

SZENTENDRE VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Jóváhagyva 2002.08.07.-én,

Szentendre Város Önkormányzat Képviselőtestületének **143/2002.(VIII.07.) Kt. sz. határozata** alapján.
(egységes szerkezetben a 65/2004. (IV.13.) Kt. sz. és a 296/2004. (IX.14.) Kt. sz. 546/2011. (XII. 8.) Kt. sz.
határozatokkal)

**A 2011-ben 546/2011. (XII. 8.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott
Településszerkezeti terv Aktualizálást készítette**

KÉSZÜLT: SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA MEGBÍZÁSÁBÓL

TERVEZŐ PORTATERV KFT.



GENERÁLTERVEZŐ	MARTHI ZSUZSA	VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ ÉPÍTÉS
TELEPÜLÉS ÉS TÁJRENDEZÉS	R. TAKÁCS ESZTER	VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ ÉPÍTÉS
	ADORJÁN ANNA	TÁJÉPÍTÉS, TELEPÜLÉSMÉRNÖK
KÖZLEKEDÉS	HECKENAST JUDIT	KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ

Tartalom

Előszó.....	5
Bevezető.....	7
Szentendre településszerkezeti terve	8
A településszerkezeti terv ütemei és távlatai	9
Szentendre Város településszerkezeti tervlapja Szentendre város településszerkezetének váza.....	9
Bel- és külterület, Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület.....	12
A funkciójában megváltoztatásra tervezett területszerek.....	14
A területigényes fejlesztések és a funkcióváltások ellenőrzése.....	17
A település szerkezetét meghatározó közterületek és azok tagozódása: Közlekedés és a városszerkezet	19
Védett-, védelemre tervezett és védő területek A környezet megóvása, megújítása.....	22
Meglévő és tervezett infrastruktúra-hálózatok A közművesítés állapota és fejlesztése	28
1. számú melléklet Szentendre Város Településszerkezeti Tervének leírásához	33

A 2002-ben jóváhagyott Településszerkezeti terv Leírást készítette**FELELŐS TERVEZŐ:** DR. NAGY BÉLA MŰ-HELY RT.**MŰ-HELY** TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1065. BP, VI. BAJCSY-ZSILINSZKY ÚT 31.

POB: 1364 BP 4. PF 245

TEL: (36-1) 312 4570, TELEFAX: (36-1) 312 2598

E MAIL: muhelyrt@enternet.hu

**TERVEZŐK:**

TERÜLETFEJLESZTÉS	GYIMÓTHY ÁKOS	MŰ-HELY RT.
	N. FARAGÓ HEDVIG	MŰ-HELY RT.
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	GYIMÓTHY ÁKOS	MŰ-HELY RT.
TÁJRENDEZÉS	SÓLYOM RUDOLF	MŰ-HELY RT.
KÖRNYEZETVÉDELEM	SÓLYOM RUDOLF	MŰ-HELY RT.
KÖZLEKEDÉS	RHORER ÁDÁM	KÖZLEKEDÉS KFT.
VIZIKÖZMŰVEK-HÍRKÖZLÉS	NEMES ATTILA	MŰ-HELY RT.
ÁRVÍZ ÉS PARTVÉDELEM	RÉDLY LÁSZLÓ	TÉRTERV KFT.
ENERGIAKÖZMŰVEK-HÍRKÖZLÉS	HANCZÁR ZSOLTNÉ	KÉSZ KFT.

ELŐSZÓ

Szentendre, a gazdag múltú és kultúrájú város fejlődésének pályája sem függetleníthető az országos, a regionális fejlődés/fejlesztés meghatározó trendjeitől. A város jövőjét meghatározó társadalmi-, gazdasági- és környezeti folyamatok a piac által is determinált „térben” bonyolódnak.

A város fejlesztésének legfontosabb, stratégiai fontosságú elemeit a 40/2001. (III. 13.) Kt. sz. határozattal elfogadott önkormányzati dokumentum¹ rögzíti. A településfejlesztési koncepció egyik meghatározó alapkérdése a népességszám és a területigények kérdésköre.

A képviselőtestület a „kézbentartott városfejlesztés” alapelvét fogalmazta meg a város népességszám- és a területnövekedés mérséklése érdekében.

A feltételezett forgatókönyv szerint Szentendrén a lakosságszám növekedésének alapja továbbra is a bevándorlás lesz. Folyamatosan nőni fog a városban az idős emberek száma és aránya, ami kihívást jelent egyfelől a családok, másfelől pedig a szociális ellátás terén a város számára. A prognosztizálható adatok egy visszafogott növekedés mellett mintegy 25-30.000 fős várost körvonalaznak.

Népesség-szám (fő)	1990. év eleji állapot	Változás 1990-2000.	2000. évi állapot	Változás 2000-2010.	2010. évi állapot
	20.000	+4.200	24.200	+3.000	27.200

A Dumtsa Jenő városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott célok (2007) és a város (vonalas és intézményi) infrastruktúráját terhelő népesség növekedés miatt, a **visszafogott fejlesztés igénye fokozottan jelenik meg.**

Így az aktualizált településrendezési terv (TRT) nem jelöl ki új fejlesztési területeket, nem von be a távlati fejlesztésre szánt területeket az aktualizált beépítések körébe. Korlátozott területi növekedés és a lakóterületi átminősítések megállítása ellenére a lakosságszám emelkedik. Lakófunkciójú épületekkel épülnek be az üdülőterületek, lakás jellegű fejlesztések valósulnak meg kertés és általános mezőgazdasági területeken, s az építéseket nem tudja megfelelő ütemben követni az infrastruktúra fejlesztés.

2010.-ben prognosztizált népesség szám alakulása

Népesség- (fő)	2000. évi KSH adat	2000. évi önk. nyilv.	2010. évi önk. nyilv.	2020
	22 747	24.200	26 100	26.100 +3500

¹ Szentendre az ezredforduló után - A város távlati rendezési terve (fejlesztési koncepció). A helyzetelemzés összegzése és javaslat a városrendezés céljaira és feladataira (városfejlesztési célok, feladatok és eszközök, Készült: a Mű-Hely RT elemzése alapján, KT 84/1999.(VI.15.) Kt. sz. határozata és az un. „Stratégiai Munkacsoport” megállapításainak felhasználásával

A népesség szám növekedés, ha a TRT-ben jelölt kisebb fejlesztési területek beépülnek, 2020-ban elérheti a 30.000 főt.

A népességszám emelkedés mellett erőteljesen nő a város „alvó városi” jellege, mivel a munkahelyek száma korlátozottabb mértékben nő, mint a népesség szám. A foglalkoztatási hiányt az ingázás egyenlíti ki. Szentendre épített és természeti környezete országosan kiemelkedő jelentőségű, nemzetközi és országos turisztikai szerepe miatt a turisztikához kapcsolódó munkahely teremtés egyik kitörési pontja lehet a foglalkoztatási politikának.

A város elfogadta 2007-ben a városfejlesztési stratégiáját. A kitűzött célok összhangban vannak a településrendezési tervvel.

Öt fontos stratégiai elhatározás megvalósítására alakították a városfejlesztési feladatokat. A Dumtsa Jenő város stratégia fő céljai: Szentendre legyen a

-Kultúra városa
-Okos város
-Zöldváros
-Megújuló város
-Együtműködő város.

Ez alapján megkezdődik, többek között, az Óváros közterületi rekonstrukciója-a város „arcának” kialakítása, játszótér koncepciójának megvalósítása, stb.

BEVEZETŐ

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban építési törvény) szerint a településrendezés célja a települések területfelhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése. Az előbbi eszköze a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg.

Az építési törvény szerint a településszerkezeti terv rajzi és szöveges munkarészekből áll. Ezt annyiban pontosítja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) hogy a településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze a település igazgatási területének felhasználását meghatározó terv és leírás. A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni.

Jelen dokumentáció Szentendre Város közigazgatási területének településszerkezeti terve jóváhagyandó munkarésze: **a településszerkezeti terv leírása**. A város közigazgatási területének szerkezeti tervét a **Szentendre város közigazgatási területének településszerkezeti terve** című tervlapok tartalmazzák (a továbbiakban tervlapok), ami jelen dokumentációval együtt alkotja a város településszerkezeti tervét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a településszerkezeti tervben kell meghatározni a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját és a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemek térbeli kialakítását és elrendezését, az alábbi elemeket:

1. a bel- és külterületeket,
2. a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket,
3. a település szerkezetét meghatározó közterületeket, azok tagozódását,
4. a védett, a védelemre tervezett és a védő területeket, továbbá
5. a funkciójában megváltoztatásra tervezett területrészeket,
6. a meglévő és a tervezett infrastruktúra-hálózatokat.

A településszerkezeti terv leírása a fenti elemeket írja le. A településszerkezeti terv leírását a településszerkezeti terv tervlapjaival együtt kell kezelni.

SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A településszerkezeti terv a város távlati településszerkezetének az építési törvényben meghatározott elemeit rögzíti. Az építési törvény rögzíti, hogy a településszerkezeti tervet a településfejlesztési koncepció alapján kell kidolgozni. Szentendre város településfejlesztési koncepcióját a városi Önkormányzat Képviselő-testülete a **40/2001. (III. 13.) Kt. sz. határozattal** hagyta jóvá.

1997. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNY AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL
2. § E törvény alkalmazásában: 29. Településszerkezeti terv: az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.
7. § (3) A településrendezés eszközei: b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg (2. § 28. pont);

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósításához szükséges – az építési törvényben meghatározott – területi- és hálózati elemeket tünteti fel, a település távlati településszerkezetének meghatározásával. A településszerkezeti terv a város távlati tervezett településszerkezetét időtávlatról függetlenül ábrázolja. A településfejlesztési célok maradéktalan teljesítése – a település gazdasági lehetőségeit is figyelembe véve – 15 éven túl várható. A szabályozási terv és a településszerkezeti terv összehangolása érdekében indokolt a településszerkezeti terv egy mintegy másfél évtizedet átfogó ütemének kidolgozása is. A két ütemre bontott településszerkezeti terv célja, hogy a város „zárhassa a közműollót”, azaz mérsékelhető legyen a kiterjedt és közművesítetlen üdülőterületeken a közművesítés (elsősorban a szennyvízcsatornázás és felszíni vízvezetés megoldása) nélküli lakásépítés üteme, a lakóterületi átsorolás és az ennek megfelelő átépítés.

Szentendre sajátos településszerkezeti és fejlődési viszonyait figyelembe véve a két ütemre bontott településszerkezeti tervben :

- I. ütem: a távlati célok közül az első tizenöt év településszerkezeti tervi elhatározásait rögzíti,
- II. ütem: a településfejlesztési célokat rögzítő távlati településszerkezeti terv.

A fentieknek megfelelően a településszerkezeti terv I. üteme alkotja a szabályozási terv alapját².

1997. ÉVI LXXVIII. TÖRVÉNY AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL
12. § (3) A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

² A két ütemre bontott településszerkezeti terv célja, hogy a város „zárhassa a közműollót”, azaz mérsékelhető legyen a kiterjedt és közművesítetlen üdülőterületeken a közművesítés (elsősorban a szennyvízcsatornázás és felszíni vízvezetés megoldása) nélküli lakásépítés üteme, a lakóterületi átsorolás és az ennek megfelelő átépítés. A távlati településszerkezeti tervre (II. ütem) alapozott szabályozási terv esetében a közművesítetlen területek fejlesztésbe vonása tervszerűtlen városfejlesztéshez vezethet. A csak az első tíz éves fejlesztést átfogó településszerkezeti terv (I. ütem) viszont nem rögzítené a fejlesztések további – a jelenleg reálisnak ítélt ütemén túli – fejlesztések irányait.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÜTEMEI ÉS TÁVLATAI

A településszerkezeti terv ütemei – összhangban az ütemekre bontás céljával– egymásra épülnek:

- településszerkezeti terv I. üteme a szabályozási tervvel teljes összhangban áll
- a távlati településszerkezeti terv (II. ütem) a településszerkezeti terv módosítása nélkül biztosítja a településfejlesztési célok megvalósításához szükséges területeket és követelményeket, de szükségessé teszi a szabályozási terv módosítását. A szabályozási terv módosításának kezdeményezése és egyeztetési eljárása biztosítja a folyamatok önkormányzati ellenőrzését.

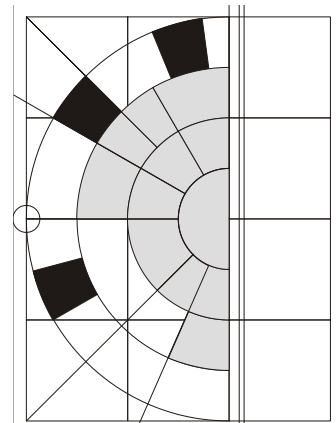
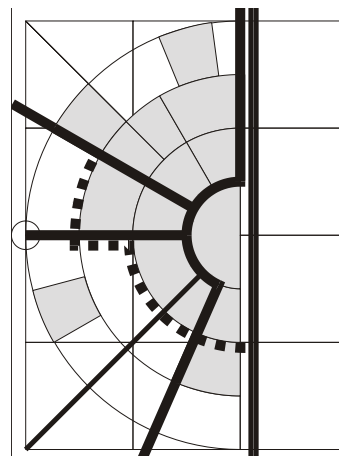
Az előzőekkel összhangban a településszerkezeti tervben alkalmazott időtávlatok, tehát az alábbiak:

- településszerkezeti terv I. ütem: az első 15 éves időszak
- településszerkezeti terv II. ütem (távlati fejlesztés): ... a 25 éven belüli időszak (hosszú táv)
- településszerkezeti terv II. ütem (tartalékterület): a terv távlatán túli időszak (nagy távlat)

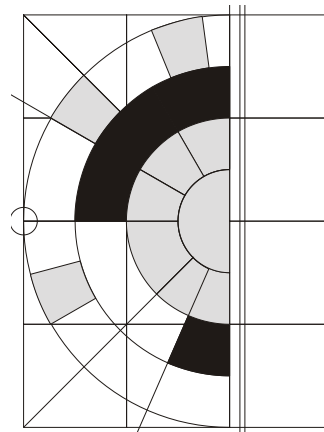
SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPJA SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETÉNEK VÁZA

Szentendre város településszerkezetének alapvető vonásait meghatározó összetevők világos és kiegyensúlyozott szerkezetet eredményeznek. Ennek következtében egy gyakorlatilag félbevágott héjas – sugaras struktúrát kapunk, amelyik a város hagyományos központja, a történelmi belváros köré szerveződik. Jól érzékelhető a szerkezetet meghatározó földrajzi és városfejlődési adottság, így a Duna szerepe, mely keleti irányban lehatárolja, de egyben teljes hosszában összeköti a várost, a domborzat, a patak völgyek, melyek sugarasan-párhuzamosan tagolják a várost, valamint a városfejlődés törvényszerűségeit tükröző szférikus jelleg, a belvárostól való távolság, a városias jelleg fokozatos átmenete, beolvadása a táji környezetbe.

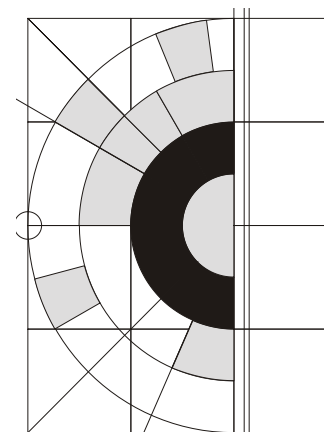
Szentendre perifériális területei : Boldogtanya – Kisboldog-tanya, Szarvashegy, illetve a Kő-hegy. A Boldogtanya és Kisboldogtanya üdülőterületei és fejlesztési célterületei közvetve, Leányfalun keresztül kapcsolódnak Szentendréhez. Szarvashegy üdülőterülete szintén önálló egységet képez, mely, a Sztaravodai út –Szentlászlói úttal kapcsolódik a városhoz. Mindkét terület fejlődése távlatilag alközpont fejlesztését igényli. A Kő-hegy várostól való elszakadása biztosítja táji, természeti értékeinek megőrzését és a hagyományos kirándulóhely jellegének megtartását.



Szentendre külső zónái: a hegyekre felkúszó üdülőterületek, Petyina, Tyúkosdűlő, Pismány, az erősebb gyökerekkel rendelkező Izbég lakóterületei, Szentendre egyedi színfoltja; a Skanzen, valamint a Déli városkapu dinamikus fejlesztés előtt álló területei. Az üdülőterületek fejlesztési céljai jelenleg a spontán fejlődésből származó hátrányok felszámolása, a területek előkészítése a távlatban tervezett lakóterületi átszervezéshez. A Skanzen további fejlesztése folyamatos. Izbég külső részén a lakóterületi fejlesztések miatt önálló alközpont fejlesztése szükséges. A Déli városkapu kereskedelmi fejlesztése és a volt orosz laktanya hasznosítása mellett a kavicsbánya-tó és környéke, valamint egyéb honvédségi területek sport és rekreációs célú hasznosítása tervezett.

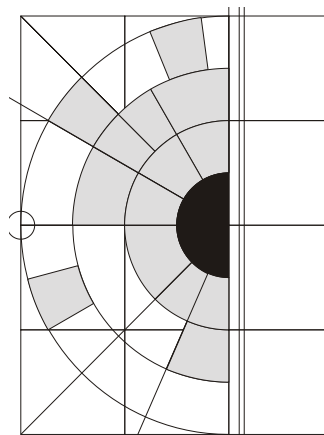


Szentendre belső zónájában az odalirányú - az egyes területeket összekapcsoló - közlekedési vonalak erősítése kívánatos. Derecske és Pismány lakó-üdülő területein a lakójelleg erősítését, valamint az önálló alközpontok létrehozását tervezzük. A Vasvári ltp., Füzespark ltp., Lászlótelep, Püspök-majori ltp. és környékeinek korábban dinamikus fejlődő lakóterületei szerkezeti beavatkozást nem igényelnek, lakóterületi fejlesztés a Csicserkón, az Egres u.-tól délre, a Püspökmajori ltp. alatt, és a Kálvária út folytatásában várható. A déli területek nagymértékű kereskedelmi és nem zavaró hatású ipari fejlesztésével számolhatunk (Rózsa u. Vasúti villasor D-i oldal, a 11-es út belső oldala, valamint távlatilag a tervezett elkerülő út mentén). Szintén távlati elképzelés a katonai oktatási központ vegyes, intézményi, és magas színvonalú, lakó célú hasznosítása.



Szentendre hagyományos belvárosa valamint a Szamárhegy speciális területe egységes, rehabilitációs fejlesztési program kidolgozását igényli az integrált értékvédelem alapján.

A Dunakanyar körút városszerkezetbe hasító vonala mentén törekedni kell arra, hogy az út a város szerves részévé váljon, távlatban a kisvárosias jelleg és a szolgáltató funkciók erősítésével.



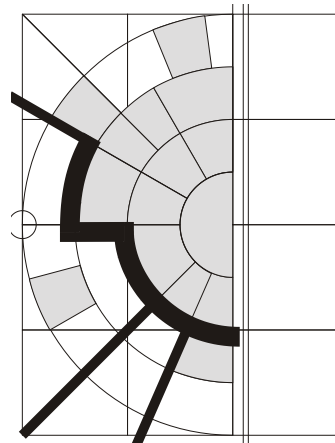
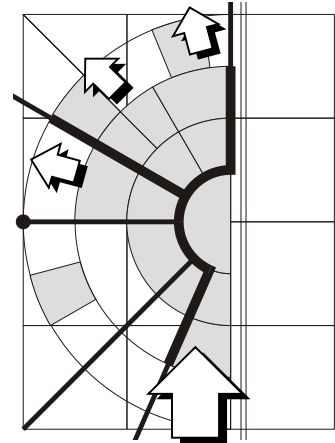
A város települési kapcsolatai Leányfalu, Pilisszentlászló, Pomáz, Budakalász, illetve Budapest irányában kiépültek, melyek a belvárost tehermentesítő Dunakanyar körútban kapcsolódnak egymáshoz.

Az Anna völgy a Szentlászlói úton keresztül a hagyományos kirándulóhelyekkel (Lajosforrás, Dömörkapu) köti össze a várost.

Szentendre a Dunakanyar kapuja, átmenő forgalmában jelentős része van a hétfégyi üdülő és kiránduló, valamint a szezonális idegenforgalmi utazásoknak, melyek az említett hálózati elemeken bonyolódnak. Mivel a helyi és az egyéb átmenő forgalmak (Szentendrei-sziget) is ezeket az utakat terhelik, szükséges egy új hálózati elem beépítése.

A tervezett nyugati tehermentesítő út elsősorban a lakó- és üdülőterületek forgalmának jelentős részét tudja levezetni, tehermentesítve a belső közlekedési elemeket.

A tervezett dunai híd új, közvetlenebb kapcsolatot jelent a Szentendrei-sziget településeivel (Szigetmonostor, Pócsmegyer, Surány, Tahitótfalu, Kisoroszi), ami tovább csökkenti a város átmenő forgalmát Leányfalu irányban.

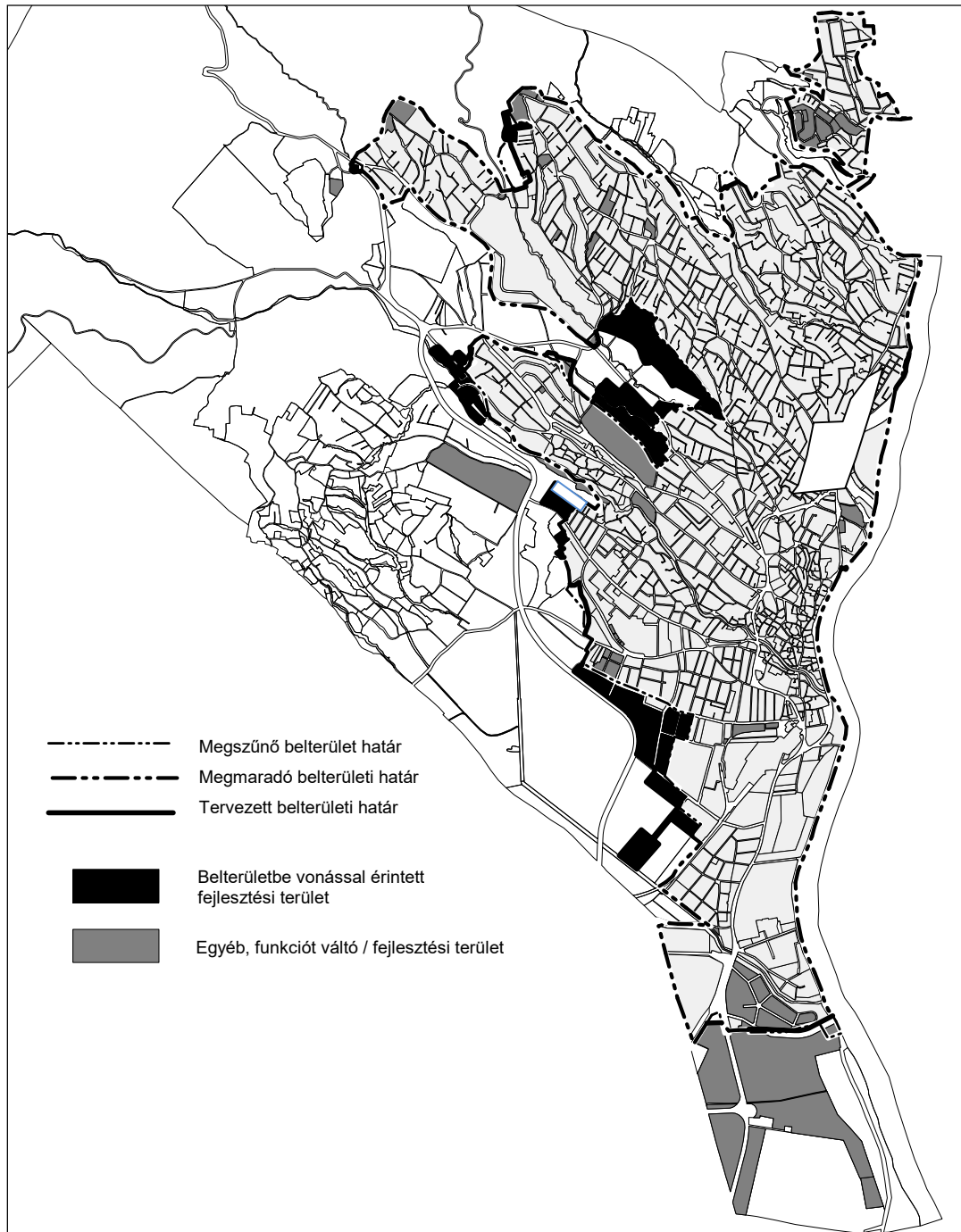


BEL- ÉS KÜLTERÜLET, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

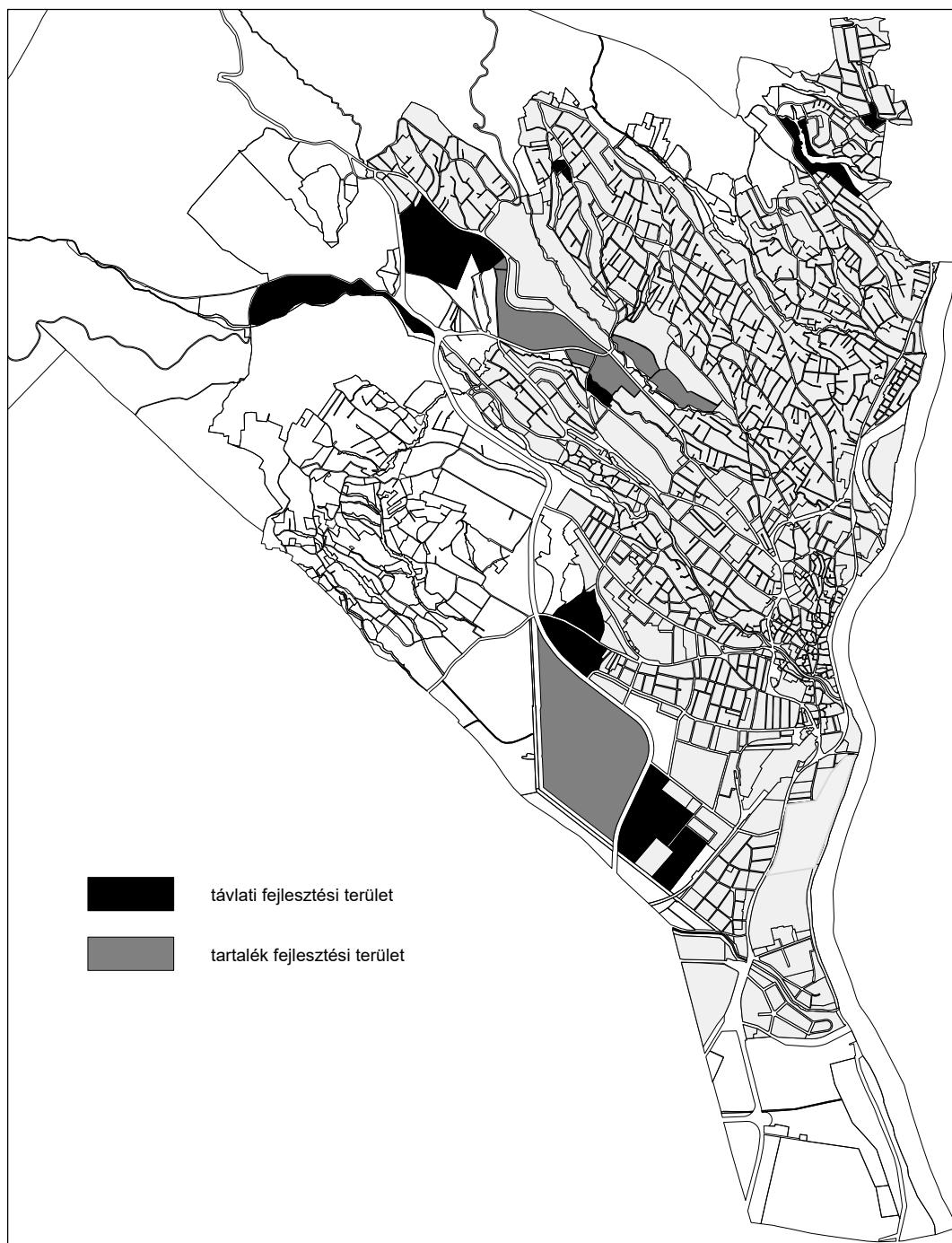
A településszerkezeti tervlap tartalmazza

- a bel- és külterületeket, továbbá
- a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket.

Az OTÉK alapján a település igazgatási területét építési szempontból beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, illetőleg beépítésre nem szánt területbe, kell sorolni, amiket a településszerkezeti terv tartalmaz.



A I. TERÜLETFELHASZNÁLÁS I. ÜTEME tartalmazza a belterülethatár változást



A II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS II. ÜTEME előirányozza a távlati és a tartalék fejlesztési területeket.

A belterületbe vonás következtében a terv az alábbi változásokat tartalmazza:

Kód	területfelhasználási egység megnevezés	I. ütem növekedés belterületbe vonás miatt (ha)	II. ütem távlati fejlesztési terület (ha)	II. ütem tartalék fejlesztési terület (ha)
Lke-SP	Speciális kertvárosias lakóterület	20,3	-	20,8
Lke	Kertvárosias lakóterület	22,7	23,1	-
Gipe	Ipari egyéb, gazdasági terület	16,2	-	78,5
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület	8,3	22,1	-
K-SP	Különleges - sport, szabadidő, rekreációs - terület	4,6	60,7	-
K-TI	Különleges - tematikus intézménypark	0,3	23,5	20,6
Üh	Hétfégyi házas üdülőterület	2,5	-	-
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,7	-	-
Vt	Településközponti vegyes terület	0,2	2,6	-
	Összesen:	76,8	109,2	119,9

A településszerkezeti tervlap tartalmazza továbbá

- a település szerkezetét meghatározó közterületeket (főútvonalak, nagyobb kiterjedésű közparkok stb.), azok tagozódását,
- a védett, a védelemre tervezett és a védő területeket,
- a funkciójában megváltoztatásra tervezett területrészeket,
- a meglévő és a tervezett infrastruktúra-hálózatokat – figyelembe véve a szabályozási igényt.

Az építési törvénynek megfelelően az egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket.

A FUNKCIÓJÁBAN MEGVÁLTOZTATÁSRA TERVEZETT TERÜLETRÉSZEK

Figyelembe véve az OTÉK előírásait is a jóváhagyandó munkarészre vonatkozóan, a településszerkezeti tervlap az előbbieket közül azokat tartalmazza, melyek besorolhatók a területfelhasználási egységek közé, illetve amelyek befolyásolják a területfelhasználást, vagy várhatóan szabályozást igényelnek.

A területi változásokat területfelhasználási egység bontásban az alábbi táblázat foglalja össze:

2002-ig érvényben lévő ART szerinti besorolásból	I. ÜTEMBEN TERVEZETT BESOROLÁS (VÁLTOZÁS 1.)												ÖSSZESEN (m ²)
	Lk	Lke	Lke(X)	Gksz	Gipe	Üh	Vt	K-RE	K-SP	K-TEM	K-TI	Z	
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
KEL				901								1 252	2 153
IGE	13 525	4 826		106 255									124 606
HÜ		77 368		2 906				17 376					97 650
ÜÜ				19 912									19 912
TV		45 905									1 705		47 610
KKAT		10 083											10 083
KTEM		42 659											42 659
KÖZL		22 036		3 547		1 987	2 148						29 718
E	3 446			11 002	261	71 260			79 945				165 914
M		158 415	185 958	265 870	106 065				663 866	179 156	3 391		1 562 721
KP	3 879		4 223			32 520							40 622
KTI				91 140									91 140
KZT					27 154								27 154
VT		2 618				10 540							13 158
ÖSSZES	20 850	363 910	190 181	501 533	133 480	116 307	2 148	17 376	743 811	179 156	3 391	2 957	2275100
	0,9	16,5	8,4	22,0	5,9	5,1	0,1	0,8	32,7	7,9	0,1	0,1	100%

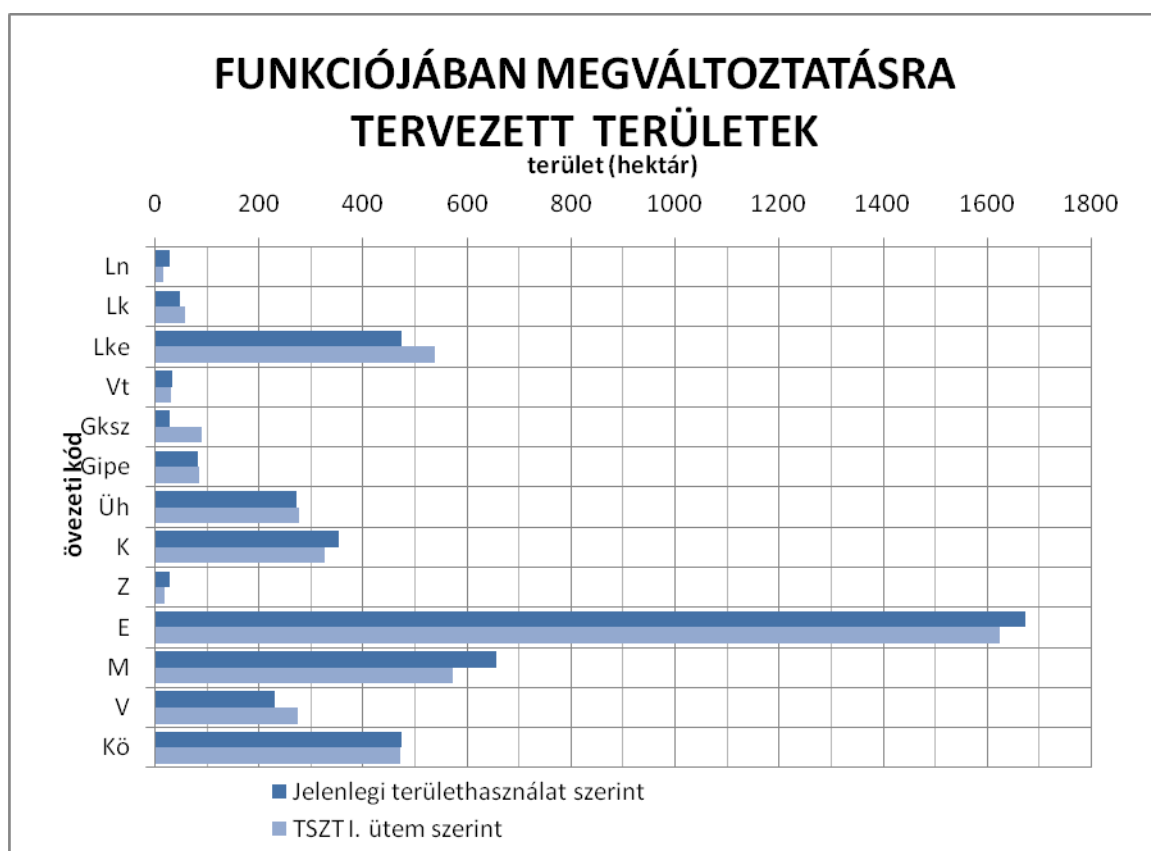
A táblázat adatai alapján megállapítható, hogy a mezőgazdasági területek (~156 ha) mellett az erdőterületek csökkennek (~17 ha), illetve az üdülőterületek átalakulása jelent változást. A változások negatív hatásait részben kompenzálja, hogy a jelentős zöldfelületi aránnyal kialakuló újabb sport- és szabadidős területek (~75 ha), tematikus park területek (~18 ha), üdülőterületek (~12 ha) és a lakóterületek (~57 ha) együtt mintegy 162 hektár területet tesznek ki.

A 2011-es aktualizálás során, 1 hektárnál nagyobb területtel nő: a kisvárosias (1,21 ha), településközpont vegyes (1,21), közlekedés (2,9), természetközeli területek (1,3). A teljes változás nem éri el a 10 hektárt. Csökkentek a kertvárosias lakóterületi besorolású ingatlanok (3,2 ha) és az erdőterületek (1,08).

ÁRT szerinti eredeti besorolásból	II. ÜTEM (VÁLTOZÁS 2.: TÁVLATI/TARTALÉK)							ÖSSZESEN
	tartalék lakóterület	tartalék gazdasági terület	tartalék különleges terület	távlati alközpont területe	távlati gazdasági terület	távlati különleges terület	távlati lakóterület	
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
MS		785 563						785 563
MN	208 835		206 253		222 072	90 122	216 726	944 008
TV				12 662				12 662
HÜ				14 029				14 029
KKAT						517 809		517 809
SG							11 514	11 514
ÖSSZESEN	208 835	785 563	206 253	26 691	222 072	607 931	228 240	2 285 585
	<i>9,1</i>	<i>34,4</i>	<i>9,0</i>	<i>1,2</i>	<i>9,7</i>	<i>26,5</i>	<i>9,9</i>	<i>100%</i>

A távlati és tartalékterületek alakulására jellemző, hogy a mezőgazdasági területek és a katonai területek alkotják a funkciót váltó területek zömét. E változások ellenőrizhető keretek között tarthatóak a fejlesztéseket szabályozó feltételekkel (közművesítés, közterületek kialakítása és kiépítése, stb.). A gazdasági területek (~78 ha) mellett a különleges területek (~82 ha) és lakóterületek (~43 ha) alkotják a mintegy 228 hektár távlatilag funkciót váltó és tartalékterület döntő többségét.

A településszerkezeti tervben a területek tagolására alkalmazott területfelhasználási egységek az igazgatási területen belüli, általános és sajátos építési használatuk szerint azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket jelentenek az OTÉK előírásainak megfelelően.



A város belterületén a területfelhasználási egységek területének változását követve láthatjuk, hogy a legjelentősebb változás a kertvárosias lakóterületeknél pozitív, illetve a hétvégi házas területeknél negatív irányban található. Ennek fő oka az üdülőterületek fokozatos átminősítése. Az átminősítés legfőbb kritériuma a teljes közmű megléte. A kertvárosias lakóterület-növekedés kis részben a lakócélu belterületbe vonásból származik.

Szentendre lakóterületei tovább növelhetők a jelenlegi vegyes = lakó+üdülő és üdülő területek átsorolásával az infrastruktúra-fejlesztéssel összhangban. Ennek két ütemű megvalósításában első lépésként a mai lakó-üdülő területek (Pismány az Ösvény utcáig és Tyukosdűlő), második lépésként pedig a Skanzen feletti és a Petyina üdülőterületei kerülnek speciális kertvárosias lakóterületbe. Az övezet beépítési paraméterei az átsorolás esetén sem növelhetők.

Mindezek alapján megállapítható, hogy első ütemben a belterületbe vonásból származó lakóterületi növekedés 9,4%, ami mérsékelt növekedést jelent, figyelembe véve, hogy a demográfiai prognózis szerinti népességnövekedés 2010-ig 12,1%-os volt, az első ütem végéig 12,7%-os is lehet. Második ütemben, további területbevonással 8,6%, növekedés érhető el.

Figyelemre méltó a kereskedelmi – gazdasági területek besorolású területfelhasználási egységek növekedése (elsősorban a volt orosz laktanya, a 1112-es út déli oldala és a Vasúti villasor déli oldalának ilyen célú hasznosításából), ami a kiegyensúlyozott településszerkezet stratégiai kívánalmának megfelel

Az egyéb ipari-gazdasági területek látszólagos csökkenése abból fakad, hogy egy részük (Rózsa u., Dobogókői út) kereskedelmi-gazdasági övezetbe került. Valójában a Vasúti villasor déli oldalán kismértékű-, távlatban a nyugati tehermentesítő út mentén pedig további növekedését tervezzük.

A területfelhasználási egységek eleget tesznek annak is, hogy az OTÉK szerint a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben kell gondoskodni a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében

- a telkek növényzettel fedett részéből,
- a zöldterületekből és az erdőkből

álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről. (A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A szerkezeti terv az előbbieken túlmenően olyan további elemeket is tartalmaz, amelyek egyfelől a szabályozási terv megalapozásához szükségesek, másfelől pedig olyanokat, melyeket - mivel a szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie – az eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti terv előzetes módosítása során figyelembe kell venni.

A településszerkezeti terv az összehangolás igényével is az alábbi elemeket tartalmazza:

- a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),
- a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (övezetek) lehatárolását,
- az egyes területrészeken belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,
- a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),
- az egyes területrészeken belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket,
- az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,
- a helyi építészeti értékvédelemmel érintett,
- a védett és a védő területekkel, valamint
- a sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását.

A TERÜLETIGÉNYES FEJLESZTÉSEK ÉS A FUNKCIÓVÁLTOZÁSOK ELLENŐRZÉSE

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) tervezet egyik lényeges szabálya kell legyen a területigényes fejlesztések és funkcióváltások ellenőrzött keretek között tartása. Ennek érdekében a szabályzatban ki kell térni arra, hogy területet a város belterületébe vonni csak ütemezetten, a tényleges igénybevételnek megfelelően szabad, az alábbi feltételek fennállása esetén:

- a) szabályozási tervet kell készíteni a területre;
- b) a szabályozási terv elkészíttetésének költségét a terület telkeinek (földrészleteinek) mindenkori tulajdonosai kell, hogy viseljék;
- c) a szabályozási tervben kötelező előírásként szerepeltetni kell, hogy az építési engedély feltételei alábbiak:
 1. a terület teljes közművesítettségének megléte és
 2. a területrendezés során kialakuló új utak és közterületek térítésmentes átadása az önkormányzat részére.

A ma még külterületben lévő, lakó funkcióra kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonásának, valamint fejlesztésének ütemezése a fokozatos és „kézben tartott” fejlesztés előfeltétele. A HÉSZ-ben is rögzíteni kell, hogy területeket a város belterületébe vonni csak ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően szabad.

A **településszerkezeti terv I. ütemében** lakóterületi fejlesztésre kijelölt területeken a következő sorrendben és területegységeken lehet a fejlesztéseket megindítani:

1. ütem: Egres út alatti 2. sz. fejlesztési terület:

Egres út – 0363/89 hrsz-ú út - 0323 hrsz-ú vízmosás – 6622 hrsz-ú vízmosás – 0368/8 hrsz-ú út – 0366 hrsz-ú út – 0364 hrsz-ú út - 0363/116 hrsz-ú út által határolt területegység;

2. ütem: Csicsérko:

a Vasvári út – a 0281/2 hrsz-ú út – a 0282/4 hrsz-ú út, valamint a Fűrj utca által határolt területegység;

3. ütem: Radnóti út alatti fejlesztési terület:

Radnóti út – Pomázi út – 071/22-41 hrsz-ú ingatlanok tömbje - új belterületi határ, valamint a Kálvária út által határolt területegység;³ kivéve a 8634/71

4. ütem: Egres utca alatti 1. sz. fejlesztési terület:

Egres út - 0363/116 hrsz-ú út - új belterületi határ, valamint a Sztaravoda patak által határolt területegység;

5. ütem: Sztaravoda út menti fejlesztési terület:

Sztaravoda út – új belterületi határ – 0282/4 hrsz-ú út, valamint a Fűrj utca által határolt területegység.

Az egyes ütemek sorrendisége nem cserélhető fel, és a területegységek – szabályozási terv készítése szempontjából - tovább nem bonthatók.⁴ Az egyes területegységek fejlesztésének beindítása 2 évenként követheti egymást. Az 1-2. ütemű területeken 2011-ig az SZT készítés megkezdődött.

A **településszerkezeti terv II. ütemében** lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek esetében a fejlesztések beindításának feltétele területegységenként (A feltételrendszer teljesülése esetén a fejlesztés az I. ütem lakóterületi fejlesztésénél leírtak szerint kezdhető meg!):

1. Pomázi út bevezető szakasza mentén lévő távlati lakóterületfejlesztési terület⁵:

A nyugati tehermentesítő út elkészülte és/vagy a Pomázi út kiszélesítése, mai, balesetveszélyes torkolatának átalakítása, és a Vasúti villasor tovább vezetése

2. Üdülőterületek átminősítése (Boldogtanya, Petyina, Tyukosdülő stb.):

A teljes közművesítettség megléte, az utak szabályozási szélességének megléte, és az Önkormányzat számára „városfejlesztési hozzájárulás” befizetése.

3. Sztaravoda út menti tartalék lakóterületek:

A nyugati tehermentesítő út megléte mellett a Sztaravoda utat és a tehermentesítő utat összekötő új út megléte.

A gazdasági és a különleges területek fejlesztését a lakóterületi fejlesztésekkel azonos módon kell kezelni, de feltételhez kötött fejlesztés csak a Tófenéken, illetve a Rózsa utcától délre fekvő gazdasági területen került kijelölésre (TSZT II. ütem). A fejlesztés feltétele: a nyugati tehermentesítő út megléte.

³ Módosította a 296/2004. (IX.14.) Kt. sz. határozat.

⁴ Módosította a 296/2004. (IX.14.) Kt. sz. határozat.

⁵ Módosította a 296/2004. (IX.14.) Kt. sz. határozat.

A TELEPÜLÉS SZERKEZETÉT MEGHATÁROZÓ KÖZTERÜLETEK ÉS AZOK TAGOZÓDÁSA: KÖZLEKEDÉS ÉS A VÁROSSZERKEZET

ORSZÁGOS UTAK

A közigazgatási területet jelenleg öt országos út érinti, a 11sz. főút, a 1108j., a 1112j. és a 1116j. összekötőutak, valamint három bekötőút, a 11112j., a 11113j. és a 11114j. bekötőút. A hatályos településszerkezeti terv a meglévő országos úthálózatot kiegészítő útfejlesztési javaslatokat tartalmaz.

A Nyugati tehermentesítő út a 11sz. főutat a 1116-os úttal összekapcsoló új külterületi országos út. A tervezett út nyomvonalát a TSZT a vonatkozó tanulmányterv szerint jelöli ki, csomópontokkal az országos hálózat (11sz. főút, 1108, 1112 és 1116j. utak), illetve a település fontosabb útjainak csatlakozásánál (Rózsa u, Vasúti villasor, Pomázi út, Kálvária u.). A Nyugati tehermentesítő út megvalósítása után a közútkezelővel történő megállapodástól függően helyi úttá, települési főúttá válhat a Szentlászlói út (1116j. út) illetve a Sztaradova út–Szarvashegyi út (1112j. út).

A TSZT a város belterületének déli határán jelöli ki a Szentendrei szigetre vezető Duna-hídat. A hídhöz vezető útkapcsolat indítását a 1108j. út és a 11sz. főút találkozásánál tervezett külön szintű csomópontból javasolja.

A TSZT szerkezeti javaslatát alapvetően megtartva pontosításra kerül 2011-ben:

- a tehermentesítő út 11-es főúti külön szintű csomópontja a Budakalászi elkerülő út terveinek megfelelően,
- a Szentendrei szigetre vezető Duna-híd útkapcsolata indulhat a 1108j. út és a 11sz. főút találkozásánál meglévő szintbeli csomópontból, illetve alternatívaként a Budakalászi elkerülő út és a 11-es főút külön szintű csomópontjából.

TELEPÜLÉSI UTAK

A hatályos településszerkezeti terv szerinti főbb úthálózat-fejlesztések céljai és javaslati:

- a sugárirányú utak közötti kapcsolatok kialakítása: János u. – Kovács László u
- a Nyugati tehermentesítő út kapcsolatainak kialakítása: Szentlászlói út és Sztaravodai út közötti gyűjtőút, Rózsa utca, Vasúti-villasor és Kálvária utca nyugati meghosszabbítása
- a rosszul megközelíthető területek közúti és tömegközlekedési kiszolgálásának biztosítása
- Pismány: Cseresznyés út – Barackos út kapcsolata, Tegez u. – Táltos u. kiépítése, Egres u. kiépítése
- Szarvas-hegy: Csányi M. u. – Kaptató u. kiépítése
- Kisboldogtanya: Barackvirág u. meghosszabbítása
- a csak egy irányból megközelíthető területek megközelítési lehetőségeinek bővítése

A TSZT helyi utakra vonatkozó javaslatainak szerkezeti szintű módosítására nincs szükség, a déli gazdasági terület, illetve a Budakalászi elkerülő úthoz csatlakozó területek helyi úthálózata a

vonatkozó tervelőzmények (úttervek és alátámasztó munkarészek) alapján, a Barackvirág u. meghosszabbítása a megvalósulás alapján 2011-ben pontosításra kerül.

A Nyugati tehermentesítő útra egy új csomópont javasolt a Rózsa utca és a Vasúti-villasor közé, a Kőzúzó köz meghosszabbításánál (az előírásoknál kisebb csomóponti távolság ellenére), a tervezett sportcentrum és a HÉV végállomás melletti gazdasági területek közvetlenebb megközelítése érdekében.

GYALOGOS/KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A hatályos TSZT a meglévő dunaparti kerékpárút déli továbbvezetését javasolja a Postás strandtól délre az iparterület menti közterületi parti sávban. Ehhez az észak-déli kerékpáros útvonalhoz két tervezett nyomvonal csatlakozik:

- a Dera patak mentén Pomáz felé,
- a Bükkös patak mentén Dobogókő, illetve abból Izbégnél kiágazva a Szabadtéri Néprajzi Múzeum felé.

A tervezett és meglévő kerékpárutak nyomvonala pontosításra kerül a megvalósult állapot, illetve az időközben elkészült kerékpárút-tervek alapján, valamint az új úthálózat-fejlesztésekhez illeszkedően:

- a Skanzen fejlesztési területén,
- a Déli vízbázis területeken,
- a Dera-patak mellett,
- a Casino-Postás strand területén,
- a Budakalászi út mellett,
- az új Budakalászi csomópontnál.

PARKOLÁS, RAKODÁS

A hatályos TSZT a Castrum térségébe, a Határcsárda környékére, valamint a Dunakorzó mellett (a Kertész u. – Bolgár u. közötti szakaszon és a Mahart kikötő térségében) jelöl ki jelentősebb közterületi parkolót. A Teatrum étterem mellett időkorlátozásos fel-leszállóhely kialakítását javasolja a jelenlegi autóbusz-parkoló helyett, annak áthelyezésével (a Határcsárda környékére).

A HÉV vonalak fejlesztésére vonatkozó koncepció a végállomások mellett őrzött P+R parkolók kiépítését javasolja. Ennek feltételei további vizsgálatot igényelnek.

TÖMEGKÖZLEKEDÉS

Budapest és környéke tömegközlekedési hálózatainak fejlesztését befolyásolja az utasforgalmat lebonyolító üzemek és közlekedési módok koordinációját és tarifaközösségét kialakító Budapesti Közlekedési Szövetség. A Szövetség létrehozása ütemezetten történik, első ütemére várhatóan 2002-ben kerül sor.

A Budapest és Szentendre kapcsolatában jelentős Szentendrei HÉV vonal fejlesztését a fővárosi közlekedésfejlesztési terv hosszútávon a déli HÉV vonalcsoporttal a városközpont alatt összekötve regionális gyorsvasúttá alakítva irányozza elő. Szentendre szempontjából a sűrűbb közlekedés és az utazási idő csökkentése szükséges.

Szentendre tömegközlekedésében a meghatározó a VOLÁNBUSZ helyközi és helyi hálózata marad.

A városi úthálózat fejlesztése lehetőséget ad a jelenleg rosszul ellátott területek megközelítésének javítására. A hegyvidéki területen a (felmérendő) utasforgalmi igényektől és a javasolt úthálózat-fejlesztések megvalósításától függően lehet a helyi autóbuszvonal hálózatot fejleszteni. Egyes vonalakon várhatóan kisebb kapacitású autóbuszokkal lehet jobban alkalmazkodni az igényekhez és adottságokhoz. A javasolt hálózatfejlesztési irányok:

- Pismány, Barackos úti vonal meghosszabbítása 2010-ben az Ösvény utcaig történő kiépítése megtörtént.
- Szarvashegy
- Kisboldogtanya
- Izbég, Vasvári P. u. – Pásztor u.

A dunai személyhajózás fokozatos fejlesztése várható. A meglévő két kikötő megtartásával, a szolgáltatási színvonal fejlesztése szükséges. (pl. parkoló)

VÉDETT-, VÉDELEMRE TERVEZETT ÉS VÉDŐ TERÜLETEK A KÖRNYEZET MEGÓVÁSA, MEGÚJÍTÁSA

Szentendre a funkcionálisan egyre összetettebbé váló – urbanizálódó - potenciális kistérségi központ távlati településszerkezetének alakulásában, értékének megőrzésében és fejlesztésében egyre fontosabb szemponttá válik a természeti és az épített környezet egyensúlya.

Az emberi beavatkozásoktól közel mentesnek mondható jelentős tájrészletet alkot a város Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó erdő- és gyepterületei, valamint a Szentendrei Duna-ág és az azt kísérő galériaerdők. A város hagyományos jellegének megőrzését szolgálja a belváros városképi védelmi területe, védett épületei, valamint a természetes állapotot védő országos és helyi jelentőségű védett természeti területek. Fontos városképi elemek a fasorok, melyek rekonstrukciójára, kiegészítésére külön gondot kell fordítani.

A terület erdeire jellemző, hogy nagy összefüggő területeket borítanak a Visegrádi hegység területén. Erdősávok nem jellemzőek. Sávszerű erdők a patakokat és a Szentendrei Duna-ágot kísérik, valamint jelentősebb vízmosások környékén maradtak még meg. Kisebb erdőfoltok találhatóak a belterületbe ékelődött hegycsúcsokon. A város szerkezetébe beékelődött erdők, erdőfoltok megőrzése tájésztétikai és humán ökológiai szempontok miatt is szükségesek és kívánatosak. Ennek érdekében gondot kell fordítani a szórványerdők megújítására, kiegészítésére, újabb erdősávok és fasorok telepítésére, elsősorban a lakóterületek környezetében.

A városkörnyéki mezőgazdasági területek jelentős része a kárpótlás során új tulajdonosokhoz került és szétaprózódott. Az új tulajdonosok többsége azonban nem műveli ezeket a területeket (értékesítésre és/vagy építési övezetbe történő átminősítésre várva), így több szántó parlagon hever. Az urbanizálódás felgyorsulását hozhatja magával a belvárost tehermentesítő út megépülése.

A még megmaradt, természeti értékek megőrzését szolgálja a várost is érintő, Duna-Ipoly Nemzeti Park, amely csak az országosan is kiemelkedő jelentőségű természeti értékek élőhelyeit fedi. A helyi értékek és az országos védelmet érdemlő értékek egy része a város helyi jelentőségű természet-védelmi területein vannak, amelyek további bővítését tervezi a városi önkormányzat⁶. Az egyeztetések alapján helyi védelemre javasolt további területek az alábbiak:

- Szmerdáni horhos
- Sziklás-patak völgye és medre

⁶ Megemlítjük, hogy a helyi jelentőségű védett természetvédelmi területek védetté nyilvánítására vonatkozó rendeleteinek törvénynek megfelelő formába hozatala, új, egységes rendelet megalkotása szükséges (jelenleg több elkülönülő rendeletben, a művi elemekkel együtt vannak nyilvántartva, esetenként nem egyértelmű a területek lehatárolása és azonosítása, több helyen kiegészítésük szükséges).

Szentendre területét a NATURA 2000 európai jelentőségű természeti területek hálózata érinti, Madárvédelmi és Természetmegőrzési területek egyaránt találhatóak. A Madárvédelmi területek az Észak-nyugati erdős területek, melyek nagy része a Duna-Ipoly Nemzeti Park részét képezi, ezekre az országosan védett területekre vonatkozó jogszabályok érvényesek. A Természet-megőrzési területek a Madárvédelmi terület egészét magába foglalják, és ezen felül több, országos, vagy helyi védelem alatt nem álló változatos területfelhasználású területet érintenek.

A Natura 2000 területekre jellemző, hogy mezőgazdasági területeket is tartalmaznak, melyek esetében a hagyományos gazdálkodási forma megtartásával őrizhető meg az európai szinten értékes élőhely (mezsgyék, kistáblás mezőgazdasági területek, gyepek, nedves kaszálók stb.).⁷

Az Országos ökológiai hálózat mag, folyosó és pufferterülete egyaránt érinti a város területét. A magterületbe a legértékesebb, Duna Ipoly Nemzeti Park területébe tartozó erdők-mezők tartoznak. Itt találhatóak a források, fokozottan védett terület is. A folyosó területbe elsősorban a vízfolyások, árkok, vízmosások menti és Dunai területek tartoznak, amelyek benyúlnak a beépítésre szánt területekbe is. A pufferterület övezetébe azok az erdőhatáron található elsősorban mezőgazdasági területek kerültek, amelyek a magterület megóvására hivatottak, értékesek, vagy értékes védendő elem mellett találhatóak. A területhasználati konfliktusok miatt a lehatárolás pontosítása szükséges, amely a BATrT módosítása során lehetséges.

A Natura 2000 és ökológiai hálózat területein a még fennmaradt természetes vegetáció fenntartása fontos természetvédelmi cél.

Szentendre a közepesen szennyezett levegőjű városok közé sorolható. A város levegőminőségi állapotát alapvetően a Visegrádi- és a Pilis-hegység jelentős kiterjedésű erdőterületei, a város saját szennyezőanyag kibocsátása, valamint csekély mértékben a környező települések befolyásolják. A város levegője, a Dunakanyar régióhoz képest rosszabb, a térség városaihoz viszonyítva viszont jobb. A 1991-es állapotokhoz képest az ülepedő por tekintetében történt javulás. A levegőt szennyező források közül meghatározó a közúti közlekedés. E vonatkozásban javulás várható a Nyugati tehermentesítő út megvalósulásával.

⁷ A NATURA 2000 az európai jelentőségű természeti területek hálózatának az elnevezése. Az EU célja a biológiai sokféleség, az élőhelyek és a fajok megőrzése érdekében, az életközösségek ökológiai igényét és természetes elterjedését szem előtt tartva biztosítani a fennmaradásukhoz szükséges környezeti feltételeket. Ennek egységes jogi szabályozását a *madarak védelméről* 1979-ben (79/409/EEC) és a *természetes élőhelyek, vadon élő állatok és növények védelméről* szóló 1992-ben (92/43/EEC) elfogadott *irányelvek* határozzák meg, az ezek alapján kijelölt Madárvédelmi - és Természetmegőrzési területek együttesen alkotják a NATURA 2000 területeit.

A 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet tartalmazza az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre vonatkozó szabályokat.

Amennyiben a NATURA 2000 terület nem áll védelem alatt, az azon folytatható földhasználat részletes szabályait a Kormányrendeletben határozza meg. Ezen területeken bármilyen, olyan tevékenység korlátozás nélkül folytatható, mely nem veszélyezteti, illetve sérti a NATURA 2000 céljait. A NATURA 2000 területeken tilos engedély nélkül olyan tevékenységet folytatni, vagy beruházást végezni, mely a terület védelmi céljainak megvalósítását akadályozza. A NATURA 2000 területre, ha az külön jogszabály alapján védett természeti terület, a védetté nyilvánító jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az ipari eredetű szennyezés kisebb mértékű a városban, ami lokálisan lehet zavaró mértékű. Számottevő környezeti terhelést okozó ipari telephelyek a város déli részén lévő Déli ipari területen, valamint a Kőúzó utcai iparterületen található. 1991-hez képest az ipari eredetű levegőszennyezés mértéke a legtöbb komponens tekintetében csökkent. Jelenleg is legjelentősebb légszennyező tevékenység a hőenergia termelés és a fűtés.

A város levegője csak akkor maradhat tartósan az egészségügyi határértékeknek megfelelő, ha a hegyekből érkező friss levegő-áramlási folyosói beépítetlenek és zöldfelületek maradnak a belvárosig. Ebben számottevő szerepet játszanak a kialakult légáramlási folyosók, zöldfolyosók, melyeket a patak völgyek (Sziklás-patak, Sztelin-patak, Sztaravoda-patak, Bükkös-patak, Dera-patak) és az azokat kísérő, jelenleg még jobbra összefüggő zöldfelületek alkotnak.

Szentendre legjelentősebb zajforrása a közlekedés. Legzajosabb a 11-es út városi szakasza (Dózsa György út, Dunakanyar körút, Ady Endre út) de zajosak a következő utak is: Római sánc utca, Kálvária út, Vasúti villasor, Duna korzó. A tényleges zajterhelés pontos meghatározása érdekében célszerű zajméréseket végeztetni. A belső városrészek zajterhelését csökkentené a Nyugati tehermentesítő út megépítése.

A magas talajvíz illetve belvíz korlátozza a város alacsonyabb térszínű részeinek hasznosíthatóságát. Ezek a területeken a talajvíz általában kis mélységben található. A talajvíz a város déli részén rendszeresen megjelenik belvíz formájában a felszínen. Mennyisége $5 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$, ami dunai árvízkor megemelkedhet, de tartós alacsony vízállás mellett jelentősen lesüllyedhet. Nagyobb dunai árvizek alkalmával a talajvízszint jelentős megemelkedése, vagy hosszabb csapadékos időszakok után alakulhatnak ki a városban belvízzel borított területek. Leggyakrabban a Kispetyina, a Tó környéke-dűlő, a Tófenék, Pannónia telep Tófenék felőli része valamint a Regionális Déli vízbázis kútjai környékének mezőgazdasági művelésű területein jelentkezik a talajvíz, amit tovább terhelnek a talajba kerülő szennyvizek. Ezen a vízrendezés, a felszíni vizek megfelelő elvezetése, kezelése segíthet.

Környezetvédelmi és az ivóvíz ellátás biztosítása szempontjából a város legjelentősebb és legégetőbb problémája **a Régi déli vízbázis** kútjaiban már 1999-ben megjelent és **a Regionális déli vízbázis** kútjait veszélyeztető szénhidrogén szennyezés. A szennyezett vízbázis kutakat lezárták, de a szennyezést meg kell szüntetni, és el kell végezni a kárelhárítási munkákat, mivel annak hiányában az ivóvíz kutakat nem lehet használni. A szennyezés forrásának meghatározásának, a szennyezett terület kiterjedésének vizsgálatának és a lehetséges kárelhárítás módjának engedélyezését az illetékes üzemeltetők és szakhatóságok végzik.

A városban potenciális talajszennyező a KÉKI II. hulladéklerakó, mivel nem a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően alakították ki, rekultivációja szükséges. A lerakó bezárásra került, rekultivációjára engedélyezett terv van. A szennyezések megakadályozása érdekében szükséges a tervek alapján megvalósítani a környezetének rekultiválását, és a lerakó körüli talaj-monitoring hálózat megfelelő üzemeltetését. A KÉKI I. – már részben rekultivált – hulladéklerakó is potenciális szennyezőként jelenik meg a város területén. A KÉKI I. figyelőkúttal rendelkezik, rekultivációjára engedélyezett terv van. Alkalmankénti (évi egy-egy alkalommal) célszerű lenne a környék talajának

vizsgálata elsősorban a toxikus anyagokra nézve (nehézfémek, metán stb.). Jelenleg környezetvédelmi, higiéniai, technológiai és gazdaságossági szempontok miatt a guruló konténeres, kukás és zsákos gyűjtést alkalmazzák. A VSZ Zrt területén átrakó működik 1998 óta. A szelektív hulladékgyűjtés szigetekkel megoldott, és a VSZ Zrt-ben 2007 óta működik hulladékudvar, ott biztosítva veszélyes és a nem veszélyes hulladékok szelektív konténeres gyűjtését. Ezzel a módszerrel a lerakóra szállítandó hulladékok mennyisége csökken, amelyet jelenleg nagy távolságba (ajkai lerakó) kell szállítani. A VSZ Zrt. telepén újabb hulladéktömörítő létesítése célszerű. A város összesen 11.500 t/év mennyiségű kommunális hulladékot termel.

A városnak nincs sem komposztáló telepe, sem „normális” szerves hulladék (törmeléklerakó) elhelyezési lehetősége. A regionális vizsgálatok alapján, a város területén kommunális és szerves hulladék lerakó kijelölésére környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szempontból nincs alkalmas terület. A szükséges terület a kistérségben található. A komposztáló telep létesítése levegőtisztaság védelmi szempontból is szükséges volna.

Szentendrén a DMRV szennyvíztisztító telepe üzemel, biológiai szennyvíztisztítással. A telep tervezett kapacitása 14.200 m³/nap, jelenlegi terhelése 8500 m³/nap. A telep rekonstrukciója és a tervezett kapacitás kiépítése befejeződött. A telep képes megoldani a város és a környék szennyvízkezelését. A telepre 300 m³/nap mennyiségben szállítanak „szippantott szennyvizet”. Ezzel biztosított a szippantott szennyvizek legális elhelyezése és megfelelő kezelése (ezzel összefüggésben időszerűvé válhat a folyékony hulladék ártalmatlanításával kapcsolatos helyi rendelet megalkotása). A tisztítás során képződő hulladékot jelenleg Gödre szállítják. A tisztított szennyvíz befogadója a Szentendrei Duna-ág. A szennyvíztisztító lefedése elérhető cél, mely a volt orosz laktanya területének hasznosításában finanszírozható, amennyiben ott a beépítés egyéb korlátai megszűnnek, így a környező területek felértékelődnek. Szentendrén a szennyvízcsatornával való ellátottság közel sem teljes. Elsősorban a város belső részein van kiépített csatornahálózat. Ennek megfelelően nagy számban üzemeltetnek házi közműpótló létesítményeket, melyekből elszivárgó szennyvíz közvetlenül szennyezi a talajt és talajvizet, ezen keresztül a Dunát, veszélyeztetve a vízbázisokat.

Elsősorban a belvárostól távolabbi „hegyvidéki” részeken nincs szennyvízcsatorna (Petyina, Boldogtanya Pismány, Szarvashegy, Tyukovác). Ezeknek a területeknek a lakónépessége nő leginkább, így egyre nagyobb mértékű a nevezett területekről származó szennyezés. Mindezek miatt szükséges a szennyvízelvezető hálózat további bővítése a város említett területein.

A város forrásai közül 10 foglalt, 13 foglalatlan, 1 részben foglalt és 1-ről nincsen ilyen értelmű pontos információ, mivel megközelíthetetlen. Tíz forrás - Belavoda (Karmak), Lajos, Fenyő, Kissándor, Sándor, Anna, Makkos, Málnás, Ferenc, Sztaravoda - országosan is védett és Duna-Ipoly Nemzeti park területén található. További három forrás (Pásztor, Sztelin, Kis-sztelin) helyi jelentőségű védett területen található

A Bükkös-patak a város legjelentősebb vízfolyása. A vízfolyás nagy csapadékok alkalmával sok hulladékot szállít és rak le a kisebb esésű részeken. A nagyvizek a patakmeder partfalait rombolják, ezért a meder rendszeres tisztítása és karbantartása szükséges. Ökológiai elveknek megfelelő

mérnökbológia módszerekkel történő **partfalrendezés** szükséges. Zöldfelületi rendezés szükséges a Bükkös patak torkolata és a Postás strand közötti Duna-parti területen.

Az ÁNTSZ a vízminőségi adatok közül csak **a fürdőzés szempontjából** fontosabb bakteorológiai, trofitási és toxicitási jellemzőket egyedül a Postás Strandnál vizsgálja. A város patakjainak, tavainak vízminőségét nem figyelik. Az adatok alapján a Duna vízminősége az elmúlt években jelentősen nem változott, a minőség jelentősen függ a vízállástól és nagyobb szennyezések levonulásától. A bakteorológiai szennyezettség miatt a Duna vize fürdőzésre általában alkalmatlan.

A város épített környezete a gazdag történeti múlt igen összetett lenyomata. Szentendre város kiemelkedő érdeke e sajátos emlékek megőrzése, a településszerkezeti-, építészeti-, régészeti-, történeti értékek és a település arculatának védelme érdekében.

A **műemlékek** nyilvántartását helyrajzi számoknak, utcaneveknek, rendeltetésnek megfelelően – a Településrendezési terv tartalmazza. A Műemléki Jelentőségű Terület (MJT) javasolt lehatárolása a Dunakorzó, - Jókai u., - Dumtsa Jenő u., - Bükkös-patak part, - Tiszteletes u., - Fulkó deák u., - Toldi köz., - Szerb egyházi ingatlan. – Martinovics köz – Martinovics u. – Bartók Béla u. – Tobakosok keresztje – Preobrazsenszka templom – Dunaár u. által határolt terület, melyre az 1997. évi LIV. törvény 6. § (4) bekezdése alapján egységes Szabályozási Tervet kell készíteni.

Műemléki védelemre javasolt az egykor műemléki jelentőségű kategóriában védett, Gózhajó u. 9., 2248 hrsz.-ú, „volt Krecsárovcis-házat”.

Helyi védelemre javasoltak az alábbi egyedi művi értékek:

Cím:	Hrsz:	Leírás:
Görög utca Duna korzó sarok	1855	„Görög Kancsó” étterem, utcai, kitelepülő kerthelyiséggel. Épült: 1850 körül. Városképileg meghatározó elem.
Bercsényi utca 3.	1860	1800 körül épült, barokk eredetű, emeletes kereskedőház, kőkeretes kapuval. Földszintje dongaboltozatos.
Malom utca 4/a	2218/2	Szép, elől tornácos, kétágú, boltíves borospincés, ritka, jellegzetes karakterű épület, az 1700-as évek végéről.
Gózhajó utca 1.	2223	Szép barokk ház az 1700-as évekből, alacsony építésű oromzatos kialakítású, szép rég padlásablakkal, kontyolt tetővel. Eredeti utcai homlokzatán két kis ablak és egy ajtó, jelenleg egy kicsit átalakítva.
Gózhajó utca 3.	2224	1800 körüli, barokk kő oszlopos bejárat, kőgolyóval a tetején, szép kovácsoltvas kapuval. A kaput védeni kellene.
Kígyó utca 10.	2244	Az 1700-as évek végén épült. Jelenleg lakóház, étterem (Chez Nicolas). Karakteres városképi elem.
Bogdányi út 6.	2279	1700-as évek, alacsony építésű, szép kőkeretes nyílásokkal, szép fakapu.
Rákóczi utca 3.	2318	17. – 18. sz.-i, fésűs parasztház típus. A szomszédjával, a helyi védelem alá vont 2317 hrsz.-ú házzal egységes, jellegzetes beépítést alkot.

Rákóczi utca 9.	2322	Fésűs parasztház, jobb oldali szárnya: 18. sz.-i faoszlopos tornácos, utcai rész beépítve. Bal oldali szárnya: 1800 körüli egyszerű fogas díszítéssel az ablaktokon, (szárnyak már kicserélve). A kapu 1800 körüli.
Péter-Pál utca 2/b.	2338	Kereskedő ház jellegű. Konzolosan kiálló erkélyen kovácsoltvas rács. Az udvari épület lehet a régebbi (1700 körüli). A beépítés és a tömeg alapján, a század elején még pékműhelyként működött.
Dumtsa Jenő utca 5/a.	2347	1800 körüli, jellemző szentendrei kis teljesen kontyolt ház, fogas lécdísz az ablakon, ajtón, fogas kváder díszítés az épület két szélén.
Dumtsa Jenő u.7.	2353	1800 körül épült, késő barokk épület, 1900-as évek elejét idéző faportállal.
Dumtsa Jenő utca 15.	2358	18. sz.-i, barokk saroképület, átalakítva, ívesen levágott sarokképzéssel, szép oromzatos képzésű vég, nyílászárók már kicserélve.
Bükkös part 31.	2415	1800 körüli, jó arányi jellegzetes épület.
Dobozi utca 1.	2941	Az utcai épületrész 1850 körüli, egyszerű klasszicista épület: hattengelyes homlokzatát tagozott főpárkány zárta le és falsávok szegélyezték. Helyreállítás után védendő.
Fulcó Deák utca 11.	2946	19. sz. végén épült, szép kis épület, utcafrontról hátrahúzott kertvárosi ház. Egyedi, különleges épület.
Pátriárka utca 10.	2950	1800-as évek első felében épült, szép arányú kis épület fogas oromfallal erre a területre jellemző keretezésű ablak zárókó jellegű dísszel.
Kertész u. 10.	930	1934 (Cuttner Ervin tervezte), szép, arányos épület. Keletre néző íves árkádós tornácos épület egy keresztiszárnnyal. Helyreállítás után védendő.

Városkép szempontjából kiemelt területként javasoltak az alábbiak:

1. Északi terület: Dunakanyar krt. – Duna part – Czóbel sétány – Dunakorzó út – Bem u. – Malom u. – Martinovics u.
2. Nyugati terület: Dunakanyar krt. – Kálvária tér – Szerb Kálvária tér – Bimbó u. – Kálvária u. – Álmos u. – Festő u. – Lehel u. – Kovács László ú. – Fulcó Deák u. – Tiszteletes u.
3. Déli terület: Bükkös part – Dumtsa Jenő u. – Batthány u. – Dunakorzó út – Duna part – Bolgár u. – Vasúti villasor – Órtorony u. – Dunakanyar krt.

A védett régészeti területek – Római Tábor (*Ulcisia Castra*) – kiegészítése javasolt az alábbiakkal:

1. a Szabadtéri Néprajzi Múzeum területén lévő Római kori villa maradványait,
2. a Római Táborral szemközti tömböt (lehatárolás szerint), a Kossuth Lajos u. 16. szám alatt 2001. júniusában talált katonai fürdő pontos kiterjedése még nem megállapított.

Az épített környezet értékeinek megóvása érdekében az alábbi szempontokat célszerű érvényesíteni:

- Szentendre város művi környezete, értékei, utcái és terei egyedi hangulatának megőrzése,
- a belváros vidéki polgáris jellegének megőrzése, helyreállítása, az utcaképek megőrzése,
- az épületek hasznosításával, a lakófunkció megőrzése,
- a kilátás és rálátás védelme,
- a templomok kertjei és környéke felújítása, a templomtornyok, mint idegenforgalmi kilátópontok,

- a Bükkös-patak partjának revitalizációja (a volt Nagy Kúria, Művész tér környéke példája szerint),
- a Duna-part kiemelt és egységes kezelése szükséges, különös tekintettel a parti házsor értékeinek megőrzésére, foghíjak kiegészítésére, valamint a városra való rálátás megőrzésére, továbbá
- a Belvárosi és Szamárhegy pincék karbantartása, hasznosítása.

Különös figyelmet érdemel **a Belvárosban** az épített környezet megőrzése és fejlesztése, minőségi színvonalának emelése (többek között az utca- és térburkolatok minőségének emelése; a légvezetékek földkábelre cserélése; utcabútorok kihelyezése és egységesítése (lámpatestek, padok, hirdetőtáblák, hulladékgyűjtők, a város címerét tartalmazó csatornafedők, stb.), az épületek megfelelő hasznosítása; a Bükkös-patak partjának revitalizációja; a Duna-part kiépítése (burkolat, lámpasor,) és az itt álló épületek homlokzatainak felújítása (Dunakorzó 10., Bercsényi u. 4., stb.); a Fő tér fejlesztése (épület-felújítás, karbantartás, a századelős faportálok visszahelyezése a KÖH állásfoglalása szerint, a századelőre jellemző faportálok, fadobogók, kihúzható ollós rendszerű árnyékoló vásznak alkalmazásával; a Bogdányi u. és a Dumtsa J. u. épületeinek folyamatos felújítása; a Péter-Pál, a Blagovesztenszka, és a Templomdombi templomok tornyának kilátópontként való turisztikai hasznosítása; a templomdombi rk. templom környékének rendezése; a főtéri Blagovesztenszka templom, a Kossuth L. u.-i Pozsarevaczka és a Bogdányi u.-i Preobrazsenszka templom és a Rákóczi utcai ref. templom homlokzat-felújítása; a Művészet Malom épületének komplex képzőművészeti és kulturális központként való hasznosítása és a Dunaparti Művelődési Központ működő kulturális funkcióinak erősítése, kiteljesítése, stb.).

Települési tájképvédelmi terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park, Országos ökológiai hálózat, Natura 2000 területek, helyi védett területek és egyéb tájképvédelmi szempontból kiemelt területek összegzésével került lehatárolásra. A települési tájképvédelmi területen az épületek és építmények tájba illesztésére fokozott figyelmet kell fordítani, honos fajokkal és a természeti környezethez illeszkedő szín- és anyaghasználattal.

MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK A KÖZMŰVESÍTÉS ÁLLAPOTA ÉS FEJLESZTÉSE

Szentendre vízellátását jelenleg 25%-ban a Szentendre Északi vízbázis és a Pap-szigeti vízbázis, 75%-ban a Tahi vízbázis elégíti ki.

A város számára új infrastruktúra-kiegészítési és rekreációs célú fejlesztési lehetőséget jelent a 2010-ben fúrt termálkút, amely a Nagy hajóállomástól északra, a tervezett Pap-szigeti gyalogoshíd mellett helyezkedik el.

Szentendre jelenleg csatornázott területén, a belvárosban egyesített, déli részén (lakótelepi területeken) elválasztott rendszerű csatornahálózat működik, de a Szamárhegyben kényszeráramú (vákuumos) rendszer is megtalálható, a Dézsma u.—Dodola u.—Iskola u.—Angyal utcák által határolt területen. A város szennyvizén kívül a szentendrei szennyvíztisztító telepre juttatják a regionális jobb

parti szennyvízrendszeren keresztül Pomáz, Dunabogdány, Tahitótfalu, Tahi és Leányfalu szennyvizét is. A város jelentős területén, főleg az északi, észak-nyugati területein zárt medencés szennyvízgyűjtés és szippantás, illetve ezek nem megfelelő műszaki állapota miatt a szennyvíz elszikkasztásával oldják meg a keletkező szennyvíz elhelyezését. 2011-ig a területeken nőtt a vezetékes csatornahálózattal ellátott telkek aránya: a Pismány egy részén 1 ütem csatornafejlesztés valósult meg, a Kisboldogtanyán egy 50 telekből álló terület egység csatornázása megtörtént. A fejlődő gazdasági területeken a Vasúti villasortól délre és a Déli gazdasági területeken ugyancsak nőtt a csatornával ellátott terület –az új gazdasági létesítményekkel egyidejűleg. Szentendrén a szennyvíz-csatornahálózat kiépítettsége 2005-ben 66 %-os, 2011-ben 69%.

Szentendre város területén 1973 óta központi szennyvíztisztító telep üzemel a Szentendrei Duna-ág jobb partján, a Dera-patak torkolata feletti magas parton. A hulladékanyag-kezelés, valamint a víztelenített iszaphulladék elhelyezése egyelőre nem véglegesen megoldott. A tisztított szennyvíz befogadója a Szentendrei Duna sodorvonala, a tisztítótelepen keletkező hulladékot Gödre szállítják, ami szintén nem a végleges megoldás. Bár a város szennyvízcsatornáinak hossza az utóbbi években örvendetesen nőtt, még mindig egész városrészekben hiányzik a hálózat. A szennyvizek jelentős hányada a szikkasztókon keresztül, ásott kutakba, vagy patakokba eresztve, esetleg a kertbe kilocsolva végső soron a Dunába kerül.

A Dunakanyar kiemelt jelentőségű idegenforgalmi, rekreációs terület, ezért a lehetőségekhez képest minél hamarabb meg kell akadályozni, hogy tisztítatlan szennyvíz kerüljön a Dunába. Komoly gondot jelent (főleg a nyári, meleg időszakban) a város turisztikai szempontból frekvenciált belvárosi részén a csatornákból kiáramló bűz. Ez egyrészt a jelzett területen üzemelő egyesített rendszerű csatornahálózat számlájára írható. Az egyesített rendszerű csatornahálózatban (nem megfelelő lejtése miatt) stagnáló, pangó szennyvízből kiváló és leülepedő anyagok rothadásnak indulnak és ennek velejárója a csatornából kiáramló bűz. További problémát jelentenek azok a víznyelő aknák, amelyeket közvetlenül a csatornára, annak felső boltozatát áttörve építettek. Ezek a víznyelőkön bejutó szilárd szennyeződés a csatorna eltömődését okozza, ami azután a szennyvíz pangását, így bűz képződését okozza. Az utóbbi időkben abban is történt előrelépés a víznyelők folyamatos átépítésével.

Hasonló problémát okozhat elválasztott rendszerű csatornahálózatnál a csapadék-csatornába illegálisan bekötött szennyvíz.

Ezeket a csatornák karbantartása során felfedezett illegális bekötéseket meg kell szüntetni, illetve a tulajdonosokat kötelezni kell a bekötések felszámolására. A csatornázatlan területeken a környezet szennyezésének csökkentése szükségessé teszi az ezzel kapcsolatos hatósági ellenőrzés fokozását, szigorítását, a szennyvizekkel történő „elszámolás” fontosságát. Végső megoldást azonban az egyesített rendszerű csatornahálózat szétválasztása jelentene.

A szennyvíztisztító telep kapacitása 14 200 m³/nap, melynek jelenlegi kihasználtsága mindössze 60 %-os (8500 m³), így Szentendre város szennyvízcsatorna hálózatának bővítésének lehetősége szennyvíztisztítási oldalról biztosítva van.

A város csapadékvíz elvezetését szolgáló zárt, gravitációs csatornarendszer, valamint a nyílt árkos vízvezetők az önkormányzat kezelésében vannak. Szentendre a Pilis és a Visegrádi-hegység délkeleti lejtőjéről lefutó patakok és a Duna találkozásánál fekszik ott, ahol a Duna jobb partjához kapcsolódó alacsony teraszok kiszélesednek, lehetővé téve az ember megtelepedését. A patak völgyekben és a mély fekvésű részeken megfigyelhetők olyan helyek, amelyeknél vonal mentén gyenge, lassú, szivárgó vízként lép felszínre a **talajvíz**. Az ilyen részeken mocsaras, vizenyős területek alakultak ki, és ezek a szivárgó vizek táplálják a patakokat, viszonylag folyamatos vízutánpótlást biztosítva legalább az alsó szakaszokon.

A Duna a térség erózióbázisa, befogadója a felszíni és felszín alatti vizeknek (talajvíz) és ezekre közvetlenül, vagy közvetve hatást gyakorol kb. 8,0 m-es nagyságú vízszintingadozásával. A folyó partja rendezett. Az árvizek - amelyek oly sokszor elöntötték a város mélyebben fekvő területeit, különösen a Belváros és a Pannónia egyes részeit - ellen kiépült az árvízvédelmi gátrendszer és ma már ilyen vonatkozásban a folyó közvetlen veszélyt nem jelent. A Pannónia telep „gátja” megvalósult. A város északi részén csak a part menti sáv - gyakorlatilag a 11. sz. úttól a Duna felé eső terület - alacsonyabb fekvésű a mértékadó árvízszintnél. A Dunától távolodva a terep gyorsan emelkedik, így az út túloldalán elöntési probléma nincsen. A Dunában átlagosan kb. 10 évente vannak olyan nagy vizek, amelyek kisebb-nagyobb árvízvédelmi munkálatokat tesznek szükségessé a víz magasságától és tartósságától függően. Nagyvizek idején víz alá kerül pl. többek között a Pap-sziget és a gátakkal nem védett egyéb területek. Tartós magas vízállások esetén a mentett oldalon lévő mély fekvésű területeken időszakosan belvizek is kialakulnak, továbbá pincevizek is keletkeznek. 2011-ben a Belvárosban 300 fm-en mobil árvízvédelem megvalósítását kezdik meg. A Duna vízállása a folyóba ömlő patakok vízállását is erőteljesen befolyásolja a torkolati szakaszon. Nagy vizek idején a Duna vize a saját medrétől több száz m-re is felhatol a patakok medrébe és vizüket visszaduzzasztja. A Dunába, annak jobb oldalán, a Visegrádi hegységben eredő számos kisebb-nagyobb patak torkollik. Szentendre területén is több patak folyik keresztül és ömlik a Dunába. Ezek a patakok a hegység belsejében erednek, útjuk során mély, eróziós, nagy esésű völgyeket létrehozva. Vízhozamuk és vízjárásuk kicsi, esetenként ki is apadhatnak.

Árhullámok nagy vízhozamok akkor alakulnak ki, ha a vízgyűjtő területen rövid idő alatt nagy mennyiségű csapadék hullik. Ekkor medrük megtelik, esetenként árvizet okozva. Ilyen esetekben nagy mennyiségű törmelék és szemetet is szállítanak a Dunába, vagy raknak le a torkolati szakaszon. Az árhullámok nem tartósak, egy-két nap alatt levonulnak. Veszélyhelyzetek abban az esetben alakulhatnak ki, ha a patakok árhullámai összeesnek a Duna nagyvizeivel. A város belterületén az üzemelő csatornahálózat nagyobb része egyesített rendszerű. Az egyesített rendszerű hálózatból az RSZ-1 átemelőnél záporkiömlőn keresztül a csapadékvízzel együtt tisztítatlanul juthat a szennyvíz a Dunába. Ezért az anyagi lehetőségeknek megfelelő ütemben folytatni kell azt a kezdeményezést, mely szorgalmazza az egyesített rendszerű csatornahálózat átépítését elválasztott rendszerűre. A városban megépült (főleg a lakótelepeknél) elválasztott csapadékcsatorna főgyűjtőket tovább kell építeni, megteremtve ezzel újabb területek bevonását a csapadékvíz elvezető rendszerbe (pl. Szentlászló u., Sztaravodai út, Kálvária út). Megoldandó a Rózsa utcától délre lévő, mély fekvésű terület vízrendezése

lehetőleg zárt rendszerű csapadékcatorna hálózat kiépítésével. Pannónia telep nyílt árkos csapadékvíz elvezető hálózata 2009-ben megvalósult. A vízfolyásokon rendszeres, évenkénti fenntartási munkák elvégzése szükséges. Ennek elmaradása esetén a meder növényzettel benőtt, feliszapolódik és így vízszállító képessége csökken. A rendezetlen vízfolyások természetes állapotú patakok, melyek rendezése a települések belterületi vízrendezésének kiépítése, valamint egyéb területi fejlesztések esetén szükséges.

Szentendre energiaellátottsága

Villamosenergia: a lakásállomány 100 %-a rendelkezik villamosenergia ellátással. A város összes villamosenergia fogyasztásának 45 %-át meghaladja a háztartási célú fogyasztás, amely azt tükrözi, hogy jelentős ipari nagyfogyasztó nem terheli a települést. A háztartások (lakó, üdülő fogyasztók) számára szolgáltatott villamosenergia 28.552 MWh/év alapján az átlagos havi fogyasztás meghaladja a 200 kWh/hó mértékét, amely a lakásállomány korszerűbb felszereltségét tükrözi. A település nagyon kedvező villamosenergia ellátottságát jellemzi az is, hogy a város nyilvántartott belterületi úthossza 159 km, s a kiépített kiszűrésű hálózat hossza is meghaladja a 150 km-t. A belterületi utak menti telkek villamosenergia ellátási lehetősége majdnem teljes körű.

A vezetékes gázellátás kiépítettségét jelzi, hogy a lakásállomány majdnem 62 %-a rendelkezik gázellátással már 1998. január 1.-én, 2011-ben a lakásállomány 74%-a gázzal ellátott. A települést nem terhelik nagy ipari fogyasztók. A város idegenforgalmi vonzerejének ez egy meghatározó tényezője. Az ellátottság vizsgálata fontos iránymutató a fejlesztési feladatok meghatározásában.

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz, illetve a távhő áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata a vezetékes földgázellátás terjedésével párhuzamosan szorul ki a település energiaellátásából, de még mindig jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában. A korábbi ipari üzemek, intézmények önálló saját hőbázist, kazánházat üzemeltetnek, jellemzően először széntüzeléssel, majd olajtüzelésre átállva ma már szinte teljes körűen primer energiahordozóként földgázt használnak. A földgáz segítségével biztosított közvetlen, vagy közvetett ellátás lassan település szintű kiépítettsége meghatározó a település energiaellátásában. A villamosenergia a világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja.

A földgáz a távhő segítségével, illetve közvetlen komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas, felváltva a környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét.

A távhő ellátás a Püspökmajori lakótelep ellátására épült ki Szentendrén. A földgáztüzelésű kazánházból induló hőtávhővezeték segítségével biztosítják a lakótelepi épületek hőellátását. A város lakótelepen kívüli épületeinek termikus hőellátása intézményenkénti, épületenkénti, lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

Jelen dokumentumok

Településszerkezeti Terv leírás és a Településszerkezeti Terv

- I. Területfelhasználás I. ütem
- II. Területfelhasználás II. ütem
- III. Védelmek és korlátozások

lapjai együttesen alkotják a településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészét.

Szentendre, 2002. július 24.

Miakich Gábor
polgármester

Aktualizálás
Szentendre, 2011.

dr. Dietz Ferenc
Polgármester

1. SZÁMÚ MELLÉKLET SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSÁHOZ

A SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN BELTERÜLETBE VONT TERÜLETEK FEJLESZTÉSE

Szentendre Város Településszerkezeti Tervében több belterületbe vonásra kijelölt terület van⁸.

A belterületbe vonandó, beépítésre szánt területek besorolása az alábbi:

gazdasági területek: a 11-es út mentén, illetve a tervezett „nyugati tehermentesítő út” mentén kereskedelmi, szolgáltató területek,

különleges terület: a 11-es út és a Duna között szabadidő-rekreáció céljára kijelölt területfelhasználási egységbe soroltak

lakóterület: a Vasúti villasor vonalától északra fekvő területeken.

A belterületbe vonandó fejlesztési területeken a tulajdonosok kötelessége a (részletes) szabályozási terv (RSZT) finanszírozása, a teljes közmű (vízellátás, csatornázás, elektromos ellátás, gázvezeték, stb.) kiépítése, valamint a befektetőnek viselnie kell a közút, közvilágítás, csapadékvíz elvezetés kiépítésének költségét is. A belterületbe vonandó lakó-, gazdasági- és különleges fejlesztési területeken un. „városfejlesztési hozzájárulás” is illeti a várost. Ez utóbbi két terület fejlesztése hosszú távon is bevételeket hozhat az Önkormányzat számára (pl.: helyi iparüzési adó formájában). A lakóterületek esetében azonban a város nem egy tulajdonossal, befektetővel kell, hogy egyeztessen, hanem nagyszámú telektulajdonossal. Az ilyen területek fejlesztésére az alábbiak vonatkoznak:

1. A Településrendezési tervben meghatározott terület egységek fejlesztésekor a telektulajdonosoknak létre kell hozni egy un. „Területfejlesztési társulást”, mely társulásnak közös képviselő(ke)t kell választaniuk, akikkel az Önkormányzat, illetve a Polgármesteri Hivatal tárgyal. Itt ki kell kötni, **hogy a telektulajdonosok 75%-ának kell belépnie ebbe a területfejlesztési formációba,**⁹ mert különben a terület nem fejleszthető egységesen. A telektulajdonosoknak nyilatkozniuk kell arra vonatkozóan, hogy a területfejlesztés felmerülő költségeit teljes egészében vállalják. Ez azt is jelentheti, hogy az Önkormányzat által elkülönített számlára előre befizetik a megállapodott összegeket, és innentől a Hivatal munkatársai diszponálnak felette, de jelentheti azt is, hogy a Területfejlesztési Társulás maga nyit egy számlát, és maga kezeli a rajta gyűlemlő pénzt.
2. Ezután kerülhet sor a telektulajdonosok finanszírozásában Helyi Szabályozási Terv (vagy más néven: Részletes Szabályozási Terv) elkészítésére egy olyan háromoldalú szerződés keretében, melyben az Önkormányzat a Megbízó – és a város érdekeit képviselő jogi személy – a telektulajdonosok társulása a finanszírozó, és a harmadik fél a Településtervező. E harmadik felet ajánlatkérések útján a tulajdonosok képviselői, illetve az Önkormányzat közösen választja ki. A Településtervezőnek az lesz a feladata, hogy - a terület adottságainak alapos vizsgálatából kiindulva - egy olyan szabályozási tervet készítsen, mely a terület beépítési paramétereinek és feltételrendszerének meghatározásán túl a legkedvezőbb telekosztást, úthálózatot, közművezetési lehetőséget tartalmazza. Tudomásul kell vennie minden telektulajdonosnak, hogy a Részletes Szabályozási Terv elfogadása azzal fog jární, hogy a telekhatárok a mai állapothoz képest biztosan módosulnak, átrendeződnek, hiszen a közterületek céljára, a funkcionálisan előírt megközelítés biztosítása érdekében le kell adni - a város számára – ingyenesen, teleknagyság-arányosan minden telekből. Tehát megváltoznak a telekhatárok és a kialakítandó közterületek következményeként mindenképpen kisebbek lesznek a telkek a mai mezőgazdasági telkeknél. Területi egységenként un. „városfejlesztési hozzájárulást” is kell fizetni a város felé, melyből az alapellátási funkciók (bölcsőde, óvoda, iskola stb...) fejlesztése finanszírozható. A városfejlesztési hozzájárulás telek formájában is teljesíthető. Ennek mértékét a mindenkorai Képviselő-testület határozza meg.
3. A területtulajdonosoknak Szentendre Város Településrendezési Terve alapján kérniük kell a Körzeti Földhivatalnál a telkek belterületbe vonását és művelési ág alól való kivonását¹⁰.
4. Az elfogadásra került Helyi Szabályozási Terv alapján kell kialakítani az új telkeket településrendező bevonásával, telekalakítási terv elkészítésével.
5. Az elfogadott Helyi Szabályozási Terv alapján meg kell tervezettni a teljes közműrendszert, és úthálózatot, ezeket a terveket engedélyeztetni kell a megfelelő engedélyezési hatóságoknál, s - amennyiben a közműszolgáltató erre igényt tart - meg kell fizetni a közműfejlesztési hozzájárulásokat.
6. Az engedélyezett közműtervek alapján meg kell valósítani a közműhálózatot az összes telek bekötésével együtt. A közműhálózat lefektetése után úthálózat alaprétegét is meg kell építeni. A terület beépítésének

⁸ Ezek a területek ma elsősorban szentendrei kárpótoltak tulajdonában vannak

⁹ Módosította a 65/2004. (IV.13.) Kt. sz. határozat.

¹⁰ A Földhivatal fogja meghatározni a földvédelmi járulék mértékét a telkek aranykorona értékének alapján

gyorsítása érdekében a közúthálózat aszfalt-koptatórétegének kialakítására tartalékolni kell pénzkeretet. A koordinált közmű- és útépítés érdekében célszerű létrehozni egy a telektulajdonosokból álló társulást¹¹.

7. A fentieket követően lehet benyújtani az épületek építési engedély iránti kérelmeit, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően.

Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településszerkezeti Tervben dönt, hogy mely területen, illetve területeken milyen ütemezés mellett valósuljanak meg az ilyen típusú lakóterületi fejlesztések. Ennek több indoka is van:

- nem előnyös, ha a lakóterületi fejlesztésre kijelölt területek túlzottan nagy aránya miatt erős túlkínálat jellemezné Szentendre ingatlankínálatát, mert ez az árak jelentős csökkenését eredményezné, azaz az ingatlanok bizonyos mértékű általános értéktelenedéséhez vezetne;
- a fejlesztési területek kiterjedése és a jelenlegi kereslet összhangját biztosítani kell. Abban az esetben, ha a fejlesztések elszórtan, térben szétagolva kezdődnének meg és nem pedig koncentráltan, akkor összhangban a demográfiai összkép alakulásával, illetve a Budapestről kitelepülés várhatóan mérséklődő tendenciájával, az építési kedv lanyhulását is feltételezve a folyamat igen kedvezőtlen városképet és még kedvezőtlenebb közmű és út fenntartási költségeket eredményezne még abban az esetben is, ha a fejlesztési feltételek megvalósulnának;
- ha a folyamat túlságosan gyors, akkor jelentősen és ugrásszerűen emelkedne a lakosság szám, ami viszont jelentős többletterheket eredményezne és veszélyeztetné az alapellátás megfelelő színvonalú biztosítását;
- a Településszerkezeti Terv II. ütemének feltételhez kötött fejlesztései csak az előírt feltételek megléte esetén hajthatók végre (a településrendezési tervek hatályba lépése, a közlekedési- és közműhálózatok kiépítése, az infrastruktúra megvalósulása: pl.: feltáró út, stb.);
- Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – az első ütemből kiemelve – kijelöl egy területegységet, mint „mintaterületet”, melynek fejlesztését előre sorolja és azt kiemelten segíti. Ezen a területegységen modellezhetővé válik a fent leírt folyamat, a szükséges lépések és automatizmussá válik annak alkalmazása. A megszerzett tapasztalatok a többi területen is hasznosíthatóvá válnak, az esetleges hiányosságok és hibák elkerülhetőek a továbbiakban.
- A fenti városfejlesztési irányelvek – melyektől való eltérés, könnyítés nem engedélyezhető – beépülnek a helyi építési szabályzatba is.

¹¹ pl.: Területfejlesztő Társulás, mellyel az Önkormányzat partnerként működhet együtt, azaz közösen pályázhatnak állami és egyéb forrásokra, megpályáztathatják és kiválaszthatják a legkedvezőbb ajánlattevő kivitelező(ke)t, stb.

A ma még külterületben lévő, lakófunkcióra kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonásának, valamint fejlesztésének ütemezése a fokozatos és „kézben tartott” fejlesztésének előfeltétele. A HÉSZ-ben is rögzíteni kell, hogy területeket a város belterületébe vonni csak ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően szabad. A lakóterületi fejlesztésre kijelölt területeken a következő sorrendben és területegységeken lehet a fejlesztéseket megindítani:

1. ütem: Egres út alatti 2. sz. fejlesztési terület (Tegez utca):
Egres út – 0363/89 hrsz-ú út - 0323 hrsz-ú vízmosás – 6622 hrsz-ú vízmosás – 0368/8 hrsz-ú út – 0366 hrsz-ú út – 0364 hrsz-ú út - 0363/116 hrsz-ú út által határolt területegység;
2. ütem: Csicserko:
a Vasvári út – a 0281/2 hrsz-ú út – a 0282/4 hrsz-ú út, valamint a Fürj utca által határolt területegység;
3. ütem: Radnóti út alatti fejlesztési terület:
Radnóti út – Pomázi út – 071/22-41 hrsz-ú ingatlanok tömbje – új belterületi határ, valamint a Kálvária út által határolt területegység;¹² kivéve a 8634/71.
4. ütem: Egres utca alatti 1. sz. fejlesztési terület:
Egres út - 0363/116 hrsz-ú út - új belterületi határ, valamint a Sztaravoda patak által határolt területegység;
5. ütem: Sztaravoda út menti fejlesztési terület:
Sztaravoda út – új belterületi határ – 0282/4 hrsz-ú út, valamint a Fürj utca által határolt területegység.

Az egyes ütemek sorrendisége nem cserélhető fel, és a területegységek tovább nem bonthatók.¹³

Az egyes területegységek fejlesztésének beindítása 2 évenként követheti egymást.

¹² Módosította a 296/2004. (IX.14.) Kt. sz. határozat.

¹³ Módosította a 296/2004. (IX.14.) Kt. sz. határozat.