

# SZENTENDRE – SZÉSZ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

## Telepítési Tanulmányterv – Bravos Aréna



### **Beruházó / Fejlesztő:**

Bravos Sport Kft.  
2000 Szentendre Kalászi út 3.

### **Építész tervező:**

Pulai Sándor okl. építészmérnök  
Pulai Építész Iroda Kft.  
8900 Zalaegerszeg Tüttőssy út 6.

### **Településtervező:**

Molnár Mária településtervező építész TT 01-1580

## TARTALOMJEGYZÉK

<i>Telepítési Tanulmányterv – Bravos Aréna</i>	1
ELŐZMÉNYEK: .....	3
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE:.....	3
1.1. FEJLESZTÉSI TERÜLET INGATLANAI: .....	4
1.2. FEJLESZTÉSI TERÜLET TULAJDONI ADATAI:.....	5
1.3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÉS A SZOMSZÉDOS TELKEK MEGKÖZELÍTÉSÉT ADÓ INGATLANOK ADATAI: .....	5
1.4. A TERVEZETT TELEKALKAKÍTÁS UTÁN KIALAKULÓ FEJLESZTÉSI TERÜLET - TERVEZETT VÁZRAJZ: .....	6
1.5. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET .....	7
1.6. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE. ....	8
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS - A FEJLESZTŐ CÉLJA:.....	9
2.1. TERVEZETT FUNCIÓK: .....	9
2.1. A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK TERVEZETT ELEMEI: .....	10
3. A FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK: .....	11
3.1. SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK VONATKOZÓ TARTALMA: .....	11
4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK: .....	13
5. AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁS KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁSA: .....	14
5.1. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS ÉRTÉKELÉSE: .....	15
5.2. A TERVEZETT SZÉSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA: .....	15
Javasolt övezeti paraméterek:	15
TT-01 - Szabályozási terv módosítási javaslata:	16
Tervezett Útszabályozások:	17
6. A TERVEZETT SZÉSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:.....	17
A javasolt változás, beépítés várható infrastrukturális igényei:	17
A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:	17
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:	18

## **ELŐZMÉNYEK:**

A Bravos Sport Kft. BRAVOS ARENA néven kosárlabda-csarnokot kíván építeni a Kalászi út 3. szám alatti – helyrajzi számok: 11244/2 – 11244/5 - ingatlanok összevont területén többfunkciós létesítményként.

A tervezett létesítmény a Magyar Kosárlabdázók Országos Szövetségétől TAO-s pályázati támogatásban részesülhet.

A jelenleg érvényes helyi szabályozás – SZÉSZ – egyes elemei nem teszik lehetővé a tervezett beruházói elképzelés megvalósítását, ezért a Bravos Sport Kft. kezdeményezi a helyi szabályozás módosítását.

## **1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE:**

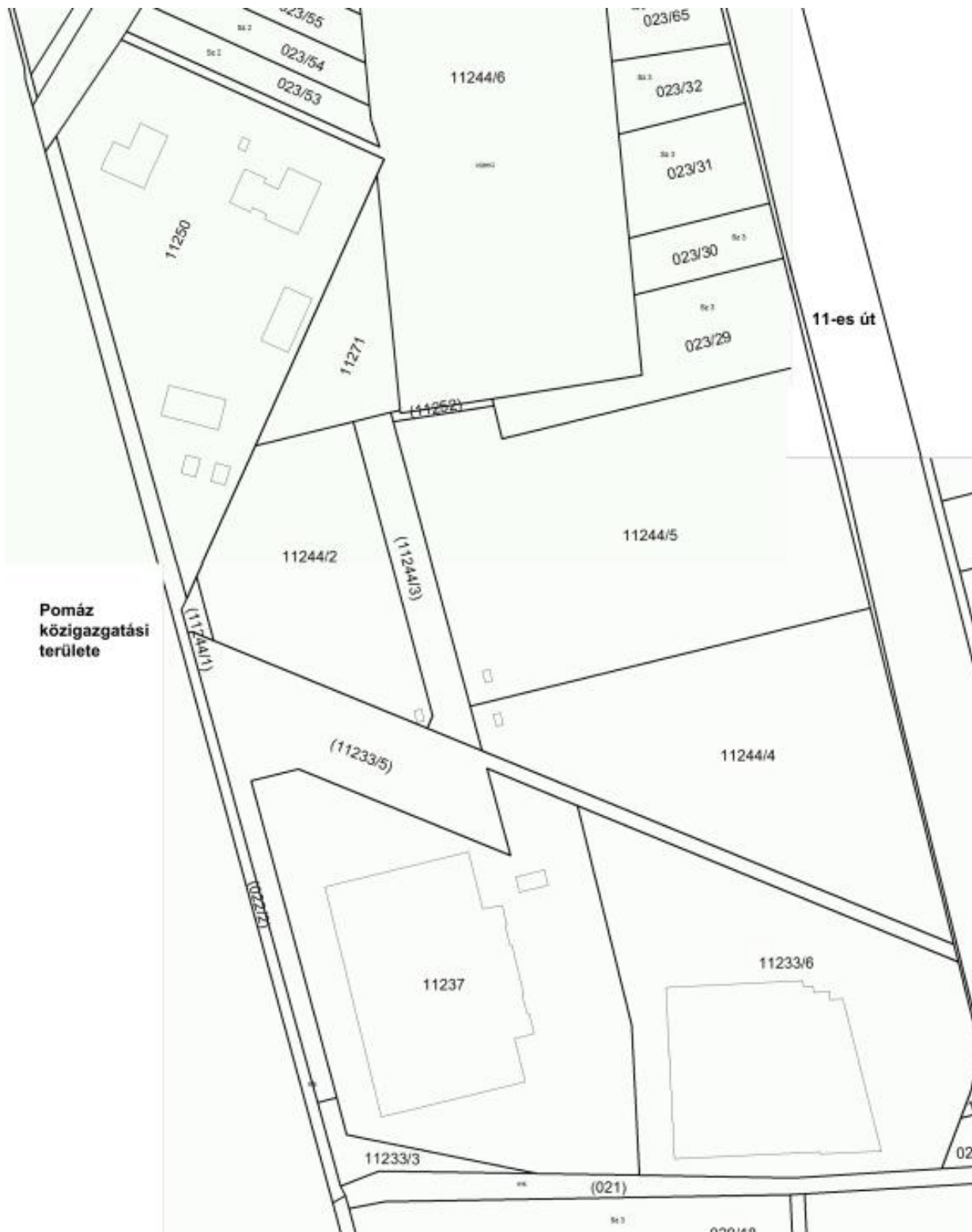
A fejlesztési terület Szentendre közigazgatási területének legdélibb részén, a Szentendre és Pomáz közötti közigazgatási határ, a 11-es út és a 11233/5 helyrajzi számú kivett, közforgalom számára megnyitott magánút között elhelyezkedő munkahelyi terület.

A fejlesztési területet északi oldalról beépítetlen terület és a Vízmű telephelye, a nyugati irányból beépítetlen területek határolják, míg délről ipari épületek (BRAVOS, IVANKA) találhatóak.



**1. ábra** A fejlesztési terület – forrás: Google maps

1.1. FEJLESZTÉSI TERÜLET INGATLANAI:



2. ábra A fejlesztési terület ingatlanai – forrás: Földhivatali nyilvántartási térkép

A fejlesztés megvalósítása a 11244/2, 11244/3, 11244/4 és a 11244/5 helyrajzi számú ingatlanok egyesített területén tervezett.

**1.2. FEJLESZTÉSI TERÜLET TULAJDONI ADATAI:**

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok tulajdonjogi állapota rendezett; de jelzálogjog, vezetékjogok, elővásárlási jog és elidegenítési és terhelési tilalom terheli az ingatlanokat.

Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
	Földhivatali adat	%	Saját terület
<b>Helyrajzi szám: 11244/2 – kivett raktár, udvar</b>			
Bravos Logistics Center Kft.	1/1	100,00%	7 399 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Szentendre Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be a területre 2012-ben. ELMŰ vezetékjog terheli még az ingatlant a mellette húzódó 132 kV-os légvezeték vezetékjoga.			
<b>Helyrajzi szám: 11244/3 – kivett, közforg. megnyitott magánút</b>			
Bravos Logistics Center Kft.	1/1	100,00%	2 247 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Szentendre Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be a területre 2012-ben. ELMŰ vezetékjog terheli még az ingatlant a mellette húzódó 132 kV-os légvezeték vezetékjoga.			
<b>Helyrajzi szám: 11244/4 – kivett raktár, udvar</b>			
Bravos Logistics Center Kft.	1/1	100,00%	13 930 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Szentendre Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be a területre 2012-ben. Földmérési jelek elhelyezésének joga, Telekom vezeték jog és ELMŰ vezetékjog terheli még az ingatlant a mellette húzódó 132 kV-os légvezeték vezetékjoga.			
<b>Helyrajzi szám: 11244/5 – kivett raktár, udvar</b>			
Bravos Logistics Center Kft.	1/1	100,00%	18 692 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Szentendre Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be a területre 2012-ben. Telekom vezeték jog terheli még az ingatlant.			
<b>Helyrajzi számok területe összesen:</b>			<b>42 258 m<sup>2</sup></b>

**1.3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÉS A SZOMSZÉDOS TELKEK MEGKÖZELÍTÉSÉT ADÓ INGATLANOK ADATAI:**

Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
	Földhivatali adat	%	Saját terület
<b>Helyrajzi szám: 11244/1 – kivett, közforg. megnyitott magánút</b>			
Bravos Logistics Center Kft.	1/1	100,00%	172 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Szentendre Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be a területre 2012-ben. ELMŰ vezetékjog terheli még az ingatlant a mellette húzódó 132 kV-os légvezeték vezetékjoga. A 11233/6 ingatlan javára átjárási és úthasználati, valamint vízvezetési és vízhasználati szolgálmi jog van bejegyezve az ingatlanra.			

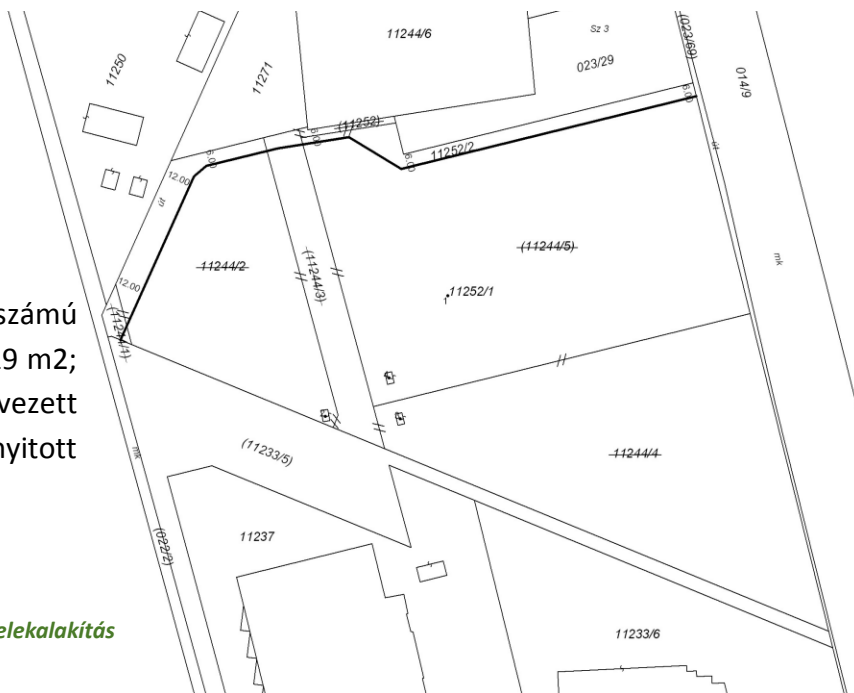
Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
	Földhivatali adat	%	Saját terület
<b>Helyrajzi szám: 11233/5 – kivett, közforg. megnyitott magánút</b>		<b>Terület</b>	<b>7 408 m<sup>2</sup></b>
Bravos Logistics Center Kft.	1/1	100,00%	7 408 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Szentendre Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be a területre 2012-ben. Telekom vezetékjog, valamint ELMŰ vezetékjog terheli még az ingatlant a mellette húzódó 132 kV-os légvezeték vezetékjoga. A 11233/6 ingatlan javára átjárási és úthasználati, közműátvezetési, valamint vízvezetési és vízhasználati, gázvezetési és gázvezeték használati, szennyvíz-elvezetési és csatornahasználati szolgalmi jog van bejegyezve.			
<b>Helyrajzi szám: 022/2 – kivett, saját használatú út</b>		<b>Terület</b>	<b>1 517 m<sup>2</sup></b>
Tailor & Sons 2000 Kft.	1/1	100,00%	1 517 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. TIGÁZ vezetékjog és ELMŰ vezetékjog terheli még és az ingatlant, a mellette húzódó 132 kV-os légvezeték vezetékjoga. A 11233/6 ingatlan javára átjárási és úthasználati, közműátvezetési, valamint vízvezetési és vízhasználati, gázvezetési és gázvezeték használati, szennyvíz-elvezetési és csatornahasználati szolgalmi jog van bejegyezve.			
<b>Helyrajzi szám: 11252 – kivett, közforg. megnyitott magánút</b>		<b>Terület</b>	<b>131 m<sup>2</sup></b>
Bravos Logistics Center Kft.	1/1	100,00%	131 m <sup>2</sup>
Nagy értékű jelzálogjog terheli és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom. Szentendre Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be a területre 2012-ben.			

Az ingatlanok jelenlegi jogi állapotukban nem alkalmasak a tervezett fejlesztés megvalósítására, annak nagyságrendje miatt. Szükség van a meglévő ingatlanok összevonására, a fejlesztési terület és vele szomszédos ingatlanok megközelíthetőségének biztosítása mellett.

#### 1.4. A TERVEZETT TELEKALKÍTÁS UTÁN KIALAKULÓ FEJLESZTÉSI TERÜLET - TERVEZETT VÁZRAJZ:

A tervezett telekalkítás után kialakuló 11252/1 helyrajzi számú fejlesztési ingatlan területe 40 019 m<sup>2</sup>; a 11252/2 helyrajzi számú tervezett közforgalom számára megnyitott magánút területe 2 552 m<sup>2</sup>.

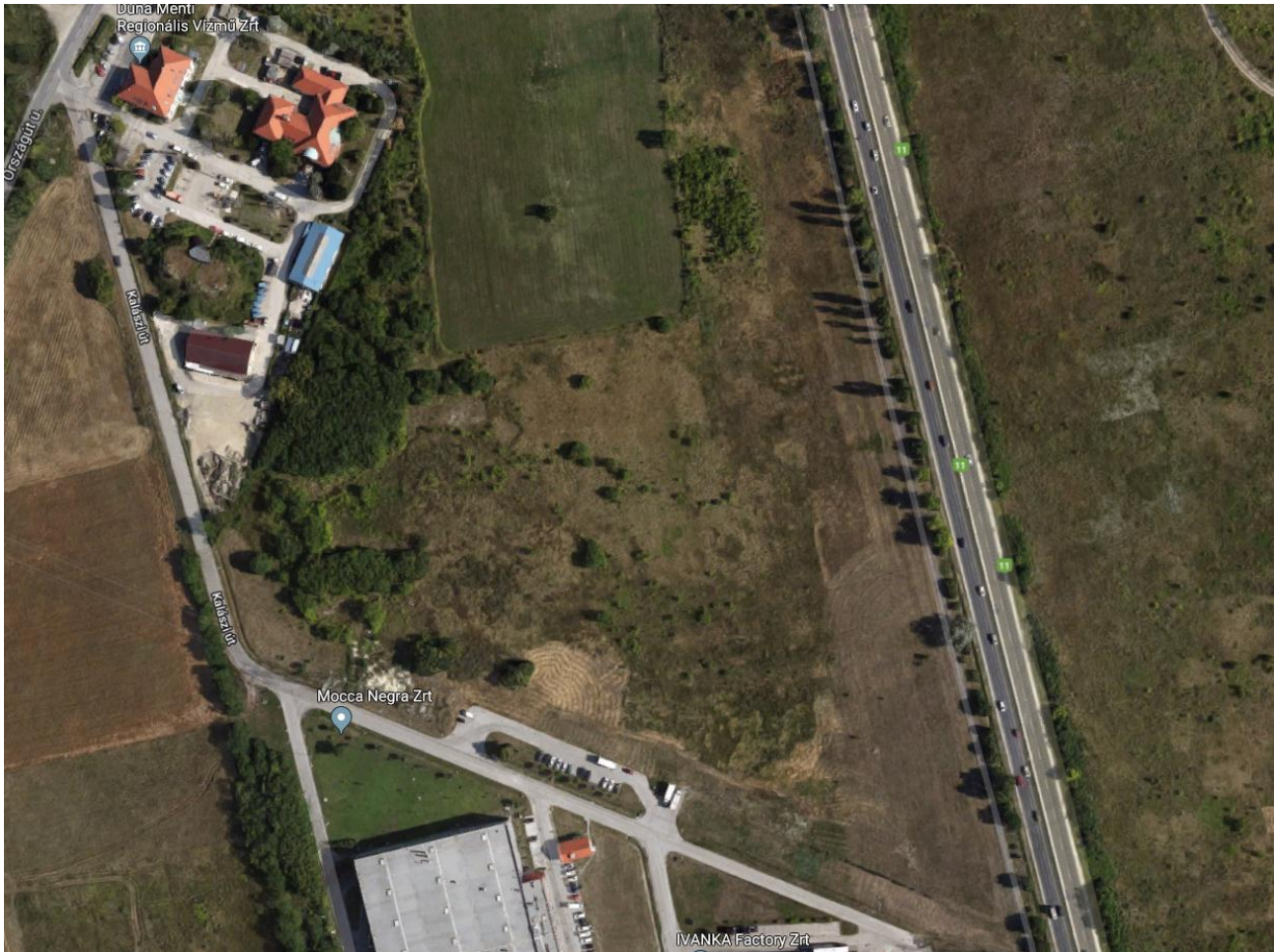
**3. ábra A tervezett telekalkítás**



## 1.5. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A fejlesztési terület és környezete az utóbbi években jelentős karakter-változással, új építésekkel megvalósuló korábbi zöldmezős munkahelyi terület. A régebbi telekállomány korábban már átalakult a munkahelyi környezeti igényeknek megfelelően.

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg beépítetlenek, használaton kívüliek.



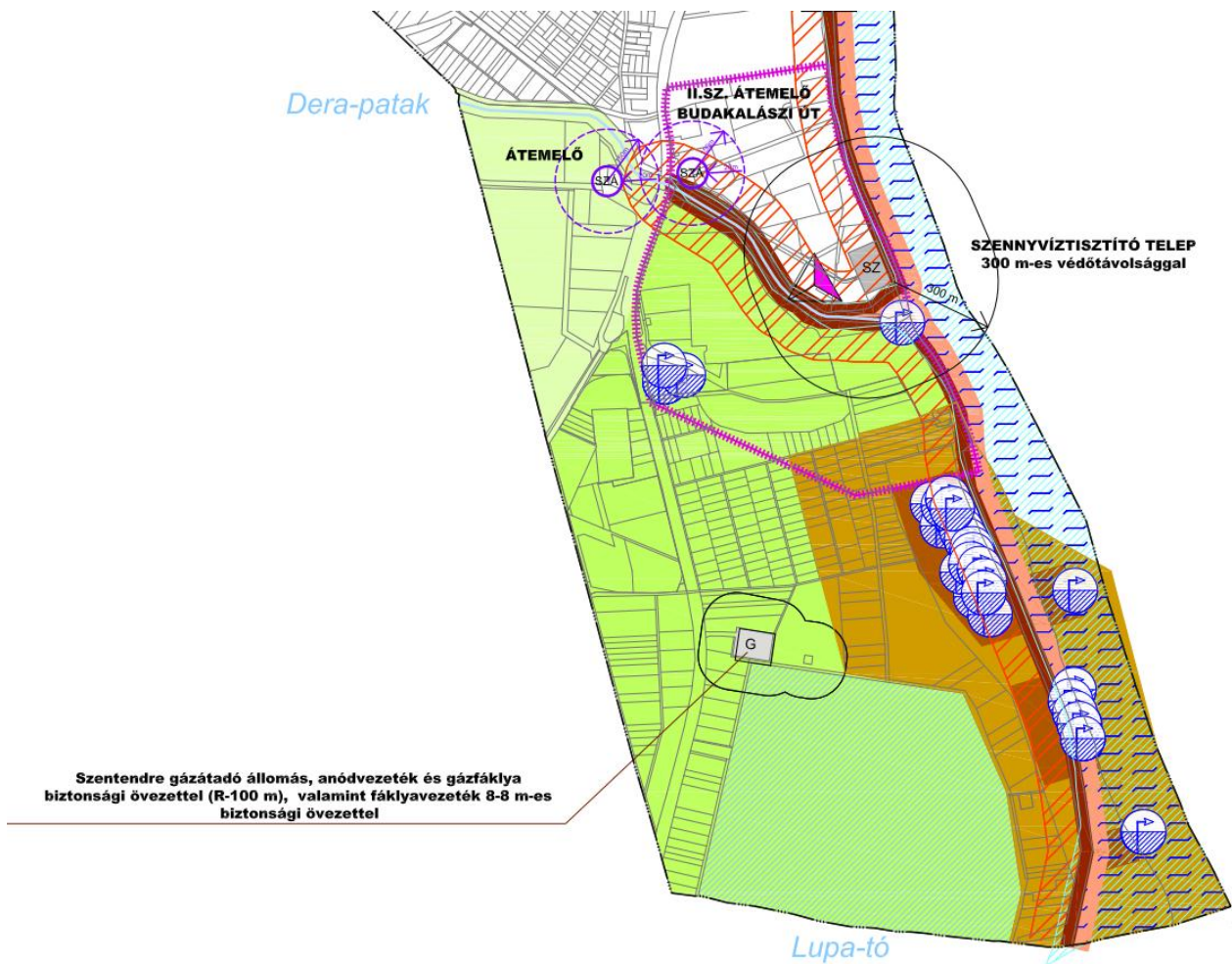
1. ábra A fejlesztési terület – forrás: Google maps

A fejlesztési terület déli oldalán húzódik a 'GÖD-POMZ-BÉKM-KDÜL' 132 kV-os elektromos légvezeték.

A Kalászi út és a Pomáz – Szentendre közigazgatási határ mentén meglévő Nagyközépnomású gázvezeték halad.

A fejlesztési területtől délre található a Szentendre gázfogadó állomás.

A környezetben nagy számú vízműkút található. Ezen kutak és az Ivóvízbázis hidrológiai védőidomának "A" zónájába tartozik a fejlesztési terület



## 1.6. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE.

A fejlesztési terület környezete meglévő, térségi kapcsolatokat biztosító országos főutak között helyezkedik el. Keletről határolja a 11. számú I. rendű főút (Budapest – Szentendre – Esztergom); útkategória K.III.B. Nyugatról határolja a Pomáz – Szentendre közigazgatási határ felett a Kalászi út, mely a 1108. jelű Szentendre – Üröm összekötő út része; útkategória K.V.B.

A területnek nincs közvetlen csatlakozása a 11. számú útra. A tervezett létesítmény a Kalászi út – Ország út csomópontjából közelíthető meg. A csomópontból közforgalomnak megnyitott magánút áll rendelkezésre.

Tömegközlekedéssel a terület jelenleg nincs ellátva.



## **2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS - A FEJLESZTŐ CÉLJA:**

A Bravos Sport Kft. a 2000, Szentendre Kalászi út 3., hrsz.: 11252/1 tervezett helyrajzi számú területen kívánja megépíteni a BRAVOS ARENA épületet, mely többfunkciós létesítmény. Az alaprendeltetés kosárlabda sport funkció. Ezen rendeltetést további sport és kapcsolódó rendeltetések egészítik ki: ritmikus sportgimnasztika, kézilabda, küzdősportok; rendezvényterem; étterem főzőkonyhával, kávézó; Fitness- és erőnléti termék; sport-rehabilitációs egység szálláshelyekkel, vendégszobákkal, irodák.

A tervezett fejlesztés illeszkedik Szentendre város elfogadott Sportkoncepciójába:

Részlet Szentendre Sportkoncepciójából:

### *„IV.2. A fejlesztés lehetőségei és feladatai*

*A sportcélú ingatlanok hasznosítása kapcsán célszerű lenne akár a magán tőke bevonásával is ifjúsági- és sportcentrum létrehozása, melynek keretén belül a város nagy álma valósulhatna meg egy olyan rendezvénycsarnok megépítésével, amely a kulturális és egyéb rendezvények mellett (színházi előadások, koncertek, konferenciák) a régen álmodott sportcsarnok funkciót is biztosítani tudná. Ezen beruházási cél köré olyan kiegészítő szolgáltatásokat szükséges telepíteni, melyek biztosítják a megtérüléshez és az üzemeltetéshez szükséges anyagi forrásokat. Ilyenek lehetnek például: 60-80 férőhellyel rendelkező sporthotel, oktatási központ, sport rehabilitációs tevékenység, konferencia lehetőségek, vendéglátóipari létesítmények, sportcélú kiskereskedelmi egységek, lakossági és szabadidős lehetőségeket is kielégítő műfüves sportpályák, időszakosan üzemelő jégpályák... stb.”*

A Bravos Aréna ennek a régi álomnak, annak egy részének a megvalósítása lenne a további, már megvalósult, vagy még csak tervezett egyéb sportberuházásokkal együtt.

## **2.1. TERVEZETT FUNCIÓK:**

### **1. Látványsport**

- Látványsport rendeltetés, alapvetően kosárlabda (FIBA Level 1) és kézilabda, de számos egyéb látványsport (pl.: ritmikus sportgimnasztika) számára alkalmas küzdőtér.
- Kosárlabda lelátó férőhelye 3000+ fő
- Kézilabda lelátó férőhelye 2000+ fő
- A küzdőtér alapterülete a legnagyobb helyigényű sport (kézilabda) esetében 1150 m<sup>2</sup>.
- Kiszolgáló helyiségek.

### **2. Rendezvény**

- A küzdőtér, illetve az aula (előcsarnok) rendezvény célú hasznosítása.

### **3. Sport-rehabilitáció**

- Erőnléti fejlesztés és rehabilitáció minegy 700 m<sup>2</sup>.

### **4. Szálláshely-szolgáltatás**

- 25 kétágyas szobát tartalmazó szálláshely.
- Kiszolgáló helyiségek.

## **5. Vendéglátás**

- Vendéglátó egységek (étterem, kávézó, büfé) mintegy 1800 m<sup>2</sup>.
- Kiszolgáló helyiségek.

## **6. Üzemeltetés**

- A szükséges helyiségek az üzemeltetéshez.

### **2.1. A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK TERVEZETT ELEMEI:**

A BRAVOS Arena telepítése a 11244/1, /2, /3, /4, /5 és a 11252 telkek összevonásával kialakuló 11252/1 telken kerül elhelyezésre. A telekalakítás során a 11270 telek számára egy közforgalomnak megnyitott magánút és egy a 11 sz. főútnál lévő kerékpárútról csatlakozó új kerékpárút területe is leválasztásra kerül (11252/2).

Az épület a kialakítandó 11252/1 telek keleti részén szabadonálló beépítési móddal kap elhelyezést, figyelembe véve a 11 sz. főúttól tartandó távolságokat.

A tervezett BRAVOS ARENA egy funkciójában és látványában is meghatározó építészeti, településképi 'Landmark' elem kíván lenni, egyedi, attraktív megjelenés az elképzelés. Az épület a Bravos profiljába tartozó tevékenység tekintetében absztrakciót és utalásszerű megformálást követ.

A telek feltárása a déli telekhatár felől, a Kalászi út – Ország út csomópontjából közelíthető meg. A csomópontból közforgalomnak megnyitott magánút áll rendelkezésre.

A csomópont és az érintett közforgalomnak megnyitott magánút fejlesztése az illetékes hatóságok által engedélyezésre kerülő műszaki megoldással valósul meg.

A fejlesztési terület közműellátottsága teljes körű, de a kontingensek fejlesztendőek a megvalósítást megelőzően, illetve azzal párhuzamosan.

## 3. A FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK:





A fejlesztési területre az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve vonatkozik. Ezen felsőbb szintű tervek rendelkezései Szentendre Településszerkezeti Tervének készítésekor lettek figyelembe véve, kerültek feldolgozásra.

### 3.1. SZENTENDRE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK VONATKOZÓ TARTALMA:

A 2017-ben jóváhagyott Településszerkezeti terv a fejlesztési terület szomszédságát érintően jelentős változást tervezett. Beépítésre szánt területbe került a korábban nem beépítésre szánt Vízmű területe, és mögött egy telek.

Ugyancsak beépítésre szánt területbe került a 11-es úttól a Duna felé eső terület. Ezek a területrészek a térségben tervezett 'Déli városkapu' városrész létrehozásának lehetőségét hivatottak biztosítani.

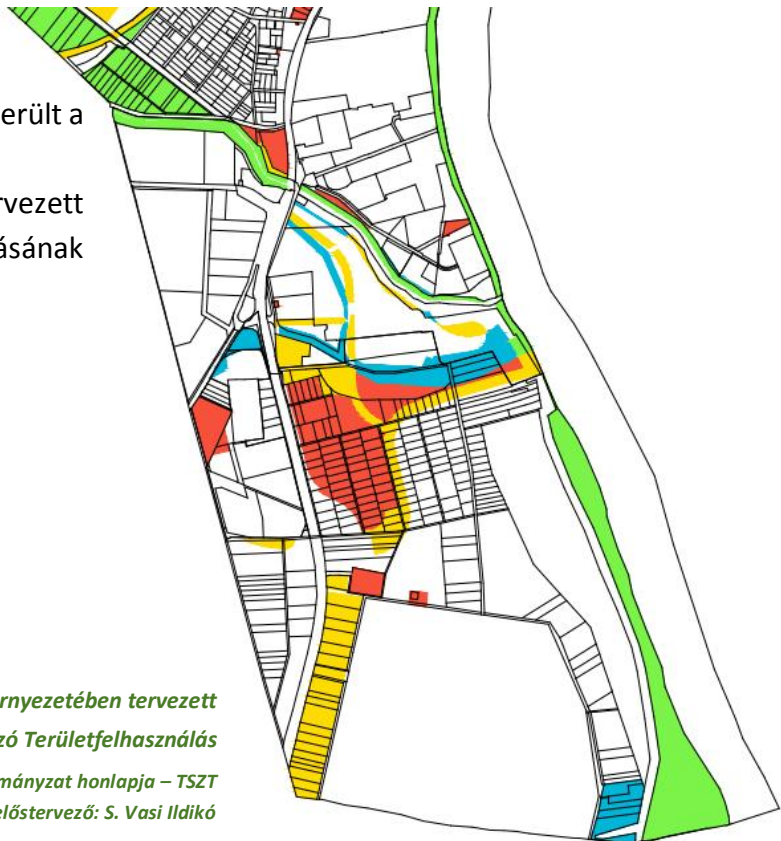
#### JELMAGYARÁZAT

-  Beépítésre szánt területbe került beépítésre szánt területből
-  Beépítésre szánt területbe került beépítésre nem szánt területből
-  Beépítésre nem szánt területbe került beépítésre szánt területből
-  Beépítésre nem szánt területbe került beépítésre nem szánt területből

**6. kép: A fejlesztési terület környezetében tervezett változó Területfelhasználás**

*Forrás: Önkormányzat honlapja – TSZT*

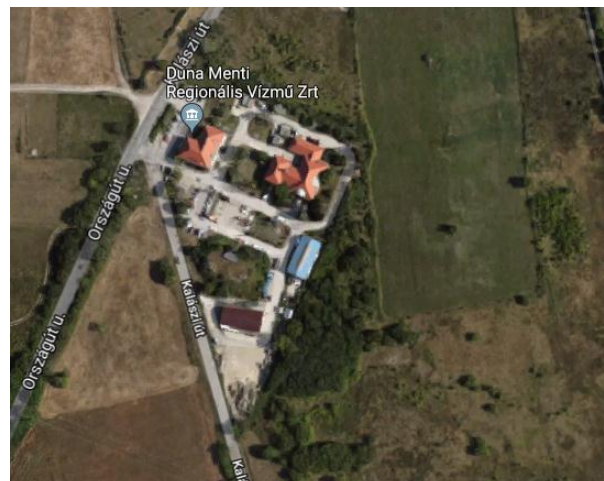
*Készítette: Pro-Terra Kft; Felelőstervező: S. Vasi Ildikó*



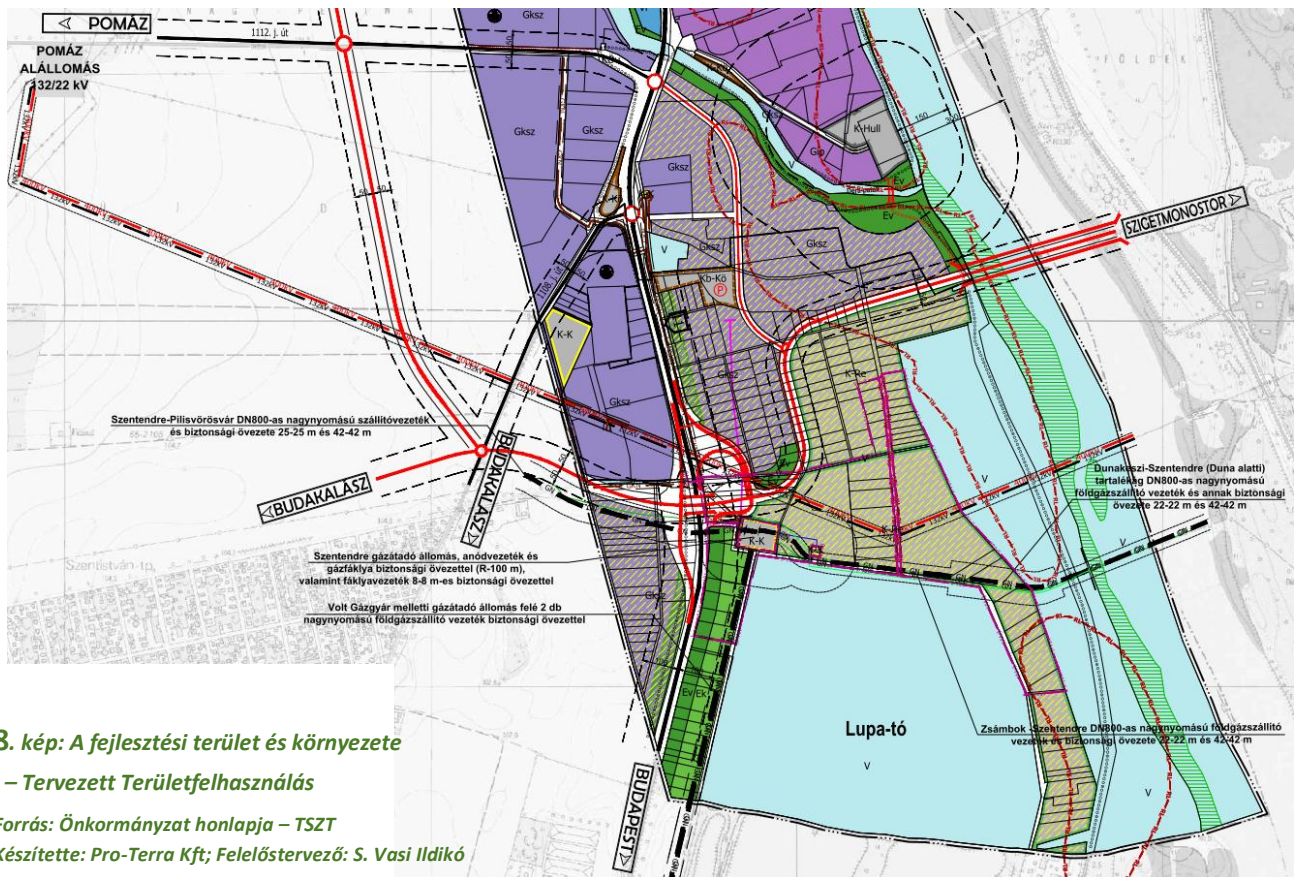
A fejlesztési terület közvetlen szomszédságában lévő két beépítésre szánt ingatlan közül a 11250 helyrajzi számú ingatlan már korábban beépült, a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. területe; a 11271 ingatlan magántulajdonban van, területén jelentős és értékes zöld-lombtömeget adó fás növényzet található.

**7. kép: A beépítésre szánt területbe vont ingatlanok**

*Forrás: Google maps*



Részlet a Településszerkezeti tervből:



**8. kép: A fejlesztési terület és környezete**

– Tervezett Területfelhasználás

*Forrás: Önkormányzat honlapja – TSZT*

*Készítette: Pro-Terra Kft; Felelőstervező: S. Vasi Ildikó*

A fenti ábrán bemutatott szerkezeti tervlap jelentős átalakulását tervezi a fejlesztési terület tágabb környezetének, elsődlegesen a térségi közlekedési hálózatoknak..

Hosszú távon jelentős közlekedési fejlesztések tervezettek a térségben: egy új Duna-híd, Szentendre tehermentesítő út (útkategória: K.V.B.) és Budakalász északi elkerülő út folytatása a Déli Dunahíd felé (útkategória: K.V.A.).

A kialakítani tervezett nagy közlekedési csomópont jelentősen felértékeli a fejlesztési terület térségét és várhatóan nagy átalakulásokat indukál.

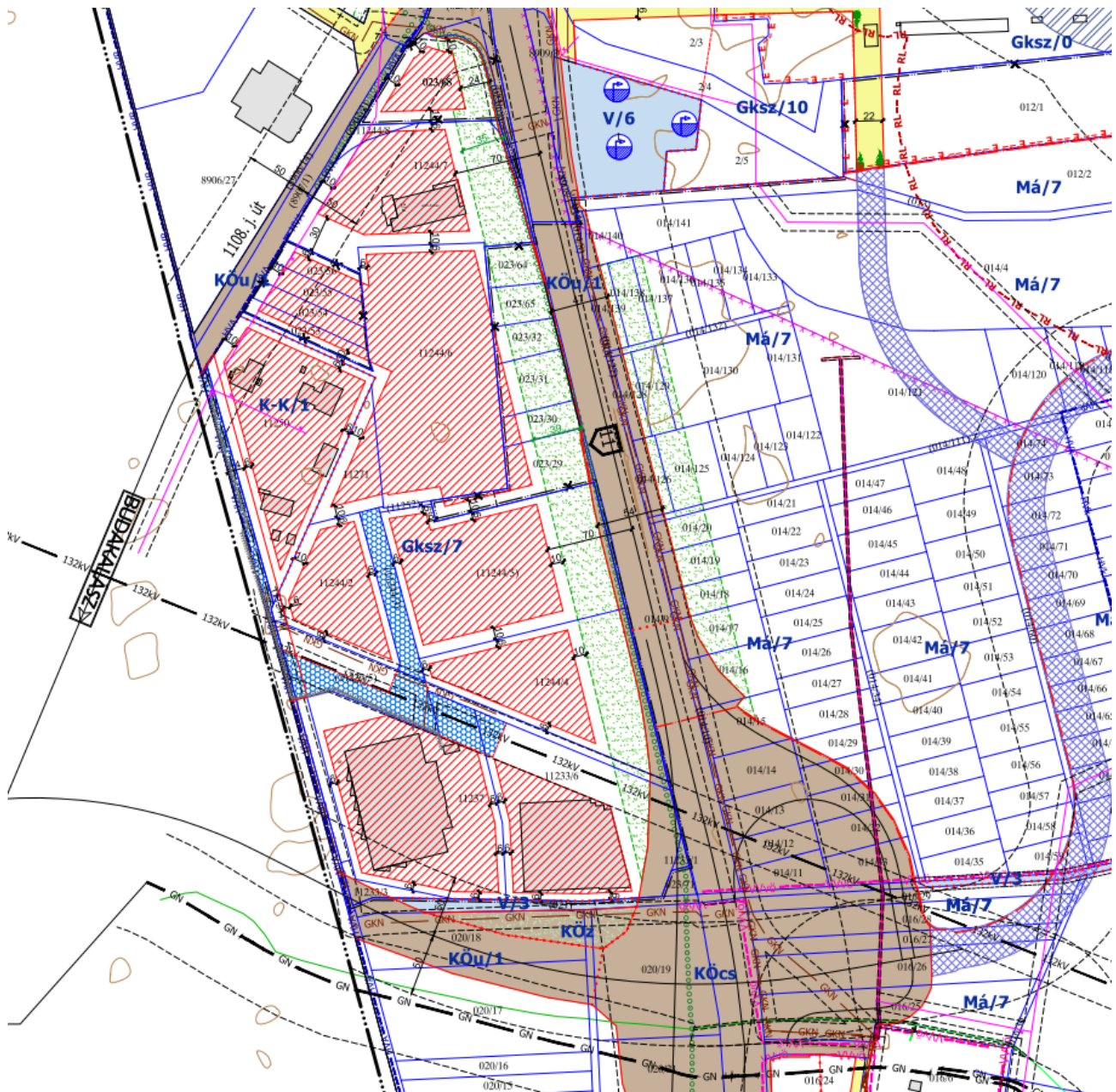
Ezen változások első lépése lehet a tervezett Bravos Aréna.

A Településszerkezeti terv jóváhagyott leírása megállapítja, hogy a helyközi és helyi menetrend-szerű autóbusz-és a vasúti közlekedés, valamint a vízi közlekedés együtt dolgozása a település fenntartható közlekedésének fejlesztésében elengedhetetlen és fejlesztendő.

Ezen szükségszerű fejlesztés megvalósítása javíthatja a terület tömegközlekedési ellátottságát.

4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:

A jelenleg hatályos rendelkezés - Szentendre Önkormányzata Képviselőtestületének 26/2017.(VII.31.) számú önkormányzati rendelete Szentendre Építési Szabályzatáról (továbbiakban: SZÉSZ) a területet Gksz-7 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolja.



A hatályos szabályozás a meglévő telekállapotokat figyelembe véve szabályoz és kötelező elemként a szabályozási terven ábrázolja a telkek építési határait és beépíthető területét és egyéb szabályozó elemként tünteti fel a meglévő telkek közötti magánutat, melyet érint a tervezett telekösszevonás.

A tervezett telekösszevonás után a jelenleg hatályos építési hely-kijelöléseket, és a magánutak egyéb szabályozó elemet módosítani szükséges az újonnan kialakuló telekállapotnak megfelelően.

A Gksz/7 jelű gazdasági övezet a Déli városkapu városrészen jellemzően hasznosításra váró gazdasági telkeket foglalja magában.

A Gksz/7 jelű övezet beépítési paraméterei (SZÉSZ 3. mellékletének 7. pont részlete):

építési övezet jele		a telekmegengedett					az épület megengedett		
		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		legnagyobb zöldfelület	legnagyobb épületmagasság	Közművesítettség mértéke
terület	szélesség		terepszint felett	terepszint alatt	(%)	(m)			
<b>GKSZ</b>									
jele	pozíció								
<b>GKSZ/7</b>	általános	<b>SZ</b>	<b>5.000</b>	-	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>25%</b>	<b>10,5</b>	<b>T</b>
	11-es út mentén		<b>10.000</b>	-			<b>35%</b>		

SZ: Szabadonálló beépítési mód

T: Teljes közművesítettség

Az övezet rendeltetésekre vonatkozó előírásai lehetővé teszik a tervezett fejlesztést, változtatásuk a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében nem szükséges.

A SZÉSZ a 48.§ (5) bekezdésben minden Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozóan rendelkezik arról, hogy az épületek, építmények legmagasabb pontja 3,0 méterrel haladhatja meg az épületmagasság legnagyobb értékét.

## 5. AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁS KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁSA:

Fejlesztő a területre jelenleg hatályos kerületi építési szabályozás kismértékű módosítását kezdeményezi az alábbiak szerint.

Kéri felülvizsgálni az épületmagasságra vonatkozó előírásokat és lehetővé tenni a fejlesztési területen 25 m-es legmagasabb épület-pont elérését.

Kéri lehetővé tenni a tervezett telekalakítás után egybefüggő nagy alapterületű épület létesítését az érvényben lévő 35%-os beépítettség keretein belül, a szabályozási terv módosításával.

A területre javasolt egy új, Gksz/14 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet meghatározása. Az övezeti paraméterek közül a beépíthetőséget és az építhető szintterületet szabályozó előírások nem változnak. A legnagyobb épületmagassági érték 20 m, az építmények megengedett legmagasabb pontjára vonatkozó rendelkezés 25 m- ben kerül rögzítésre. A SZT- en rajzi elemként építési hely nem kerül meghatározásra – ezek a SZÉSZ normatív előírásai között lesznek szabályozva. A magánút jelölése a mellékelt Szabályozási Terv módosítási javaslat szerint korrigálandó.

A jelenlegi előírások a minimálisan létesítendő zöldfelületek vonatkozásában két értéket határoznak meg, a Szentendrei út menti telkekre 35%-os, a beljebb lévő telkekre 25%-os minimális értéket. A tervezett telekegyesítés után kialakuló nagy telek hosszabbik oldala benyúlik a Kalászi út irányába, a kialakuló telek formája, jellege miatt a 25%-os zöldfelületi előírás tervezett.

A létesítmény parkoló-igényét saját telken belül és a szomszédos iparterület be nem épített telkein lehetséges megoldani.

### 5.1. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS ÉRTÉKELÉSE:

A Fejlesztő által kezdeményezett módosítás nem érint sem zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli területeket, sem meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatot és nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását.

A kezdeményezett módosítás a jelentős változást jelent az épületmagasságra vonatkozó előírásokban, melyek a tervezett 'Landmark' jellegű épület kialakíthatósága érdekében szükséges.

### 5.2. A TERVEZETT SZÉSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA:

Javasoljuk, hogy olyan szabályozás kerüljön meghatározásra, mely – az esetlegesen előre nem ismert - telekösszevonások és egyéb telekalakítások elvégzése után is végrehajthatóan szabályoz, elkerülve ezzel a Szabályozási Terv túl gyakori módosításának igényét.

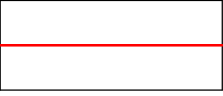

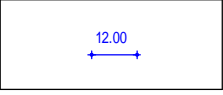


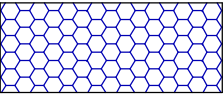
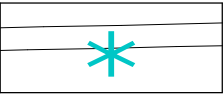
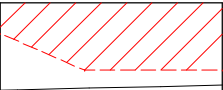
Ez a javaslat megvalósítható azzal, ha a Szabályozási terven nem kerülnek feltüntetésre az építési helyek határait és területét ábrázoló kötelező érvényű rajzi elemek, hanem ezeket a normatív előírások között szabályozzuk. A jelenleg hatályos SZÉSZ 48.§ (6) megfelelően kielégítően szabályozza a telkek beépítési határvonalait. Javasoljuk ennek megtartását.

#### Javasolt övezeti paraméterek:

Szabályozó elem:	Hatályos rendelkezés		Tervezett rendelkezés
	általános	11-es út menti	
Építési övezet:	GKSZ/7		<b>GKSZ/14</b>
Beépítési mód:	SZ –szabadonálló		<b>SZ –szabadonálló</b>
Kialakítható telek megengedett			
- legkisebb területe	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>
- legkisebb szélessége			
A telek megengedett legnagyobb			
- terepszint feletti beépítettsége	35 %	35 %	<b>35 %</b>
- terepszint alatti beépítettsége	35 %	35 %	<b>35 %</b>
A telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	25 %	35 %	<b>25 %</b>
Legnagyobb építménymagasság	10,5 m		<b>20,0* m</b>
Közművesítettség mértéke:	Teljes		<b>Teljes</b>

**\*: az elhelyezhető épületek legmagasabb pontja 25,0 m lehet.**

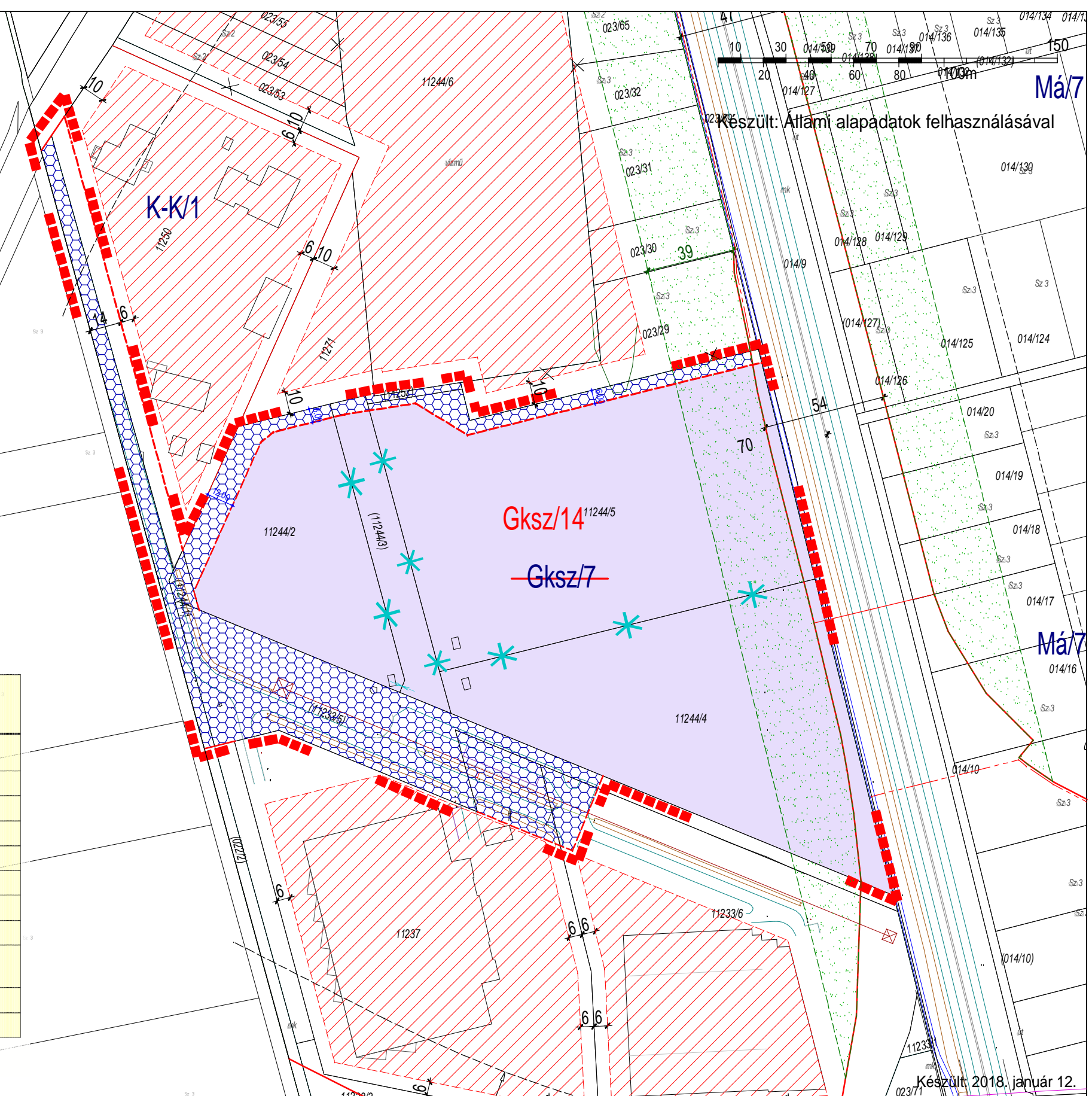
**JELMAGYARÁZAT:**

-  SZÉSZ szabályozási vonal
-  Telepítési Tanulmánytervben javasolt szabályozási vonal
-  Javasolt szabályozási szélesség
-  Telepítési Tanulmánytervben javasolt építési övezet
-  SZÉSZ jelenleg hatályos övezet
-  Magánút
-  Javasolt megszüntetés
-  SZÉSZ-ben szabályozott építési hely

**ÖVEZETI PARAMÉTEREK JAVASOLT VÁLTOZÁSAI**

Szabályozó elem:	Hatályos rendelkezés		Tervezett rendelkezés
	általános	11-es út menti	
Építési övezet:	GKSZ/7		<b>GKSZ/14</b>
Beépítési mód:	SZ –szabadonálló		<b>SZ –szabadonálló</b>
Kialakítható telek megengedett			
- legkisebb területe	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>
- legkisebb szélessége			
A telek megengedett legnagyobb			
- terepszint feletti beépítettsége	35 %	35 %	<b>35 %</b>
- terepszint alatti beépítettsége	35 %	35 %	<b>35 %</b>
A telek megengedett legkisebb zöld-felületi aránya	25 %	35 %	<b>25 %</b>
Legnagyobb építménymagasság	10,5 m		<b>20,0* m</b>
Közművesítettség mértéke:	Teljes		<b>Teljes</b>

\*: az elhelyezhető épületek legmagasabb pontja 25,0 m lehet.



Készült: Állami alapadatok felhasználásával

Készült: 2018. január 12.

Fejlesztés:  
**SZENTENDRE - BRAVOS-ARÉNA**  
FEJLESZTÉSI TERÜLET

Készítette:  
  
**Római Atelier Bt.**  
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: varosepitesz@gmail.com

Felelős tervező:  
Molnár Mária  
településtervező építész  
TT1-01-1580

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
SZABÁLYOZÁS TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

**TT-01**



### **Tervezett Útszabályozások:**

A tervezett beépítés kismértékben igényli a közlekedési hálózatok módosítását. A tervezett beépítés és a már meglévő szomszédos létesítmények megközelítésének biztosítása megkívánja, hogy a meglévő és tervezett úthálózati elemek ingatlanai rendezett tulajdonviszonyok alapján alakulhassanak ki. Fontos szempont a 11271 helyrajzi számú telek megközelítésének biztosítása, valamint a 11-es út melletti meglévő kerékpárút forgalmát bevezető új kerékpárút kialakítása a szabályozásban.

A SZÉSZ jelenleg hatályos előírása rögzíti, hogy magánút csak úgy alakítható ki, ha közterületi ingatlanhoz csatlakozik. Ez az előírás szükséges és érthető lakó-, üdülő és mezőgazdasági területek esetében. A kereskedelmi szolgáltató területek esetében a meglévő tulajdonviszonyok és a nagyértékű jelzalog-terhek nem minden esetben teszik lehetővé ezen szabálynak megfelelő telekalakítás elkészítését, ugyanakkor a meglévő közforgalom számára teljesen megnyitott magánutakon a terület feltáró forgalma egyszerűen le tud bonyolódni. Javasoljuk a magánutak kialakítására vonatkozó SZÉSZ előírás lakó-, üdülő és mezőgazdasági területekre való korlátozását.

### **6. A TERVEZETT SZÉSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:**

A tervezett módosítások nem alakítják át nagy mértékben a területre vonatkozó településrendezési szabályokat; de lehetővé teszik jelentős épületmagasságú, 'Landmark' jellegű épület kialakítását.

A javasolt szabályozás rugalmasan tud alkalmazkodni a fejlesztési elképzelésekhez. Lehetővé teszi az ezen tervben ábrázolt, fejlesztő által tervezett telekalakítást, de attól eltérő telekalakítást is, mivel az építési hely szöveges meghatározása rugalmasan alkalmazkodik a telekhatár változásokhoz.

### **A javasolt változás, beépítés várható infrastrukturális igényei:**

A terület teljes mértékben közművesített, a tervezett létesítmény nem igényli az ellátó hálózatok kapacitásának bővítését, a rendelkezésre álló közmű-kontingensek felbővítése szükséges.

A tervezett épület fenntartását, működtetését a majdani tulajdonosok végzik, egyedi intézkedés nem szükséges.

### **A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:**

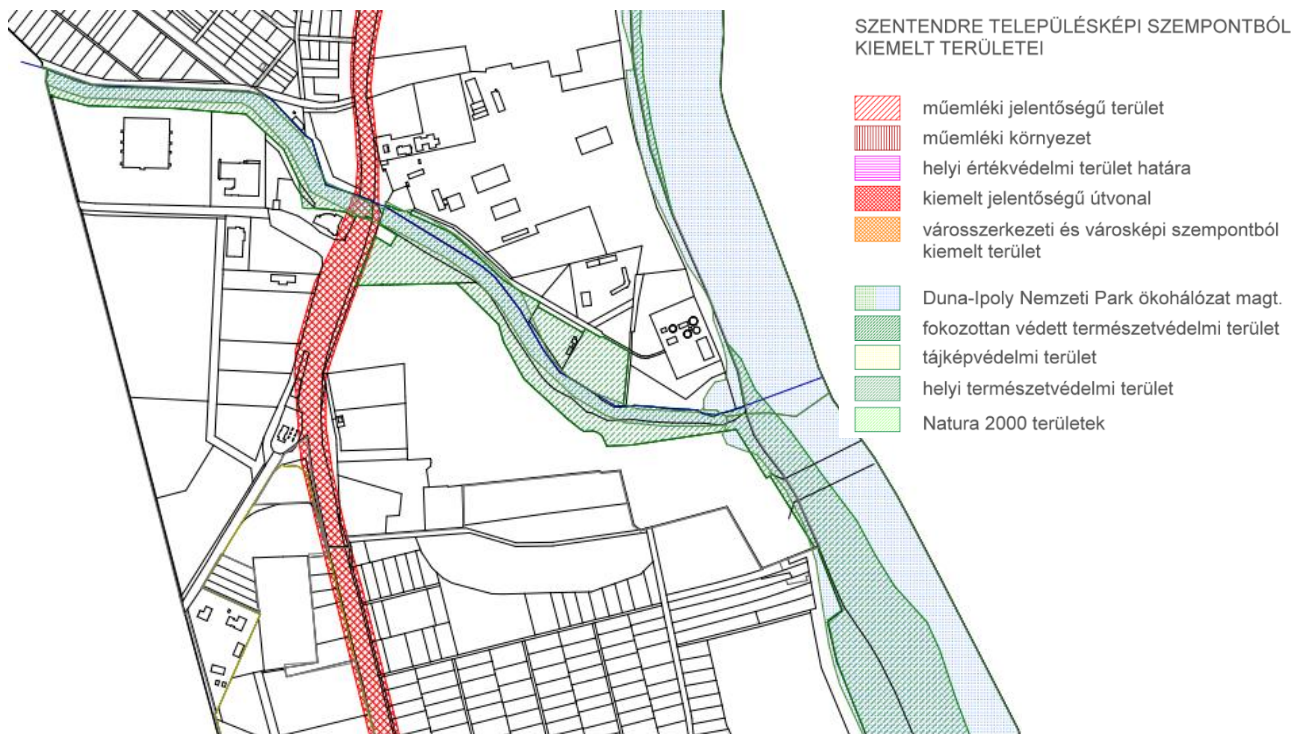
A tervezett épület jelentősen befolyásolhatja a településképet, meghatározó építészeti elemként megjelenve a 11-es út mellett.

A tervezett beépítés nem okoz káros környezeti hatásokat; a működés során nincs olyan zajemisszió, ami a környezetre zavaró hatású lenne; nem veszélyezteti a talaj, a vizek, a levegő környezeti állapotát.

## Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

A területen védett, vagy védendő örökségi érték nincs. A környezetben védendő faegyed nem található.

A tervezett fejlesztés településkép szempontjából kiemelt jelentőségű útvonal mellett található, az útvonalról kialakuló településképet jelentősen befolyásoló létesítmény lehet. Ezért mindenképpen fontosnak tartjuk az építészeti megformálás megfontolását, konszenzusos kialakítását.



1. ábra Részlet Szentendre településképi szempontból kiemelt területeit meghatározó tervlapból

forrás: Önkormányzati rendeletek

A Bravos Aréna fejlesztőinek az az elképzelése, hogy a létesítmény legyen településképet meghatározó, 'Landmark' elem, jól illeszkedik a 'Szentendre Déli Kapuja' városrész, mint a fejlesztés környező területének tervezett szerepkörébe.

A 'Landmark' jelleg felvállalása fokozott figyelmet követel és felelősséget ró a tervezett létesítmény építészeti kialakítását befolyásoló fejlesztőkre, építész tervezőkre, designer-ekre, véleményező szervezetekre, személyekre.

Összeállította:

**Molnár Mária**

építész, vezető településtervező