

I. A volt TÜZÉP területe - Vasúti villasor menti lakóterületi fejlesztés

A Budai Befektetők Csoportja Kft (a továbbiakban: BBCS Kft.) tulajdonát képező mintegy 14,8 hektáros beépítetlen terület kisvárosias lakóterületi hasznosítása a fejlesztési cél.

A hatályos településrendezési eszközök kertvárosias lakóterületre jelölte a telkeket, melynek övezeti leírása az alábbiakat tartalmazza:

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

Fenti szabályozás módosítására és a közparkoló építési teher feloldására megállapodás született az Önkormányzat és a BBCS Kft. között.

Jelen telepítési tanulmányterv a megállapodásban rögzítettek városrendezési hatásait mutatja be. Ennek eredményeként a BBCS Kft. tulajdonába maradt területen kisvárosias lakóterületi beépítés lehetőségével számol a módosítás.

A **kisvárosias lakóterület** szabályozási előírásai:

A legalább 700 m²-es telkeken, legfeljebb 4 rendeltetési egységet befogadó lakóépületek építhetők, oldalhatáron álló beépítéssel, legfeljebb 35%-os beépítési mértékig.

Az épületmagasság maximum 7,5 méter lehet

A lakórendeltetés mellett az épületek tartalmazhatnak: hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szállás jellegű, igazgatási, iroda rendeltetést.

Garázs szint az épületek alatt terepbe süllyesztve létesülhet.

A lakótelkek gépjárművel történő megközelítését a területet feltáró magánút biztosíthatja.

A telkeken a csapadékvíz visszatartás a lehető legtöbb eszközzel biztosítandó.

A terület beépítése során az építészeti karakter a városi tervtanács elfogadó vélemény birtokában alakítható.

A Vasúti villasor mentén jelölt **településközponti területen**

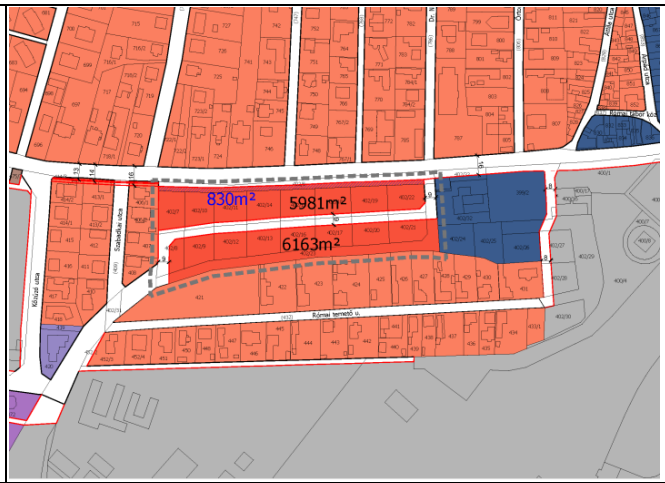
Legalább 1500 m² -es telken lehet lakórendeltetésen kívül, irodai, igazgatási, kereskedelmi szolgáltatói, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületet létesíteni. A beépítési mértéke 35%-ig épületmagasság homlokzatra vetítetten 7,5 méter, a bruttó szintterületi mutató 1,0 lehet. A területen a paraméterek meghatározása szorgalmazni kívánja az autószerviz és a benzinkút kevésbé központi helyre való kitelepülését.

A fejlesztési terület környezetében lévő **kertvárosias lakóterület** kialakult telekszerkezetű övezetének szabályozási paramétereiben a kialakítható 900 m² telekméret 700 m²-re csökken közelítve ezzel a tényleges telekméretekhez. A beépítési

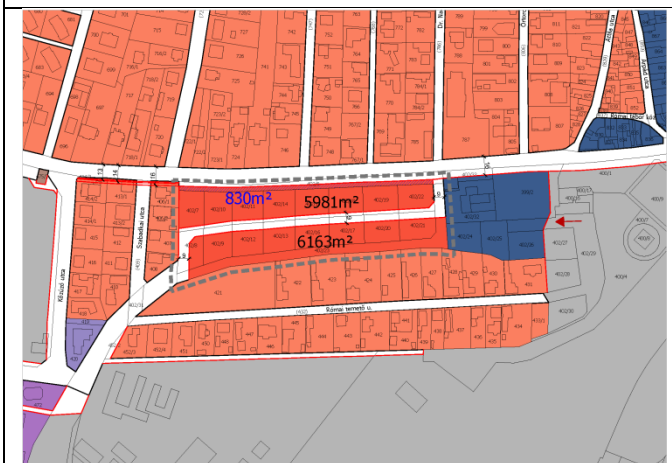
mérték változatlanul 30% marad, a megengedett beépítési magasság homlokzatokra vetítve 5,0 méterben állapítható meg, mely a vegyes építészeti megjelenést eredményező változó magasságú beépítésű utcában megkívánja valamennyi homlokzatra vetítve az egységesebb utcaképi megjelenést.



A

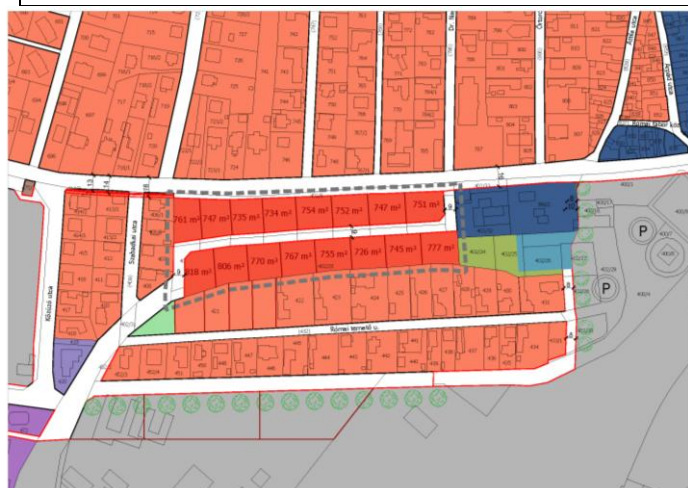


B

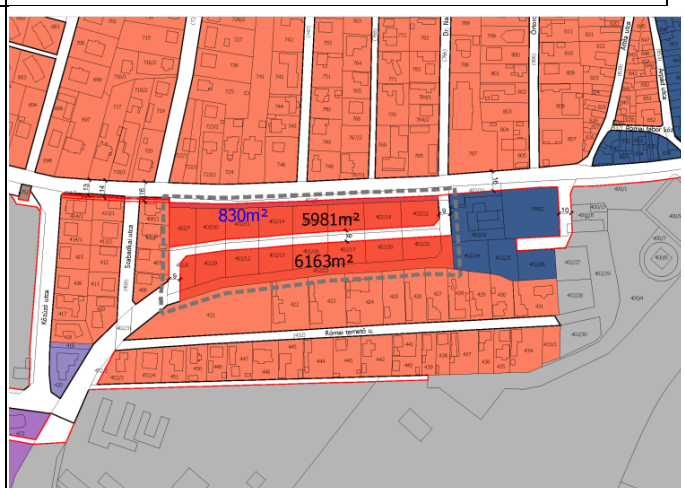


C

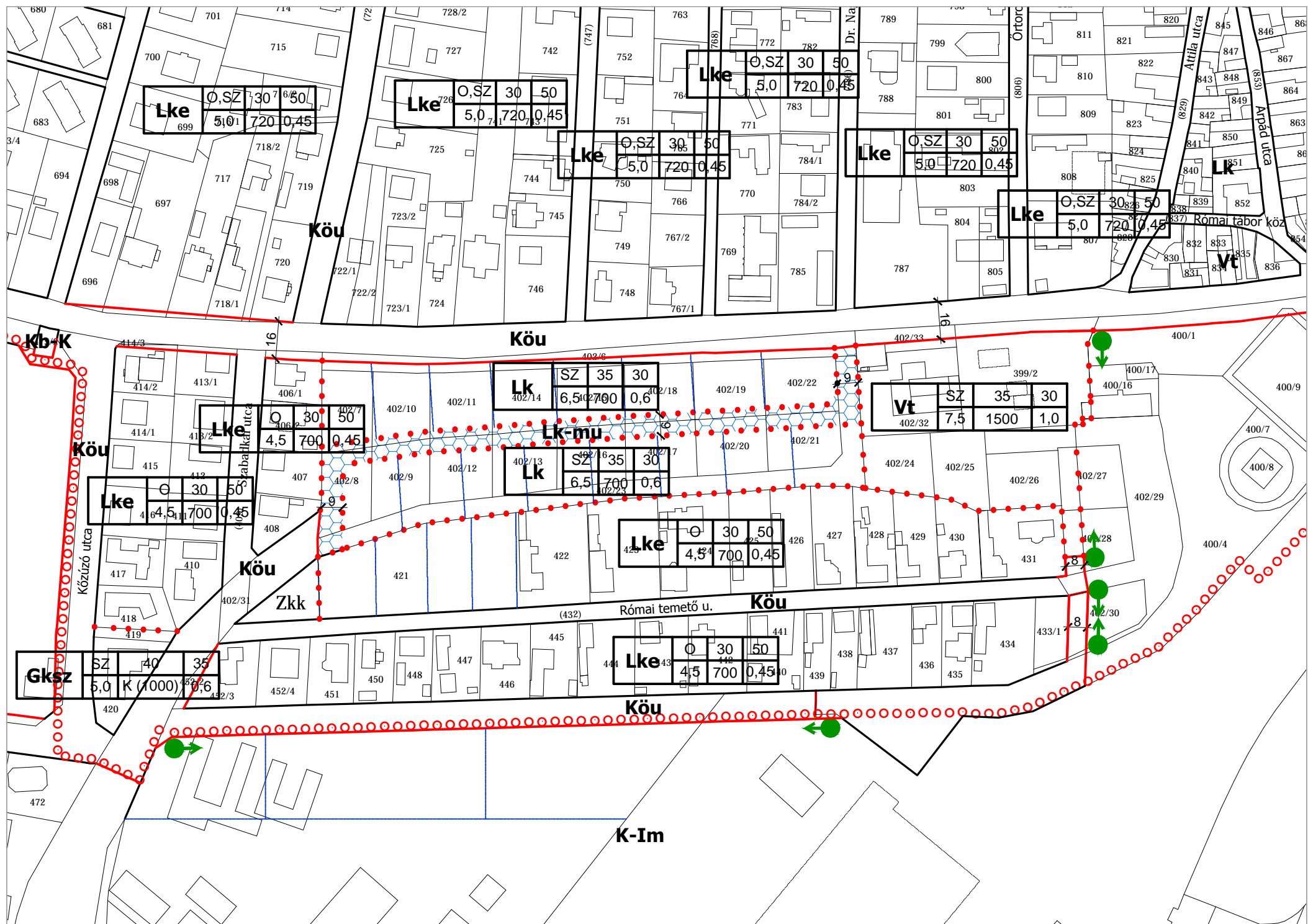
A településközponti terület közötti
megközelítésének alternatívái



D



E



II. Vadon Ház Egzotikus Állatkert – Tegez utca mentén

A megjelölt összességében mintegy 3,3 ha nagyságú területen három ütemű megvalósítással tervezett egy magán vállalkozásban létrejövő kis-állatkert. A fejlesztést eltervező és megvalósítani kívánó állatorvos Szentendrén már bizonyított 2014-ben. Ekkor rendkívül népszerű kiállítást rendezett a Gőzhajó utcában Akvárium és Terrárium ház néven a népes számú egzotikus állatparkja bemutatására.

Az állatkert letelepítésére megjelölt terület a Skanzentől délre a Tegez utca mentén helyezkedik el, ahol a fejlesztő saját tulajdonú telekkel már rendelkezik.

A K-ák jelű különleges beépítésre szánt terület szabályozási paraméterei első ütemben megvalósuló területrészen az alábbiakban javasolt:

- oldalhatáron állóan létesülhetnek az állatkerti tevékenységet szolgáló üzemi, szolgáltatói, vendéglátó épületek, és állat és növényházak,
- az állatkertben létesülhet továbbá oktatási és igazgatási, irodai rendeltetésű épület, az üzemeltetéssel összefüggésben egyéb szolgáltatási rendeltetéssel közös épületben a tulajdonos, az üzemeltetés céljára legfeljebb 80 m²-es nettó alapterületű lakás.
- az I. ütemű területen a beépítési mérték 20%-os lehet,
- az épületmagasság homlokzatra vetítetten legfeljebb 5,0 m magasságú lehet.

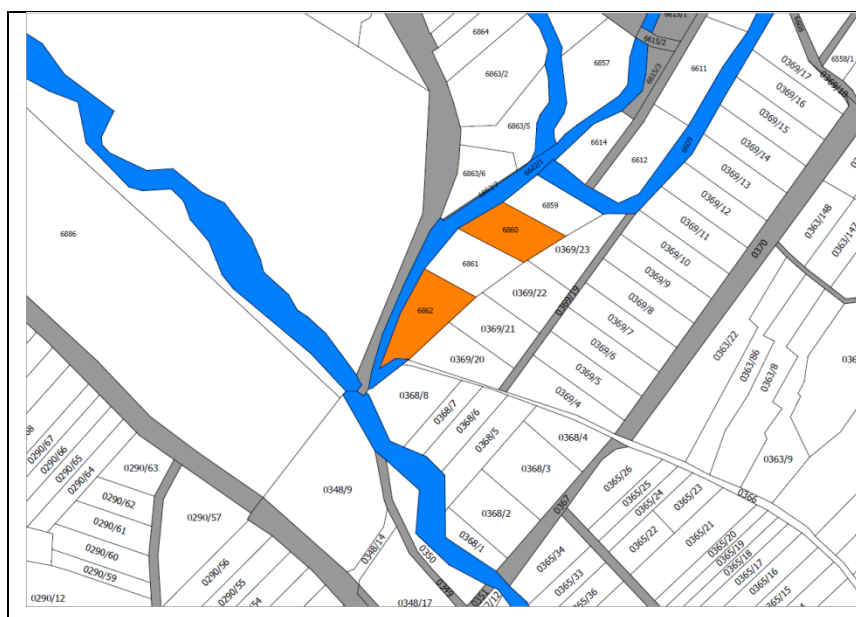
A második ütemű területrészen a beépítés mértéke 15%-ra csökken.

A harmadik ütemű területrészen a beépítés mértéke 10%-ra tervezett.

A terület közterület felőli megközelítését a Tegez utca felől lehet biztosítani.

A második ütemben fokozatosan kiegészülhet az állatkert területe, továbbra is a Tegez utcai feltárás mellett.

A harmadik ütemre megjelölt terület beépíthetősége szabályozási terv módosítása mellett biztosítható. Ez esetben az állatkert megközelítését már új főbejáratral és gépjárműves megközelítéssel kell kialakítani. A délkeleti oldalra áttelepülő bejárat közelében a teljes területet kiszolgáló személy és buszparkoló kiépítése és működtetése válhat valóra.



Telektulajdonosi állapot:

szürke - közterületek,

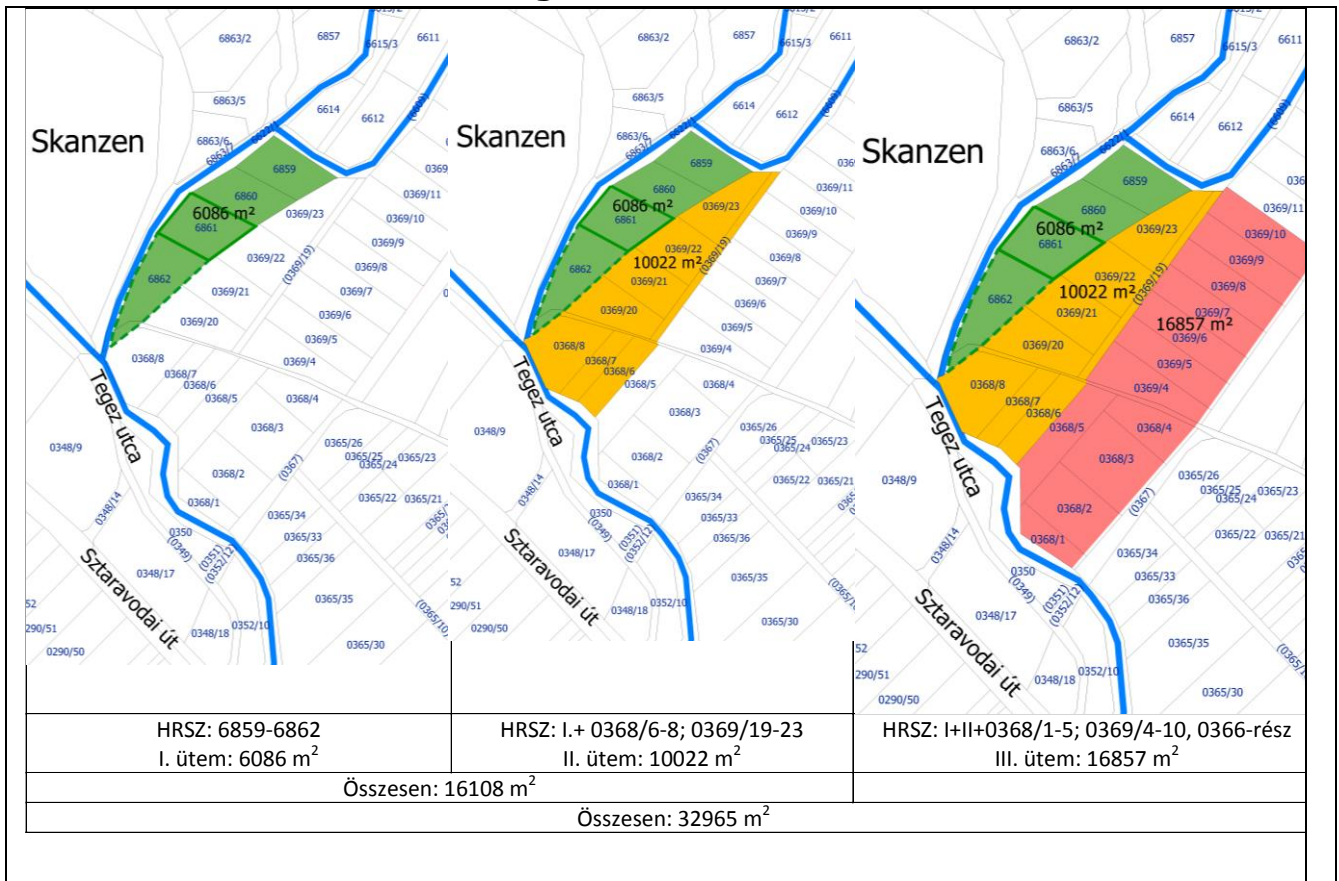
narancs - városi önkormányzat beépítetlen kivett területe,

kék- városi önkormányzati tulajdonú vízfolyás, árok.

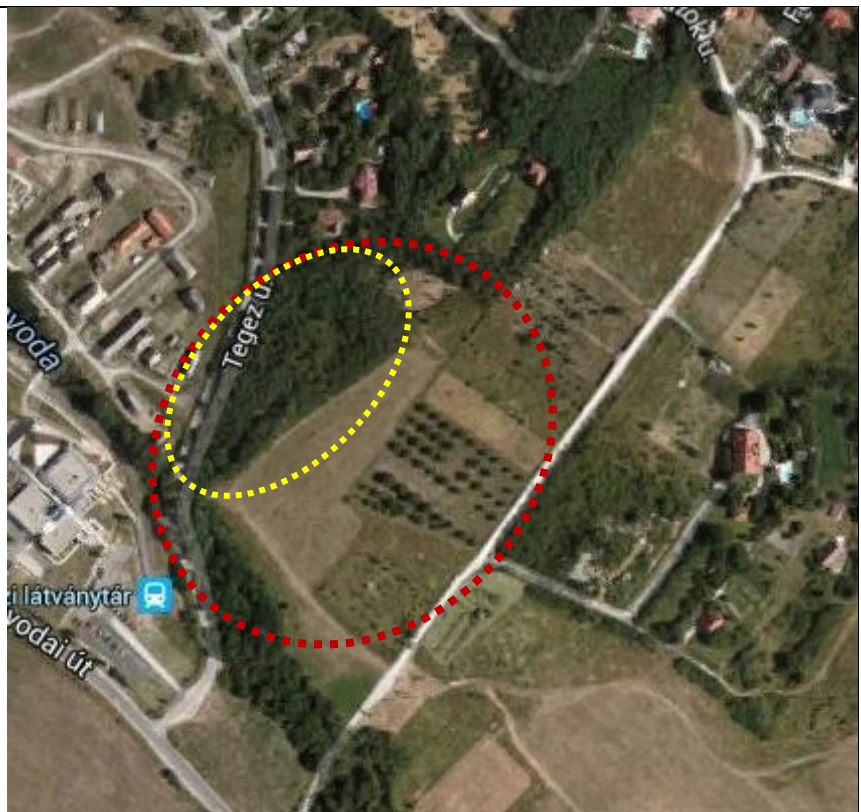
fehér: magántulajdon

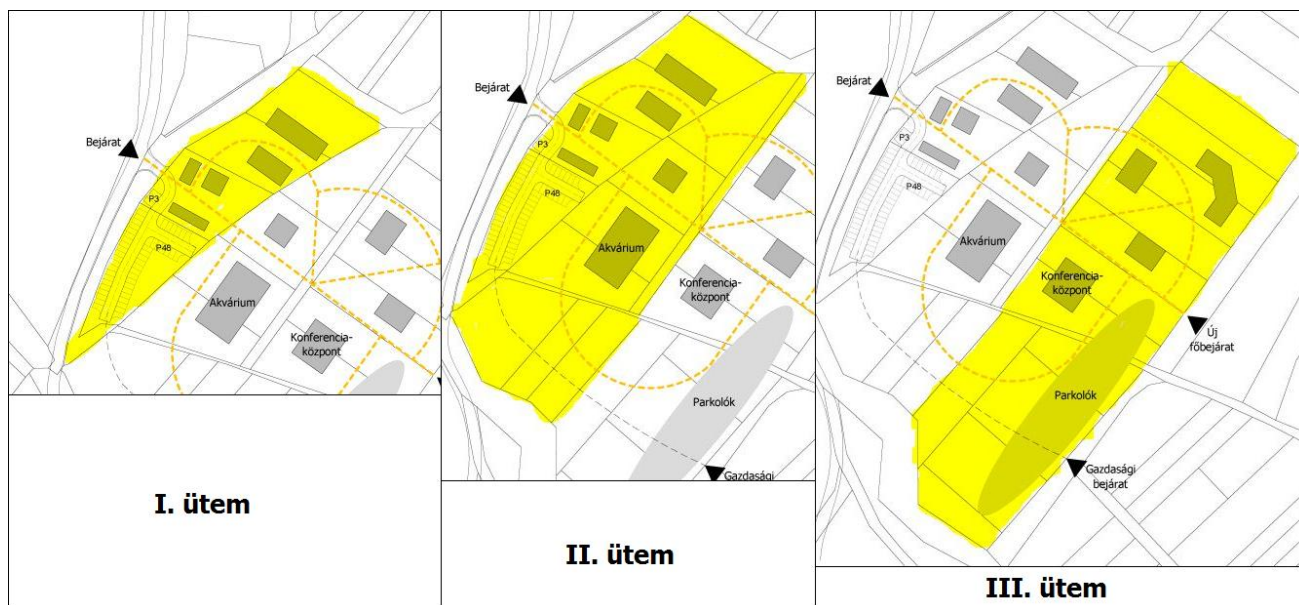
(A fejlesztői tulajdonú telek a két narancssárga színű közötti telek.)

A megvalósítás ütemezése

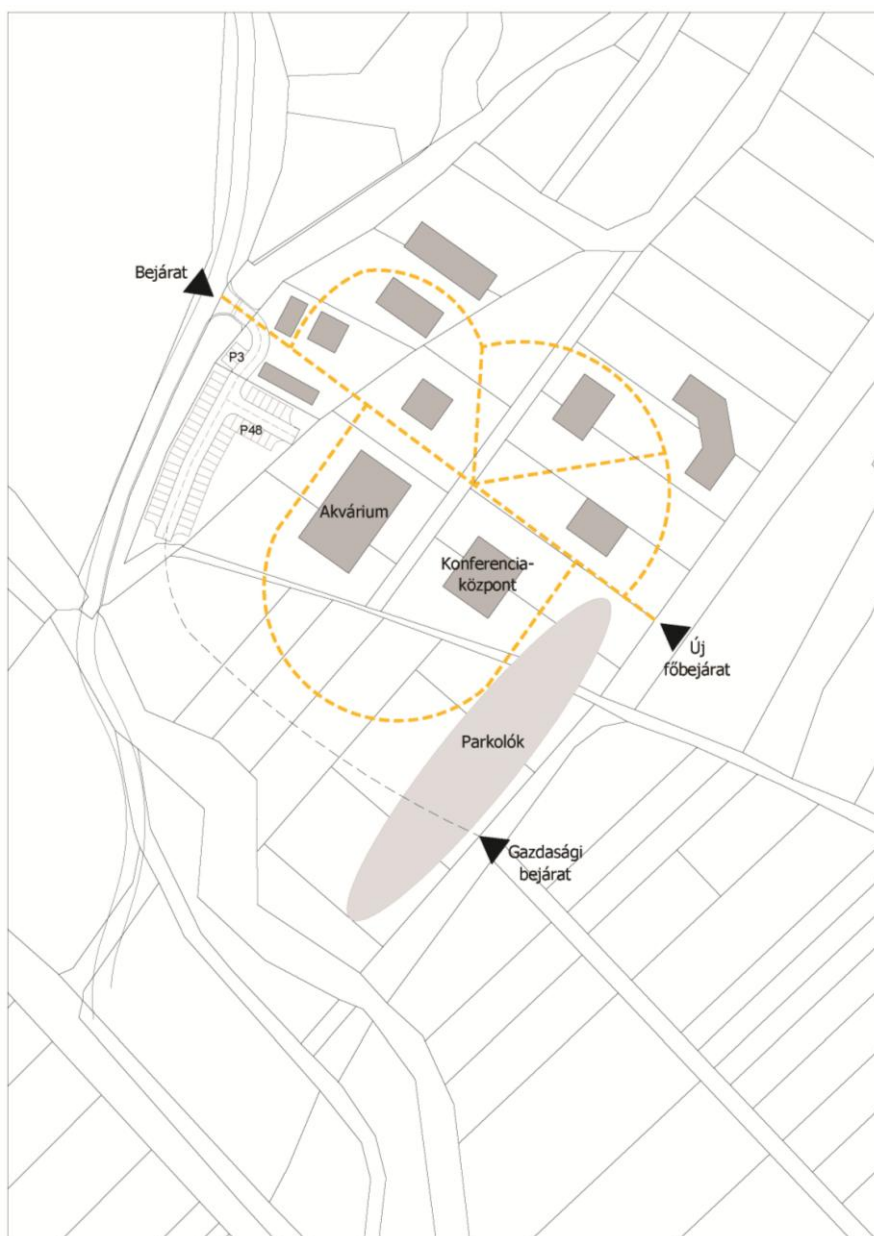


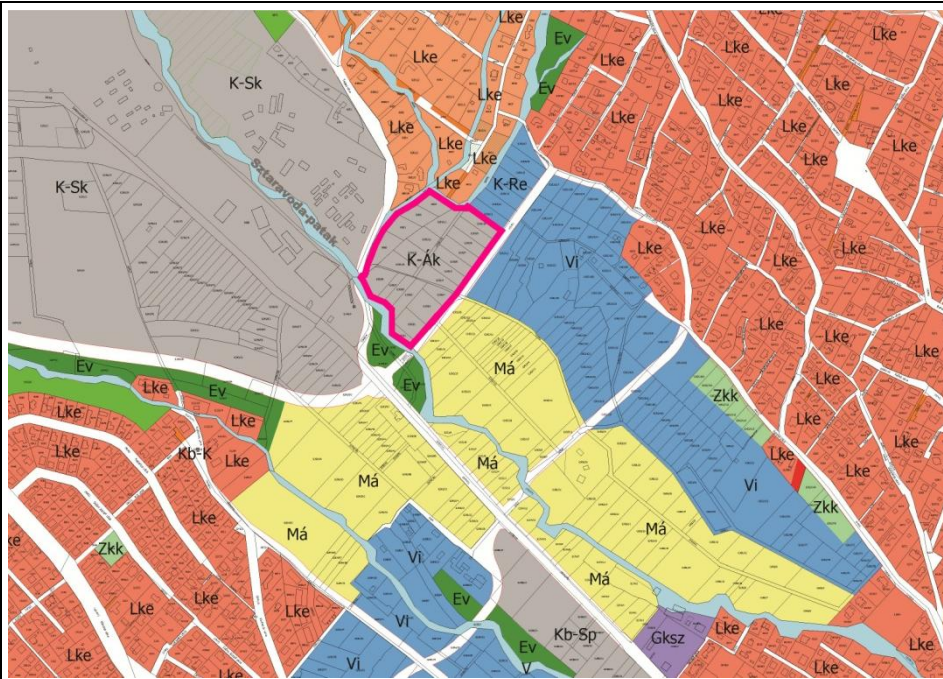
Az I. ütemben igénybe venni kívánt terület növényzettel való borítottsága jelentős. A területen túlbujázó növényzet részbeni eltávolítása, a terület megtisztítása fontos lépése a fejlesztés megindításának. A második és harmadik ütemű fejlesztés során fokozott növénytelepítést szükséges. A szomszédság táji karakteréhez jól szervülni képes az állatkert, mely újabb jelentős zöldfelületi intézményként jelenik meg a területen.



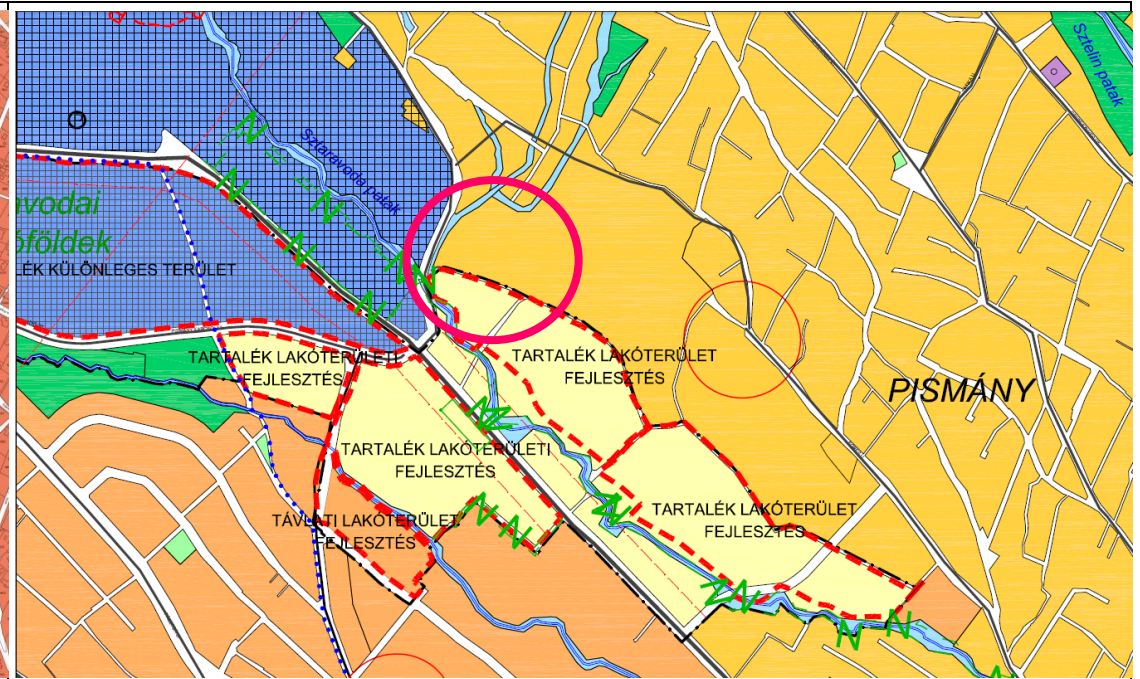


Funkció séma





Tervezett TSZT



Hatályos TSZT

III. Rózsa út menti fejlesztési terület

A város egyik tradicionális gazdasági területét a Vasúti villasortól délre a nyugati belterületi határ és a Rózsa út környezete képezi. A terület még számos fejlesztésre váró területtel rendelkezik.

A telepítési tanulmányterv készítését a Rózsa út mentén elhelyezkedő és feltételhez kötött beépítésű telkek tulajdonosai kezdeményezték. A Rózsa úttól délre található egyes be nem épült telkek hasznosulását a szerkezeti és a szabályozási terv a város belterületét tehermentesítő, ma már nagyávlatban elkerülő útként tervezett út megépítésének feltételével jelölte meg.

A város 11. sz. főútján gyakori fennakadást jelent a Rózsa úti lámpás csomópont jelenlegi forgalom lebonyolító képessége. Mivel a csomópont a 2x2 sávú úton nem tudja a balra nagyíves kanyarodást besoroló sávval biztosítani, ezért a belső sávban haladók akadályozva vannak a zöldlámpás továbbhaladásban a balra nagyíves kanyarodásra várak miatt.

Jelen telepítési tanulmánytervhez kapcsolódóan forgalomszámlálásra alapozott közlekedési hatáselemzés készült, melynek eredménye, hogy még jelentős tartalékkal rendelkezik a Rózsa út és környezete, vagyis fogadni képes a tehermentesítő út kiépítését megelőzően is a tanulmánykészítést kezdeményező területének beépülése révén becsült forgalom növekményt.

A fejlesztésre váró területek figyelembe vétele mellett a tanulmány javaslatot dolgozott ki a teljes érintett gazdasági terület övezeti besorolásának kisebb mértékű módosítására, s nem utolsósorban a közlekedéshálózatának javítására.

A területen javasolt építési paraméterek három sávban vizsgálandó és értékelendő. A legfelső sávban a Vasúti villasor mentén (lakóterületek közelségében) a Kőfaragó utcában a hatályos tervben 50%-os beépítési mértéket javasolt 5%-kal csökkenteni, hiszen, mint ahogy a beépült állapotok is mutatják gazdasági területet megfelelő működtetéssel ilyen mértékű beépítettséggel nem lehet kialakítani. A telken belüli közlekedés, a szabadtéri manipulációs területek nagyobb területet kívánnak meg, mint a telek legfeljebb megmaradó 30%-a.

A terület ÉNy-i tömbjében, mely jelenleg be nem épült még, a hatályos tervben szereplő 35%-os beépítési mérték fenntartása indokolt.

A középső területsávban a Közúti köz és a Rózsa út között a beépítési paraméterek változására nem tesz javaslatot a tanulmányterv.

A harmadik sávban a Rózsa úttól délre a területek beépítési paraméterét szintén 35%-os beépítési mértékkel tartja megfelelőnek a tanulmányterv, azonban a legalább félhektáros telekméret megtartása esetén javasolható a beépítési magasság 9,0 méterben való megállapítása. Mivel a be nem épített és még az említett telekméretet biztosítani tudó terület a belterületi határ közelében a gazdasági terület nyugati részén helyezkedik el, ezért az itt megjelenő nagyobb tömegű, de nagyobb telkeken kiépülő csarnokok nem jelentenének a tájban zavaró látványt.

Meg kell említeni a gazdasági terület teljes egészére kiható elvárás, vagyis a keletkező csapadékvizek visszatartásának kényszerét, mely által a közhálózati csapadékvíz elvezető rendszerek túlterheléstől megóvhatóak.

A tanulmányterv a közműellátás kérdéseit is részletesen vizsgálta, s bemutatja.

