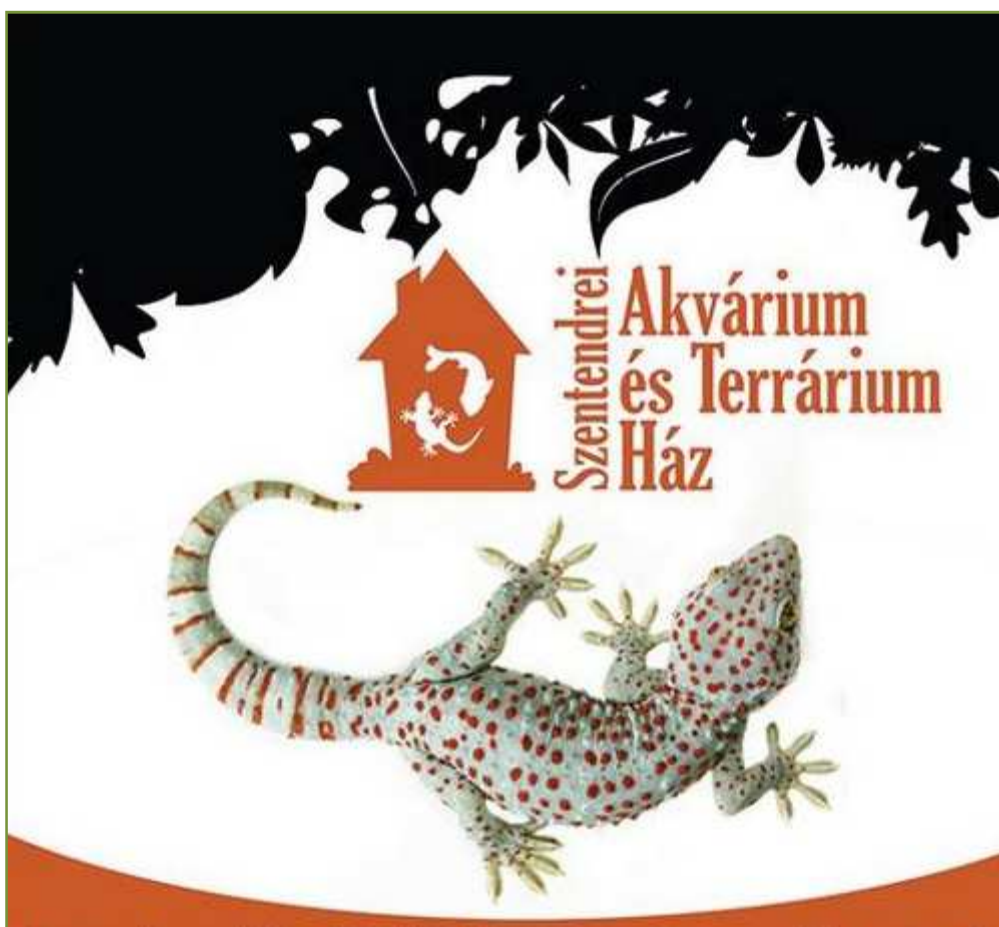




## SZENTENDRE VADON HÁZA EGZOTIKUS ÁLLATKERT



### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2016. MÁRCIUS



A tanulmányterv készítésének megbízója: Dr. Schütz Éva állatorvos,

*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](mailto: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*

*Okl. építőmérnök*

**TRk-T13-1017 K1d-1-10-17**

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:

1. BEVEZETŐ
2. Szentendrei állatkert létesítésének előzményei
3. Az érintett terület rövid bemutatása
  - 3.1 A tervezési terület városon belüli elhelyezkedése, kialakult állapota
  - 3.2 Táji és természeti adottságok
  - 3.3 Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség
  - 3.4 Közmű állapotok
4. A tervezett változások a beépítési terv
5. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása, a változások hatásai
  - 5.1 A terület környezetvédelmi értékelése, a javasolt változás várható környezeti hatásai
  - 5.2. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei
    - 3.2.1 Közlekedés
    - 3.2.2 Közműellátás
  - 5.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége
6. A Településrendezési eszközök módosítása során elérendő célok, s a szabályozás e célból módosítandó elemei
7. Összefoglalás

## RAJZI MELLÉKLETEK

01_ ALAPTÉRKÉP FÖLDHIVATALI
02_ BEÉPÍTÉSI TERV
03_ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS TERÜLETHASZNÁLATI VÁLTOZÁSOK
04_ SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
05-KÖZLEKEDÉS
<i>K-1_ Meglévő úthálózat</i>
<i>K-2_ Távlati úthálózat</i>
<i>K-2.1_ Tehermentesítő út – Csomóponti javaslatai</i>
<i>K-3_ Mintakeresztaszelvények</i>
06_ KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS
<i>Km-1_ Vizi közművek javaslata</i>
<i>Km-2_ Energia közművek, hírközlés javaslata</i>



## 1. BEVEZETŐ

A telepítési tanulmányterv Szentendre Város Önkormányzat és a Dr. Schütz Éva (a továbbiakban: Fejlesztő) 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 készített-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.

## 2. A telepítési tanulmányterv készítésének előzményei

A telepítési tanulmányterv készítésére Dr. Schütz Éva a fejlesztést megvalósítani kívánó ingatlanulajdonos 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 a fejlesztések befogadására. A feladat végső célja, Szentendrán egy egzotikus állatkert létesítésének megindítását lehetővé tevő építési feltételek megteremtése.



A magán finanszírozású állatkert létesítésének alapját képező egzotikus állat-állomány a fejlesztő tulajdonában van, melyet az állatkert kiépülésének megfelelő ütemekben tovább kíván bővíteni. Az állatkert általa elgondolt méretű és tartalmú kifejetét mintegy 10-15 éves távra vetíti előre. Ennek megfelelően mintegy három ütemben kívánja kifejleszteni az állatkertet. Jelen telepítési tanulmánytervben kijelölt fejlesztési terület alkalmas az állatkert befogadására. A terület városon belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, kialakult állapota és környezeti adottságainál fogva vagy erdőként történő hasznosulásra, vagy, mint az állat és növénykert is egy jelentős zöldfelületbe ágyazott tematikus park kialakítására alkalmas.



### 3. Az érintett terület rövid bemutatása

#### 3.1 A tervezési terület városon belüli elhelyezkedése, kialakult állapota

A mintegy 3,3 hektáros teljes tervezési terület a város kül-belterületének határán, Pismány városrészhez nyugati oldalon a Skanzen-városrészhez déli oldalon csatlakozóan helyezkedik el. A megjelölt terület vízfolyással elválasztottan északkeleten határos Pismány üdülőterülettel, melyek a későbbiekben lakóterületté alakulhatnak át. Délkeleten jelen használatukban mezőgazdasági területek veszik körül, míg a délnyugati határán a Sztaravoda patak folyik.

Az állatkert létesítésére kijelölt területből az első ütemet képviselő 6.086 m<sup>2</sup>-es terület 4 db belterületi telket ölel fel. A telkek közül a két délnyugati telek megközelíthető a Tegez utca



felől, pontosabban a Tegez utca menti vízfolyáson keresztül. A harmadik telek nem rendelkezik vízfolyáson keresztül kialakítható közterületi kapcsolattal sem, míg a negyedik telekhez északi irányból telekjogilag szintén vízfolyáson keresztül biztosítható lenne az önálló közterületi kapcsolat. A tulajdoni lapon kivett beépítetlen terület bejegyzésű telkek sosem voltak beépítettek tényleges használatban nem voltak, hiszen megközelítésük nem biztosított. Természetben jelentős növényzettel rendelkező használaton kívüli elvadult, kezeletlen terület.

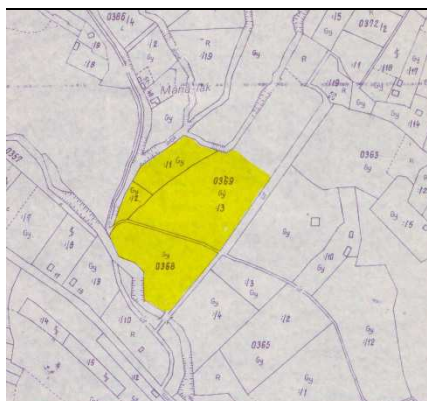
A második ütemű területet képezi 7 db mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott külterületi telek és két út telek. A mezőgazdasági területek használata részben fedi a nyilvántartott művelési ágat, azaz szántó művelés alattiak, míg az út telkek vagy nincsenek használatban, vagy egészen más helyen vannak kijárva, mint ahol a telekszerkezet azt igazolná.

A harmadik ütemű 12 db telekből néhány telek kertés/gyümölcsös mezőgazdasági hasznosítású.

A tervezési terület ütemenkénti telkeinek jellemzői:

s.sz.	HRSZ	terület nagysága (m <sup>2</sup> )	tulajdon lapon bejegyzett művelési ág	kialakult használati jelleg	tulajdonos	
<b>I. ÜTEM</b> (belterületi)	1	<b>6859;</b>	<b>1.439</b>	kivett beépítetlen bt.	részben fás-bozótos	1 magán
	2	<b>6860</b>	<b>1.365</b>	kivett beépítetlen bt.	sarjadó fás-bozótos	Szentendre v. ÖK
	3	<b>6861</b>	<b>1.493</b>	kivett beépítetlen bt.	növényállománnyal	Fejlesztő
	4	<b>6862</b>	<b>1.691</b>	kivett beépítetlen bt.	benőtt	Szentendre V. ÖK
	5	<b>6622/1-rész</b>	<b>2.653</b>	kivett vízfolyás	fás-benőtt	Szentendre V. ÖK
<b>I. ÜTEM ÖSSZ:</b>		<b>5.988</b>				
<b>II. ÜTEM</b> (külterületi)	6	<b>0369/19</b>	<b>692</b>	kivett út	használaton kívül	Szentendre V. ÖK
	7	<b>0369/20</b>	<b>1.444</b>	szántó	szántó	2 magán
	8	<b>0369/21</b>	<b>1.415</b>	szántó	szántó	1 magán
	9	<b>0369/22</b>	<b>1.401</b>	legelő	szántó	1 magán
	10	<b>0369/23</b>	<b>1.325</b>	legelő	rét	2 magán
	11	<b>0366-rész</b>	<b>1.955</b>	kivett út	más helyen kijárva	Óbuda Term. Zrt.
	12	<b>0368/6</b>	<b>1.027</b>	szántó	szántó	5 magán (+2 Hj)
	13	<b>0368/7</b>	<b>769</b>	szántó	szántó	7 magán
	14	<b>0368/8</b>	<b>1.814</b>	szántó	szántó	1 magán
<b>I. + II. ÜTEM ÖSSZ:</b>		<b>1ha 6108</b>				
<b>III. ÜTEM</b> (külterületi)	15	<b>0368/5</b>	<b>1.455</b>	szántó	szántó	1 magán
	16	<b>0368/1</b>	<b>660</b>	szántó	beerdősült	1 magán
	17	<b>0368/2</b>	<b>1.697</b>	szántó	gyepes	5 magán
	18	<b>0368/3</b>	<b>2.140</b>	szántó	elvadult gyümölcsös	1 magán
	19	<b>0368/4</b>	<b>1.122</b>	szántó	gyepes	1 magán
	20	<b>0369/4</b>	<b>1.412</b>	rét	gyümölcsös	1 magán*
	21	<b>0369/5</b>	<b>1.440</b>	szántó	gyümölcsös	1 magán*
	22	<b>0369/6</b>	<b>1.442</b>	szántó	gyümölcsös	1 magán*
	23	<b>0369/7</b>	<b>1.443</b>	rét	szántó	1 magán*
	24	<b>0369/8</b>	<b>1.442</b>	szántó	rét-legelő	2 magán
	25	<b>0369/9</b>	<b>1.441</b>	szántó	rét –gyüm.fás	1 magán
	26	<b>0369/10</b>	<b>1.453</b>	szántó	rét –gyüm.fás	1 magán +1 Hj
<b>I.+II.+III. ÜTEM ÖSSZ:</b>		<b>3ha 2965</b>				
tút	27	<b>0370</b>	<b>3.552</b>	kivett közút	használatban	Szentendre V. ÖK
út	28	<b>0367</b>	<b>717</b>	kivett út	használatban	Szentendre V. ÖK

bt: belterület; Hj: haszonélvezeti jog;



Összességében megállapítható, hogy a telkek részben elhagyott, parlag területek, részben nem a bejegyzett művelési ág szerinti mezőgazdasági használatot képviselik. Az átlagosan 1400 m<sup>2</sup> körüli területi méretre felaprózott telkek mezőgazdasági művelésüket illetően legfeljebb kiskertes használatra lennének alkalmasak, de ennek szándéka sem korábban, sem jelen tervi felülvizsgálat során nem merült fel.

1969. évi kataszteri térképen látható a felaprózott telekosztás előtti telekszerkezet.

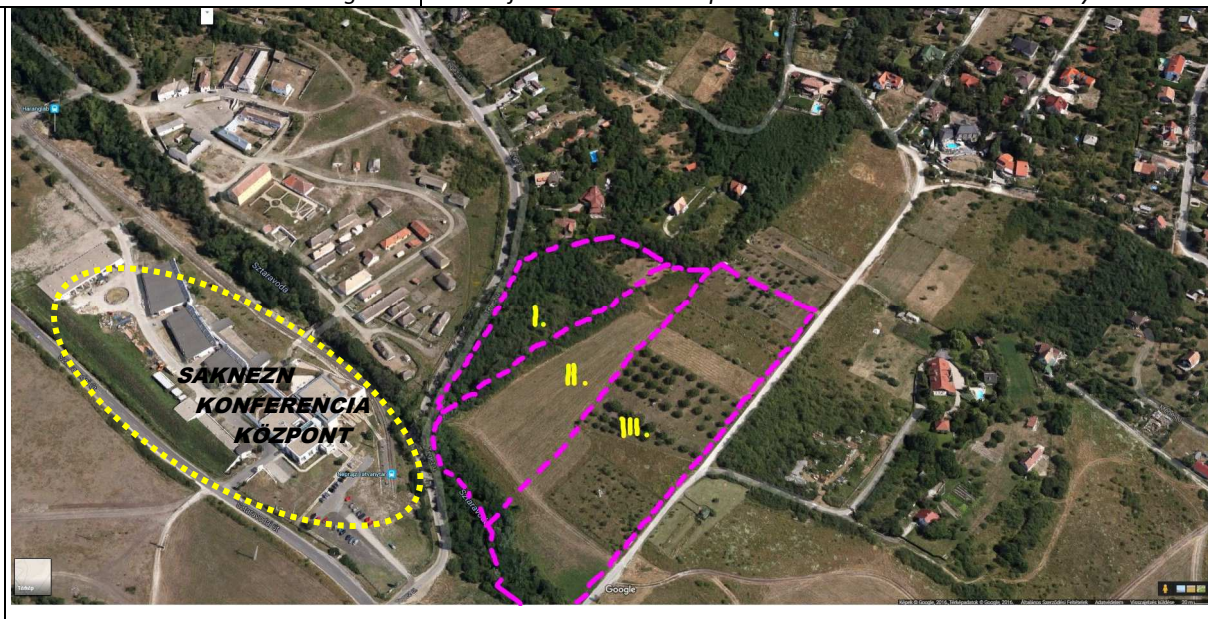


- Vízfelület
  - Művelésből kivont terület
  - Erdő
  - Rét, legelő
  - Fás terület
  - Szántó
  - Szőlő
  - Gyümölcsös
- szürke: közút  
kék: vízfolyás  
narancs: ÖK-i telek



Földhasználat – művelési ág

Tulajdoni és közúti állapotok a tervezési területen és környezetében



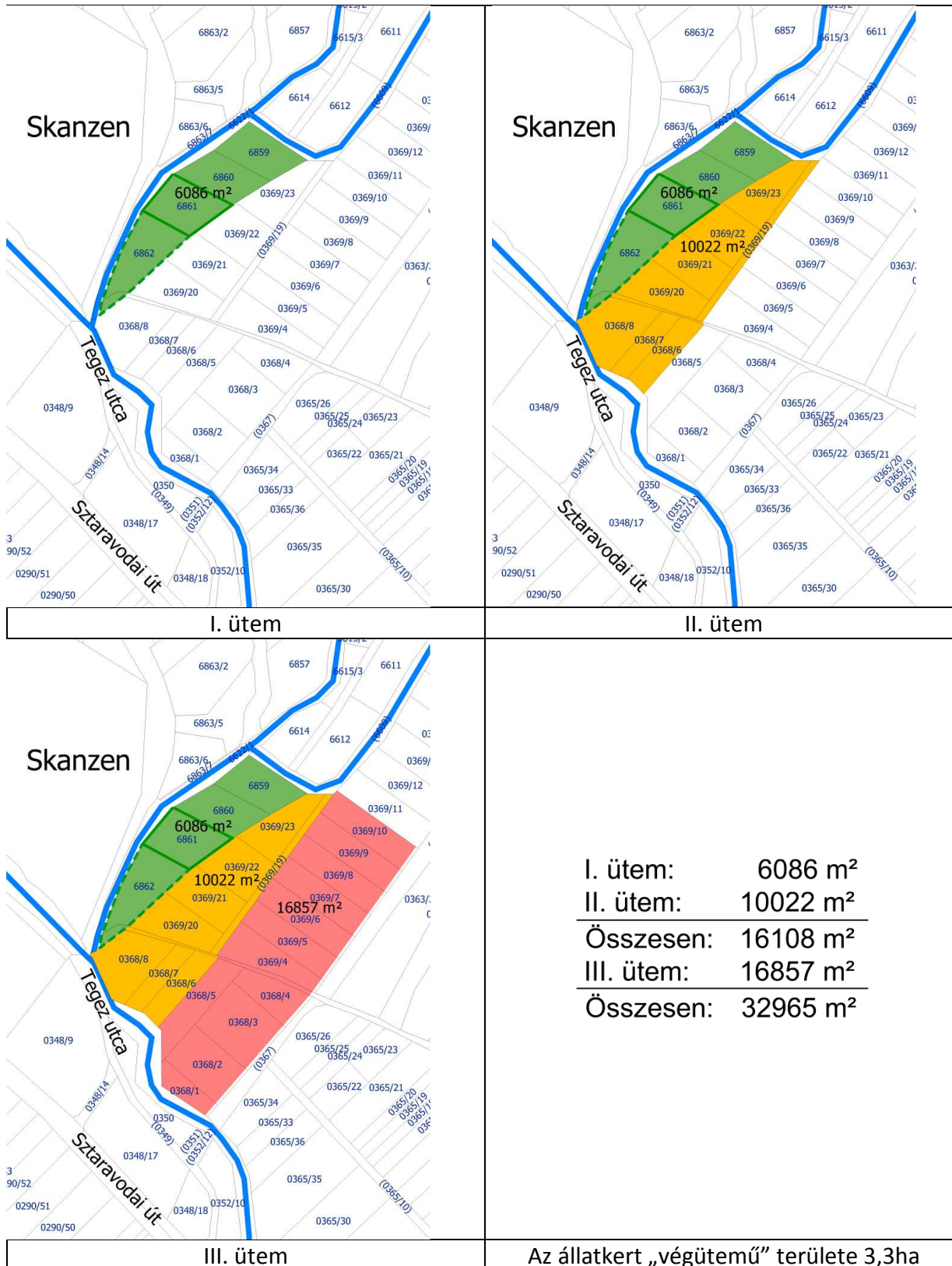
Az I. ütemben igénybe venni kívánt terület növényzettel való borítottsága jelentős (sárga kontur). Az első ütemű területe, s a vele határos árokban túlburjánzó fásnövényzet részbeni eltávolítása, a terület megtisztítása fontos lépése a fejlesztés megindításának.

A második és harmadik ütemű fejlesztés során fokozott növény-telepítésre lesz szükség. A szomszédság táji karakteréhez szervesen fog kapcsolódni az állatkert, mely egy újabb jelentős zöldfelületi (magán)intézményként jelenik meg a környezetében. A fetikben bemutatott légifelvételen jól érzékelhető a tervezési területtel határos Skanzen déli területének intenzív beépítése, melyet a jelentős zöldfelülettel rendelkező állatkerti beépítés képes lesz



ellensúlyozni. Jól látható az I. ütemű terület „beerdősültsége”, melyek fafajtájakat tekintve sajnos értéket nem képviselnek. Fokozatos lecserélésükkel tájhozons növényzet betelepítésével a teljes tervezési terület botanikailag is értékes területté alakítható lesz.

### AZ ÁLLATKERT ÜTEMEZETT TERÜLETNÖVEKEDÉSE



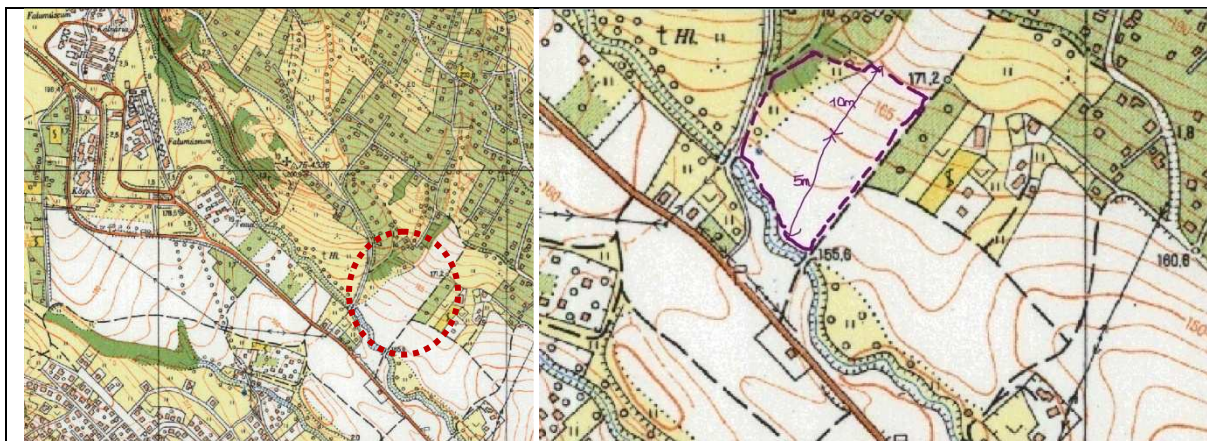




### 3.2 Táj- és természeti adottságok

#### Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

Természetföldrajzi tekintetben Szentendre város magasabban fekvő területei a Visegrádi-hegység kistáj részét képezik. A Visegrádi-hegység az Észak-Magyarországi-középhegység vonulatához tartozik. A Visegrádi-hegység kistájhoz tartozó területeket a domblábi háta és lejtők domborzattípusok jellemzik, melyek völgyekkel sűrűn tagoltak. A jellemző tszf-i magasság 200-700 méter közötti. A tervezési terület alacsonyabban fekvő, mintegy 155-170 méter tszf-i magasságban helyezkedik el, a területen belüli 15 méteres szinteséssel.



#### Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

- az országos jelentőségű tájképvédelmi terület része

A tervezési terület **tájképi** látványában „rejtőzködő” megjelenésű tájrészlet. Mivel enyhén keleti irányba emelkedő terepen helyezkedik ezért tájképi kitettsége mérsékelt. A délnyugati része kivételével változó, s tőle emelkedő domborzatú területek veszik körbe. Jelenleg az akácos faállománnyal részben spontán erdősült terület, melynek növényállománya részben megtartható, illetve tájhonos fafajokkal kiegészítendő. Ez tudja biztosítani továbbra is a rejtőzködő tájképi megjelenést.

- *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.

Része az országos jelentőségű tájképvédelmi területnek, mely a város jelentős részét lefedi. Északon és délen határos helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területekkel, a „Horhosok és maradványterületek” valamint a „Szaravoda-patak völgye és medre” elnevezésű területekkel.

- *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 pufferterületek övezetként differenciálják tovább.

A szűken vett **tervezési terület nem** része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak. A kibővített tervezési terület déli részén az ökológiai folyosó területét képezi a Szaravoda-patak és völgye. Ezt a területrészt változás nem érinti.



### 3.3 Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség:

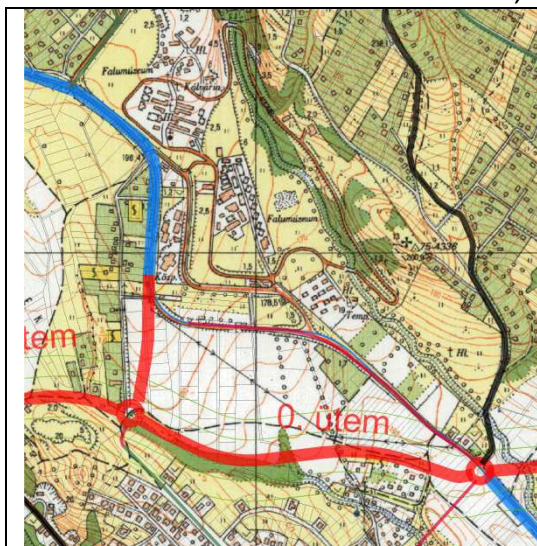
A tervezett állatkert a város egyik gyűjtőútja, a Tegez utca mentén helyezkedik el, a Skanzen telke mellett. A városközpontból és a 11.sz főút felől érkezők számára közvetlen megközelítő út a Sztaravodai út (országos mellékút). Az állatkert területének ütemezett bővítésének megfelelően mutatjuk be a különböző közlekedési módokkal való megközelíthetőségét és a parkolási lehetőségeket. A városi úthálózat tervezett fejlesztéseinek megvalósulását csak a távlati ütemekben vesszük figyelembe. (Skanzen bővítéséhez kapcsolódó nyomvonaláthelyezés, csomópontépítés, elkerülő/tehermentesítő út szakaszos kiépülése.)

#### A tervezési terület megközelíthetősége:

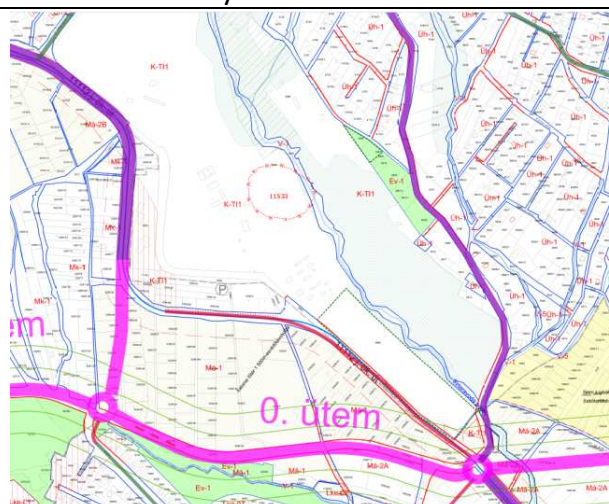
A Sztaravodai út a város egy főúthálózati eleme, az országos mellékúthálózat része (útkategória: B.IV.b.C.), amely közvetlen kapcsolatban áll a városon észak-déli irányban áthaladó 11. sz. főúttal. A 11. sz. (Budapest – Esztergom - Tát) másodrendű főút az országos főúthálózat eleme, így közvetlen térségi kapcsolatokat biztosít a város számára. A Sztaravodai út forgalmának jelentős részét a város belső forgalma, valamint a városközpont és a jelentős turistaforgalmat vonzó Szabadtéri Múzeum (Skanzen) között haladó forgalom adja. Az országos úton menetrendszerinti buszjáratok közlekednek, jelenleg (bár jelentős igény lenne rá) kéreppáros nyomvonal nem vezet az útszakasz mentén, vagy annak közelében. A beépítetlen területeken a Sztaravodai út külterületi kiépítettséggel (járda nélkül, nyílt árkos vízelvezetéssel) halad át. Az útszakasz átlagos napi forgalma: 5095 Ejm/nap (kapacitáskihasználtság: 23 %). A tervezési terület megközelítése a Sztaravodai úttól a Tegez utcán lehetséges, a főúttól 150-200 m távolságban található a tervezett állatkert bejárata. A Tegez utcai csomópont közvetlen közelében találhatóak buszmegállók, ahová a városközpontból érkeznek az autóbuszok.

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

A Tegez utca használható közterületi szélessége jelenleg kb. 7-8 m, mellette széles, növényzettel benőtt vízelvezető árok található, ennek DK-i oldalán helyezkedik el a tervezési terület.



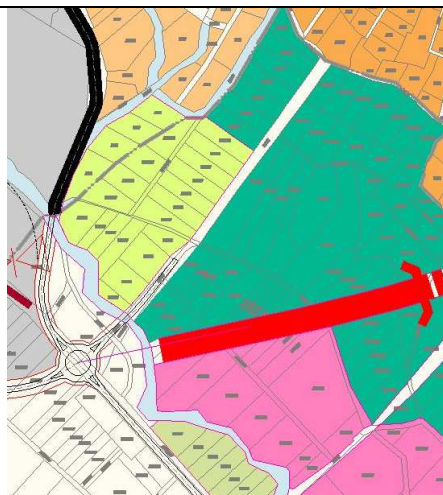
Úthálózati fejlesztési javaslat a topográfiai térképen bemutavva



Úthálózati fejlesztési javaslat a hatályos szabályozási tervre vetítve



A város közlekedéshálózati tervjavaslata tartalmazza a várost nyugatról kerülő, kezdetben tehermentesítő utat, nagytávlatban elkerülő utat. Az elkerülő út távlatban kiépülésre remélt szakasza a Skanzen alatti, Sztaravofa-Tegez utcai csomópontból fog indulni. A javasolt körforgalmi csomópont a tehermentesítő út és a Sztaravodai út találkozásában alakítandó ki, mely befogadná a Tegez utcát is. A nagytávú elkerülő út megépüléséig de már a körforgalmi csomópont megépülése után annak negyedik ágát jelentő Tuzok utca fogja biztosítani az állatkert fő megközelítési irányát.



### **A fejlesztési ütemek szerinti közlekedési javaslatok**

**„0”. ütem** megközelíthetősége: („0” ütemnek tekintett a fejlesztő tulajdonában lévő telken való építés megindítása.

Az állatkert működését a 6862. helyrajzi számú ingatlanon kívánja megkezdeni, amely közel 1500 m<sup>2</sup> területű. A telekre való behajtást mind a személygépjárművek, mind a szervizelő kiszolgáló tehergépjárművek számára biztosítani kell. A telek közúti kapcsolatát a Tegez utca biztosítja, innen a vízelvezető árkot „csőáteresszel”, vagy kerethíddal áthidalva a telekre biztosítható bejárat. Ebben az ütemben egyetlen bejáratral tud üzemelni az állatkert, mind a látogató, mind a gazdasági forgalom ezen keresztül bonyolódhat. (Az árok keresztezésének módja hidraulikai méretezéssel adható meg, Lásd közművesítés ismertetésében.)

A terület mind gyalogosan, mind kerékpárral a Sztaravodai út irányából a Tegez utcán át közelíthető meg, a közút burkolatán. Jelentősebb gyalogos forgalom igényelheti (egyébiránt a belterületi jelleg is megkövetelné az üdülőterületek felé) a Tegez utca és a buszmegálló, vagy a Skanzen parkoló közötti gyalogos közlekedés számára a gyalogosok részére megfelelő útfelület kialakítását. Járda építésére jelenleg a Skanzen kerítés melletti keskeny zóldsáv ad lehetőséget, később a Tegez utca közterületi szélességének növelése a Skanzen kerítésének áthelyezésével.

Parkolás: a telek méretét és tervezett funkcióját figyelembe véve az OTÉK előírásai szerint 3 parkolóhelyet kell megépíteni ebben az ütemben, amely a 6862. hrsz.-ú ingatlanon is elhelyezhető. Amennyiben több parkolóhelyet szeretnének biztosítani a látogatók számára, a szomszédos önkormányzati tulajdonú 6862. hrsz.-ú ingatlan megvásárlása, vagy bérlése lehetőséget ad további személygépjármű-parkolóhelyek elhelyezésére. (Ezen a telken a teljes első ütem parkolási igénye kielégíthető lesz, vagyis 32 db parkoló-állás és 10 db kerékpár tároló kialakítható.) Ebben az ütemben buszok parkolására a területen nincs lehetőség, de a tulajdonos megállapodást köthet a Skanzennel, amely közelben elhelyezkedő szolgálati parkolója befogadhatja az állatkerthez érkező buszokat is. A Skanzen parkolótól az állatkert tervezett bejárata kb. 200 m távolságban helyezkedik el. A fejlesztés induló ütemében, legalább 10 db kerékpártároló elhelyezése szükséges a telken belül.

#### **1. ütem:**

Az állatkert területe ebben az ütemben a 6862, a 6859 és a 6860 hrsz.-ú területekkel bővülne, így összesen kb. 6000 m<sup>2</sup> nagyságú terület jönne létre. A busszal, kerékpárral, illetve gyalo-



gosan érkezők számára továbbra sem biztosítható a fentiekben ismertetett megoldástól eltérő megközelítés.

**Megközelíthetőség:** az állatkert továbbra is a Tegez utca felől lenne megközelíthető, egyetlen bejáratral. (Újabb, délkeleti irányú megközelítés majd a területek megszerzésének lehetősége szerint alakulhat.)

**Parkolás:** a megnövekedett terület kiszolgálására OTÉK szerint ebben az ütemben 12 db parkoló-állásra és 10 db kerékpártárolóra van szükség, amelyek a 6862 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezhetők.

### 2. ütem:

Az állatkert területe további ingatlanokkal bővülne összesen 16.000 m<sup>2</sup> méretre. Ebben az ütemben az állatkert területét a Tegez utca, a Sztaravoda patak, a 6609 és a 0369/19 hrsz.-ú közterületek fogják határolni. Elképzelhető, hogy ebben az időtávban már sor fog kerülni a Tegez utca 12,0 m szabályozási szélességének kialakítására és a szélesebb burkolati felület és a járda kiépítésére legalább a Sztaravodai út és az állatkert között, illetve a Skanzen bővítéséhez kapcsolható útnyomvonal-módosításra és azzal összefüggően csomóponti fejlesztések (Sztaravodai út - Tegez utca csomópontjának körforgalmi kiépítése).

**Megközelíthetőség:** a terület közvetlen megközelíthetősége változatlan marad az előző ütemekhez képest, a bejárat a Tegez utcáról nyílik.

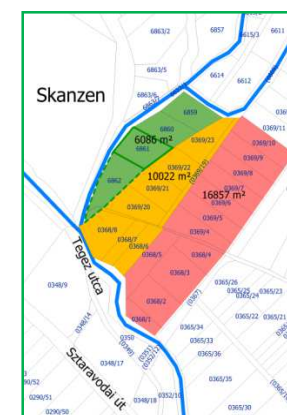
**Parkolás:** a megnövekedett terület kiszolgálására OTÉK szerint 32 db parkoló-állásra van szükség, amelyek a 6862 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezhetők.

### 3. ütem:

A fejlesztés ebben az időtávban várhatóan eléri délről a Sztaravoda patakot, keletről pedig a Tűzok utcát. Az állatkert területe kb. 36.000 m<sup>2</sup> lesz. A Tűzok utca a Pismány felé vezető fontos feltáró úttá válik. A távlati úthálózatfejlesztési tervek szerint a feltáró út az Egres utcát is eléri, szabályozási szélessége 16 m-re nő.

**Megközelíthetőség:** a tervezett állatkert új főbejárat a „Tűzokutca új szakasza” felől nyílik meg, a Tegez utcai bejárat korlátozott forgalmú gazdasági bejáratként üzemelhet tovább, az üzemeltető döntése szerint.

A Tűzok utcáról nyílhat majd a Főbejárat és gazdasági bejárat is, egymástól kb. 100 m távolságban. A főbejárat vezet be a mintegy 60 parkolóhelyet befogadó parkoló-felületre, ahonnan kiépített járdákon közelíthető meg az állatkert a gyalogosok számára. A főbejárat közelében helyezhetők el az igényelt kerékpártárolók is. A gazdasági bejáratot nem csupán a kiszolgáló tehergépjárművek, hanem a látogatókat szállító turistabuszok is igénybe veszik, számukra a kiszolgáló út mentén három buszparkoló-állás tervezett. Így a személygépjárművek behajtó forgalma nem keveredik a buszok és kiszolgáló tehergépjárművek forgalmával. A látogatók a személygépjármű parkoló mentén kiépített járdán közelíthetik meg az állatkert főbejáratát.





**Parkolás:** a megnövekedett állatkerti terület kiszolgálására az OTÉK szerint mintegy 60 db parkoló-állásra van szükség, amelyeket az új főbejárat és a gazdasági bejárat között javasolt kiépíteni. (A beépítési terv 61 db személygépjármű számára szolgáló és 3 db buszok számára kialakítható parkolót ábrázol.) Néhány parkoló-állás megmarad a Tegez utcai (gazdasági) bejárat mellett. A személygépjárművek parkolását kétoldali, merőleges parkoló-állások biztosítják, amelyeket faültetésre alkalmas felületek tagolnak.

Mivel a városi kerékpárút-hálózat ebben az időtávban várhatóan kiterjedt lesz (mind a városközpont irányából, mind Pismány felől érkehetnek a területre kijelölt kerékpáros nyomvonalak, illetve kerékpárutak) a kerékpártárolók számát jelentősen növelni szükséges ebben az ütemben (kb. 60 db tárolóhely kiépítése javasolható, így kerékpáros-bázis jöhet létre az állatkertnél).

### **3.4 Közmű állapotok, közműfejlesztési javaslatok:**

A tervezett területhasznosítási funkció ellátásához a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés, villamosenergia ellátás, földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetésének megoldása számít. A kiépített közhálózat a terület ellátására közvetlenül nem érhető el, így a Tegez utcán rövidebb szakaszon a közhálózat fejlesztése is szükséges. A hálózatfejlesztés szakági engedélyes terv alapján létesülhet.

#### **Víziközmű ellátás**

A vízellátásra a tervezési terület közelében a Tegez utcában kiépített ágvezeték áll rendelkezésre, NA150-es átmérőjű, korszerűnek tekinthető műanyag (KM-PVC) anyagú. A vezeték délirányú rövid szakaszú továbbépítésével a tervezett, vízfolyást keresztező, behajtonál létesíthető a fejlesztési terület bekötése, amelyhez szolgáltatói jóváhagyás szükséges.

A szennyvíz közcsatornás elvezetésének megoldásához kismértékű közhálózatfejlesztés kiépítése szükséges, mivel a tervezési terület közvetlen közelében üzemelő szennyvízelvezető hálózat található. Célszerű lehet a Tegez utca déli végén lévő üdülőterületi tulajdonosok összefogásával kiépíteni a szennyvízhálózatra való rácsatlakozást megoldani. A közhálózati szennyvízhálózathoz való csatlakozásra a terület déli, Sztaravoda-patakhöz közel eső sarkában házi átemelő létesítése javasolt. A területen belül erre a házi átemelőre gravitációs csatlakozás építhető ki, majd az átemelőtől a közhálózatig nyomóvezeték kiépítése szükséges. Így a vízfolyások keresztezése nyomóvezetékkel, gazdaságosabban, kisebb beruházási ráfordítás igényel, kivitelezhető.

A terület megközelítéséhez a Sztaravoda-patak Tegez utcai mellékágán a gépkocsival történő behajtáshoz átereszt kiépítése javasolt. Az átereszt méreteit úgy kell meghatározni, hogy az a levonuló vizeket el tudják vezetni, valamint az átfolyó nyílás elegendő méretekkel rendelkezzen arra is, hogy egy árokba kerülő faág, vagy egyéb hordalék azt ne tömítse el. A rendezetlen felvízi viszonyok, illetve az ebből eredő havária események miatt iker keretelemek alkalmazása javasolt, ezáltal az átereszt eltömődése kisebb valószínűséggel következik be. Az átereszt felvízi oldalát részösen kell kialakítani, így az uszadékok felúszhatnak, és várhatóan nem fognak eltömődést okozni. A felvízi oldalon alkalmazható felúsztató rács is, csak annak karbantartása nehezebb.

A behajtó kialakításánál biztosítani kell az átereszt esetleges eltömődése esetén is a vizek rendezett lefolyását. A medervédelem biztosításához az átereszt felvízi és alvízi szakaszán RENO matrac fektetését javasoljuk 3 méteres hosszúságban.



A hordalék okozta kártételek csökkentéséhez javasolt a zárt szelvénybe történő belépést megelőzően vízláda kialakítása. A vízládánál biztosítani kell a visszatartott hordalék rendszeres eltávolítását.

#### **A vízfolyáson létesítendő áteresz kialakítása és méretezése:**

A Sztaravoda-patak Tegez utcai mellékága mintegy 70 ha vízgyűjtőterület csapadékvizeit vezeti le. A vízgyűjtő területen a leghosszabb lefolyási hossz 1200 m, a legmagasabb terepszint 345 m B.f., míg a legalacsonyabb 160 m B.f. A domborzati tényezők figyelembevételével a területre jellemző átlagos felszínesítés 15 %. A relatív magas felszínesítésnek köszönhetően nagy lefolyási sebesség, gyors összegyülekezés, valamint nagy vízhozamok kialakulása jellemző. A jellemző esésviszonyok és a várható beépítés miatt az intenzív illetve a hosszú időtartamú csapadékesemények során a felszíni beszivárgás jelentősen csökken.

A részvízgyűjtőkre érkező csapadékvíz terhelések racionális módszer alapján lettek meghatározva. A módszer alapfeltevése, hogy az a mértékadó csapadék, amelynek időtartama megegyezik az adott vízgyűjtőre jellemző összegyülekezési idővel. A mértékadó csapadék intenzitását a csapadékmaximum függvényből e fenti időtartam alapján lehet kiszámítani. A csapadékmaximum függvény paramétereit az elvezetéstől elvárt biztonság alapján kell kiválasztani.

A csapadérintenzitás számítására felírt numerikus közelítés:  $ip = a \cdot T^{-m}$

A mértékadó vízhozam:  $Q = \alpha \cdot A \cdot ip$ ;

Ahol:  $\alpha$ : Lefolyási tényező;  $A$ : Részvízgyűjtő területe (ha);  $ip$ : Csapadérintenzitás

A visszatérési idő alapján választott empirikus állandókat és a racionális módszerrel meghatározott vízhozamokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Visszatérési idő	a [l/s, ha]	m [-]	Q (m <sup>3</sup> /s)
10	365	0,72	<b>15,33</b>
20	440	0,73	<b>18,48</b>
33	500	0,74	<b>21,0</b>

A részvízgyűjtők kifolyási szelvényét úgy kell méretezni, hogy a vízlevezető kapacitás meghaladja a mértékadó vízhozamot. A vízmosás nagy esése alapján a csapadékvíz elvezetése relatív kis szelvényméret biztosításával megoldható lenne. Figyelembe kell venni, hogy a vízfolyás a nagy esés miatt kialakuló áramlási sebesség révén jelentős eróziós erővel bír, így minden esetben törekedni kell a meder olyan revitalizációjára, amely mellett a levonuló árhullámok mérsékelhetők. A meder szűkítése amellett, hogy a fenti céllal ellentétes, olyan lokális sebességnövelést eredményez, amely az eróziós képességét a vízfolyásnak tovább növeli. A szűkület környezetében hordalékproblémák alakulhatnak ki, amelyek kedvezőtlenül befolyásolhatják a lefolyási viszonyokat.

Javasolt megoldás előre gyártott ikerkeret elemek alkalmazása a telekbehajtó és az áteresz kiépítéséhez. Ennek kiépülése vízjogi engedélyes tervet igényel.



Iker keretelemek, és azok összeépítése



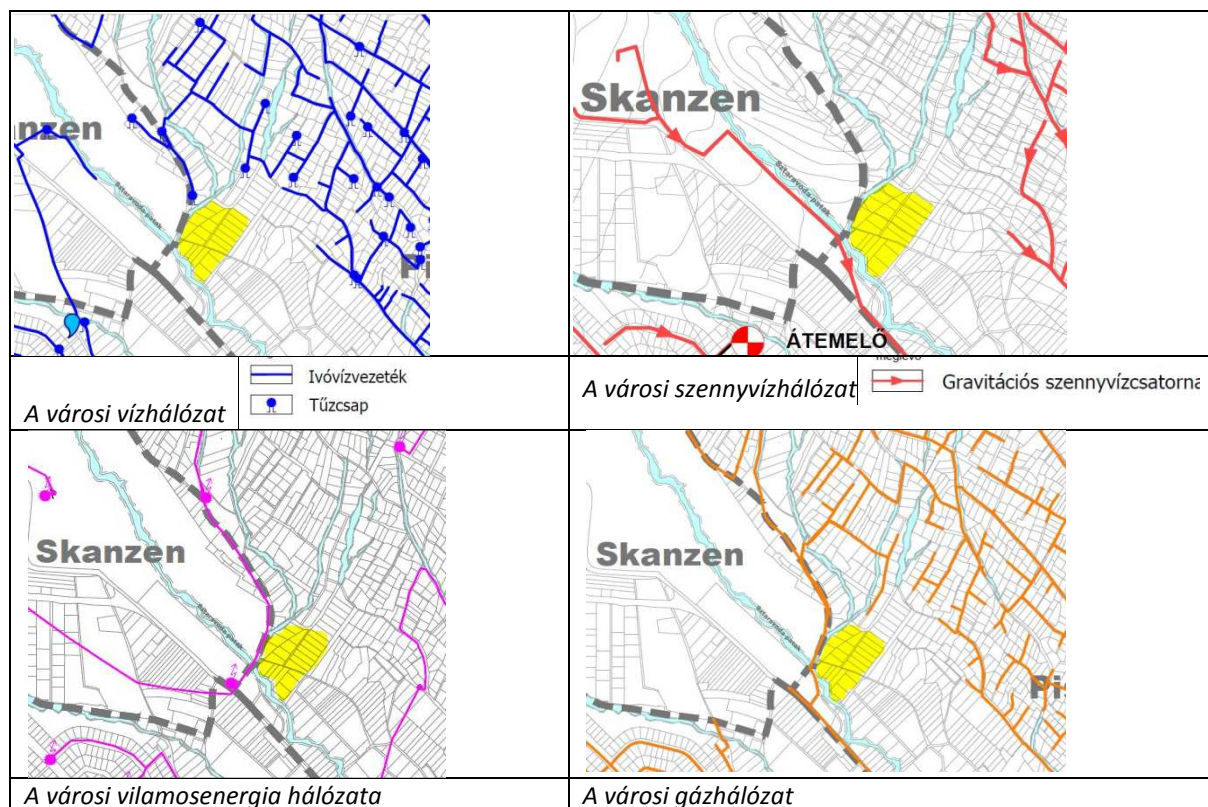
### Energiaközművek

Az energiaellátás biztosításához szintén a Tegez utcai közhálózat továbbépítése szükséges. Így biztosítható a terület a földgázellátása. A villamosenergia ellátás kiépítését a távlati energiaigény függvényében célszerűbb lenne középfeszültségű leágazással megoldani és területen belül transzformátor állomás telepítésével a nagyobb igények kielégítési lehetőségét is biztosítani, de első ütemben, az első, kisebb villamosenergia igény akár kisméretű hálózati csatlakozás kiépítésével is kielégíthető.

A fenntartási költségek csökkentése érdekében törekedni kell a megújuló energiaforrások hasznosítására is. A tervezési területen a hőigények kielégítésére talajszondával a földhő hasznosítása javasolt. A hő- és villamosenergia igény közhálózatról történő vételezésének csökkentésére pedig a napenergia aktív és passzív hasznosítása is javasolt. A napenergia hasznosításával, az ad-vesz rendszer alkalmazásával az éves közhálózati energiavételezést lehet csökkenteni, azonban a közhálózati kapcsolatot a csúcsigényre szükséges méretezni.

### Elektronikus hírközlés

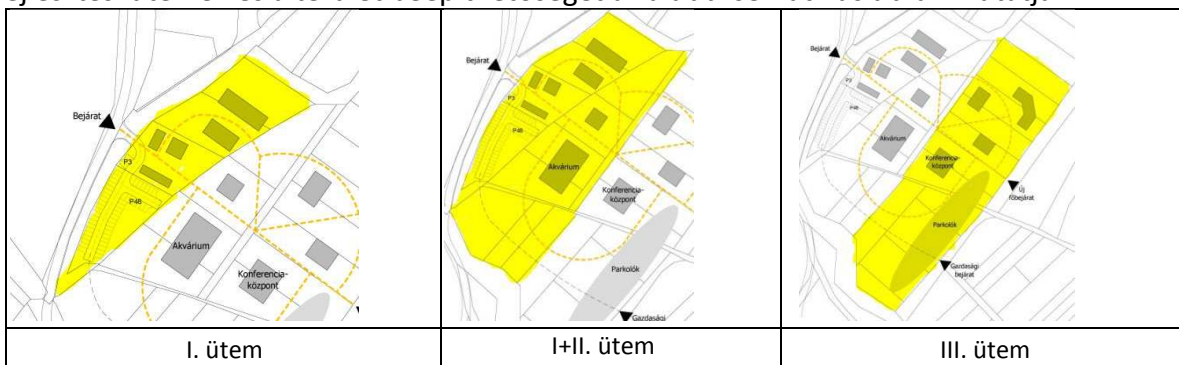
A vezetékes hírközlési ellátás kiépítését is a Tegez utca irányából javasolt megoldani. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így az igény egyedi szerződéssel elégíthető ki és az ellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként építi ki.





## 4. A tervezett változások a beépítési terv

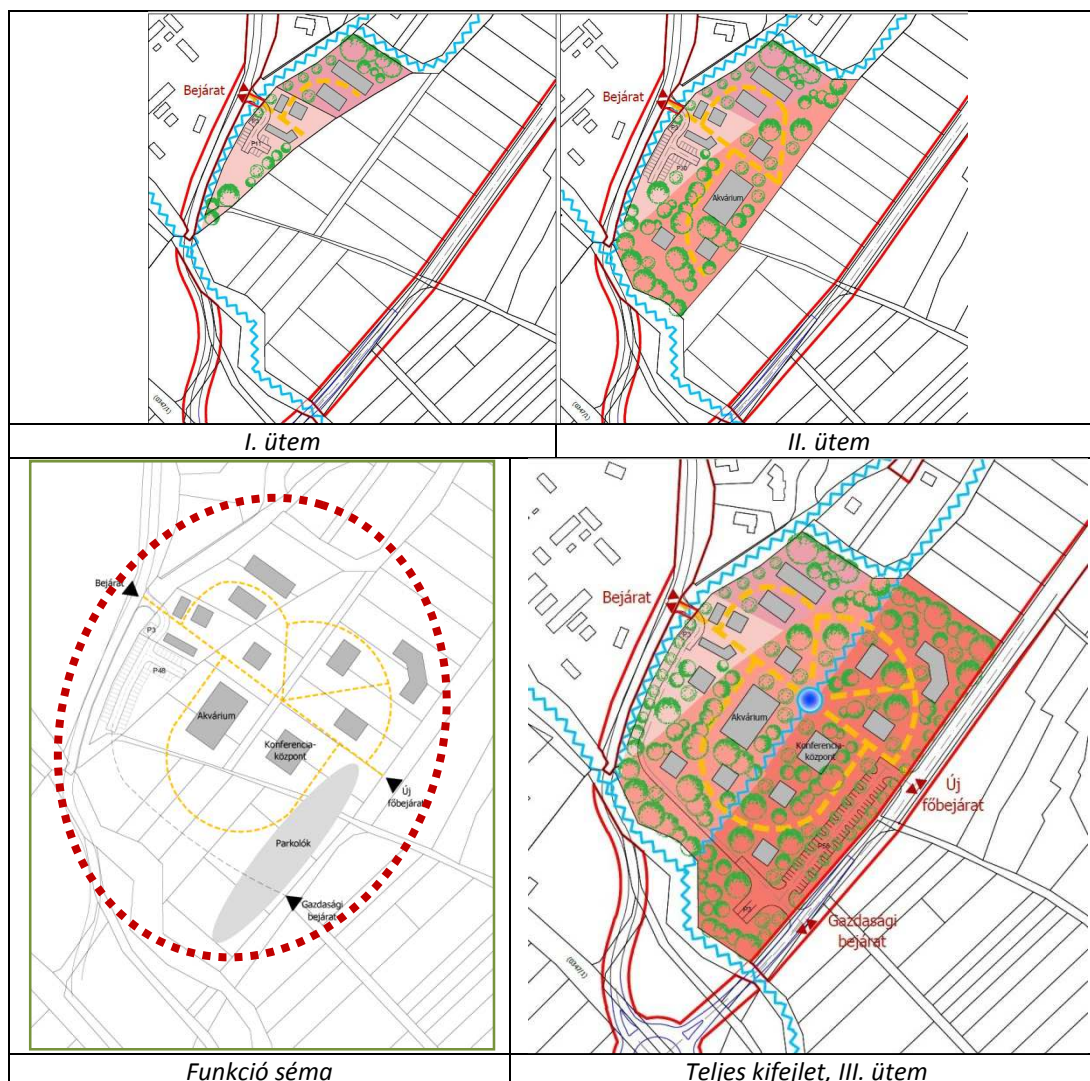
A fejlesztési ütemek és a terület beépíthetőségét az alábbi sematikus ábrák mutatják.



Az ütemezett megvalósítás során kívánatos a teljes kifejlet szerkezetét figyelembe vevően építkezni.

A terület megközelíthetősége, belső úthálózati szerkezete a három ütemre úgy van megtervezve, hogy minden ütemben egységes képet mutasson az állatkert, illetve a fejlesztési ütemek szervesen kapcsolódjanak egymáshoz, valamint a környezetükhöz.

*Az állatkert mind három ütemű funkció-sémája és ütemenkénti betelepülése.*







A terület beépülése és fokozatos birtokba vétele során az állatkert megközelítése is változik. Első két ütemben a Tegez utca felől lehet a területet megközelíteni. A fejlesztés területi terjeszkedésével elérve a Tuzok utcát és a Szataravodai utat összekötő jelen külterületen átvezető utat áttelepíthető a főbejárat. Az új megközelítés biztosítani tudja az állatkert közvetlen autóbusszal való elérését is, s így itt kiépülhetnek majd a nagyobb területhez szükséges parkolók. A terület beépítése az állatkert működéséhez igazodóan alakítható. A Tegez utcai bejáratot javasolt összekötni a legrövidebb útvonalon az új főbejáráttal. A gépjárművek számára kialakított „szervizelő útvonalat célszerű a délnyugati oldalon a patak menti védelmi zöldsáv mentén a javasolt buszparkoló és gazdasági bejáratához vezetni. Az állatkert belső úthálózatát a látogatók által használt útvonalak közül a főbb gyalogos utakat (sárga szaggatott vonallal jelöltek a beépítési rajzon) javasolt megerősített burkolattal ellátni, hogy a szervizelés ezen útvonalakon biztosítható legyen. A betelepülés során javasolt a terület közepén kisebb vízfelület kialakítása, melyet természetes vízfolyások összekötésével lehet kiegészíteni. Már az első ütemben is gondolni kell játszóhely kialakítására, illetve a látogatói pihenő helyek képzésére. A park fokozatos beépülése során az állatfajok igényeinek és az állattartás elsődleges szempontjainak figyelembe vétele mellett javasolt az épületek és építmények kialakításakor az egységes, egymáshoz illeszkedő természeti formákat és anyagokat alkalmazni.

## 5. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása, a változások hatásai

### 5.1 A terület környezetvédelmi értékelése, a javasolt változás várható környezeti hatásai talaj

Szentendre - domborzati adottságai következtében - jelentős területek a víz talajromboló hatásának, az erózióknak kitett területek. A tervezési területet nem érinti sem csúszásveszélyes, sem felszínmozgásos terület.

A város közigazgatási területének belterülete az NdKI KDV adatszolgáltatása szerint – így jelen tervezési terület is **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 immiszió-mérő állomás található (Bükkös-part 36.). Az állomás a település NO<sub>2</sub> 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 nitrogén-dioxid és a szálló por (PM10) benz(a) pirén tekintetében a határérték és a tűrészhatár között van.

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

A táji-, természeti értékek védelme szükségessé teszi, hogy a környezetállapot változására érzékenyebben reagáló területeken szigorúbb levegőtisztaság-védelmi követelmények érvényesüljenek. Az üdülő területek ilyen területnek tekintendők, e területek levegőtisztaság-védelmi szempontból **ökológiailag sérülékeny** területként kezelendők.

A területre tervezett fejlesztési szándék megvalósulása után, időszakosan legfeljebb rendkívül kismértékű közlekedési eredetű levegőszennyezésre lehet számítani. A légszennyezés mértéke az említettek okán a megengedett határértéket nem fogja meghaladni

#### **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 1/6 részben üdülőterülettel határos, 2/6 részben különleges tematikus parkkal, míg fele részben külterületi mezőgazdasági területtel. A tervezett létesítmény nem okoz olyan környezeti zajt, mely zavarhatná az üdülőket.

#### **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 keletkező **veszélyes hulladékokat** az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni. A veszélyes hulladékok elszállítását kizárólag környezetvédelmi engedéllyel rendelkező cég végezheti.

Az állatkert üzemeltetése során keletkező hulladék jelentős részét (zöldhulladék) helybeni felhasználással, kisebb részét helyi ártalmatlanítással (állati ürülék) lehet kezelni.

<sup>1</sup>B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrészhatárt meghaladja.

<sup>2</sup>D 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.

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

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

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



## 5.2. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei

### 5.2.1 Közlekedés:

Közlekedéshálózati szempontból megkülönböztethető a térséget érintő fejlesztések hármas célja

- a tágabb környezet hosszabb távú közlekedésének változásai
- a szomszédsági terület bemutató jellegű és kulturális rendezvények forgalomvonzó hatása, mely külön kezelendő)
- üdülőterületi megközelítést, valamint a jelen fejlesztési terület elérését segítő fejlesztések. Az állatkert I. és II. ütemű kiépülése önmagában nem igényel közlekedéshálózati fejlesztést. A III. ütemű fejlesztés során szükségessé válik a Tuzok utca megfelelő kialakítása

**Gyalogos kerékpáros kapcsolatok:** az állatkert megközelíthetősége kerékpárosok, vagy gyalogosok számára a meglévő kiépült közlekedési elemeken történik. Jelentősebb gyalogos forgalmú igény esetén a Tegez utcai gyalogos közlekedés megoldása javasolható.

### 5.2.2 Közműellátás:

A területet jelenleg semmilyen városi közműhálózat nem érinti, de valamennyi közműág viszonylag könnyen elérhető távolságban van.

Az ivóvízhálózat a Tegez utcában a tervezési területtől néhány méterre kiépült. Szennyvíz hálózat a Skanzent szolgálóan a Sztaravodai patak nyomvonala mentén található, mely a szennyvízhálózatra való rákötés áttemelő létesítésével és a Sztaravoda patak alatti átvezetéssel biztosítható

Az **elektromos** középfeszültségű vezeték a Tegez utcában található. Javasolt saját trafó létesítése, melyhez földkábeles csatlakozás kiépítése kívánatos.

## 5.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége

A területen épített értékek nincsenek, régészeti lelőhely a tervezési területen nem ismert. A terület országos tájképvédelmi terület részét képezi, ezért a tájbaillesztés szempontjaira mind az épületek elhelyezésekor, mind pedig a növénytelepítésekor figyelemmel kell lenni.

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

Az elérendő célok az alábbiak:

- egy unikális (egyedi) és graduális (fokozatos) fejlesztési folyamat kibontakozását segíteni, mely egyrészt helyszínével gazdagítja a város turisztikai és rendezvényi eseményeinek sorát, másrészt a állatvédelmi tevékenységével fokozza a város természetvédő és ökológiai szemléletű hírét.
- lehetővé tenni a területen és környezetében az idegenforgalom fejlesztését,
- a környezet rendezésére lehetőséget adó fejlesztés befogadására alkalmassá tenni a területet.

A településrendezési eszközök módosításának elemei:

- módosítani szükséges a településszerkezeti tervet
- előzőekkel összefüggésben a szabályozási tervet,
- a Helyi Építési Szabályzatot.



### **Szerkezeti tervi változások és a szabályozási koncepció – javaslat a szerkezeti terv és a szabályozási terv kialakítására**

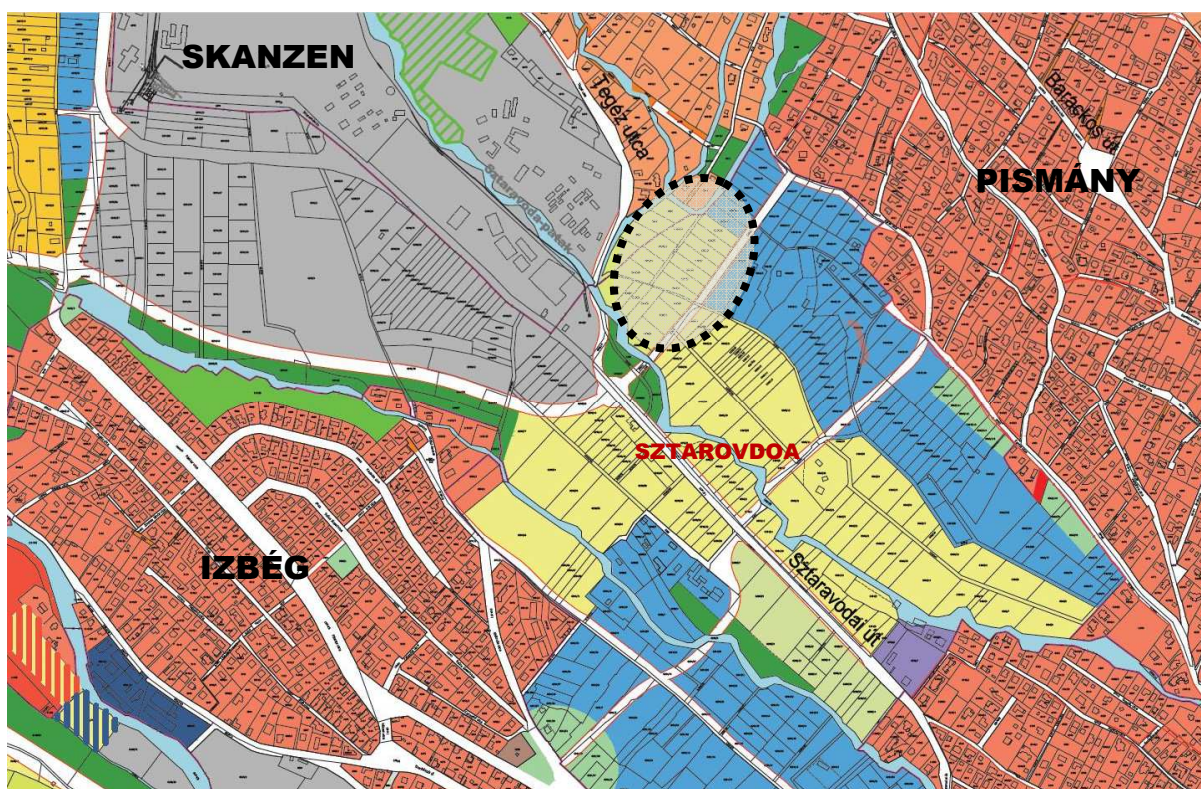
A készülő településszerkezeti tervben az érintett terület besorolása vagy erdőterület, vagy intézményi terület lenne, ha nem lenne az állatkert kialakításának szándéka.

Az intézményi területen belül is jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményként lenne megjelölve, melynek kialakítására a jelen telekszerkezet nem alkalmas. Tehát mindenképpen nagyobb területet felölelő intézményfejlesztésre javasolható lenne csak a terület. Telkenkénti hasznosításhoz a külterületi részek sem alkalmasak.

A településszerkezeti terven a fejlesztés beépítésre szánt különleges tematikus, azon belül állatkerti park besorolást igényel.

A készülő településszerkezeti terv területfelhasználási elemeit bemutató tervlapon az új, javasolt környezettel látható megjelölt terület, s annak elhelyezkedése. A tervezett állatkert Pismány – Skanzen és Izbég városrészek között fog elhelyezkedni, a városi úthálózat-fejlesztési elgondolások kiépülésével egyre jobb megközelíthetőséggel.

Az új településszerkezeti terv mintegy 3,3 ha területen jelöli meg a fejlesztésre szánt területet különleges beépítésre szánt területként.

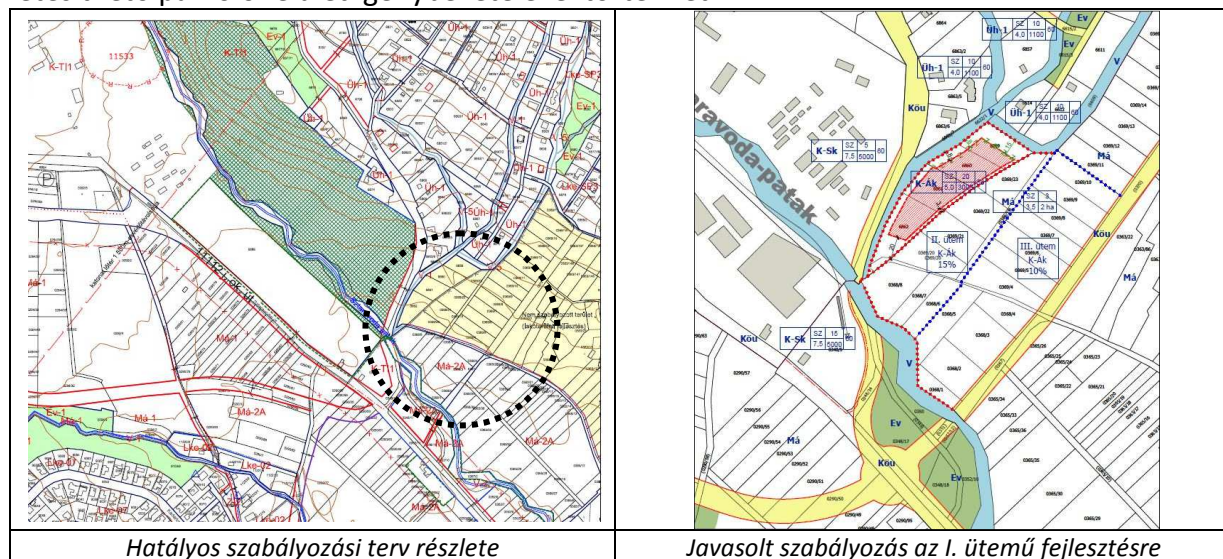


A szabályozási terv a bemutatott fejlesztési ütemek közül csak az első ütemre biztosítja a fejlesztés lehetőségét. A második és harmadik ütem, 5 éven túli távra, de mintegy 10 éven belüli megvalósulásra szól. A fejlesztés fokozatos területi bővülésével javasolt a szabályozási tervi bővítést is előkészíteni. Így a további területre szóló szabályozás a fejlesztés időszerűségének közeledtével újabb szabályozási tervmódosítással érvényesíthető.

Az első két ütemben a terület megközelítése a Tegez utca felől lehetséges. Ebből fakadóan a Tegez utca fogadó-kapacitása miatt a kiránduló busszal érkező látogatók a Skanzen parko-



lójának megegyezés szerinti számításba vételével, vagy a Sztaravoda-patak DNY-i oldalán létesíthető parkoló felület igénybevételével történhet.



A szabályozási koncepció a három-ütemű fejlesztés figyelembe véve: a területhasználati változások és a helyi építési paraméterek az alábbiak szerint javasoltak:

A három ütemben javasolt szabályozási paraméterek:

A hatályos tervekben	Hatályos terv besorolása Terület méret	megcélzott használat	beépítési paraméterek				ÜTEMEK
			beépítési %	beépíthető/ kialakítható telek	ép.mag	zöldfelület %	
			hatályos tervben tervezett szabályozás				
<b>A 3,3 hektáros tervezési terület</b> - részben övezetbe nem sorolt terület - részben mezőgazdasági terület. Tényleges használatában részben mezőgazdasági terület, részben használaton kívüli terület.	6.086 m <sup>2</sup>	<b>KÁk-1</b>	hiányzó érték 20%	hiányzó érték kialakult/ 3000m <sup>2</sup>	hiányzó érték 5,0 m	hiányzó érték 45%	I. ütemű szabályozás
	nem szabályozott és Má-2A 2,68 ha	„átmeneti” szab. <b>Má</b>	3% 1%	3000/2ha 2ha/5ha	3,5 m 3,5 m	-	
	nem szab. 6.274 m <sup>2</sup> Má-2A 3.748 m <sup>2</sup>	<b>KÁk-2</b>	hiányzó érték 15%	hiányzó érték kialakult	hiányzó érték 5,5 m	hiányzó érték 45%	II. ütemű szabályozás
	nem szab. 1,0 ha Má-2A 6857 m <sup>2</sup>	„átmeneti” szab. <b>Má</b>	hiányzó érték 1% 3% 1%	-- 2ha/5ha 3000/2ha 2ha/5ha	3,5 m 3,5 m 3,5 m	- -	
	nem szabályozott 1ha	<b>KÁk-3</b>	hiányzó érték 10%	hiányzó érték kialakult/ 3000m <sup>2</sup>	hiányzó érték 5,5 m	hiányzó érték 45%	
	Má-2A 6.857 m <sup>2</sup>		3% 10%	3000/2ha kialakult	3,5 m 5,5 m	-- 45%	Teljes ter. szabályozva

Különleges beépítésre szánt terület - Állatkert területe jele

Fentiek értelmezéséhez lásd szabályozási tervjavaslatot.

Jelen fázisban a településszerkezeti terven megjelölt összesen 3,3 ha-os különleges állatkerti területből csak az első ütemre készül el az állatkerti szabályozás („KÁk-1” jellel), míg a többi fejlesztésre szánt terület mezőgazdasági területként lesz szabályozva („Má” jellel).

A második és harmadik ütemű terület szabályozása kezdetben mezőgazdasági területre szól, melynek építési paraméterei:

1%-ig építhető gazdasági épület, ha a telek eléri a 2ha-os nagyságot,



1%-ig építhető gazdasági és lakóépület, ha a telek eléri az 5ha-os területet, Utóbbi esetben csak akkor épülhet és olyan mértékig lakórendeltetés, amilyen mértékig egyidejűen gazdasági rendeltetés is megépül. Legfeljebb a telek fele területére vetítetten épülhet lakóépület, de csak abban az esetben, ha egyidejűen gazdasági épület is létesül, s csak legfeljebb olyan területnagysággal épülhet meg a lakóterület is amilyen területen gazdasági épület is létesül.

**A különleges beépítésre szánt állatkerti területen első ütemben 20%-os mértéken lehet építeni, a második ütemű területre vetítve 15%-os mértékig, míg a harmadik ütemű területre vetítve 10%-os mértékig javasolt a beépítést előírni.**

Az eddig nem szabályozott területek, valamint a mezőgazdasági területre szabályozott, de még nem állatkerti területként hasznosuló területek „átmenetileg” 1%-os beépítési lehetőségű mezőgazdasági területként lesznek szabályozva. Az állatkerti fejlesztés idejének bekövetkezése előtt szabályozási tervmódosítással lehet majd különleges területté szabályozni.

## 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 unikális (egyedi) és graduális (fokozatos) fejlesztési folyamat kibontakozását segíteni, mely egyrészt helyszínével gazdagítja a város turisztikai és rendezvényi eseményeinek sorát, másrészt az állatvédelmi tevékenységével fokozza a város természetvédő és ökológiai szemléletű hírét. Mindezzel egy olyan magánintézmény jön létre a városban, mely fokozza a természetvédelmet, s első sorban az ifjúság részére oktató nevelő tevékenységgel szolgálja az állat és növényvilág megismerését.
2. A fejlesztések megvalósítása során a tájképi megjelenésre figyelemmel kell lenni. A területalakítása, a választott építési mód meghatározása során a tájbaillesztést, a természet közeli anyagok, színek és formák alkalmazását kell előnybe részesíteni.
3. Az üzemi- és vendégforgalom szempontjából is kedvezőbb megközelíthetőséget célszerű a fejlesztési ütemekkel párhuzamosan fokozatosan megvalósítani.
4. A mindennapi tevékenységgel összefüggő tervezési területen belüli parkolás kiépítendő, az alkalmi, rendezvényekkel összefüggő tágabb területre kiterjedő parkolás esetenként biztosítandó.
5. Zajterhelés szempontjából az esetleges szabadtéri zajosabb műsoros/zenés rendezvények szervezése esetén figyelemmel kell lenni az üdülőterületi közelségre.
6. Talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető a területen.
7. A fejlesztés megvalósulása révén különböző hulladékok keletkeznek, melyek kezelése, helyi hasznosítása esetleg elszállítása megoldandó.
8. A létesítmény közműigényeinek a kielégítésére a közüzemi hálózati kapcsolatokat ki kell építeni a telekhatárig és telken belül kialakítani a közmű fogadó-mérőhelyeket.
9. A terület geodéziai és topográfiai adottságaira tekintettel a keletkező csapadékvíz fogadását, hasznosítását, szükség esetén elvezetését az adottságok figyelembe vételével meg kell oldani. A terület szomszédságában lévő természetes vízfolyások, árkok vízterhelésének mérséklését, természetes állapotának megtartását segíteni kell.



10. A célok megvalósulását a településrendezési eszközök módosításával lehet építésjogi-  
lag biztosítani.
11. A településrendezési eszközök közül módosítani kell a településszerkezeti tervet, a  
szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot.
12. A területhasználati változások következtében a város biológiai aktivitási értékének  
romlása nem áll elő.
13. A megtelepülni készülő vállalkozás gyarapítja a város vállalkozói körét, sikeres műkö-  
désével a város adóbevételeit.

### **A telepítési tanulmányterv elfogadó határozatának javaslati szövege:**

- A Tegez utca menti, Pismány üdülőtérülethez kapcsolódó 3,3 hektáros területen ma-  
gán állatkert létesítése támogatható. A fejlesztés előkészítéseként a településszerke-  
zeti terven különleges beépítésre szánt terület céljára a területhasználat állatkert lé-  
tesítésére megjelölhető.
- A telepítési tanulmánytervben javasolt I. ütemű fejlesztési területen az állatkerti öve-  
zet szabályozása megtörténhet.
- A tervi módosítások a településrendezési eszközökbe beépülhetnek.

### **Összegezve:**

A „K-Ák-1” jelű **különleges beépítésre szánt állatkerti övezet** területén belül:

- A kialakult telekszerkezeten, illetve legalább 3000 m<sup>2</sup>-es telekalakítással 20%-os be-  
építési mértékkel lehet állatkertet szolgáló épületeket létesíteni. Az épületek magas-  
sága 5,0 m lehet, a zöldfelületi arányt legalább 45 %-os mértékben kell biztosítani.
- Az állatkerti épületekben az állatok bemutatásával, az állattartással összefüggő ren-  
deltetések mellet vendéglátó, irodai, szociális kiszolgáló helyiségek, az üzemeltető  
számára legfeljebb 80m<sup>2</sup> nettó alapterületű lakrész létesíthető.

"Má-.." jelű **általános mezőgazdasági területen**

- legalább 2ha-os telken 1%-os beépítési mértékkel lehet a mezőgazdasági rendelte-  
téssel összefüggésben gazdasági épületet létesíteni, legfeljebb 3,5 m épületmagassá-  
gig.
- legalább 5ha-os telken összesen 1%-os mértékig lehet építeni, melyből legfeljebb fele  
részű alapterülettel lakórendeltetés is építhető, ha a mezőgazdasági tevékenység az  
ott-lakást indokoltá teszi. Az épületek magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert.

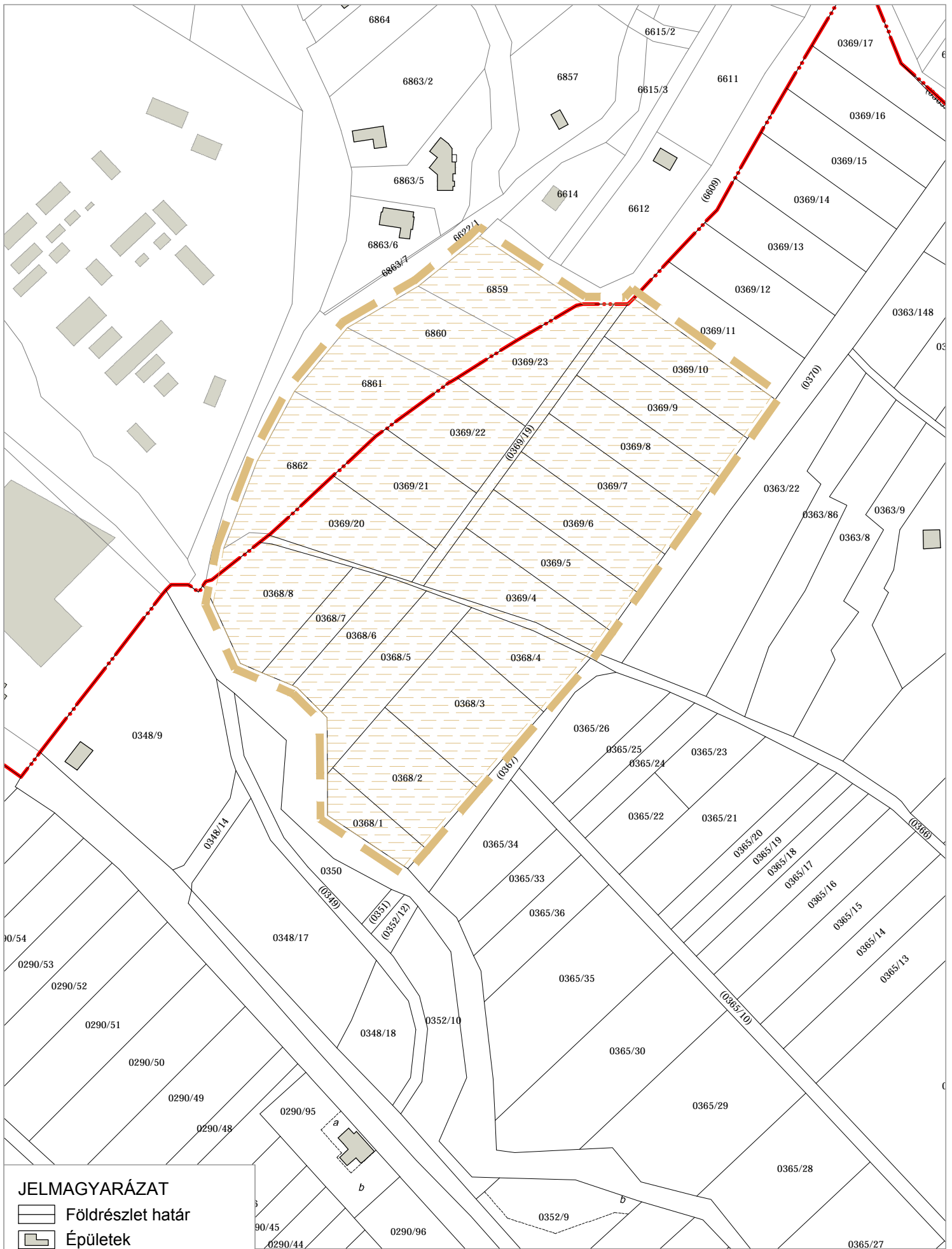


Tájékoztató a Magyarországi állatkertekről:






	Megnevezése	Helyszín	Terület
1.	Fővárosi Állat- és Növénykert	Budapest	17,3 ha
2.	Nagyerdei Kultúrpark Kht. - Állat- és Növénykert	Debrecen	17,0 ha
3.	Nyíregyházi Állatpark – Sóstó Zoo	Nyíregyháza Sóstófürdő	30,0 ha
4.	Xantus János Állatkert	Győr, Kiskútliget	9,0 ha
5.	Pusztai Állatpark	Hortobágy, Tornyidomb	-
6.	Kittenberger Kálmán Növény és Vadaspark	Veszprém	30,0 ha
7.	Krokodil Zoo	Kaposvár	-
8.	Miskolci Állatkert és Kultúrpark	Miskolc, Csanyik-völgy	21,2 ha
9.	Szegedi Vadaspark - Szeged Zoo	Szeged	44,0 ha
10.	Tropicarium Óceánárium Kft.	Budapest	0.3 ha
11.	Veresegyházi Medveotthon	Veresegyház	5,5 ha
12.	Madárkórház Alapítvány	Hortobágy	
13.	Magántulajdonú Állat- és Szabadidőpark	Felsőlajos, Abony	20,0 ha
14.	Pécsi Akvárium-Terrárium	Pécs	-
15.	- Pécsi Állatkert	Pécs	3,5 ha
16.	Zsippói Madár és Élmenypark	Bárdudvarnok	2,5 ha
17.	Bószénfai <b>Szarvasfarm</b>	Bószénfa	1400,0 ha
18.	Budakeszi Vadaspark	Budakeszi	26,0 ha
19.	Jászberényi Állat- és Növénykert	Jászberény	4,5 ha
20.	Petesalmi Vidrapark	Lábod	170,0 ha
21.	Struccfarm Hajdúnánás	Hajdúnánás	30,0 ha
22.	Tus-Wald <b>Vadaskert</b>	Nagyvarsány	-







**JELMAGYARÁZAT**

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

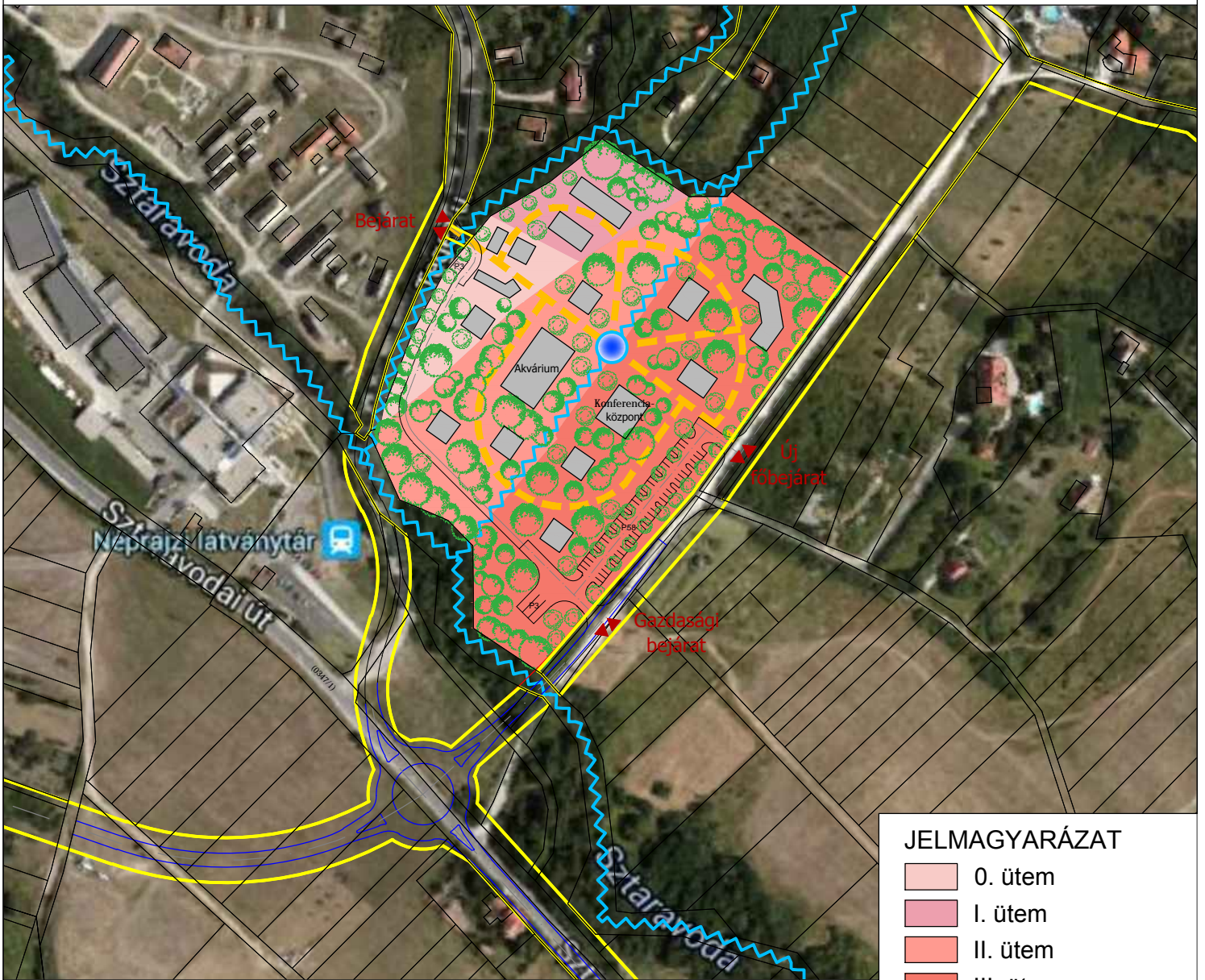


**ALAPTÉRKÉP**

**SZENTENDRE - VADON HÁZ**  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**M=1:2000**



**JELMAGYARÁZAT**

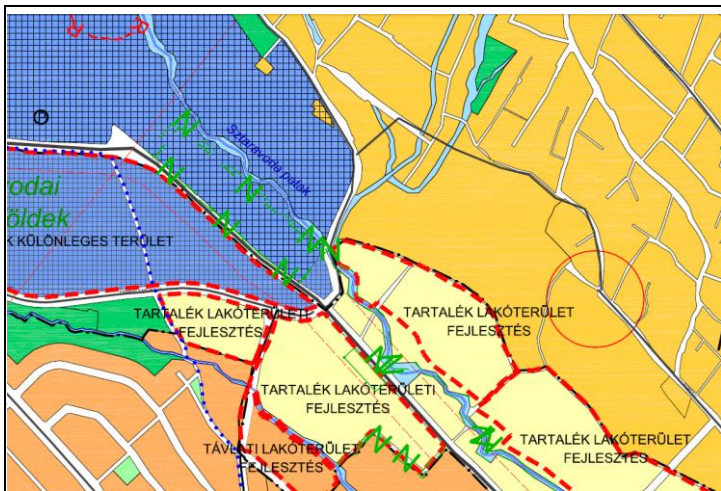
	0. ütem
	I. ütem
	II. ütem
	III. ütem
	Földrészlet határ
	Tervezett épületek

**BEÉPÍTÉSI TERV**

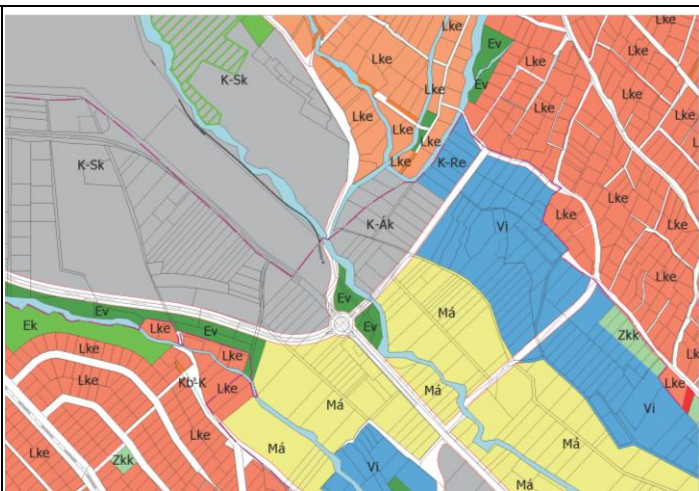
**SZENTENDRE - VADON HÁZ**  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

0 20 100m

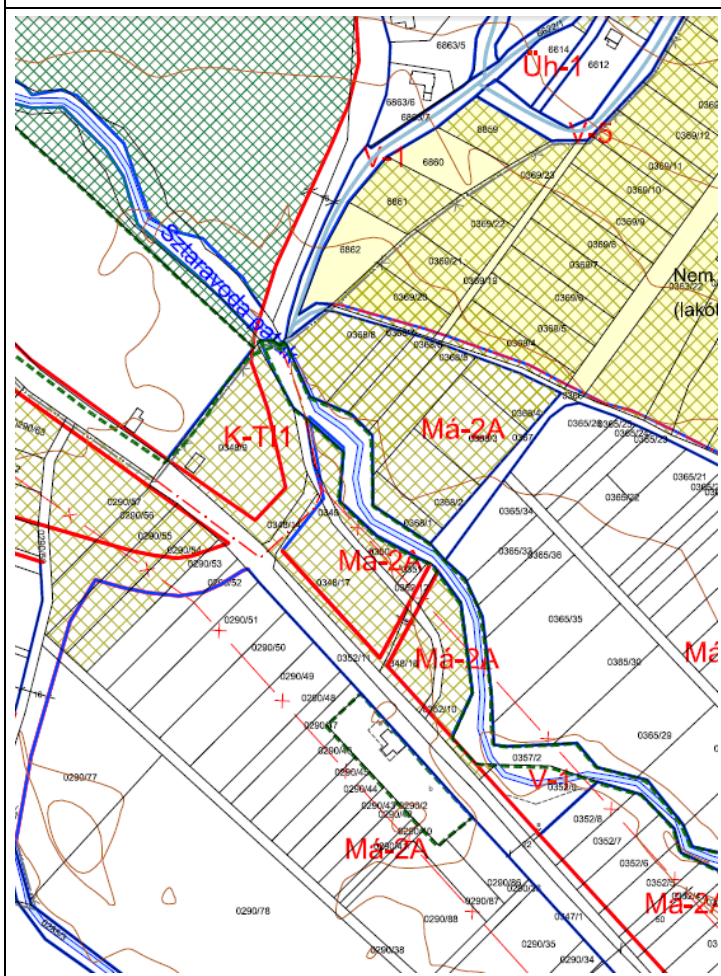
**M=1:3000**



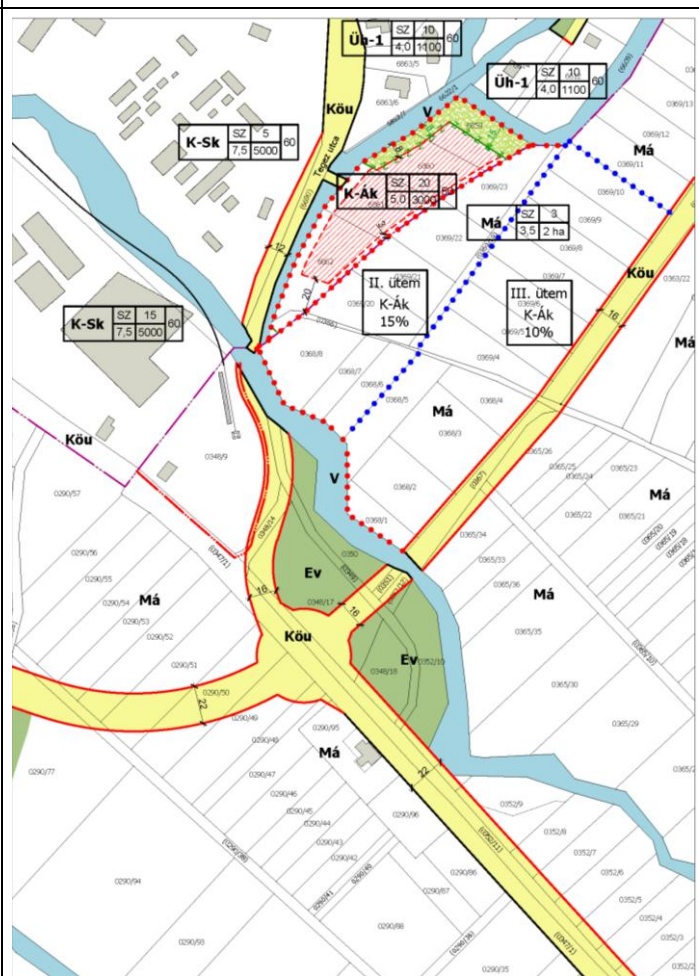
**Hatályos TSZT**



**Tervezett TSZT**

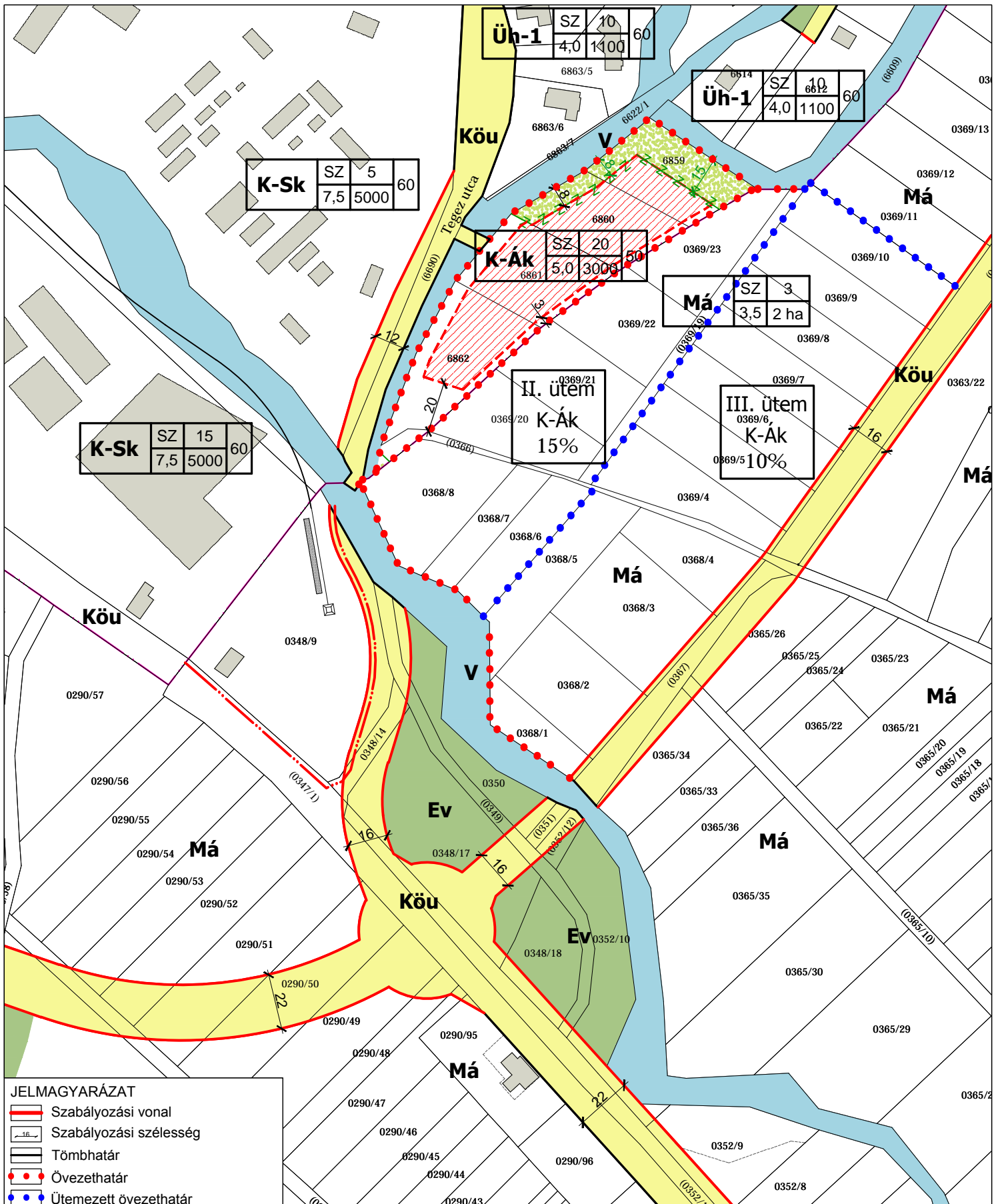


**Hatályos Szabályozási Terv**



**Tervezett Szabályozási Terv**

**Településszerkezeti és Szabályozási Tervi változások**



**JELMAGYARÁZAT**

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Tömbhatár
- Övezethatár
- Ütemezett övezethatár
- Közlekedési terület
- Közkert
- Erdőterület
- Vízfelület
- Megtartandó/Kialakítandó zöldfelület
- Építési hely
- Földrészlet határ
- Épületek
- Javasolt belterülethatár

0 20 100m

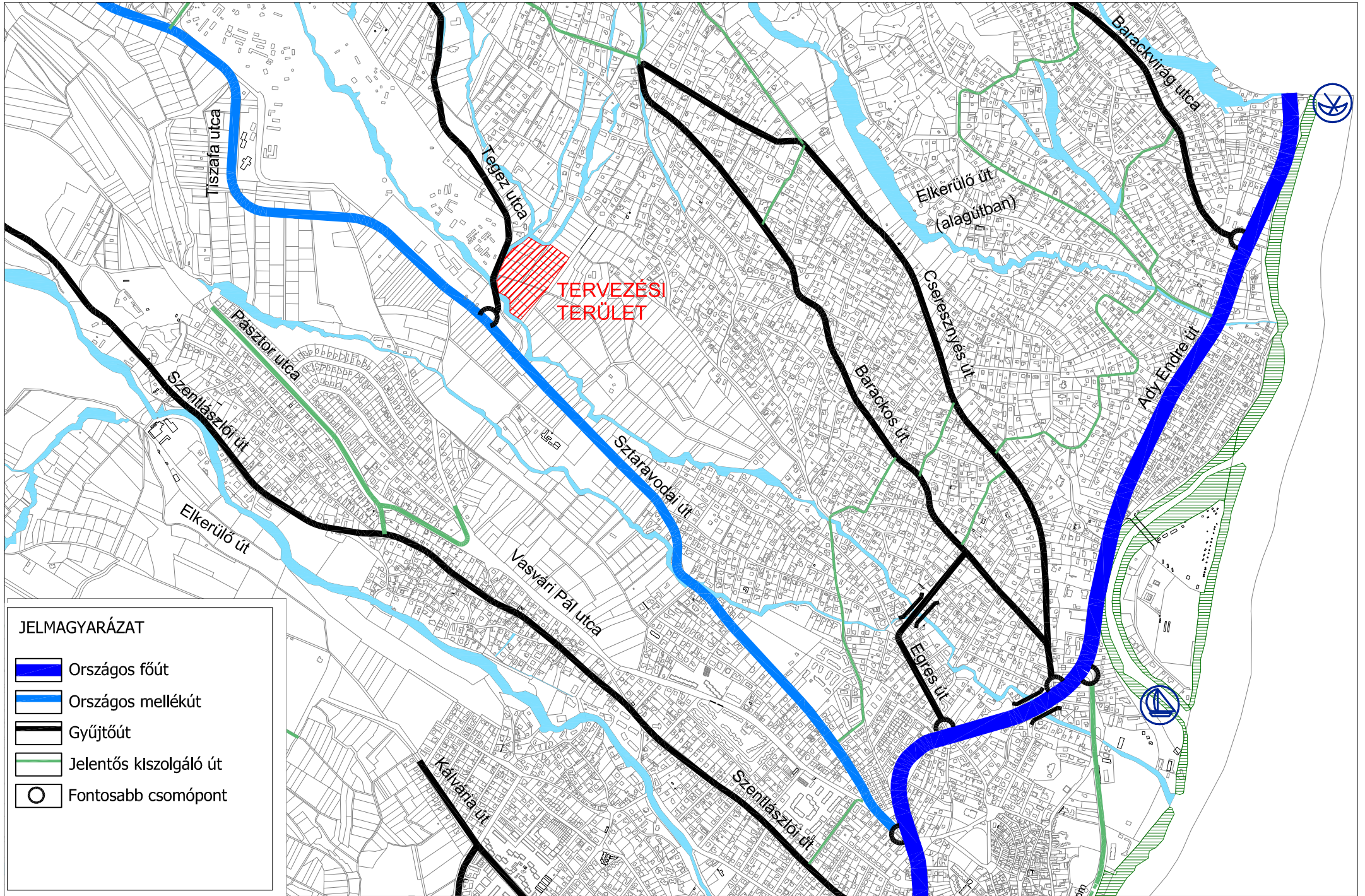
**M = 1:2000**

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






Készült az állami alapadatok felhasználásával.

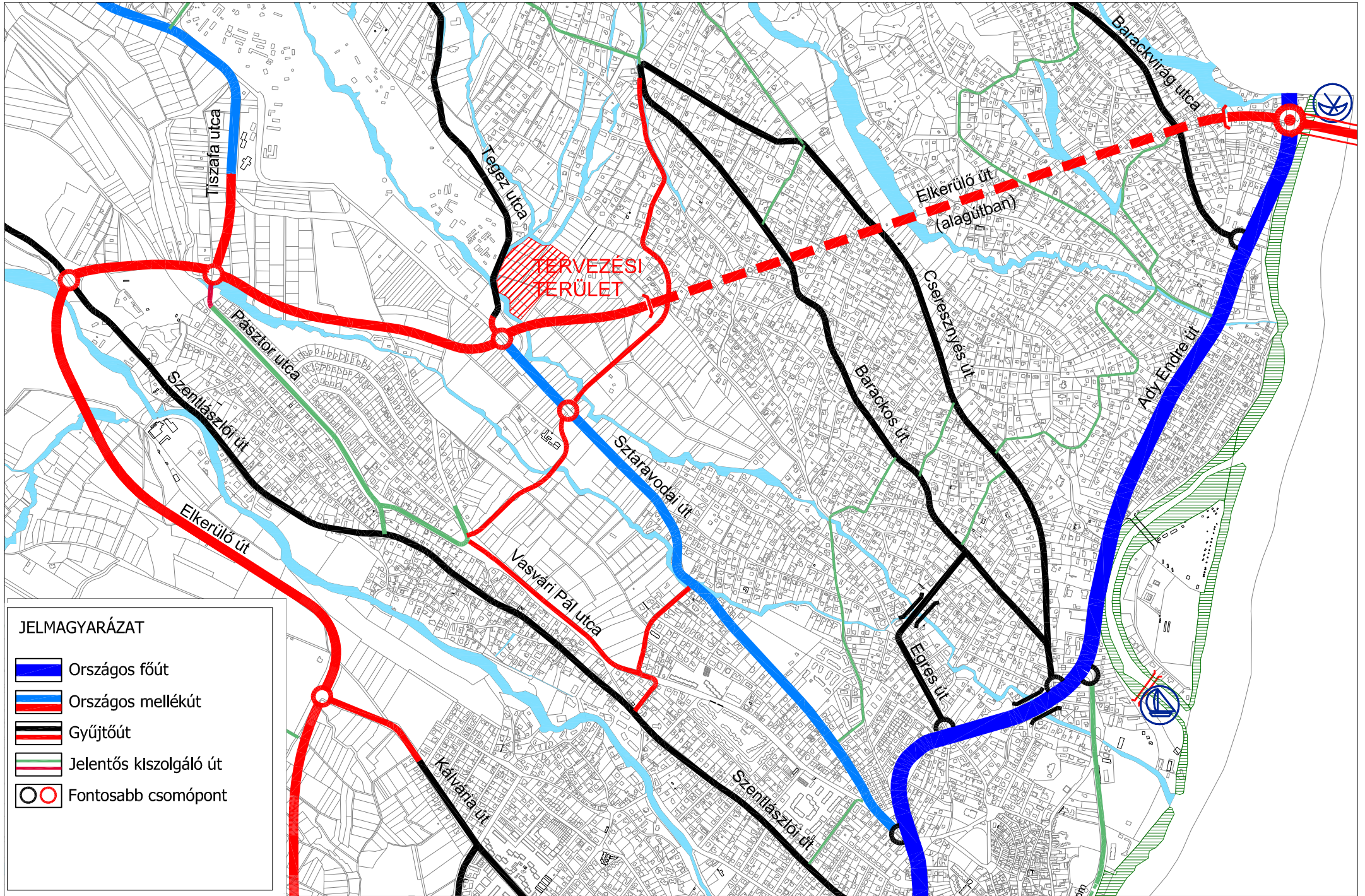
Munka megnevezése: <b>Szentendre</b>		
Településrendezési eszközök		
Munkakör: <b>Szabályozási Konceptió</b>		
Megbízó: <b>Szentendre Város Önkormányzata</b>		
Tervező: <b>PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség</b>		
Felelős településrendező - tervező: <b>S. Vasi István (17/1É 01-2609)</b>	Tervező munkatárs: <b>Szilágyi Csilla</b>	
Méretarány: <b>M = 1 : 1.500</b>	Rajzszám: <b>SZT</b>	
Dátum: <b>2016. március</b>		

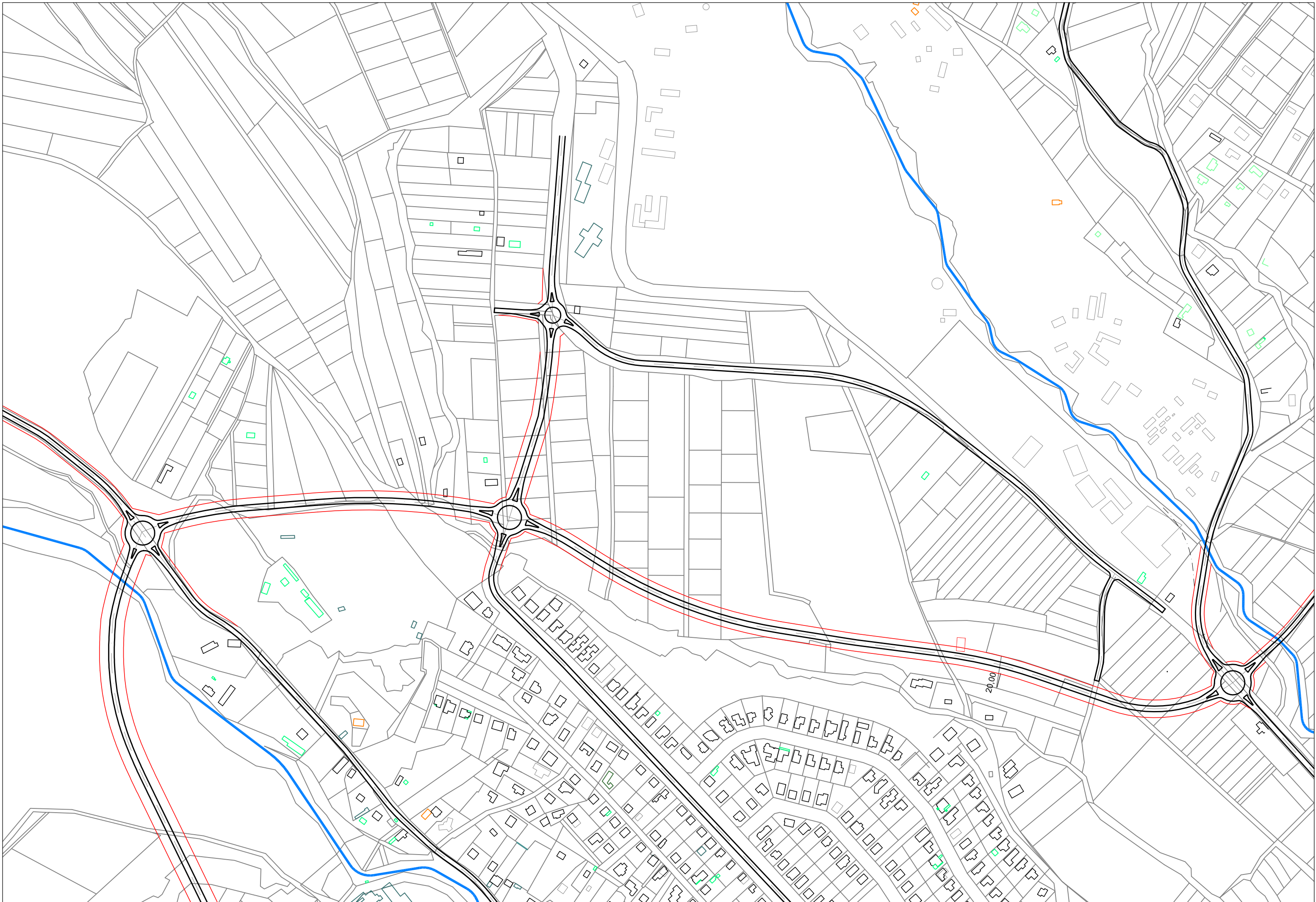
*Slav Kovacs*

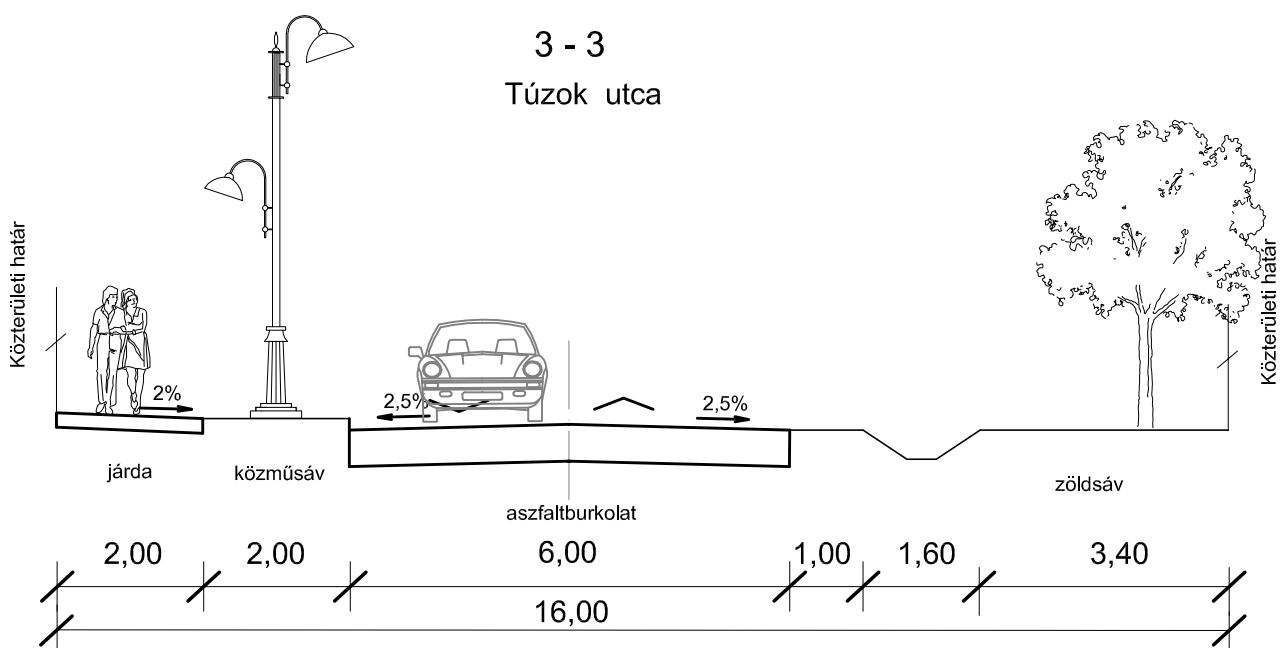
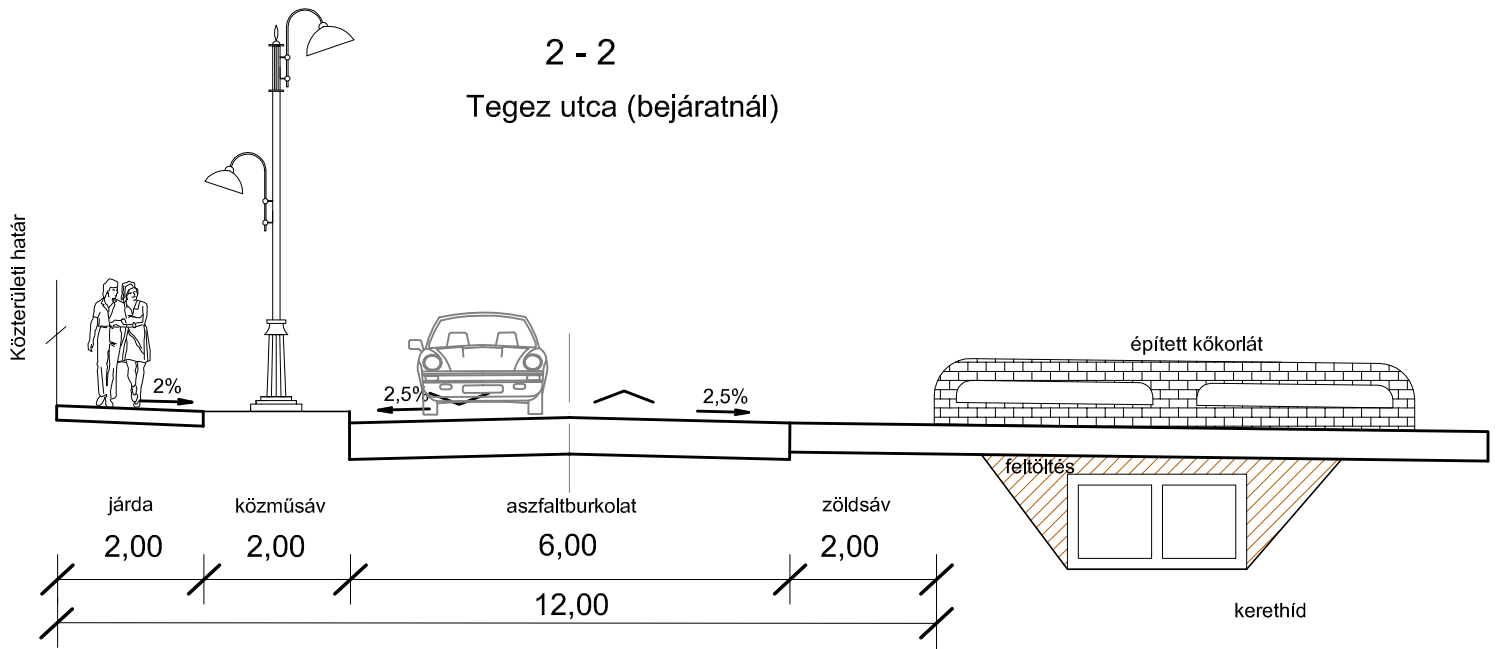
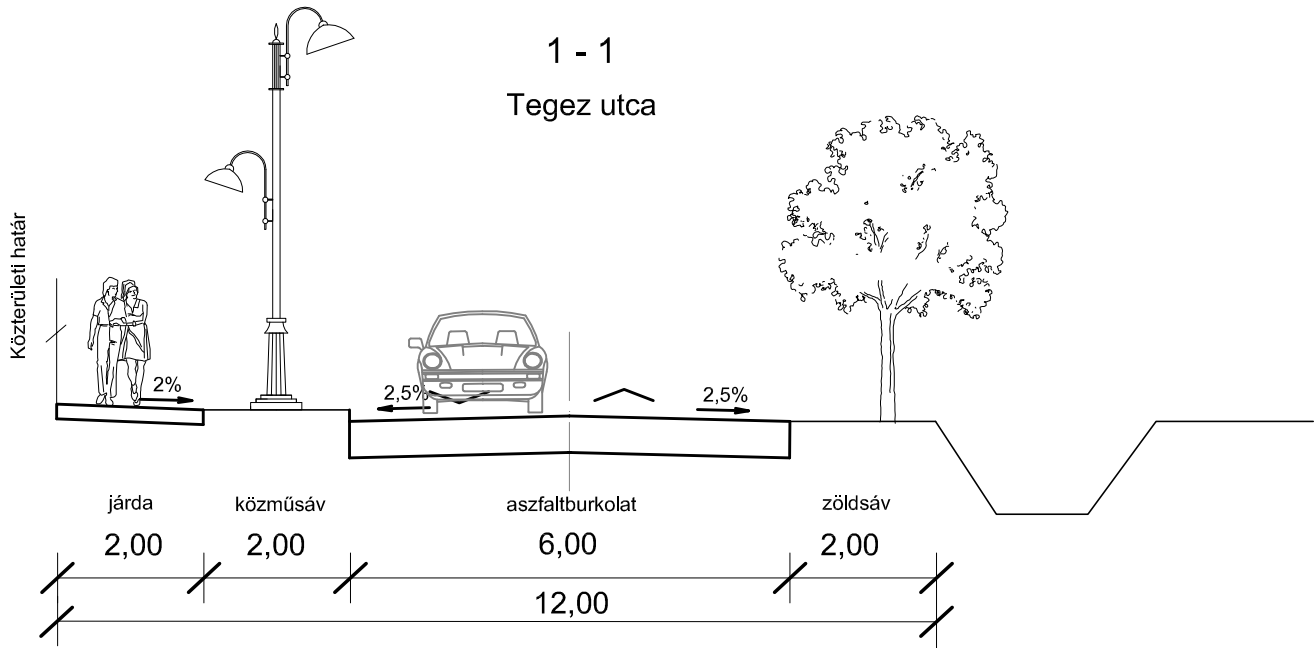


JELMAGYARÁZAT

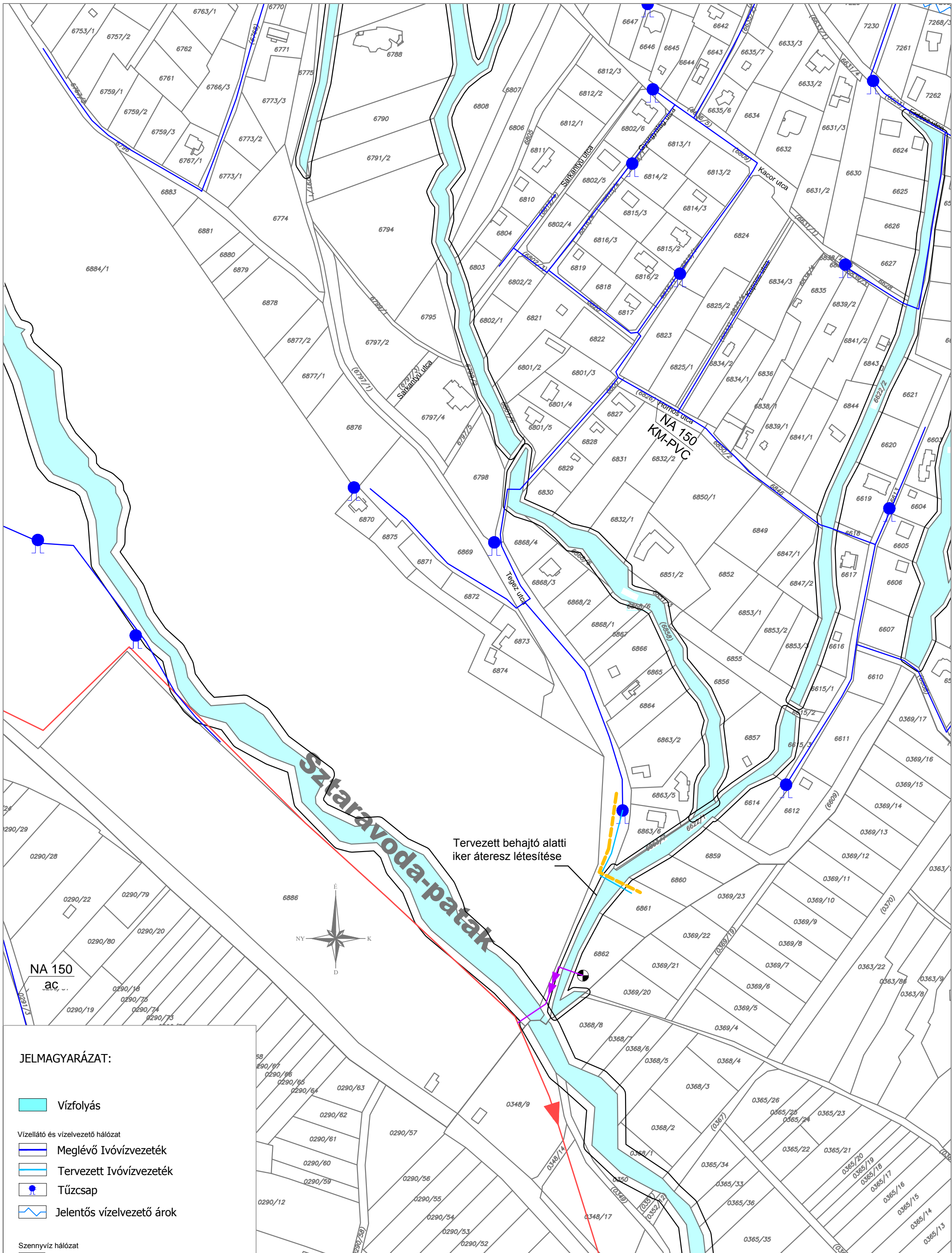
-  Országos főút
-  Országos mellékút
-  Gyűjtőút
-  Jelentős kiszolgáló út
-  Fontosabb csomópont











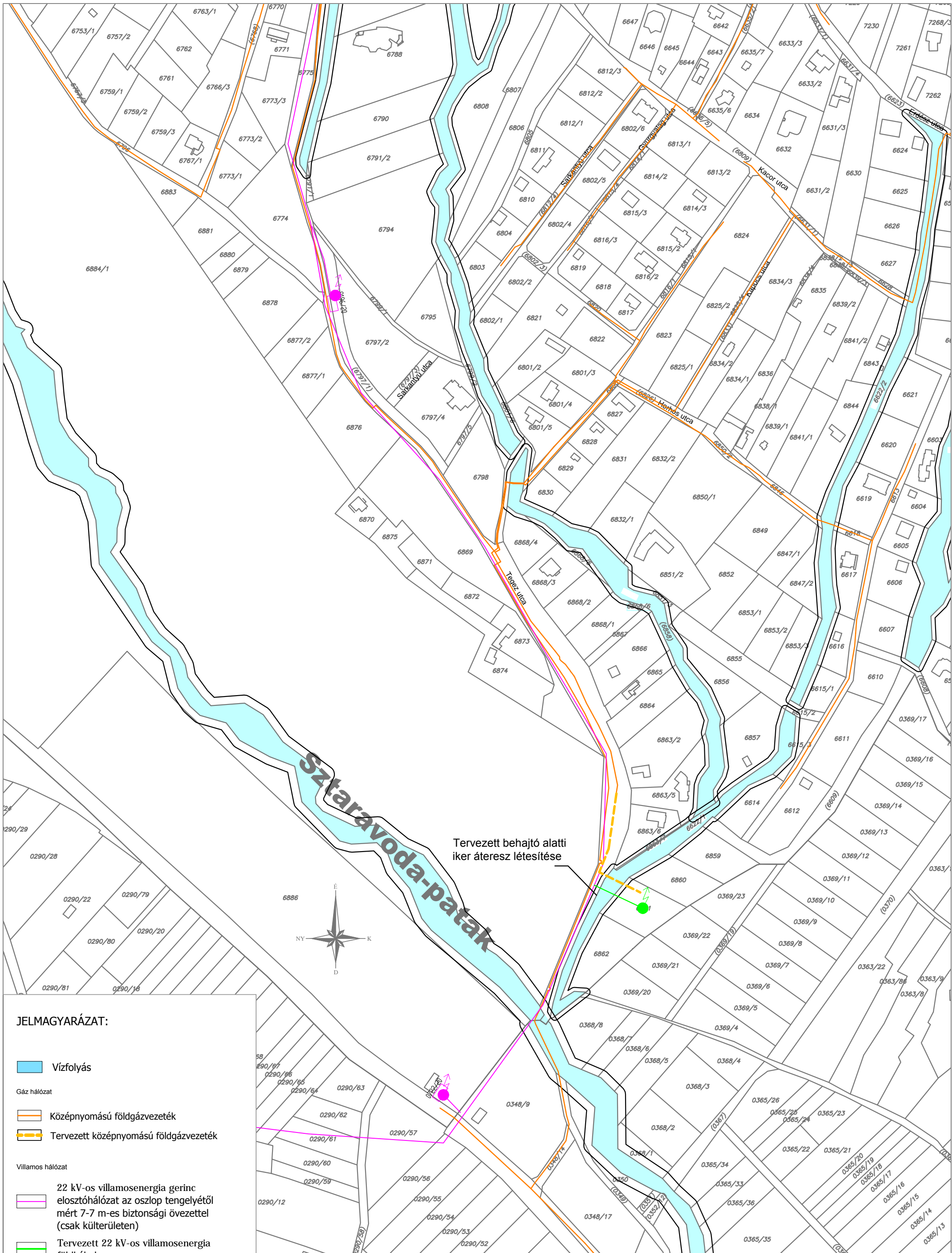
Tervezett behajtó alatti iker átvezés létesítése



- JELMAGYARÁZAT:**
- Vízfolyás
  - Vízellátó és vízvezető hálózat
  - Meglévő Ivóvízvezeték
  - Tervezett Ivóvízvezeték
  - Tűzcsap
  - Jelentős vízvezető árok
  - Szennyvíz hálózat
  - Gravitációs szennyvízcsatorna
  - Tervezett nyomott szennyvízcsatorna
  - Tervezett szennyvízátelő védőtávolsággal

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - VÍZI KÖZMŰ**  
**SZENTENDRE - TEGEZ UTCA KÖRNYÉKE**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**M=1:2500**



**JELMAGYARÁZAT:**

- Vízfolyás
- Gáz hálózat
- Középnomású földgázvezeték
- Tervezett középnomású földgázvezeték
- 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 földkábel
- 22/0,4 kV-os transzformátor
- Tervezett 22/0,4 kV-os transzformátor

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - ENERGIA KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉS**  
**SZENTENDRE - TEGEZ UTCA KÖRNYÉKE**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

**M=1:2500**