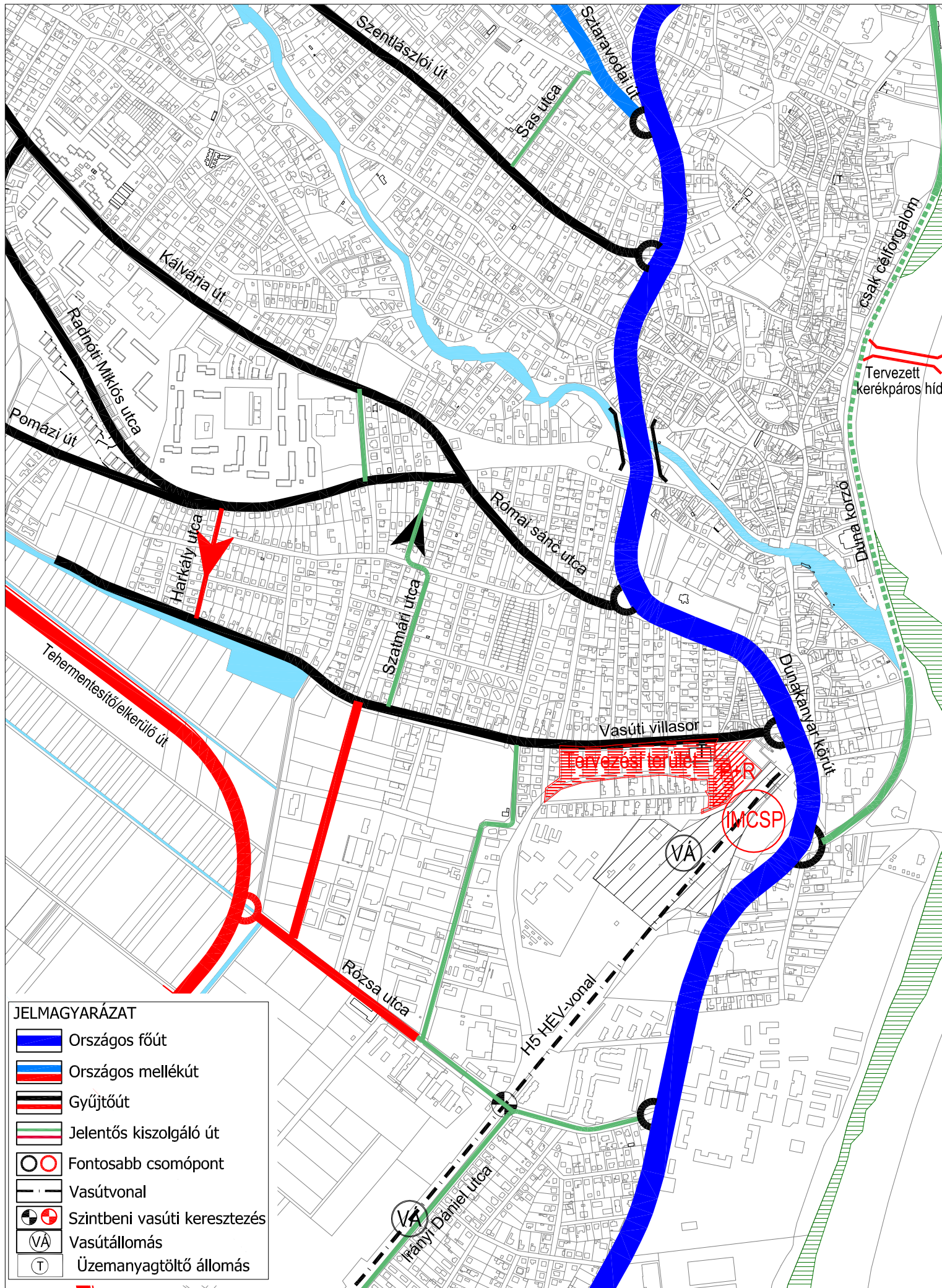
0 10 50m
M=1:2000

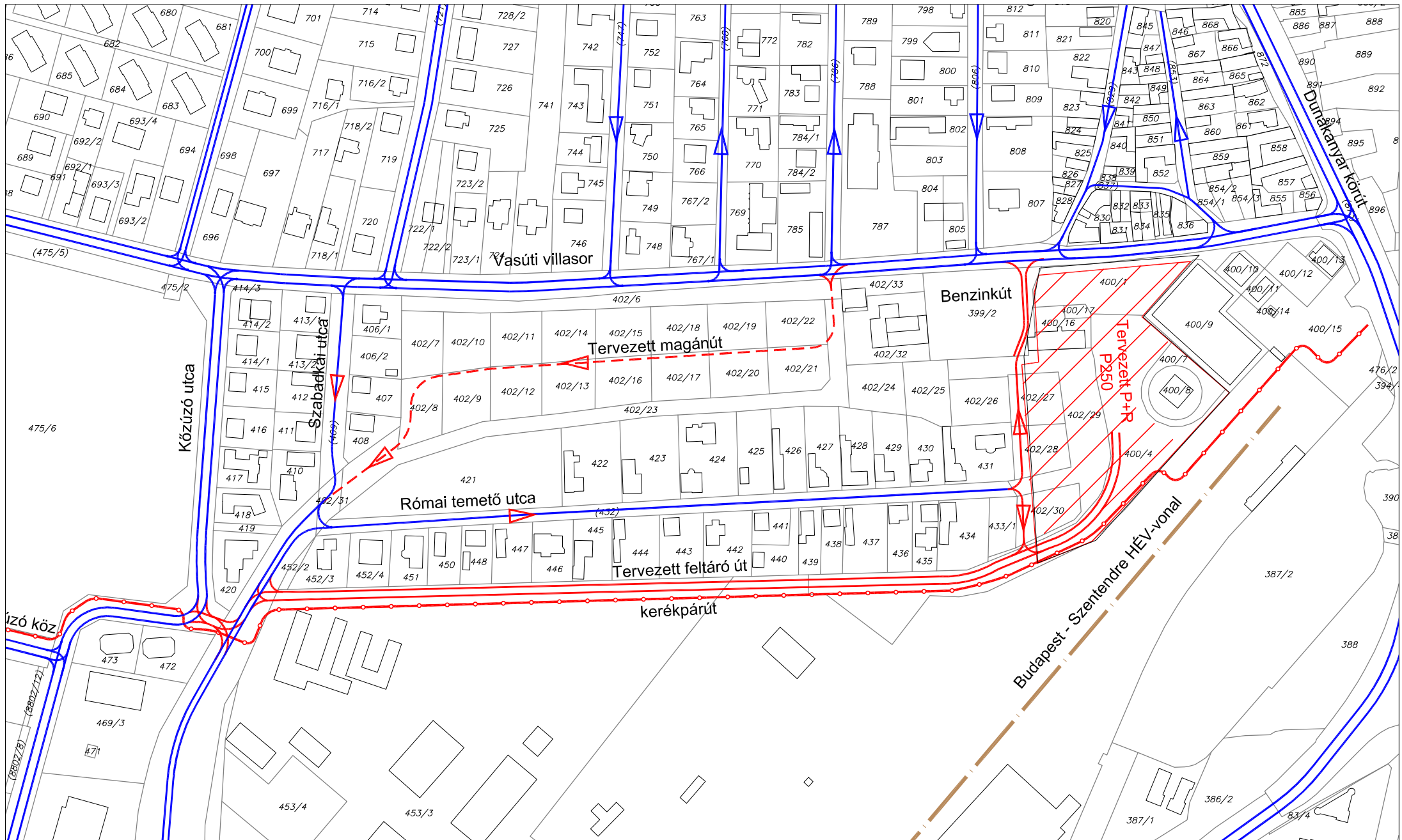
Építési övezet jele	beépítési mód		max. beépítési %	min. zöldfelület %
	max. építmény mag.	min. telekterület kialakítható / beépíthető		

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Munka megnevezése: Szentendre		
Településrendezési eszközök		
Munkarész: Szabályozási Terv		
Megbízó: Szentendre Város Önkormányzata		
Tervező: PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség		
1138. Budapest, Esztergomi út 18. Tel:237-0059 Fax:329-6041, e-mail:protterra@protterra.hu		
Felelős településrendező - tervező: S. Vasi Ildikó (TT/1É 01-2609)	Tervező munkatárs: Szilágyi Csilla	
Méretarány: M = 1 : 2.000	Rajzszám: SZT	
Dátum: 2016. március		

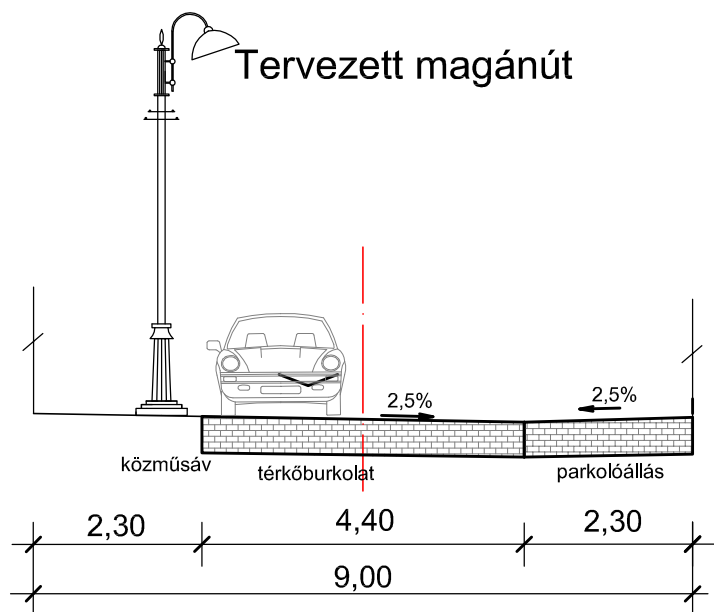
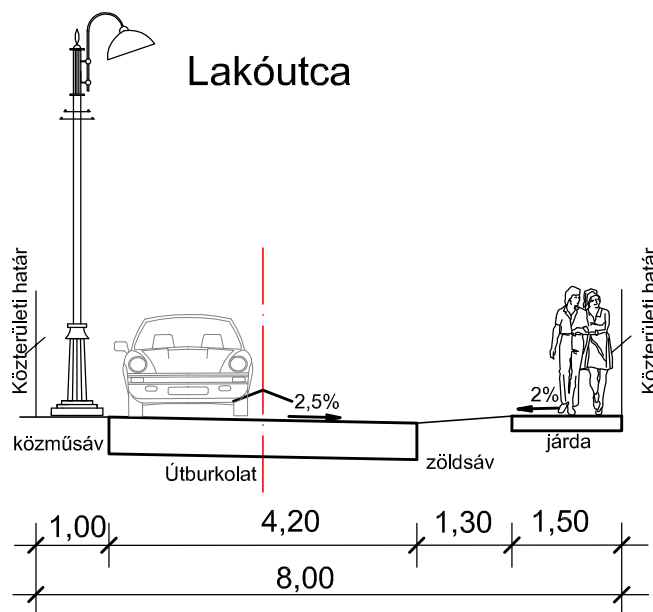




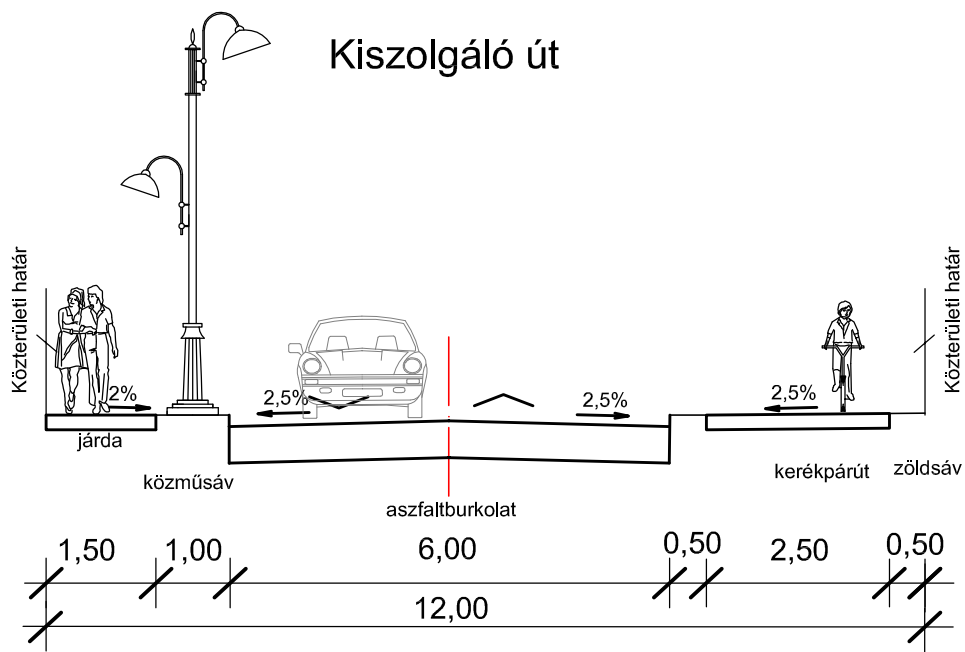


Lakóútca

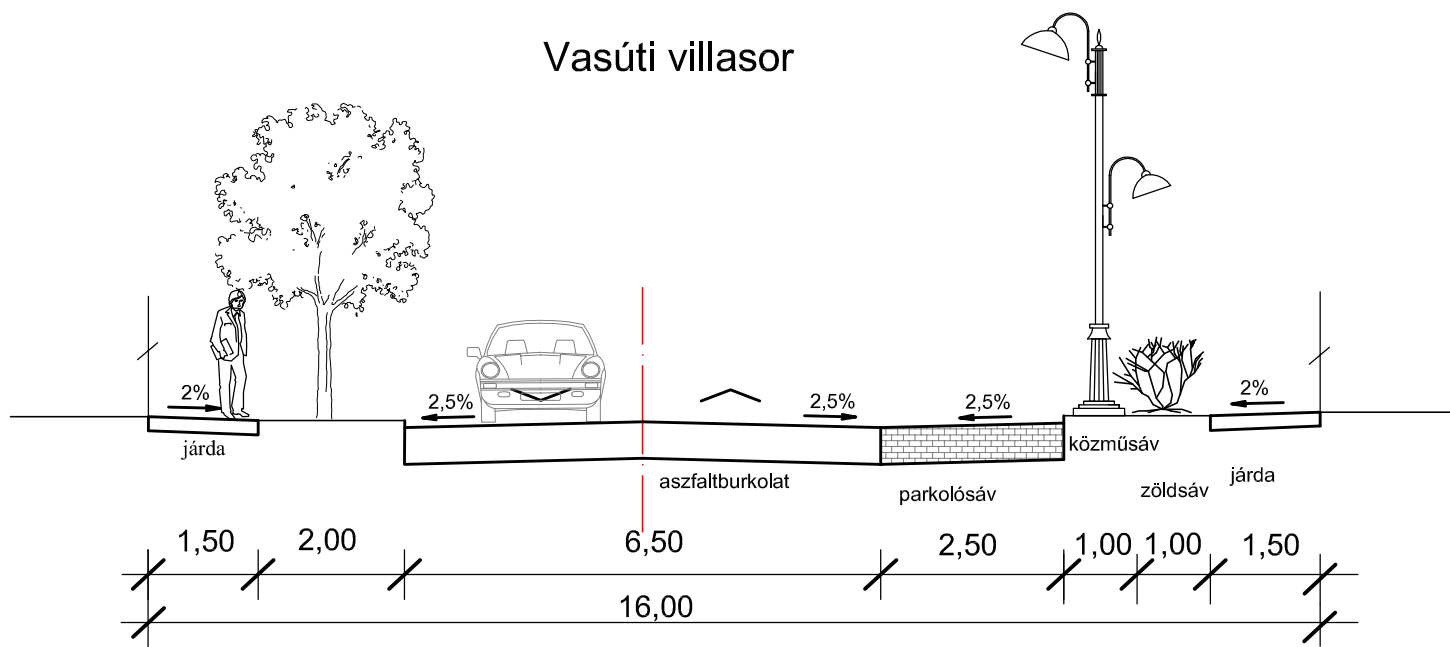
Tervezett magánút



Kiszolgáló út

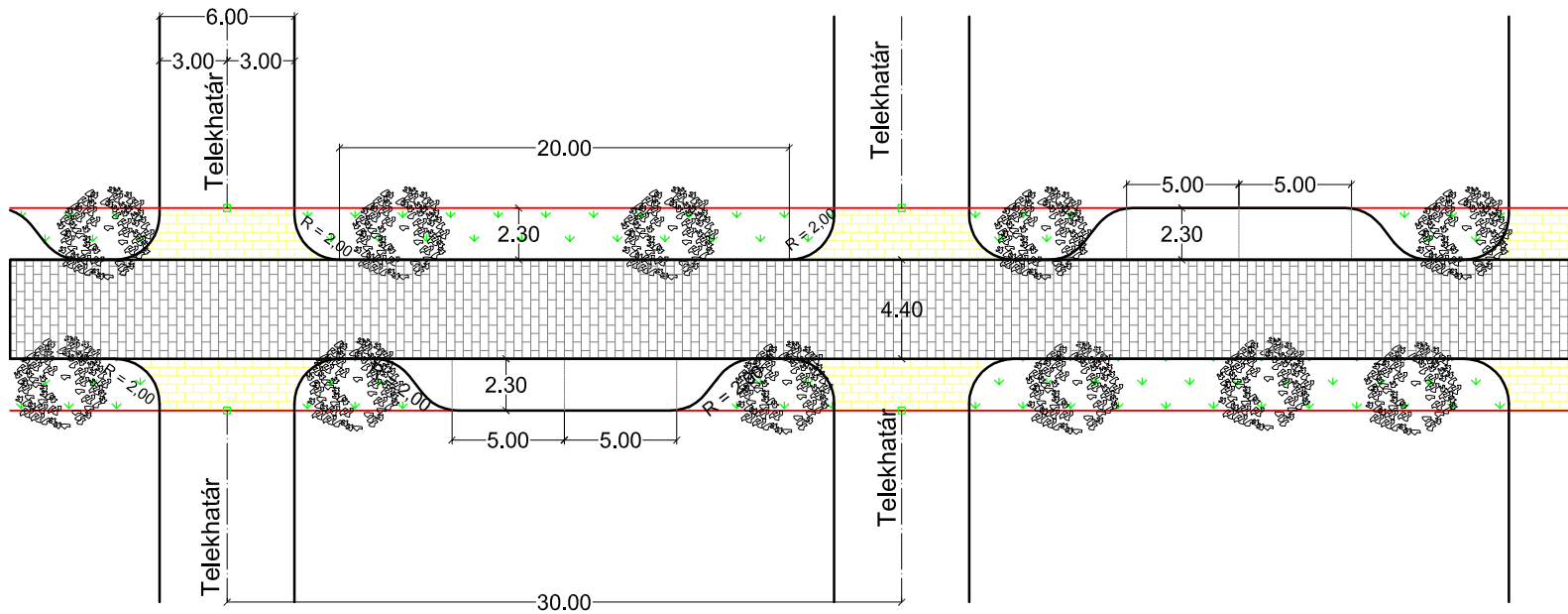


Vasúti villasor

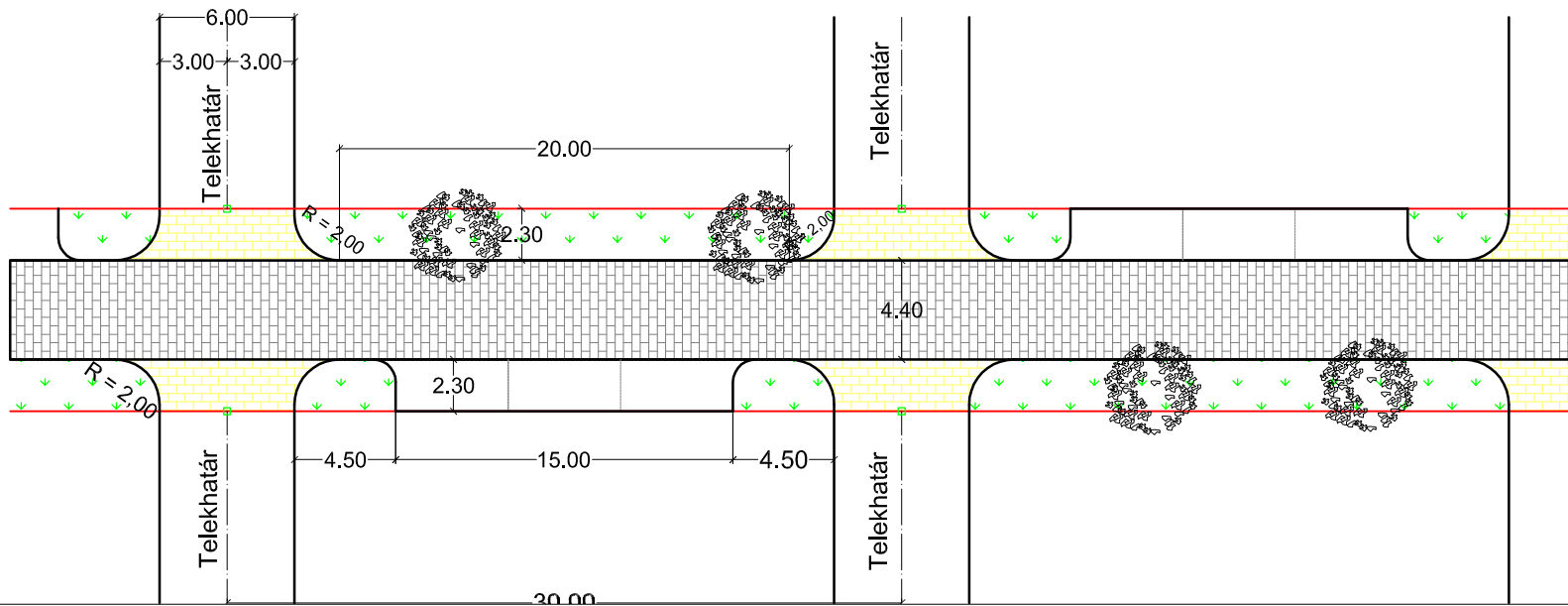


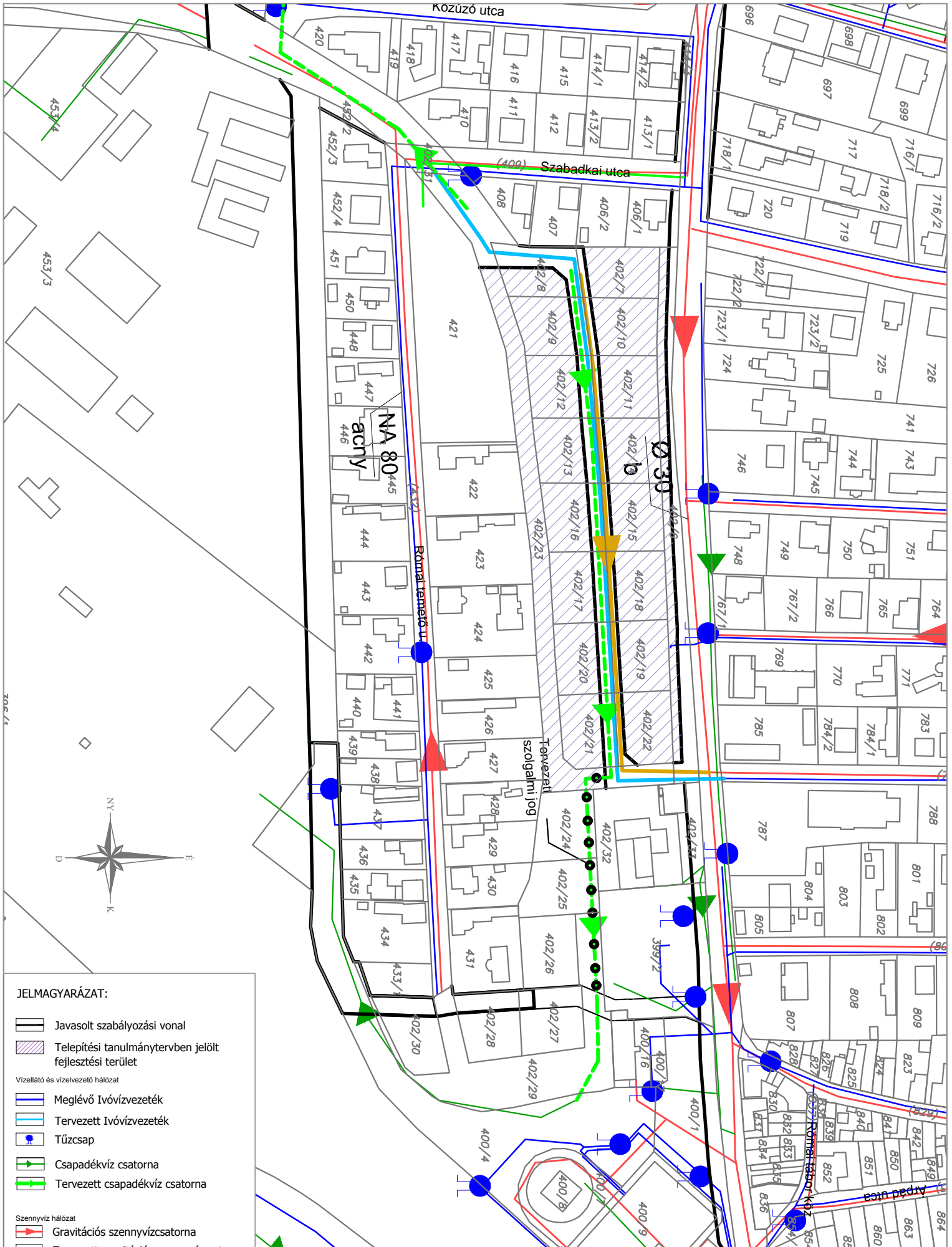
TERVEZETT MAGÁNÚT

A-VÁLTOZAT



B-VÁLTOZAT





JELMAGYARÁZAT:

- Javasolt szabályozási vonal
- Telepítési tanulmánytervben jelölt fejlesztési terület

Vízellátó és vízelvezető hálózat

- Meglévő Ivóvízvezeték
- Tervezett Ivóvízvezeték
- Tűzcsap
- Csapadékvíz csatorna
- Tervezett csapadékvíz csatorna

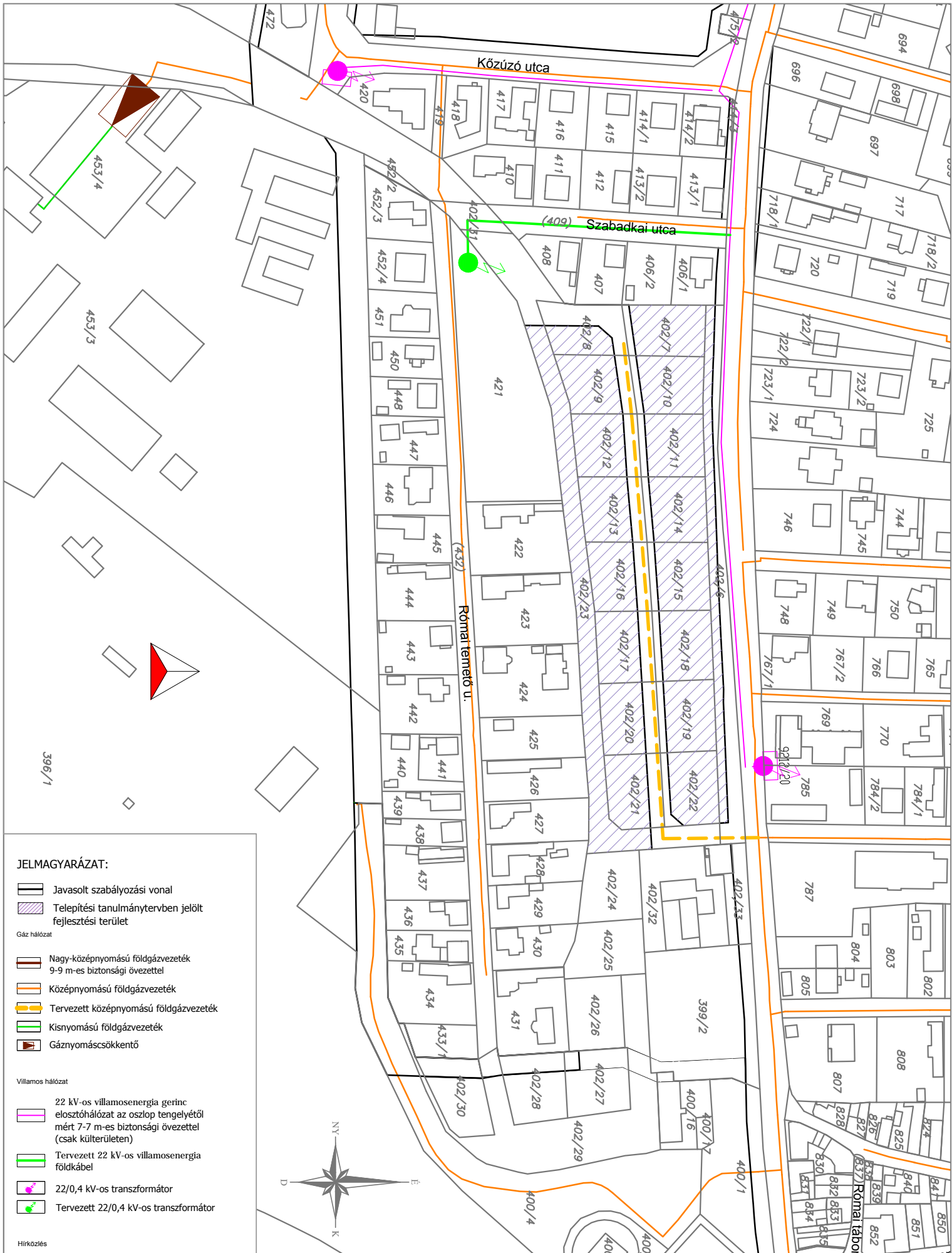
Szennyvíz hálózat

- Gravitációs szennyvízcsatorna
- Tervezett gravitációs szennyvízcsatorna
- Egyesített rendszerű csatorna
- Nyomott szennyvízcsatorna
- Szennyvíztisztító védőtávolsággal















TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - VÍZI KÖZMŰ

SZENTENDRE - VASÚTI VILLASOR KÖRNYÉKE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

M=1:2000



JELMAGYARÁZAT:

-  Javasolt szabályozási vonal
-  Telepítési tanulmánytervben jelölt fejlesztési terület
- Gáz hálózat**
-  Nagy-középnomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
-  Középnomású földgázvezeték
-  Tervezett középnomású földgázvezeték
-  Kisnyomású földgázvezeték
-  Gáznyomáscsökkentő
- Villamos hálózat**
-  22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel (csak külterületen)
-  Tervezett 22 kV-os villamosenergia földkábél
-  22/0,4 kV-os transzformátor
-  Tervezett 22/0,4 kV-os transzformátor
- Hírközlés**
-  Telenor antenna
-  T-Mobile antenna
-  Vodafone antenna

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - ENERGIA KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉS
SZENTENDRE - VASÚTI VILLASOR KÖRNYÉKE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

M=1:2000

LUDOG Püferrészegépe