

SZENTENDRE

A 4432 HRSZ.-Ú INGATLANON

„**WATERFRONT HOTEL**”

FEJLESZTÉSÉNEK ELŐKÉSZÍTÉSE



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2018. JÚNIUS

A tanulmányterv készítésének megbízója: **Waterfront Invention Korlátolt Felelősségű Társaság**

Generál tervező: PRO TERRA Kft.

Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

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

Ügyvezető igazgató: S. Vasi Ildikó

Közreműködő alvállalkozók:

MOBIL-CITY Bt.

TÁJOLÓ-TERV Kft.

KÉSZ Kft.

A tanulmánytervben felhasználásra, bemutatásra került az Ödeburger Építészeti és Mérnöki Iroda -Soproni Szabó Attila építész által készített épület és Duna-híd tervei.

A Telepítési Tanulmányterv kidolgozásában résztvevők

S.Vasi Ildikó vezető településtervező, okl. építészmérnök, **TT/1É-01-2609**

Szilágyi Csilla okl. településmérnök

Dr. Macsinka Klára közlekedéstervező, okl. építőmérnök **TRk-T13-1017 K1d-1-10-17**

Szücs Gergely okl. építőmérnök

Auer Jolán vezető településtervező, okl. tájépítésmérnök, **MÉK: 01-5003 TK/1, TT/1**

M.Andrási Ágnes okl. tájépítésmérnök

Hanczár Zsoltné energia közmű és elektronikus hírközlés, vízi közmű tervező

okl. gépészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök,

TE-T-Tell-01-2418, TH-T-Tell-01-2418; TV-T-Tell-01-2418

Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor okl. építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK:

BEVEZETŐ

- 1. A telepítési tanulmányterv készítésének előzményei**
- 2. Az érintett terület vizsgálati bemutatása**
 - 2.1 A tervezési terület városon belül elhelyezkedése
 - 2.2 A tervezési terület hatályos településrendezési eszközökben szereplő meghatározottsága
 - 2.3 Természeti és környezeti adottságok
 - 2.4 Közúthálózati kapcsolatok
 - 2.5 Közmű és elektronikus hírközlési vizsgálat
- 3. A fejlesztés során elérendő célok és a helyi építési szabályzat e célok elérését segítő módosítandó elemei**
- 4. Szabályozási koncepció**
- 5. Beépítési terv - Városépítészeti javaslatok**
- 6. A tervezett változások környezeti hatásai és várható infrastrukturális igényei**
 - 6.1 Tájképvédelmi javaslatok és a várható környezeti hatások
 - 6.2 Közlekedési javaslatok
 - 6.3 Közműellátás javaslatai
 - 6.4 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége
- 7. A fejlesztés elérését segítő teendők és feltételek összefoglalása**

BEVEZETŐ

A telepítési tanulmányterv Szentendre Város Önkormányzata és a Waterfront Invention Kft. között megkötésre váró településrendezési szerződés megalapozása céljából készült.

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

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

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

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

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

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

„Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

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

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

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

A tanulmány elkészítését kezdeményező a továbbiakban vállalja, hogy a fejlesztésének Önkormányzat általi támogatása esetén az Ő finanszírozásában történjen meg a településrendezési eszközök módosítása.

A tanulmány megismerését, s a benne szereplő településrendezési eszközök módosítására szóló javaslat elfogadását követően a meghozott testületi döntés alapján lehet beépíteni a településrendezési eszközökbe a támogatott módosítást, s ennek érdekében megindítani az eljárást.

1. A telepítési tanulmányterv készítésének előzményei

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

A terület jelenlegi hasznosítása is hotel hajókikötővel. A Beruházó tulajdonát képező területen a hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazottakhoz képest jelentősebb intenzitású területhasználatot jelentő fejlesztést kívánnak megvalósítani. A területre elrendelt változtatási tilalom feloldása érdekében alaposan meg kell vizsgálni a telket érintő fejlesztés körülményeit.

A fejlesztések lehetőségének megvitatására előzetes önkormányzati egyeztetés zajlott, melynek eredményeként körvonalazódott a településrendezési eszközök módosítási igényének elfogadható jellege. Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök szükséges változásait, s annak városépítészeti, infrastrukturális igényeit, környezeti hatásait kívánja bemutatni.

2. Az érintett terület vizsgálati bemutatása

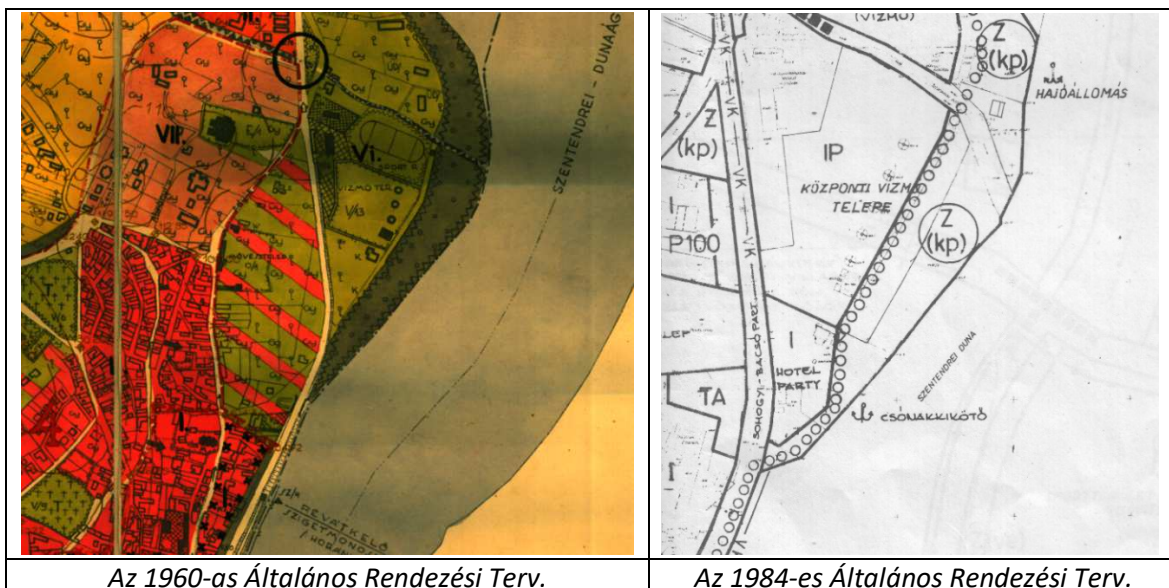
2.1 A tervezési terület városon belül elhelyezkedése

Településszerkezeti adottság, városképi megjelenés

A vizsgált terület Szentendre Belváros városrészének észak-keleti részén helyezkedik el a Duna korzó mentén. A területet nyugati oldalról a Duna korzó, keletről a Duna meder veszi közre. Északról vízgazdálkodási terület határolja, melyen a szentendrei Északi Vízbázis vízmű telkei találhatóak. Déli oldalához csatlakozik a Wiking Yacht Club által használt Szentendre Város tulajdonát képező terület.

A tervezési terület jelentősmértékű átalakulása az 1970-es évekre nyúlik vissza. Az 1960-as Általános Rendezési Terven (a továbbiakban: ÁRT) még kerthasználatú, beépítetlen területként van ábrázolva, az 1984-es ÁRT-en viszont már a Hotel Party felirat olvasható a telekre felírva, és a csónakkikötő is fel van tüntetve. Az ÁRT-ben a kerékpárút az érintett területet keletről megkerülve a Duna-part mentén van jelölve. A Duna-mederben lévő ligetes erdő zöldterületként van ábrázolva.

1. sz. ábra



A területhasználat időbeli átalakulása:

2. sz. ábra



1959. 10. (légifelvétel)

1971. 05. (légifelvétel)



1978. 08. (légifelvétel)

1992.07. (űrfelvétel)

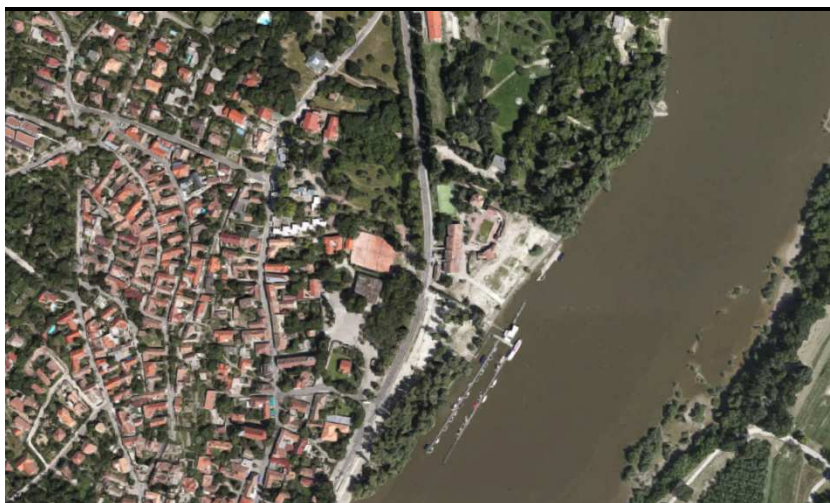


2018. (légifelvétel)

A légifelvételek mutatják a vizsgált terület fokozatos átalakulását. Míg a 80-as évekig a vízmű-kutak, az ivóvíz-szolgáltatással összefüggő építmények és használat volt jellemző a Duna-part e szakaszán, 1980-es évek közepére már felépült a honvédségi üdülő, mely rendszerváltozással együtt járó tulajdoni változások során a Posta Bank tulajdonába került újrahasznosítási céllal. A kilencvenes évekre

birtokba vették a változással érintett terület alatti ligeterdős területet a szabadidős hajózásban érintettek, s „yacht klubot”, hozzá kapcsolódó kikötőt telepítettek a Duna-partjának e szakaszára.

3. sz. ábra



Madártávlatból látható a tervezési terület és környezete, mely mutatja a telek jelenlegi beépítettségét és a képfelvétel idejében (2013) a tervezési terület használatát. Az 5 db egymástól eltérő építészeti formálású épületen kívül műfüves tenispálya és fürdőzésre is alkalmas vízmedence képezi a vendégeknek nyújtható szolgáltatást a hajó kikötés lehetősége mellett.



A domborzati térkép a '90-es évekre jellemző területhasználatot mutatja. Az érintett telken a „Szó” felirat jelzi, hogy már akkor is szállóként funkcionált. Jól kivehető a vízmű kutak sora az északon határos „Vízügy” feliratú telken. A térkép híven mutatja a mai beépítettséget. A jellemzően beépítetlen környezetben a „Teátrum” nagy alapterületű épülete látszik csak a Duna korzó e szakaszán.

Tulajdoni állapotok:

A 4432 hrsz.-ú magántulajdonú tervezési területet északon és kelet-délkeleti irányból állami, míg nyugat-délnyugati irányból Szentendre Város Önkormányzat tulajdonát képező telkek határolják. A telek a hullámtérben van.

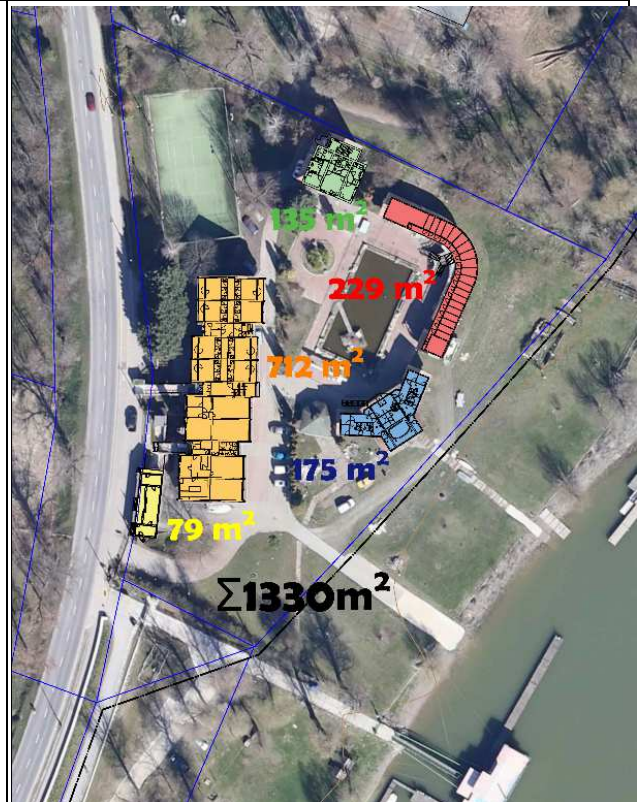
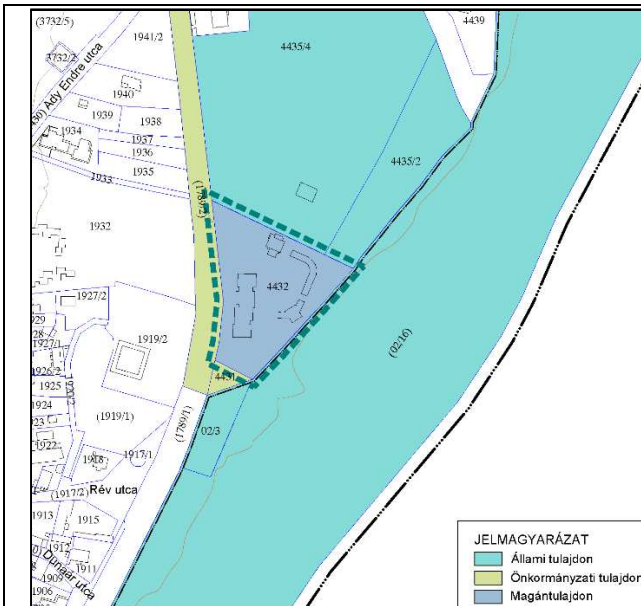
1. sz. táblázat

s.sz.	HRSZ	terület nagysága /térképen mérve/ (m ²)	terület nagysága /tulajdoni lapon (m ²)	használati jelleg	Tulajdonos
<i>Belterület</i>					
1.	1789/2	5.985	6.121	Duna korzó közterület	Szentendre Város Önkormányzata
2.	4431	459	462	beépítetlen terület	Szentendre Város Önkormányzata
3.	4432	8.455	8.404	hétvégi ház, udvar	Magántulajdon
4.	4435/2	6.569	6.712	vízmű	Magyar Állam
5.	4435/4	32.296	32.227	vízmű	Magyar Állam
<i>Külterület</i>					
6.	02/3	1.918	1962	ártér	Magyar Állam
7.	02/16	1.213.800	1.236.709	Duna folyam	Magyar Állam

A tervezési terület képező telek, s a vele közvetlenül szomszédos telkekre terjedt ki a tulajdoni vizsgálat. (lásd 4. sz. ábrán)

4. sz. ábra

5. sz. ábra



A telek mért területe 8455m², amelyen az elhelyezkedő más-más stílusban és szerkezettel megépített épületek (területi méretei: 79 + 175 + 135 + 229 + 712) összesen 1330 m² alapterülettel jelenleg 15,7 %-os beépítési mértéket képeznek a telken.

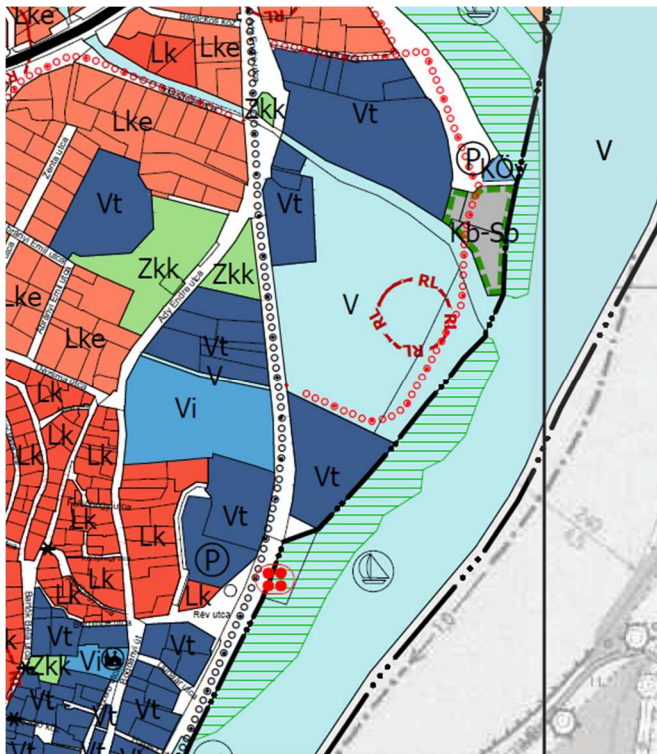


A trapéz alakú telek nyugati határámentén 128 méter hosszban halad a Duna korzó. Északon 124 m-es hosszban érintkezik a Czóbel sétányként is használatos Vízmű-telekkel. Bár nem közterületi besorolású, de megtúrt állapotként a Czóbel sétány a gyalogosok és a kerékpárosok által szabadon használható.

Dél-keleten a Duna-part 119 m-es szakaszával határos a telek, s vízállástól függően jelentős szélességben szárazulat is kapcsolódik hozzá. Legkisebb telekméret a déli határon van. Itt 33 m-re szűkül az északi telekhatárnak mintegy negyedére, ahol jelen használatában a Wiking Yacht Club által hasznosított önkormányzati beépítetlen telek és az állami tulajdonú ártér besorolású terület húzódik. jelentős méretű feltöltéssel kiegészülve a Duna medrében. Ennek déli része beerdősült, ártéri „közpark rendeltetésre” alkalmassá tehető.

6. sz. ábra

2.2 A tervezési terület hatályos településrendezési tervekben szereplő meghatározottsága

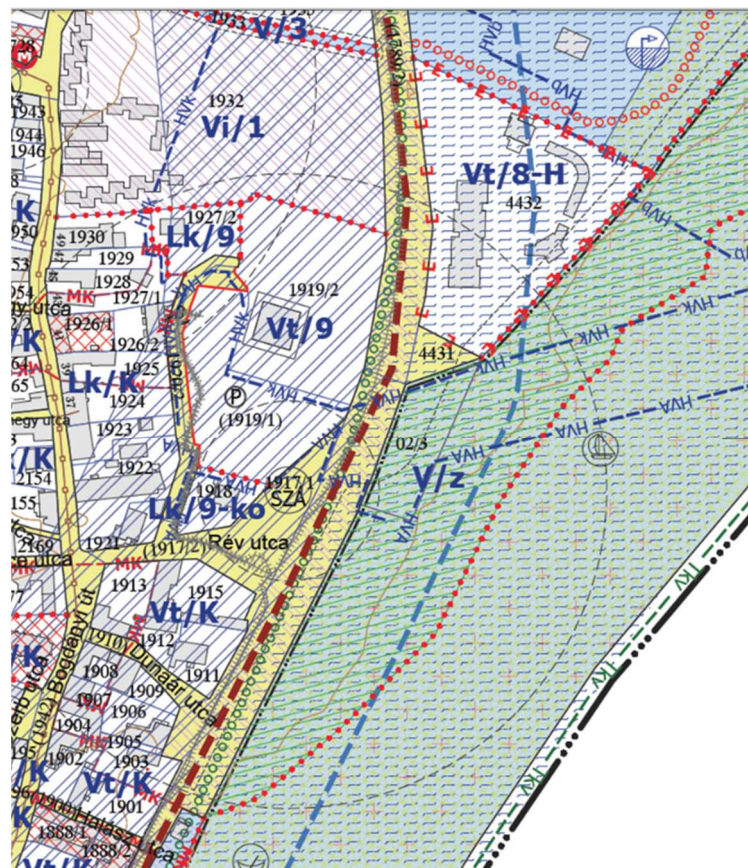


A tervezési területet „Vt” jelű településközpont – vegyes, területfelhasználásként jelöli a hatályos településszerkezeti terv (7.sz. ábra). Ebben változást a fejlesztési program nem igényel. A vegyes területfelhasználás éppen nevéből fakadóan többféle rendeltetést tartalmazhat. Az érintett telek rendeltetése ma is és a fejlesztési terv szerint is kereskedelmi szállást nyújtó vendéglátás. A településszerkezeti terv a Rév utca térségében jelöli Szentendre és a Szentendrei-sziget közötti kapcsolatot biztosító kerékpár-gyalogos híd fogadására alkalmas egyik lehetséges helyszínt. Jelöli továbbá a Duna korzó menti kerékpárutat és a Czóbel sétány menti helyi jelentőségű kerékpárútvonalat is.

7. sz. ábra

8. sz. ábra

A hatályos szabályozási terven (8. sz. ábra) a telek a „Vt/8-H” jelű építési övezetbe kapta. A településközponti vegyes övezetek jele a Vt, mely mellett az övezeti sorszám kivül a „H” betű a „hullámtéri terület” megjelölést jelenti. Az építési övezet besorolása szerint az alábbi építési paraméterek jellemzik a telket. 30%-os beépíthetőség, 7,5 méter legnagyobb épületmagassági értéken. Szabadon állóan legfeljebb 3.000 m² kialakítható telken. Elővásárlási jog is jelölt a telken Szentendre Város Önkormányzat javára. A Duna-part mentén a zöldfelülettel rendelkező vízgazdálkodási terület besorolású, mely a part menti szárazulatokat fedi le.



A hatályos SZÉSZ övezeteket tartalmazó táblázatában a vegyes településközponti övezetek 11. sorában található az övezeti paraméterek bemutatása.

2. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
11	Vt/8-H	SZ	3.000-	30	-	-	25	7,5	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint

A vizsgált területen kívül, tőle északra a „Vízmű” telekbe ékelődve található még egy ilyen jelű övezetbe tartozó terület. Ezért a vizsgált terület övezeti paramétereinek változásához új övezetet kell képezni

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2017. (IX. 15.) önkormányzati rendelete **változtatási tilalmat rendelt el** valamennyi hullámtérben elhelyezkedő településközponti vegyes területet érintően. A változtatási tilalom elsődleges célja az volt, hogy rendelkezésre álljon egy átmeneti idő, mely alatt kiderülhet a rendelet meghozatalának idejében véleményezés alatt álló Nagyvízi Mederkezelés Terv hatása a Duna-part menti területek építési feltételeinek alakulása tekintetében. A készülő Duna-folyam mederkezelési tervben pontosításra és elfogadás után végelegesítésre várt a hullámtéri területek „zónásítása”, s a hozzájuk kötődő használati lehetőségek. A mederkezelési terv véleményezési folyamata rendkívül elhúzódott, - máig nem zárult le -, társadalmasítása során elakadt. Mivel a településrendezési eszközök kidolgozásának és elfogadásának időszakában sem volt tudható a hullámtéri területbe tartozó településközpont vegyes területen milyen rendeltetések támogathatók, s milyen egyéb rendeltetések kerülendők. Megmaradhatnak-e a szerzett jog alapján a fennálló rendeltetések.

Jelen telepítési tanulmánytervben jelentkező fejlesztési program a területen rendeltetésváltozást a kialakult állapotok figyelembe vételével készült településszerkezeti tervi tartalomhoz képest nem igényel. Ennél fogva nem ütközhet a mederkezelési tervben foglaltakkal sem most, sem később. A településrendezési eszközök tekintetében módosítást a fejlesztés volumene miatt a helyi építési szabályzat igényel. Így készítendő SZÉSZ módosítás tisztázhatja a rendeltetés szerinti besorolást, s feloldást adhat a változtatási tilalom alól.

Összegezte: a fejlesztésre szánt területre vonatkozó helyi építési szabályzat előírásaiban és az építési övezet paramétereiben merült fel változási igény a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

2.3 Táj- és természeti adottságok, a környezeti állapot jellemzői

Szentendre a Duna partján, a Visegrádi-hegység és a Vác-Pesti-Duna-völgy kistájának határán fekszik. A közigazgatási terület keleti határán folyó Duna mentén jellemzően sík, alacsony és magas árterek húzódnak.

A vizsgált terület Szentendre belvárosában, a Duna korzó északi végén, a Duna mellett található.

Táji és természeti adottságok

- országos- és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

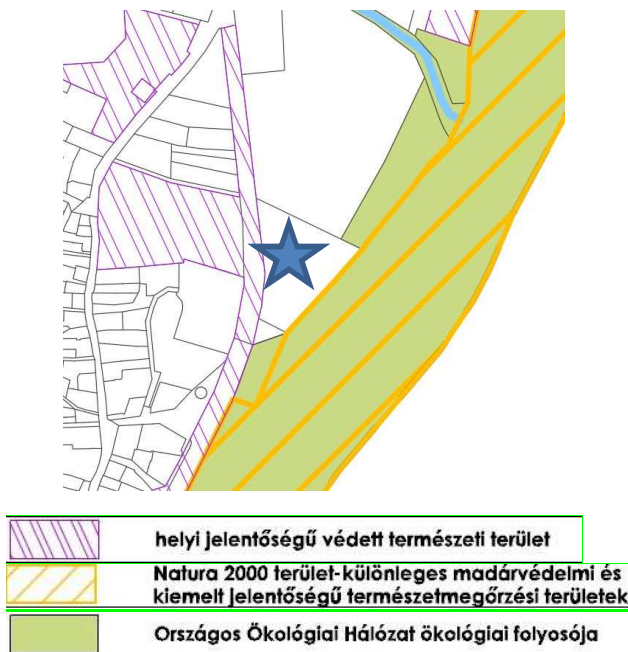
A tervezési területen belül országos vagy helyi védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, valamint ex lege védett terület nem található.

A terület közötti kapcsolatát biztosító Duna korzó közterületein lévő fák a 47/2000 (IX.15.) önk. rendelet alapján helyi természetvédelmi védelem alatt állnak.

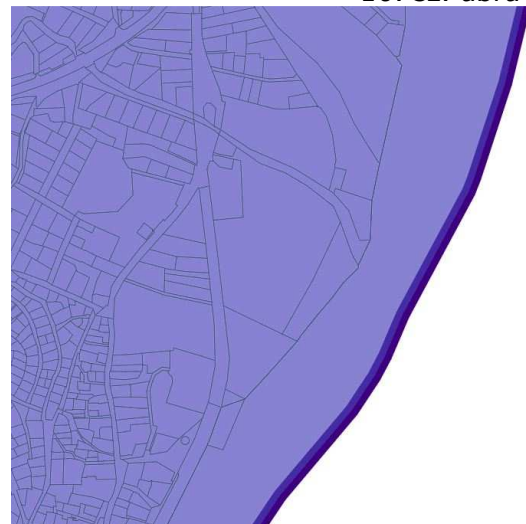
- nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület

A vizsgált terület nem áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt, így a Natura 2000 területeknek sem része. A terület közvetlen szomszédságában húzódó Duna már Natura 2000 terület (Duna és ártere Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20034)).

9. sz. ábra



10. sz. ábra



Tájképvédelmi terület a tervezési területen és környezetében

Természetvédelmi területek a telek környezetében

- országos ökológiai hálózat területei

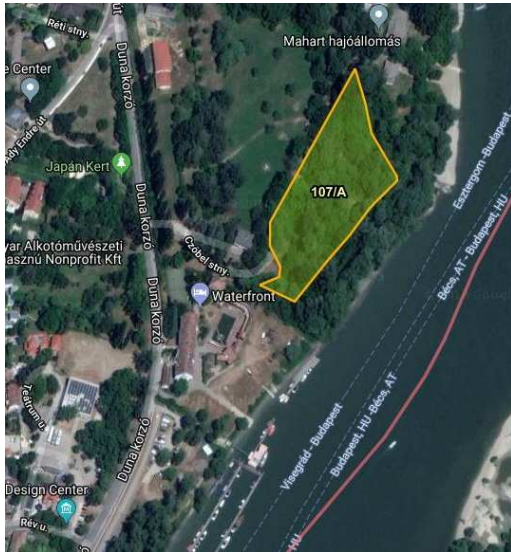
A Waterfront területe nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak. A terület közvetlen szomszédságában húzódó Duna, része az országos ökológiai hálózatnak, ökológiai folyosó szerepkörű terület.

- tájképvédelem

Az érintett terület része az OTrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének. A tervezési terület tájképi látványában fontos megjelenésű tájrészlet, településképi kitettsége jelentős.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek a Waterfront környezetében

11. sz. ábra



A Nébih Erdőtérképén elérhető adatbázis alapján a Waterfront Hotel térségében, attól északra erdőtervezett erdő található (107/A). A vizsgált ingatlanon nem található erdőtervezett erdő.

(www.erdoterkep.nebih.gov.hu)

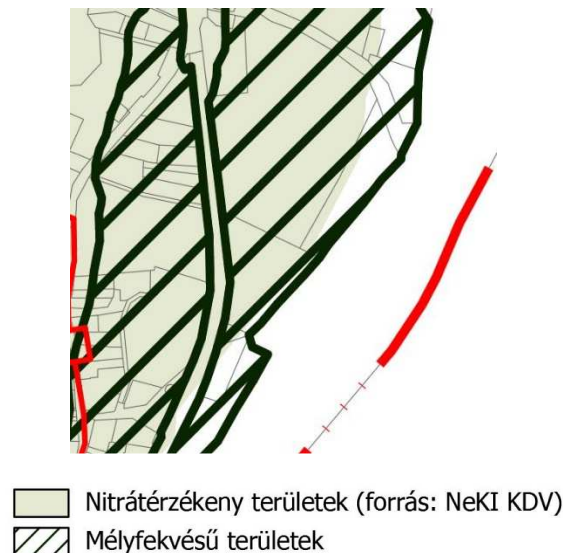
Erdőtervezett erdő a Waterfront Hotel telkének környezetében

A környezeti állapot jellemzői

➤ Termőföld és talaj

Szentendrán –domborzati adottságai következtében— jelentős kiterjedésűek a víz talajromboló hatásának, az erózióknak kitett területek. A tervezési területet nem érinti sem csúszásveszélyes, sem felszínmozgásos terület. A vizsgálat terület talajtípusa löszös üledék. A tervezési terület egésze nitrátérzékeny, valamint mélyfekvésű terület.

12. sz. ábra

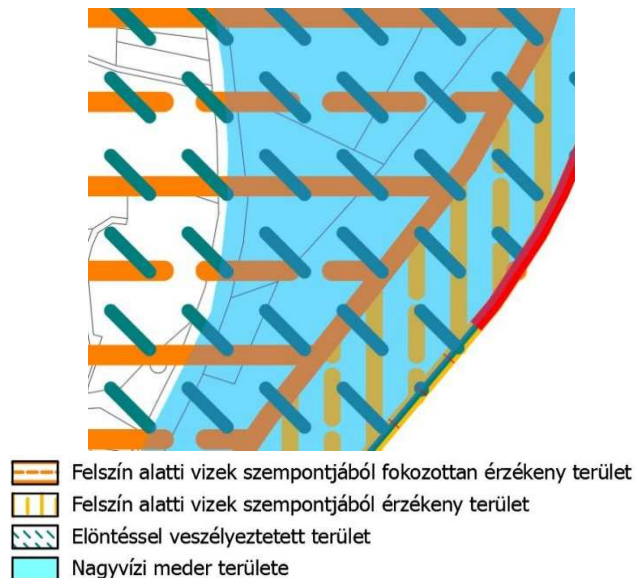


Nitrátérzékeny és mélyfekvésű területek

➤ Felszíni és a felszín alatti vizek

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Szentendre közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet alapján a Waterfront területe fokozottan érzékeny területen található.

13. sz. ábra

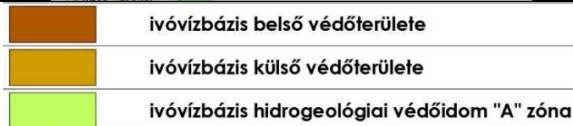


Felszíni és felszín alatti vizek

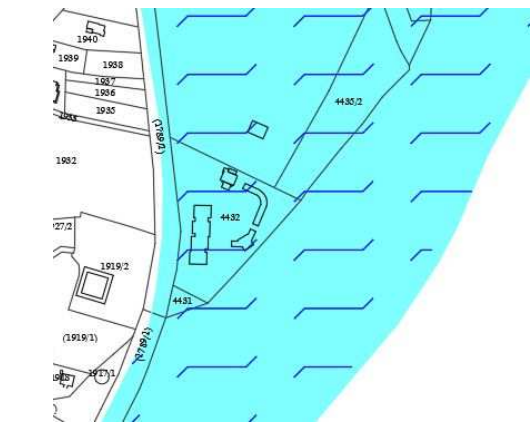
A terület egésze része a Duna nagyvízi meder területének, továbbá előntéssel veszélyeztetett terület. A vizsgált területen talaj, vagy talajvíz szennyezettségről nincs információ.

A vizsgált területet vízbázis védőterülete érinti. A területtől északra húzódó Északi vízbázis külső védőterülete húzódik rá a Waterfront szálloda telkére. A vizsgált területtől északra vízműkutak, és figyelő monitoring kutak találhatóak.

14. sz. ábra



Az egész terület része a Duna nagyvízi meder területének része, továbbá hullámtéri területeknek.



16. sz. ábra

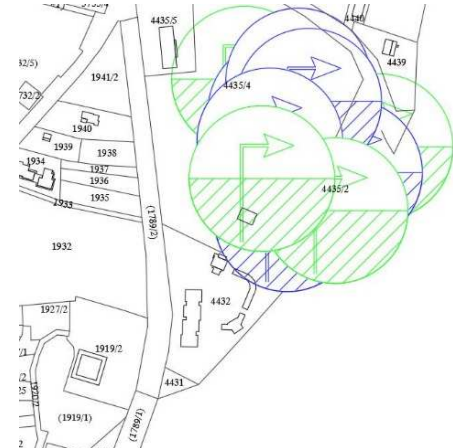
A vizsgált terület árvízvédelmi vonatkozásait részletesen a 2.5 Közművek fejezet mutatja be.

➤ Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Szentendre városát a „10. Budapest és környéke” zónacsoportba sorolta.

Szentendre levegőtisztaságát kedvezően befolyásolja a Visegrádi-hegységből folyamatosan áramló hideg levegő. Az átszellőzést a Duna és a Budai-hegység völgyei is segítik.

15. sz. ábra



A tervezési terület része az országos vízminőség-védelmi területeknek.



17. sz. ábra

A Duna, mint ökológiai folyosó, valamint Natura 2000 terület levegőtisztaság- védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület.

A térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a vizsgált terület a levegőminőségét kedvezőtlenül befolyásolná.

➤ Zaj- és rezgésterhelés

A térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezet rendelkezésre vonatkozó környezeti zaj- és rezgés határértékeket meghaladó terhelést okozna.

➤ Hulladékkezelés

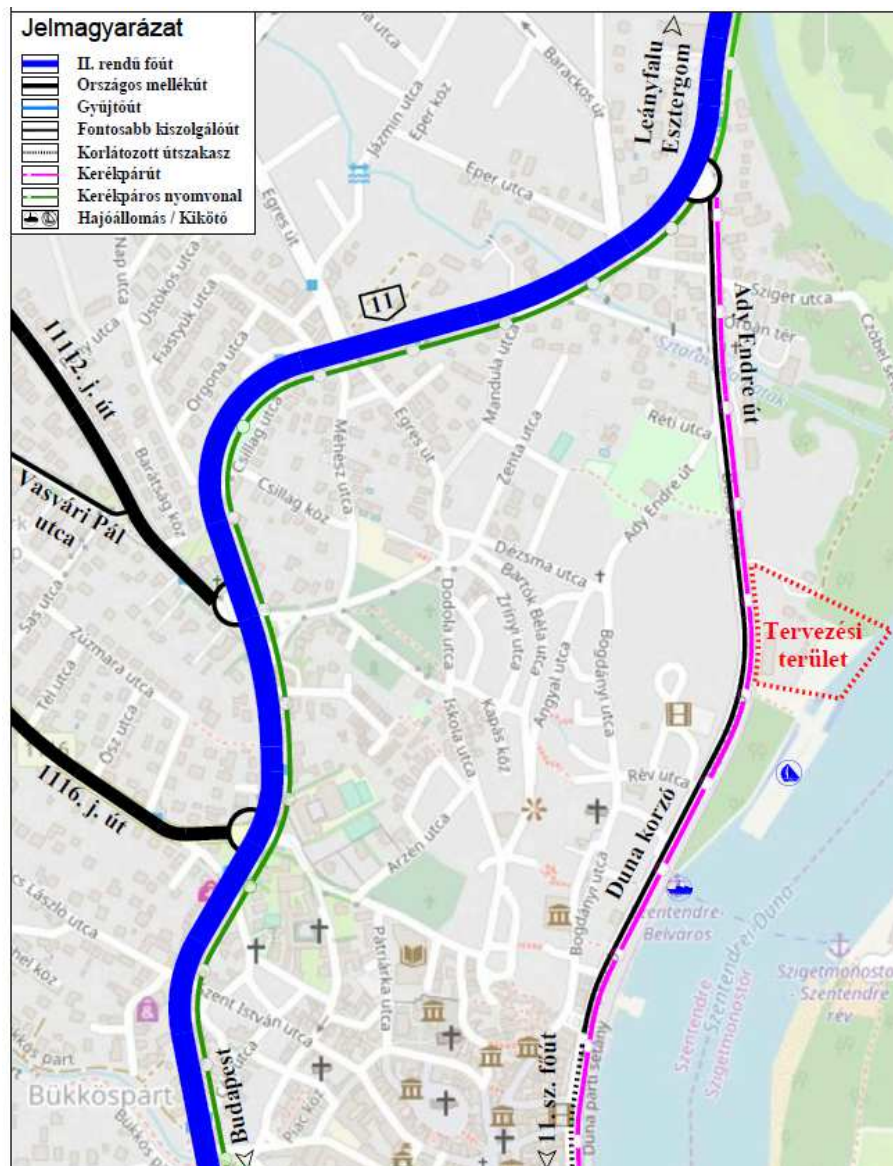
A településen a mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott.

Jelenleg a területen nem folytatnak veszélyes hulladékot eredményező tevékenységet.

2.4 Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség:

A tervezési terület megközelíthetősége:

A Duna korzó mentén jelenleg is működő fejlesztésre tervezett Waterfront szálloda fejlesztése tervezett, új épületekkel, parkoló-állásokkal, kikötővel. Az ingatlan egyetlen közúti megközelítési lehetősége a városközponti szakaszán korlátozott forgalmat viselő Duna korzó. Ez az út teszi lehetővé a Belváros Duna partjának megközelítését északi irányból. Csak a Rév utcáig engedélyezett a gépkocsival való megközelítés, mely ponttól csak célforgalom hajthat be. Ebből fakadóan a forgalmi terhelés nagyobb részét a nagyarányú parkolóforgalom jelenti. A Duna korzó mentén vezet az EuroVelo6 kerékpárút is, a tervezési terület előtt a járdán halad egyetlen irányban kerékpárútként.



18. sz. ábra

A Duna korzó kialakítása a fejlesztési terület előtt és környezetében.



Észak felől a vizsgált terület felé tekintve a Duna korzón



A Waterfront Hotel telekbehajtója

saját fotók



A Duna korzó mentén csak az egyik oldalon lehet gyalogosjárdán közlekedni. Az út keleti oldalán egyesített gyalogos-és egyirányú kerékpáros út van kijelölve. A hotel előtt térkő-burkolattal a gépkocsik számára kiszélesedik az útfelület.

A hotel gépkocsi behajtója előtt fut össze a Belváros felől érkező, gyalogos-kerékpáros utat kísérő és gátvonalat képező mellvédfal, valamint a Duna-meder felőli „szervizút”. A szervizút kitáblázása és tényleges használata szerint kerékpárút szerepét is betölti, ahol sem a gyalogosokkal, sem a Belvárost átszelő, vagy célforgalommal érkező autósokkal a kerékpáros nem kerülhet „összeütközésbe”. A Duna korzó belvárosi szakaszán a gépkocsi parkolás kitiltásától a gépkocsiforgalom radikális csökkenése remélt. Csak az áruszállítói célforgalom, illetve a területen lakók számára - behajtási engedéllyel - lehet igénybe venni gépjárművel a belvárosi

Duna korzó szakaszt. Eredményeiről hírt majd a nyári időszak alatt és után lehet remélni.



A Waterfront szálloda ingatlanához hajókikötő is tartozik, így az ingatlanon nem csupán személygépjármű forgalom, de kisteher-gépjármű forgalom is szükségszerűen zajlik (hajószállítás). A szállodába a vendégek gyakran autóbusszal érkeznek. Az autóbuszok jelenleg vagy az ingatlanon kívül, a Duna korzó mentén, vagy a telken belül tudnak várakozni.

A telken belül az épületek lábakon állnak az ártéri helyzet miatt. Ez képviseli a garázs-szintet a telken, valamint a hajók tárolása is itt van lehetőség.

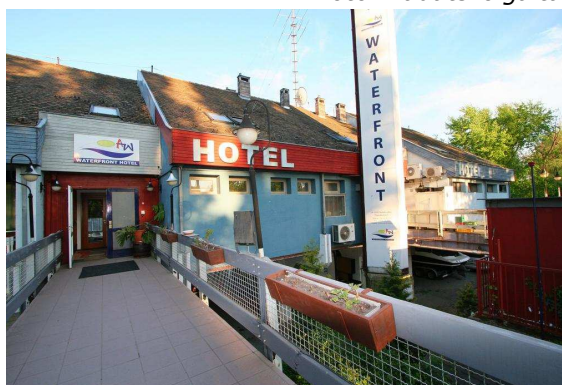
Az ingatlan egyetlen közúti megközelítését a Duna korzóra nyíló kapu biztosítja. A gyalogosok és a kerékpárosok szintén a Duna korzó felől érkeznek. A meglévő épületek előtt a közút burkolata mentén egyirányú kerékpárúttá alakított járda és egy parkolónak kiépített felület található, mely északi irányba haladva az épületek elhagyása után leszűkül az egyesített kerékpár-gyalogos úttá.

A vizsgált ingatlan ártéri telek, így az árvízszint alatt, azaz a telek terepszintjén nem helyezhető elmozdíthatatlan létesítmény, olyan műtárgy, mely árvíz esetén a víz levonulását akadályozhatná. Az épületek ártéri szintje esetenként beépített, (pl. a legrégebbi épület az őrház épülete, mely nem lábakon álló épület), nagyobb részt az ártéri szinten gépkocsi- és hajótárolás történik.

A tervezett fejlesztés

A fejlesztési elképzelések szerint a szálloda átépül, bővül és egy 4 csillagos, 120 szobával üzemelő hotellé alakul át. A szállodába rendszeresen várják a busszal és hajóval érkező vendégeket, így turistabuszok parkolására alkalmas helyet is ki kell alakítani az ingatlanon belül. A megvalósítás során biztosítani kell a meglévő sóslyapálya használhatóságát, mert folyamatban van a hajókikötő bővítése. Ennek megfelelően a sóslyapályát használó szerelvények számára is megfelelő paraméterekkel kiépített közlekedési felületek létesítendőek. A buszok és szerelvények útvonalán biztosítani szükséges a közúti úrszelvény magasságát (4,50 m). Mivel a tervezett épület szabad belmagassága ennél alacsonyabb, a feltároló út azon szakasza, amelyet ezek a járművek használni fognak, nem kerülhet az épület alá.

Fotók: adatszolgáltatói



2.5 Közmű és elektronikus hírközlési vizsgálat

Szentendre Duna korzó északi végénél a Waterfront Hotel telkének tulajdonosa a telkének fejlesztését tervezi. A telek közvetlen a Szentendrei Duna-ág mentén fekszik, annak jobb partján. Az elsőrendű védvonal a Duna korzón halad, így a terület hullámtéri fekvésű. A telek területét érintik a Dunán levonuló árhullámok. Nagyobb árhullámok levonulásakor a telek víz alá kerül. A telek beépítésekor is hullámtéri fekvésű volt, amelynek figyelembe vételével az épületet magas lábakra állították, 1,3 m-rel magasabbra, a Duna korzó korona szintjénél, így az árhullámok levonulását jelentősebb káresemény nélkül tudta eddig a telek átvészelni.

A telektől északra eső területen vízmű kutak üzemelnek, amelyeknek hidrogeológiai „külső” védőterület rányúlik a vizsgált telekre, így a vízbázisok védelmére vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

A régebben beépített telek Szentendre történelmi múltú belvárosának a szélén fekszik. A telek környezetének közműellátását is régebben építették, a telek ellátására jelenleg is a teljes közműellátás biztosított. A teljes közműellátásra a közüzemű vízellátás, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, valamint a villamosenergia és a földgázellátás áll rendelkezésre, továbbá az igény szerint kielégített az elektronikus hírközlés is.

A területen üzemelő közműhálózatok a város egységes közműhálózati rendszereihez tartoznak, annak részét képezik. A közhálózatok a szálloda telke előtti Duna korzó út alatt haladnak. A telken belüli belső elosztóhálózatok üzemelnek. A terület Duna felé lejt, nyugat-kelet irányú lejtése meghaladja a 4 m-t.

Vízellátás

Szentendrán a közüzemű vezetékes ivóvízellátását a DMRV Zrt. biztosítja. A város ellátása a váci központú szolgáltató jobb-parti vízellátási rendszeréhez tartozik. Az ellátás alapbázis szempontjából a Duna jobb partján üzemelő vízmű kutakról biztosított, amelyről induló regionális hálózat Szentendre mellett még több település vízellátásának is a gerince.

A vizsgált telektől északra helyezkedik el a város Északi-vízbázisa, amelyhez tartozó kutak hidrogeológiai „külső” védőterülete érinti a vizsgált területet. A 123/1997 (VII. 18.) kormányrendelet „külső” védőterületre, mint a már beépített területre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

A regionális alapellátó hálózati rendszerben a térszíni- és magas tározók, valamint gépházak biztosítják a hálózati nyomást. A vizsgált területet ellátó hálózatban a hálózati nyomását a vízmű gépháza biztosítja. A vizsgált terület vízellátása közvetlenül északi irányból a vízmű telkéről induló NÁ ¾"-os vezetékről épült ki, telken belül NÁ 100-as paraméterű hálózatot építettek, amelyről az ivóvíz minőségű vízellátás biztosított.

A telek saját vízbeszerzést és 12 m³-es homokszűrős víztisztító berendezést is üzemeltet, amelyről a nem ivóvíz minőségű vízigény ellátása megoldott.

A tűzvíz ellátás a közhálózati tűzcsapokról és a telken belüli 500 m³-es tűzvíz ellátás céljára hasznosított nyílt vízi medence áll rendelkezésre.

Szennyvízelvezetés

Szentendrán ma már elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel. A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet a város déli részén, a Duna mellett

megépített szennyvíztisztító-telepen tisztítják meg, a tisztított szennyvizek befogadója a Duna. A szennyvízgyűjtő hálózat és a szennyvíztisztító telep kezelője a DMRV Zrt.

A vizsgált terület előtt, a Duna korzó mentén, az út nyugati oldalán halad a Duna-kanyar regionális NÁ 400-as acny nyomócsatornája és vele párhuzamosan halad a vizsgált térségben keletkező szennyvizeket összegyűjtő 30-as beton gravitációs gyűjtőcsatorna. A vizsgált telek topográfiai adottsága, hogy mélyebben fekszik, így közvetlen a közhálózathoz csatlakozni nem lehet. A telken belül árvízvédelemmel kiépített 20-as csatorna gyűjti össze a keletkező szennyvizeket és a telek északi kerítés vonalán kívül, a Duna korzó keleti oldalán létesített helyi szennyvízátemelőbe szállítja, ahonnan induló vezeték szállítja tovább a szennyvizet a közhálózatba. A közhálózat tovább a hálózati rendszeren keresztül szennyvizeket a tisztító telepig.

A vizsgált telektől délre üzemelő Rév utcai szennyvízátemelő műtárgy okozta korlátozást is figyelembe kell venni, amelynek búzzár hiányában előzetesen jelzett 150 m-es hatásterülete rányúl a területre. A szennyvízátemelő tényleges hatás-területének megállapítása és annak a vizsgált területre okozott terhelésének megszüntetése a terület igényes hasznosításához szükséges.

Felszíni és csapadékvíz elvezetés

A vizsgált közvetlen a Duna menti területen fekvő területről a csapadékvizeket közvetlen a Dunába vezetik. A vizsgált területen belül csapadékvíz gyűjtő hálózatot építettek ki, amelyre központi zsírfogó is elhelyezésre került, így kellő előkezelés után vezetik a vizeket a befogadóba.

Árvízvédelem

A vizsgált terület a Szentendrei Duna-ág 10+320 és 10+406fkm szakasza között fekszik. A telek topográfiai adottsága 100-105 mBf-i szinten fekszik. A terület feltárását szolgáló 2x1 sávós Duna korzó felől kiépített behajtó előtt az út koronaszintje 105,6 mBf-is, ez is a folyamkilométer szerinti új MÁSZ 74/2014 (XII.23.) BM rendeletben rögzített 105,82 alatt van, miközben a megfelelő árvízi védelmet a mértékadó árvízszint +1 m-es biztonsági magasítás (106,82 mBf) tudná biztosítani.

A terület előtt a Duna korzó mentén haladó gát a telek déli behajtóját megközelíti, de a telek előtti védelmet korábban a Duna korzó biztosította, amely ma már a hatályos előírásokat nem elégíti ki, így magasság hiányos.

Az új MÁSZ-ra a vízügyi ágazat elkészítette és az ágazat elfogadta a nagyvízi mederkezelési tervet, amely a nagyvízi mederbe eső területen a területhasznosítás lehetőségét meghatározza. A nagyvízi mederre vonatkozó területhasznosítás a hullámtérben kialakult, a hatályos településrendezési tervek alapján már építési jogot szerzett telek területhasznosítási lehetőségét és annak mértékét nem korlátozhatja. A hullámtéri adottságra viszont fel kell készülni, ezért a nagyvízi meder területén az arra vonatkozó előírásokban nem megengedett, de a nagyvízi mederkezelési terv ágazati elfogadását megelőző hatályos településrendezési eszközök alapján már építési jogot szerzett területen új épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint +1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az épület árhullámok levonulásakor elöntésre kerülhet.

A terület közvetlen Duna menti elhelyezkedése miatt további figyelembe veendő korlátozást jelent, hogy a Duna mentén a 10 m-es karbantartást szolgáló parti sávot ki kellene jelölni, amelyet a középmeder állás kijelölésének a hiányában a meder telkének a határától lehet csak kijelölni, amelyre a meder karbantartója számára szolgalmi jogot kell biztosítani.

A terület hullámtéri adottsága miatt másik figyelembe veendő korlátozás, hogy a védvonal hullámtéri oldalán 60 m mélységben gödör ásáshoz az érintett hatósággal egyeztetni kell.

Energiaellátás

A tervezési terület energiaellátása vezetékes energiahordozóval megoldott. A villamosenergiát világításra és technológiai igények kielégítésére használják, a termikus energiaellátásra a földgázellátást építették ki.

Villamosenergia-ellátás

Szentendre, benne a vizsgált terület villamosenergia ellátását is az ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A település villamosenergia ellátásának bázisa a Pomázi 132/22 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják Szentendre fogyasztói transzformátor állomásait.

A vizsgált terület előtt, a Duna korzón halad földalatti elhelyezéssel 22 kV-os kábel hálózat, amely a szomszédos területen üzemelő transzformátor állomást táplálja. A terület ellátása erről a transzformátor állomásról kiépített kiefeszültségű elosztóhálózattal megoldott. A terület jelenleg 3*160 A kapacitással rendelkezik.

A vizsgált terület előtt a közvilágítás a kiefeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel történik, de a vizsgált területen belül már önálló lámpatestek biztosítják a belső terek megvilágítását, amelynek a táphálózata is földalatti elhelyezésű.

Földgázellátás

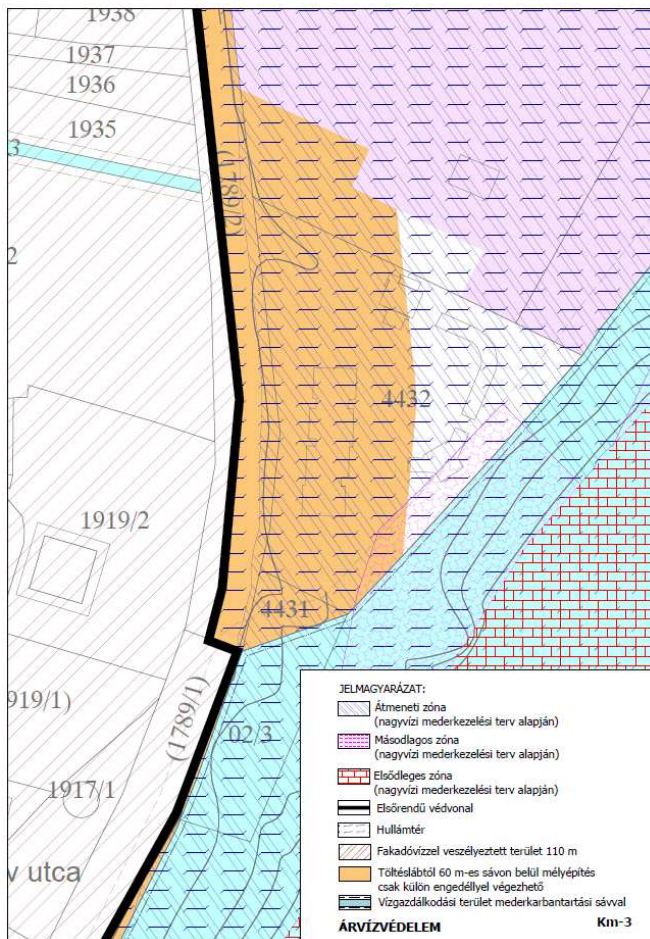
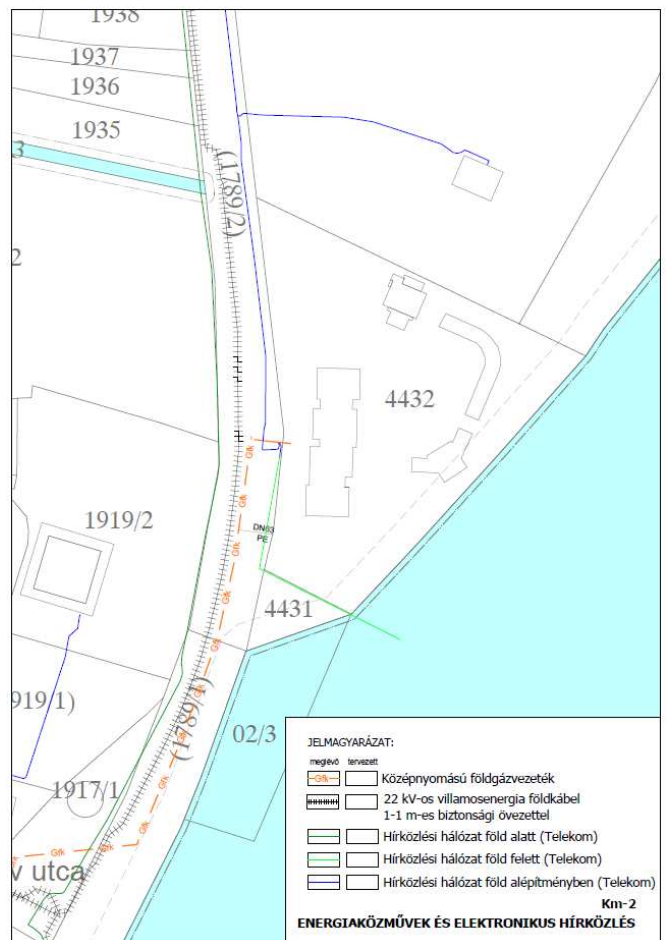
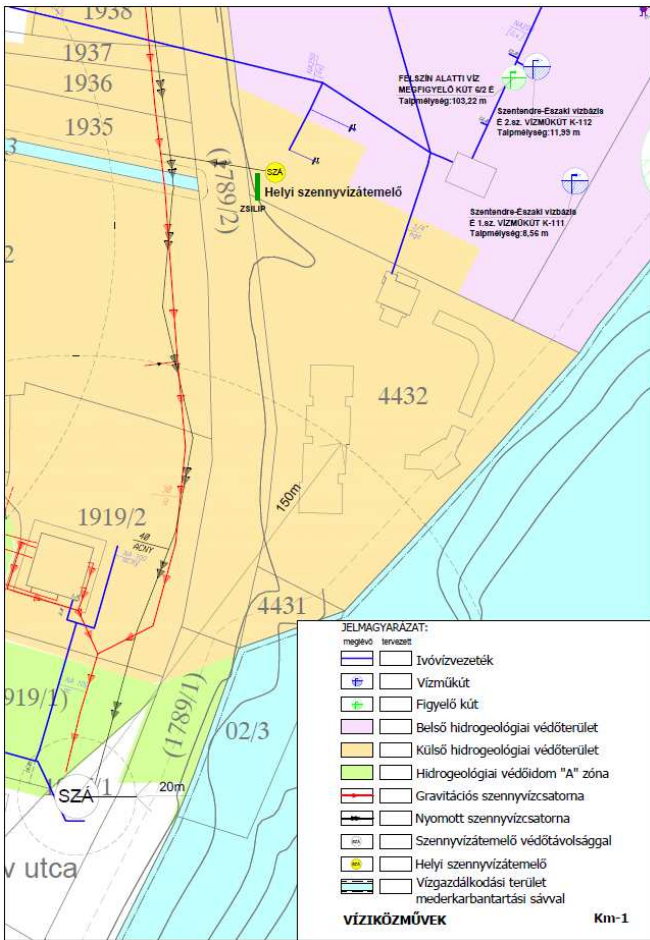
A város földgázellátásának egyetemes szolgáltatója a NKM Zrt, a település hálózatát a TIGÁZ Zrt jogutója, a MET Magyarország Zrt üzemelteti. A földgázellátás bázisa a városi gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás, amelyről az elosztás középnyomású hálózattal épült ki. A középnyomású elosztóhálózat a vizsgált területet déli irányból is eléri. A vizsgált terület bekötése a Rév utca-Duna korzó nyomvonalon haladó, a vizsgált telekig kiépített vezetékről épült ki. A gázbekötés középnyomású hálózatról megoldott, a fogyasztók közvetlen ellátásához szükséges kisnyomású gáz előállítása egyedi, telken belül üzemelő házi nyomásszabályozóval biztosított.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Szentendre vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpont-hoz tartozó 32-es körzetszámú Szentendre primer központ Szentendre vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A minőségű műsorelosztást a UPC Magyarország Zrt biztosítja. A kiépített vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztási) hálózatok a vizsgált terület tágabb térségében föld feletti, a vizsgált területen belül földalatti elhelyezésűek.



Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A hírközlési ellátottságot a vezeték nélküli szolgáltatás rendelkezésre állása bővíti. Ennek a vizsgált területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett.

3. A fejlesztés során elérendő célok és a településrendezési eszközök e célok elérését segítő módosítandó elemei

A telepítési tanulmányterv javasolja, hogy a képviselő-testület döntésével kiemelt városfejlesztési területté nyilvánítsa a helyszínt. A terület tulajdonosa beruházásában megvalósítani kívánt fejlesztés Szentendre Város számára rendkívül fontos idegenforgalmi szolgáltatás-kínálatot jelenthet. Olyat, melynek régen hiányát szenvedti a város, minőségi színvonalon és konferencia-vendéglétszámot is fogadni képes szállodát.

A kialakítandó épület ismertetését az alábbi építészeti programleírás mutatja be:

„ A fejlesztési programot lefedni kívánó terv sokrétű követelménynek megfelelő épületegyüttes, mely 120 hotelszobát és mintegy 700 m²-es konferencia termet és egyéb szolgáltatói kapacitást tartalmaz, melyek rendelkezésre állnak majd a különböző rendezvények lebonyolítására. A „rendezvényközpontnak” önálló, külön gyalogos bejárata is nyílik az utcáról. A hotel gazdaságos működtetéséhez szükség van min. 110 - 120 darab (üzemi nevén) legalább „renaissance” kategóriájú szobára, továbbá biztosítani kell a vendégek megfelelő kiszolgálását és szórakozását is. Ehhez mintegy 8000 m² összes szintterületű épületre van szükség az elgondolt építési program szerint.

A Duna korzóra telepített épülettömeget tagoltan és részben „átláthatóan” képviseli el tervezője. Olyan módon alakította az épület tömegét, hogy az új épület a Szamárhegy felőli panorámát ne takarja ki jobban, mint a mostani épület tetőzetének gerincmagassága +/- 70 centiméteres környezete. Az északi oldalon minden bizonnyal szükség lesz mintegy 1/3-nyi hosszon a jelenleg is ott álló úgynevezett „B” épület magassági értékének elérésére.

A kialakítandó épület koncepcionális különlegességét a terv szerint a folyóvíz adja, mivel az épület teraszait és tetőzetét természetes vízzel lesz elárasztva. A Dunából kiemelt, megfelelő szűrőkön átvezetett vizet a legfelső szintre felemelve és onnan lefelé áramoltatva jut el a különböző magasságokban található tetőkre. Az átlagosan 25- 30 cm-es állandó mozgásban lévő vízréteg biztosítja, hogy a tetőszerkezet ne tudjon felmelegedni a napsütéstől és a szobákból ki nézve is szinte mindenütt vízfelületet lehessen látni. A teraszok stéggként kialakítva állnak a vízfelületek közepén. A technológia „télálló” lesz. A Duna korzó felőli főbejárat mellett a vízfelületen átkelve, a vízfelület fölé helyezett hídszerkezeten lehet majd bejutni az épület előterébe. A földszinten kialakított vízfelületek és teraszok elfeledtetik, hogy tulajdonképpen lábakon álló házról van szó, mintegy 4 méterrel a természetes terep fölött. Az új épület mind formaképzésében, mind anyaghasználatában a XXI. századi progresszív képet adó lesz.”

A beruházói megfogalmazás szerint a fejlesztés célja egy négy évszakos üzemű szálloda kialakítása, mely egy azon helyen tudja biztosítani a különböző járművön érkező vendégek „fogadását”, azaz akár személygépkocsival, autóbusszal, kerékpáron, vagy kis- és nagyhajón érkező vendégekről legyen is szó. (A különböző méretű, akár nagyhajók fogadására is alkalmas kikötő átépítése engedélyezett formában folyamatban van.)

Az elérendő célok építésjogi feltételeinek biztosításához szükség van a hatályos településrendezési eszközökön belül Szentendre Építési Szabályzatának módosítására.

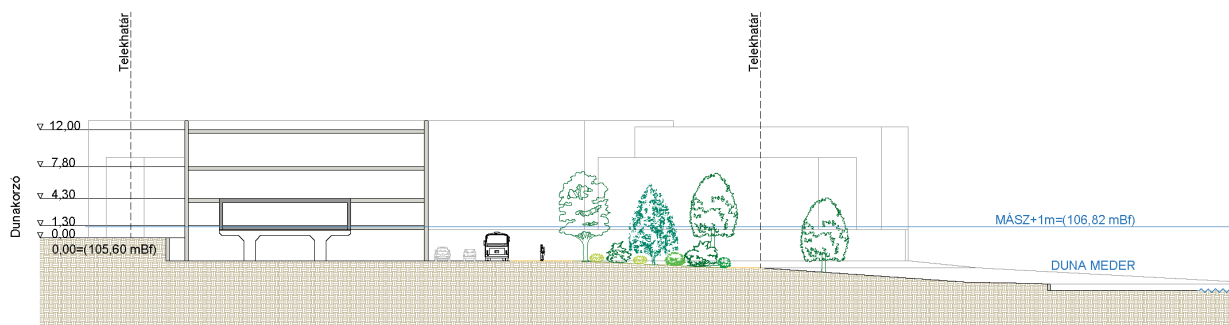
A beruházás előkészítését segítően és a tervmódosítás megfelelő ütemben való lebonyolítását lehetővé téve szükséges Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete által a beruházási helyszínt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a beruházás mielőbbi megvalósítása érdekében. Ez lehetőségét adja annak, hogy a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárással lehessen lefolytatni.

4. A szabályozási koncepció –a helyi építési szabályozat módosítási javaslata

A szabályozási koncepció szerint a helyi építési szabályzatban a program befogadására alkalmas új építési övezetet szükséges kialakítani. Az építési övezet paramétereit a ma hatályos értékekhez képest olyan módon kell megváltoztatni, hogy azok alkalmazása esetén lehetővé váljon a programban felvázolt rendeltetésű, és méretű, illetve kialakítású épületegyüttes megépítése. A területet/telket érintően a területhasználati változások és a helyi építési paraméterek az 3. sz. táblázat szerint kell, hogy megváltozzanak.

3. sz. táblázat

érintett HRSZ	hatályos övezet	megcélzott övezet jele és neve	beépíthetőség mértéke (%)		épületmagasság (m)		az épület legmagasabb pontjának magassága	
			hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
4432	Vt/8-H	Vt/18-H településközponti egyes terület	30→	→45 →60*	7,5→	→10,5	-	13,50**
Új építési övezet képzése szükséges a fejlesztési területre. A kötelező zöldfelületi arány mértékét mintegy a felére csökkenteni szükséges							A MÁSZ+ 1 m értékhez mérten kell értelmezni	



19. sz. ábra

A SZÉSZ 4. sz. táblázatának hatályos (11) és a javasolt (21) sora

4. sz. táblázat

1	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
	Építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
11	Vt/8-H	SZ	3.000	30	-	-	50	7,5	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint
21	Vt/18-H	O [♦]	8.000	45	„60”	-	25	10,5*	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint

O[♦] Az épület elhelyezése építési helyen belül lehet oldalhatáron és lehet szabadon álló is

„...” A telek terepszintjére vetített MÁSZ+1 magassági értéken kialakított földem, vagyis, Duna korzó szintjéhez képest "terepszint alatti" az ártérben számított beépítési mérték,

** Az övezeti előírásokban az épületmagasság mellett egyéb feltételhez kötve –hasznos szintszámhoz - érvényesíthető

A 4. sz. táblázatban a jelenlegi és az új övezeti paraméterek hasonlíthatók össze. A hatályos tervi a telekre vonatkozó övezet nem szűnik meg, csupán, mivel más területre is vonatkozik. A jelen terület kap új övezeti jelet. A **Vt/18-H** jelű új övezet paraméterei szerint a hotelfejlesztés épülete oldalhatáron (nem kötelezően) állóan helyezhető el, **45 %-os** beépítési mértékig, kötelezően **25 %-os** zöldfelületi arány biztosításával, s legfeljebb **10,5 m-es** épületmagassággal. Az ártéri szintre vetített beépítési mérték, a vízzel elárasztott földemeket is beleszámítva **60%-os beépítést** igényel, mely kvázi-terepszint alatti beépítésként értelmezendő. A 60%-os beépítési értéken csak lábakon álló szerkezet építhető, és csak gépjármű, illetve vízi jármű tárolására vehető igénybe.

Az építési alap-paraméterek mellett a táblázatban szereplő értékeket kiegészítően további előírásokat javasolt SZÉSZ-ben megfogalmazni. Például az épületben kialakítható rendeltetések, az épület telken való elhelyezése, a kialakítható szintek száma, az épület legmagasabb pontjának értéke, vagy a zöldfelületi arány számításának kérdése.

- Az övezetben kialakítható **rendeltetések** felsorolásában a lakórendeltetés törlésre kerül a hullámtéri övezetekben. A lakórendeltetés kizárása mellett javasolt kivételesen megengedni a főrendeltetéshez kapcsolódóan az üzemeltető, vagy a tulajdonos részére 1 db legfeljebb 70 m² alapterületű lakrész kialakítását.
- A konkrét telken, a szabadon álló épület helyett az **oldalhatáron álló épület** kialakításának lehetősége javasolt, de olyan megkötöttséggel, hogy É-on az oldalhatáron, a terepszinten a telekhatártól legalább 3,0 méterre legyen elhelyezhető az épület tartószerkezete (csapadékvíz-elvezető csatorna megléte miatt), míg az első hasznos szint alatti padlóföldem legfeljebb 1,5 méterig közelítheti meg a telekhatár vonalát. Ilyen módon mintegy 1,5 méteres konzolon a csatorna fölé nyúlhat az épület, s ez által az oldalhatáron állóvá válik az épület.

- **Előkert nélküli** beépítésre ad lehetőséget az új szabályozás az új épületrészek esetében is.
- A **déli határon** a hatályos szabályozási terv közterületi kialakítást jelöl a Waterfront Hotel mellett, a 4431 hrsz.-ú déli szomszédos telken. Itt a jelen építési telken az előkert minimális értékét - a közterület kialakítását megelőzően oldalkert legkisebb értékét – vagyis az itt értelmezendő építési határvonal távolságát 5,0 m-ben javasolt megkötni a déli telekhatárhoz képest. Jelenleg itt van a telek gépkocsival igénybe vehető behajtója, a telekre járművel való lejutás egyedüli helye.
- A **zöldfelületi arány** mértékének számításánál mérlegelendő, hogy nem lenne-e eredményes, ha bizonyos mértékben figyelembe vehető lenne egyes intenzív és valóban a mikroklimát javító zöldfelületeket eredményező
 - a meghatározott méretet elérő vízzel elárasztott és telepített növényzettel is rendelkező tetők/teraszok,
 - a tömör felületet képező ferde, vagy függőleges zöldfalak kialakítása,
 - a fás szárú növényeket is tartalmazó több szintű növényzet magasabb értéken való elfogadása.Mindezek figyelembe vétele esetén a zöldfelületi arány akár 30%-ra is emelhető lenne.
- A **beépíthető hasznos szintek** száma korlátozott, vagyis legfeljebb 3 szint lehet (az ártéri szinten kívül).



20. sz. ábra



21. sz. ábra

A 20. sz. ábra a tervezett új beépítést MÁSZ+1m magassági szinten mutatja, míg a 21. sz. ábra a Duna korzóhoz képest a második és harmadik szintű beépítést

ábrázolja, a légifelvételre vetítve, s áttűnéssel láttatva a meglévő beépítettséget és a jelenlegi kert kialakítását.

- Az épület **legmagasabb pontjának értéke 15,0 m** lehet, melyet kizárólag a zárófödémre kijutáshoz szükséges felépítmény, és a szükséges épületgépzési berendezések elhelyezése érdekében lehet alkalmazni. Nem számít az épület legmagasabb pontjának értékébe a saját elektronikus hírközlési vagy digitális adatátvitelhez szükséges árboc-antenna magassága. Az épület kialakítható legkisebb telek megjelölése nem teszi lehetővé a telek megosztását, Az épület legmagasabb pontjának értékére (melyet tetőfelépítmény, reklám-torony sem haladhat meg) javasolt a MÁSZ+1,0 m-hez képest megadni – hasonlóan, mint az épületmagasság számításának a viszonyítási magasságát. Ennek következtében az épület **legmagasabb pontja 15,0 m**-en lehet.
- Javasolt a telken az **elővásárlási jogot** megszüntetni, mely Szentendre Város Önkormányzat javára van bejegyezve.
- Nem javasolt a **kerítésépítés** a Duna korzó felőli telekhatáron, azaz legfeljebb a közút és az első hasznos szint magasságából fakadó szintkülönbség mértékéig, azaz 1,30 m-ig.

Az övezetben a kerítésépítésre vonatkozó előírásokat részben a SZÉSZ, részben a településképi rendelet írhatja elő 2018. január óta. A magasságát és létesítésének lehetőségét a SZÉSZ szabályozhatja. Az utcaképi és a tájképi megjelenést befolyásoló az épület és az egyéb építmények telepítésére, az építészeti kialakításra vonatkozó követelményeket a **településképi rendelet tartalmazhatja**. Ide tartozik a kerítés kialakításának esete is.

Nem építési szabályzat kompetenciája a **kerítés kialakításának módja**, a megjelenését befolyásoló jellemzők szabályozása (anyaghasználat, szín megkötése).

- javasolt a telek északi határán lévő kerítést épített tömör kerítésként kialakítani mindkét oldalán bizonyos mértékben zöldnövényzettel takarni,
- a Duna korzó felől a telekhatáron a MÁSZ + 1-mBf így tömör kerítés építése lenne szükséges, de meg kell kívánni egyes szakaszain, vagy a terület bizonyos százalékában a növényekkel való befuttatását, tagolását.

Településképi rendeletben javasolt lehetővé tenni a **telek északi határán a tömör kerítés** kialakításának lehetőségét. A tömör kerítés lehet épített, vagy zöld sövényből képezve. A déli határon, ha új kerítés létesül, gondolni kell arra, hogy a későbbiekben a közterületi határrá válik a telekhatár, s ez esetben igényes lábazatos, vagy részben zöld növényekkel takart tömör kerítés létesítése lenne kívánatos.

5. A beépítési terv – városépítészeti javaslatok

A beépítési terv a Megbízó adatszolgáltatása alapján kapott épületet mutatja be.



A meglévő épületek jelentős része elbontásra kerül, megtartva a Duna korzó menti 4 egységből álló épület terepszintű és bejárati szintű szerkezetét. Ennek északi és déli irányú bővítésével, továbbá a tetőszerkezet helyett újabb 2 hasznos szint ráépítésével alakul ki az új épület. A Duna korzó felől földszint+kettő szintes épület legfelső szintje jellemzően az épülettömeg jelentős részén nem látható az utca felől, hiszen a homlokzati síktól hátrahúzva, mintegy az elméleti 45 fokos tető alatt tartva alig érzékelhető.

A Duna-meder felől az épület ugyan négy szintes, de mégsem emelkedik a Dunaparti látványból

22. sz. ábra

A telek területe kialakult: 8.404. m²

Beépítettség a MÁSZ+1m-es magasságban: 45% (3780 m²)

Az építhető szintek száma a Duna korzó felől három, a Duna-part felől négy, melyből az első szint az ártérben történő lábakon állást képezi.

A Duna korzó mentén közel 120 méter hosszan elnyúló épület tagolása, tömegek felosztása kívánatos, hogy az épület hosszát ne érzékelje az úton járókelő.

A függőleges irányú tömeg-tagolást vízszintes irányban is javasolt biztosítani olyan módon, hogy a harmadik szint a teljes hossz közel felén úgy jelenjen meg, hogy az a homlokzati síktól hátra húzva jellemzően az elméleti 45 fokos tetősíkon belül legyen akkor is, ha nem magastetős az épület. A város egyéb területein jellemző tetőformálástól, a magastetős épület kialakításának elvárásától el lehet tekinteni. Alátámasztja ezt a Teátrum épület tömegformája és építészeti kialakítása is, mely az egyetlen közeli épület a hotel környezetében, mely az utcaképből megjelenik. Ez is lapostetős épület.



23. sz ábra

← Beépítési terv híddal és új kikötővel együtt ábrázolva.

Mint ahogy a Teátrum épületének tetejét is a napelemek veszik birtokba, vélhetően a hotel nagyméretű zölddel jelölt tetőfelületei is helyet kínálnak a napelemek elhelyezésére.

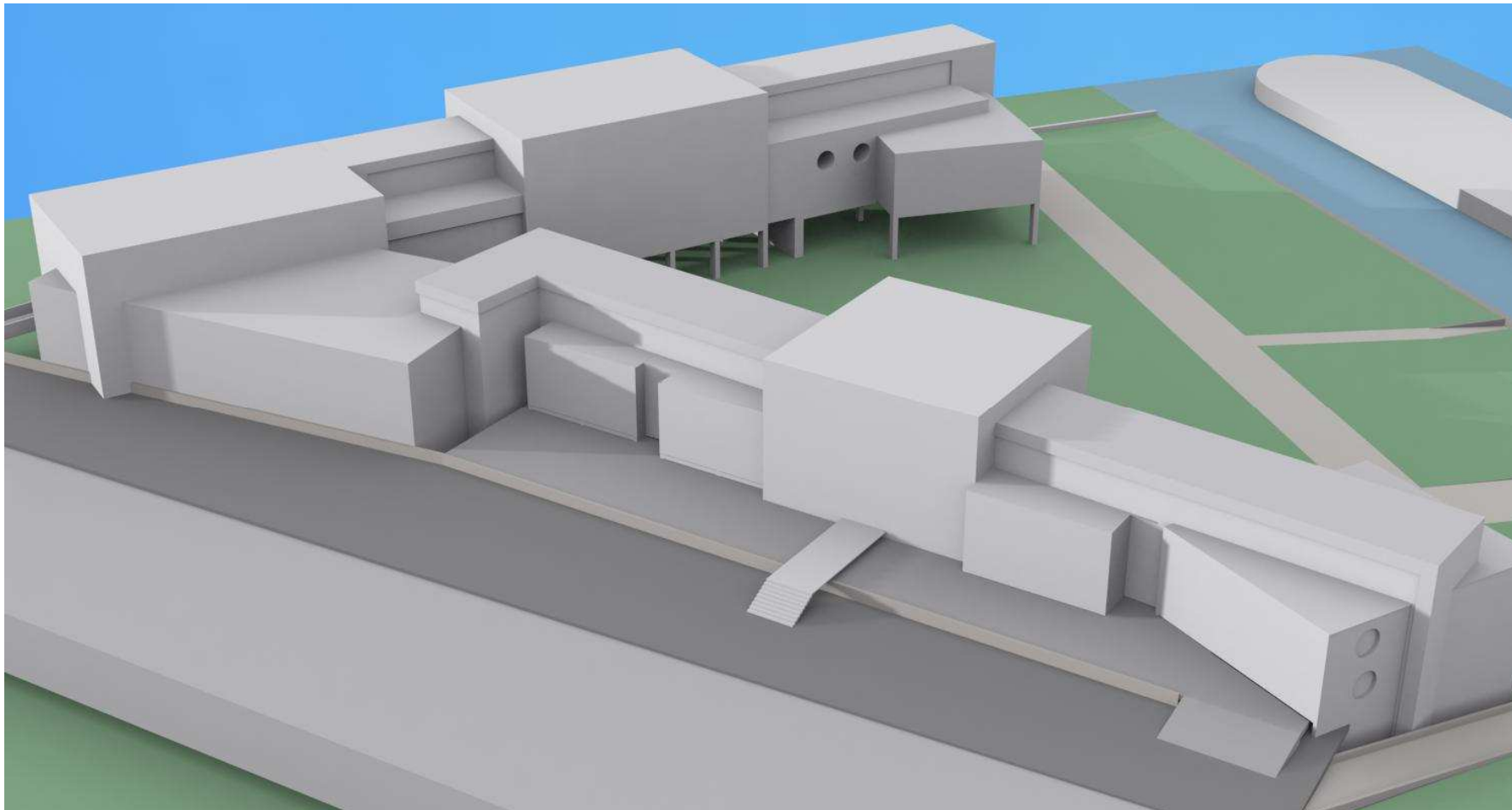


A tágabb környezetet bemutató légifelvételen látható, hogy a Duna korzó, illetve az Ady Endre út mentén nagyobb épülettömegek kapnak helyet jelentős méretű zöldfelületekkel rendelkező intézményi rendeltetésű telkeken. Ilyen a Teátrumon kívül a Művésztelep, a REC, vagy a Vízmű telke. Ezek az épületek, beépítési formák mutatják, hogy a Duna korzó e szakaszán nem az apró-telkes szövet-szerű beépítés a jellemző, hanem a nagyobb épülettömegek kellő távolságban egymástól, s az intenzív zöldfelületeknek teret adva az árteri részekben.

Google légifelvétele

MAKETT FOTÓK

Az épület látványa Soproni Szabó Attila terve alapján készült az Ödenburger Építészeti és Mérnöki Iroda közreműködésével
24. sz ábra



A nagy alapterületű „fordított L” alakzatú alaprajzzal rendelkező épület tömege tagolt, mely több épületből álló épületcsoport hatását kelti. A Duna-part felől az épület ugyan egy szinttel magasabb, mégsem tűnik az épület túl-méretesnek a zöld környezetben. (lásd fotómontázst)

25. sz. ábra

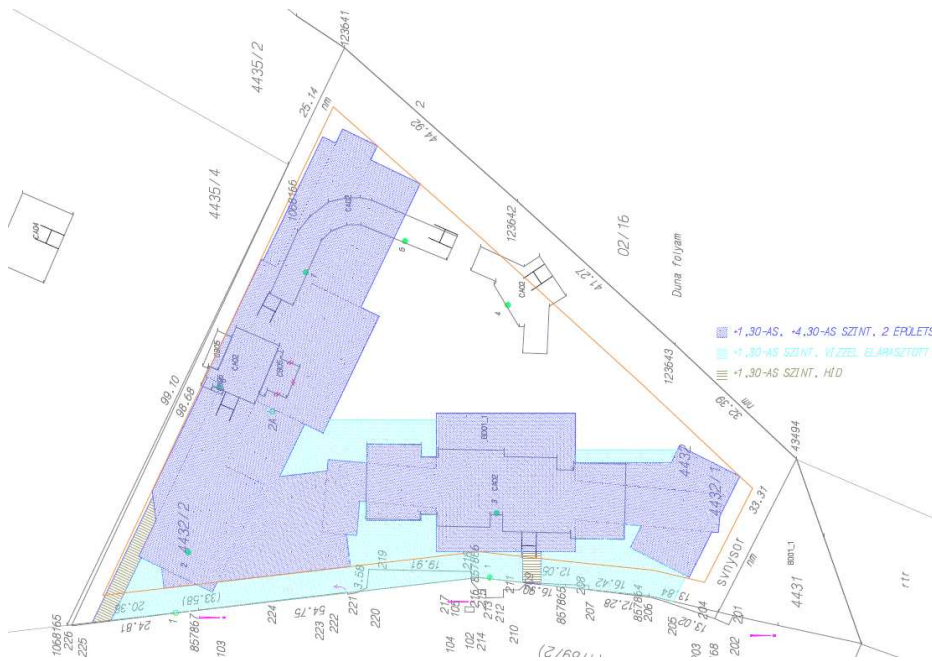
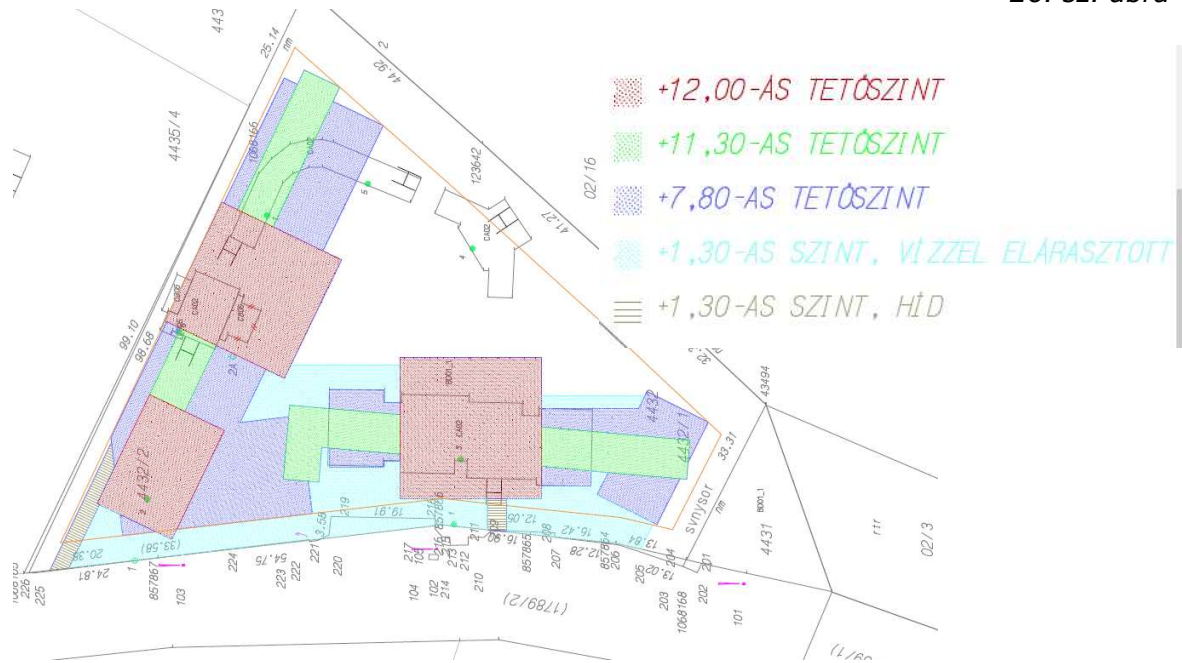


Az épület látványa Soproni Szabó Attila terve alapján készült az Ödenburger Építészeti és Mérnöki Iroda közreműködésével

A makett-fotón a zöld környezet hiányát az épület tömegének jobb illusztrálása okozza. Amennyiben az épület körül és az épület teraszain és tetőzetén tervezett növényzet is ábrázolásra kerülne, akkor lényegesen természetibb látványt mutatna. Ennek látványát a későbbiekben bemutatott fotó-montázsokon lehet látni

A tervezett épület tetőszintenkénti bemutatása

26. sz. ábra



27. sz. ábra

A vízzel elárasztott 1,30 m magasságú terasz és a + 4,30 m magasságú épület-szint.



28. sz. ábra

A tetőalaprész a legfelső szintet kiemelve mutatja. A zöld felületű tömegek, amelyek három szintet elérik a Duna korzó szintjétől mérten.

Városképi látvány a belvárosi Duna korzó szakaszán a Duna felől





A Waterfront és a Wiking Yacht Club parti látványa a Duna felől



Jelenleg a hotel hangulat-képei.



6. A tervezett változások környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

6.1 Tájképvédelmi javaslatok és a várható környezeti hatások

Tájképvédelmi javaslatok

A terület jelenleg is beépített terület. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A tervezett módosítás hatására a jelenlegi beépítési százalék másfélszerezésére (30% → 45%) emelkedik, és az épületmagasság egy szinttel megnő (7,5 m → 10,5 m). Így a jelenleginél lényegesen intenzívebb beépítés jöhet létre a területen. Az előírt minimális zöldfelületi arány pedig e változtatásokkal párhuzamosan nagymértékben lecsökken (50 % → 25-30 %-ra).

A tervezett vízzel elárasztott felületek (épület teraszai, és tetőzete) a tervezett szálloda sajátos látványelemeként működnének, amelyek egyéb pozitív hatásai is lehetnek. A tervezett vízfelület kellemesebb mikroklíma kialakulását eredményezheti a szálló- és közösségi helységek környezetében, ezáltal hozzájárulhat a klímaváltozás hatásainak ellensúlyozásához, a hőség hatás elleni védelemhez.

Az OTÉK hatályos előírásai alapján mesterséges vízfelületet csak abban az esetben számítható be a telek zöldfelülettel borított felületei közé, ha állandó vízi élővilág is van medencében:

5. sz. táblázat

<i>A vízfelület jellege</i>	<i>A vízfelület összterületéből zöldfelületként számítható rész</i>
Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	75 %

Tervezett vízmedencék olyan kialakításuk lesznek, melyekben növények telepítésére is sor kerülhet. Mivel a tervezett medencék állandó vízi élővilága korlátozottan biztosítható, ezért a vízfelületek zöldfelületi arányba történő beszámíthatósága mérlegelendő, (legfeljebb 30-40%-os mértékben) különösen, ha a földem helyenkénti „kilyukasztásával” az ártérből induló fás szárú növények a lemez felett lombkoronával rendelkeznek.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy a tervezett sekély vízzel bíró medencék és növényzetük tervezése, kialakítása és fenntartása is fokozott gondosságot igényel, különben a várt esztétikai hatás elmaradhat.

A várható környezeti hatások

➤ Termőföld és a talaj

A tervezett fejlesztés termőföldföldből való kivonást nem teszi szükségessé. Viszont a beépítettség növekedéséből és a zöldfelületek csökkenéséből következően jelentősen nő a vizsgált területen a burkolt felületek aránya.

➤ Felszíni és a felszín alatti vizek

A tervezett módosítás során építmények elhelyezése, tevékenységek működtetése csak az árvízvédelmi előírások, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendeletben előírtak betartásával történhet.

A tervezett módosításnak a felszíni- és felszín alatti vizekre várhatóan nem lesz jelentős hatása, amennyiben a megvalósuló létesítményekben a szennyvizek és a csapadékvizek gyűjtése, kezelése a vonatkozó előírások betartásával történik.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy új épületek elhelyezése, továbbá mindennemű tevékenység folytatása csak a talaj és a felszíni vizek szennyezését kizáró módon történhet. Az épületrészek tervezett elárasztása a Duna vizével, valamint a víz Dunába való visszajuttatása vízvédelmi-, vízbázisvédelmi szempontok fokozott betartásával lehetséges. Amennyiben a vízfelületek kialakítása, vízutánpótlása nem kellő szakszerűséggel történik, a várt esztétikai hatás nem hogy elmarad, hanem a tervezettel ellentétes hatások (nem kívánt algásodás stb.) alakulhatnak ki mind tájképi, mind használati, mind fenntartási szempontból. Ha a vízfelületek természetes állapotának fenntartása érdekében vegyszerek használata szükséges, kizárólag környezetkímélő vegyszerek használhatók a vízvédelmi hatósággal egyeztetett módon a 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet előírásainak betartásával lehetséges, mivel a terület vízbázis külső védőterületén belül helyezkedik el!

➤ Levegőtisztaság és védelme

A tervezett fejlesztés várhatóan a levegő minőségére várhatóan nem lesz kedvezőtlen hatással. Energia felhasználásra elsősorban a fűtéshez-hűtéshez és a meleg vízszolgáltatáshoz lesz szükség. A fejlesztés megvalósítása során javasolt alternatív energiaforrások felhasználása is, ami környezetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi szempontból is igen kedvező.

➤ Zaj- és rezgésterhelés

A tervezett területfelhasználás esetén jelentős mértékű zajterhelésre nem kell számítani. A tervezési területen üzemi tevékenységű zajterhelés nem keletkezik.

A tervezett létesítmény változatlanul településközpont vegyes területfelhasználásban marad. A területen belül az épület(ek) oly módon helyezhetők el, oly módon bővíthetők, hogy az épületek zajtól védendő homlokzatai előtt a közlekedési környezeti zajszintek nappal (6:00–22:00) a 65 dB-t, éjjeli időszakban (22:00–6:00) az 55 dB-t nem haladhatják meg. A zajtól védendő homlokzatoknak az zajtól védendő helyiségei előtti homlokzatok minősülnek, amelyeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. melléklete sorol fel.

A szállodák, szálló jellegű épületek lakószobáira, közös helyiségeire, éttermeire, eszpresszóira belső téri határértékek is vonatkoznak:

6. sz. táblázat

<i>rendeltetés</i>	<i>nappal</i>	<i>éjjel</i>
vendégszobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45dB	35dB
szállodák, szálló jellegű épületek, közös helyiségei	50dB	--
éttermek, eszpresszók	55dB	-

➤ Hulladékkezelés

A keletkező kommunális szilárd hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre kell elszállítani.

A terület már jelenleg is bekapcsolódott a hulladékelszállítási rendszerbe, újabb környezeti hatás nem várható

6.2 Közlekedési javaslatok

Közúti kapcsolatok:

A tervezési terület előtt húzódó Duna korzó biztosítja távlatban is a közúti gépjármű kapcsolatot. A tervezési terület megközelítő úthálózatra is kihatással lehet a közelben tervezett, Szigetmonostorra vezető gyalogos és kerékpáros híd tervezési terület déli határa közelébe való elhelyezése. Megfontolandó Belvárosi Duna korzó szakaszára vonatkozó gépjármű forgalom elzárást biztosító mai Rév utcai pont áthelyezése a kerékpár-gyalogos híd csatlakozási pontjához való illesztése. Ennek egyik lehetséges megoldását adhatja az adatszolgáltatásként kapott megtervezett híd látványát bemutató légifelvételen ábrázoltak, vagyis egy lehajtó kialakítása a Teátrum telkén keresztül a Rév utca felé. Ez jelentős változást idézhetne elő a Belvárosi forgalom lebonyolításában is.

A Szigetmonostorra vezető gyalogos és kerékpáros híd, hídépítészeti tervezése folyik. Érdekes elem a híd koncepciójában a Duna korzóra tervezett körforgalom, amely (bár a híd nem gépjárműforgalom számára tervezett) jó lehetőséget ad észak felől a Duna korzó teljes lezárására a városközpont mentén, mivel a körforgalomban visszafordulhatnak a gépjárművek és elérhetik e fordulópontra tervezett parkolófelületeket is.

A tervezett híd lehet az egyik eleme a fejlesztendő EuroVelo6 kerékpárútnak, de mindenképpen fontos kerékpáros kapcsolatként üzemel majd Szentendre és a Szentendrei-sziget között. A híd létesítésének nem célja közúti forgalom kapcsolatának biztosítása, de a megkülönböztetett jelzést használó járművek használhatják majd, mivel jelentősen lerövidíti a sziget településeinek (Szigetmonostor, Pócsmegyer) elérését a 11. sz. főút irányából.

A tervezett hídfő közvetlenül a Waterfront-telek mellett éri el a Duna korzót, amely turisztikai szempontból (tekintettel a várható jelentős kerékpáros és gyalogos forgalomra) kifejezetten előnyös lehet a szálloda számára. A fejlesztés után az ingatlan (új szállodaépületek és a bővített kikötő) továbbra is egy közúti bejárattal kapcsolódik a Duna korzó nyomvonalára, de (tekintettel a fejlesztésekkel együtt a telken belül kiépítendő jelentős számú parkolóhelyre) egy vészhelyzet esetén használható kijáratot is javasolt a Czóbel-sétány felé kialakítani.

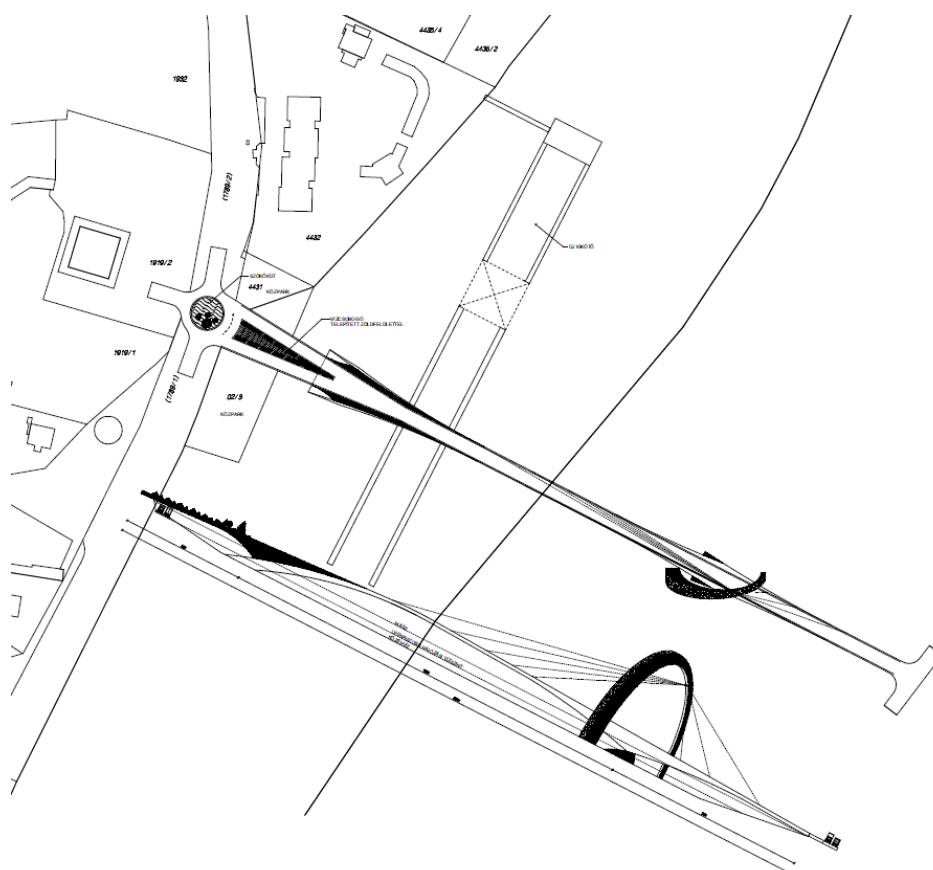
Gyalogos és kerékpáros forgalom

A gyalogos és kerékpáros forgalom számára a szálloda megközelítése továbbra is a Duna korzó irányából adott, egyrészt a közúti bejáraton, másrészt a szálloda épület korzóra nyíló főbejáratán át. Az épületen belüli kerékpártárolók mellett a bejárat közelében is javasolt kerékpártárolók kihelyezése. A tervezett épület előtti közterület elválasztott kerékpárút és járda céljára tartandó fenn, az ingatlanhoz tartozó parkolási igényt, telken belül kell kiszolgálni.

A tervezett épület előtti közterület elválasztott kerékpárút és járda céljára tartandó fenn, az ingatlanhoz tartozó parkolási igényt, telken belül kell kiszolgálni. *Illusztráció a tervezett gyalogos és kerékpáros híd egyik helyszínére, amely a tervezési terület déli határa mentén elhelyezkedő terület, A híd alá húzódóan a Waterfront kikötő-stégek láthatóak.*



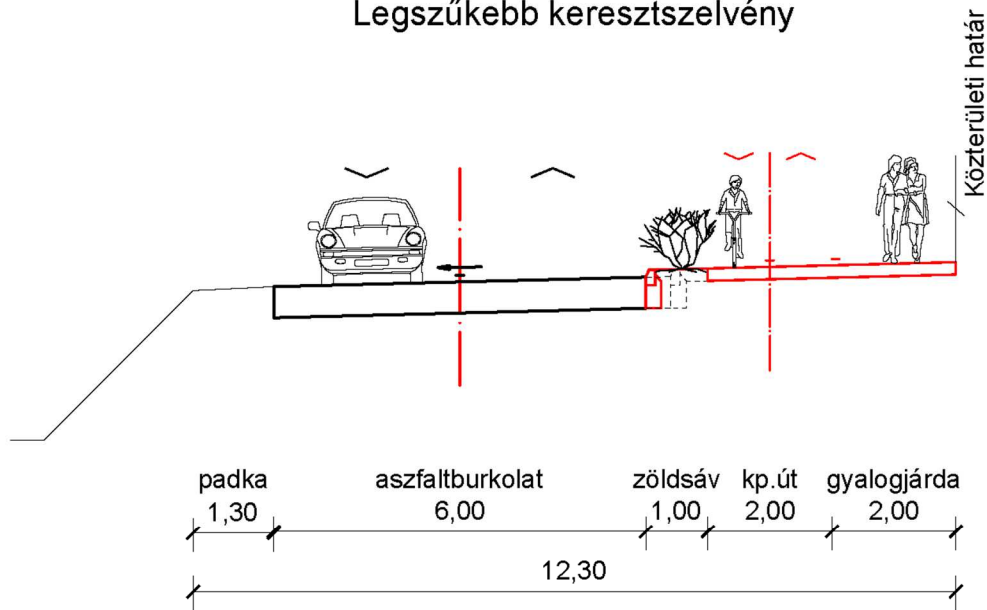
29. sz. ábra



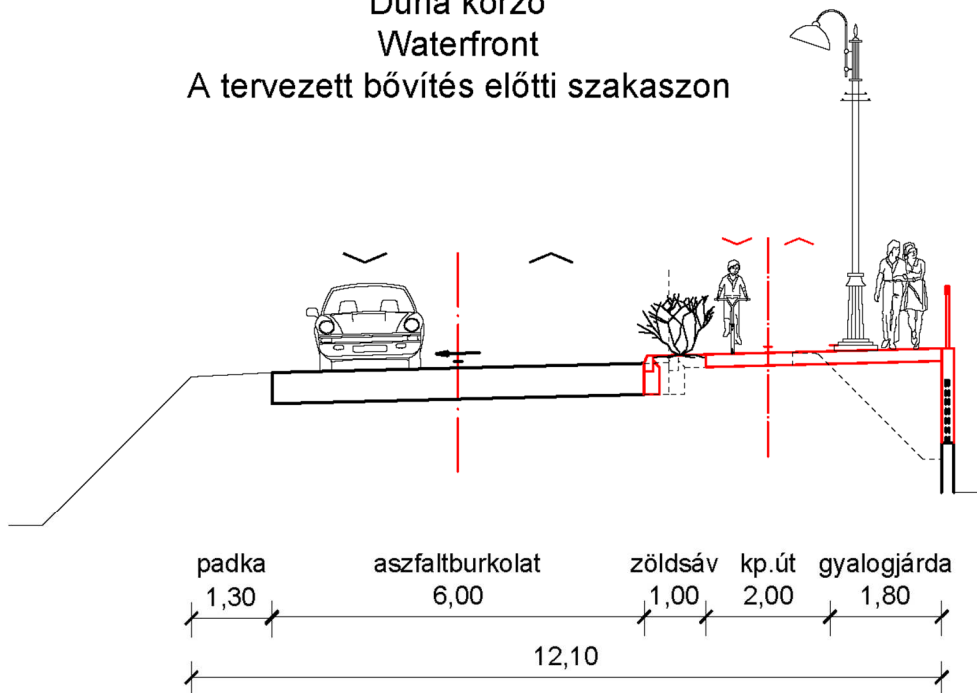
30. sz. ábra

A Szentendrei Duna-ágon tervezett kerékpáros – gyalogoshíd egyik lehetséges helyszínére megálmodott híd felül-és oldalnézete. A Duna medrében egy pilonra függesztett hídszerkezet, Összesen mintegy 330 méter hosszú híd.

1-1
Duna korzó
Waterfront
Legszűkebb keresztmetszvény



2-2
Duna korzó
Waterfront
A tervezett bővítés előtti szakaszon



M=1:100

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK



KT-2

2018. május

31. sz. ábra

Telken belüli közlekedés

A megmaradó közúti bejáraton mind személygépjárművek, mind kiszolgáló kisméretű tehergépjárművek, mind autóbuszok közlekedése várható.

A telken belül egy, a főépület mögött haladó feltáró út tervezett, amelyről elérhetőek az épületek alatt kialakított parkolóállások, a kikötő és két buszparkoló kiépítése is lehetséges az úttal párhuzamosan.

Fentiek szerint a turistabuszok parkolási lehetősége biztosítható telken belül, de a beépítés nem teszi lehetővé a buszok megfordulását az épületek előtt. Így a buszok kihajtása csak a bejáraton kitolatással válik lehetővé, vagy a telekre tolatva való behajtással. Mivel nem közterületi parkolóról van szó, ez a megoldás elfogadható.

A tervezett épületegyüttes földszintjén mintegy 99 parkolóállást, 2 mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkolóhelyet és két buszparkolót lehet elhelyezni a javaslat szerint. A parkolóállások merőleges kialakításúak, 5 x 2,50 m méretűek. A rendelkezésre álló információk alapján figyelembe vétel kerültek az épületek teherhordó szerkezetei is. A részletes tervezés során a pillérek kiosztásánál figyelembe kell venni, hogy három gépkocsi parkolásához a pillérközöket 8,00 m-ben megválasztani, míg 2 parkolóállás esetén 5,50 m minimális távolságot kell biztosítani. (A tervezés során mérlegelésre került parkológépek elhelyezésének lehetősége, ezt azonban sem az épületek geometriája, sem az udvarszínti földszint árterületi léte nem tette lehetővé.)

Kerékpártárolók elhelyezése:

Az OTÉK 7. sz. melléklete határozza meg az egyes területhasználati funkciókhoz tartozó, kötelezően elhelyezendő kerékpártárolók számát. Szálláshely szolgáltató egység esetében, minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db kerékpártárolót kell elhelyezni, azaz jelen esetben:

$$120/15 \times 2 = 16 \text{ kerékpártároló elhelyezésére lenne szükség.}$$

Tekintettel a tervezett fejlesztés helyszínére (turisztikai központ, nemzetközi jelentőségű kerékpárút mentén) ennek többszörösét, legalább 40 kerékpártároló elhelyezését javasolt.

Parkolási mérleg:

Tekintettel arra, hogy a működő szálloda tapasztalatai szerint sok vendég busszal és hajóval (yachttal) érkezik, valamint a tervezési terület városközpont-közel elhelyezkedésre, javasolható, hogy a tervezett fejlesztés esetében a SZÉSZ adjon engedélyt az OTÉK által megkívánt parkolók számából. A vonatkozó kormányrendeletben az országos követelményként a szállás jellegű önálló rendeltetési egységben minden vendégszoba után egy személykocsi elhelyezését kellene biztosítani. Az ilyen mennyiségű személygépkocsi vendégforgalommal rendelkező hotel működése nem kívánatos a helyszín városon belüli elhelyezkedése, valamint a helyi adottságok következtében. Egyrészt felesleges forgalomkeltést okozna az ilyen számú parkoló-kínálat, (nem lenne szerencsés ilyen parkolózám megépítése a forgalmában korlátozott Duna korzó menti telken), másrészt a telken működő és fejlesztés alatt álló hajókikötő valamint a közvetlen szomszédságban lévő, illetve fejlesztésre esélyes EuroVelo6 kerékpárút közelsége (nem beszélve a lehetséges kerékpáros híd megvalósulása után várható kerékpáros forgalom növekedéséről)

nem is teszi szükségessé a telken belüli magas számú parkolóhelyek megvalósítását. A Szentendre – Szentendrei-sziget között elforduló turisták részére szükség lehet a hídláb közelében közhasználatú gépkocsi parkoló kiépítésére.

A tervezési terület jelenleg a Helyi Építési Szabályzatba foglalt, OTÉK-által igényelt parkolózámok módosítására vonatkozó parkolási övezetek közül a 2.1 zónába (kertvárosi zóna) tartozik. Jelenleg ebben a zónában a szálláshelyekre nincs engedmény, így az előírás 1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani a szállás jellegű önálló rendeltetési egységek minden vendégszobája után.

Javasolt a mintegy 30 %-os parkolási engedmény bevezetése a helyi szabályzatban (vagyis 1 szoba után csak 0,7 parkolóhely kialakítását kell biztosítani)

A hotelhez szükséges parkolóhelyek száma:

Tervjavaslaton bemutatott parkolóhelyek száma:

$$120 \times 0,7 = \mathbf{84 \text{ ph}}$$

$$101 \text{ ph} > 84 \text{ ph}$$

A SZÉSZ 6. mellékletének 2.1 pontjában szereplő táblázati értékek vonatkoznak az érintett területre, vagyis:

2.1. zóna (Kertváros)

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Rendeltetés, funkció	Lk övezet		ke övezet		Vt és Vi övezetek		Gksz és Gip		Üh	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
3.	szállás jellegű –kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon- önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszoba után	1		1		1,43		1,43		-	

7.sz. táblázat

Forgalomkeltés:

Az elhelyezett parkolóállások és a két buszparkoló forgalomkeltését a várható forgalom lefolyásából (járművek érkezése és tartózkodása a területen) lehet számolni. Ha feltételezzük, hogy a 84 elhelyezett gépjármű közül

20 % - 2 óráig tartózkodik a parkolóban (turistaforgalom)

40 % - a szállodában marad, de legalább napi egy alkalommal elhagyja a parkolót,

40 % - több napig nem hagyja el a szálloda területét,

és napi két turistabusz érkezik, akkor a várható keltett forgalom óránként:

$84 \times 0,2 / 2 + 84 \times 0,4 \times 1 / 10 + 2 \times 2,5 = 17 \text{ Ejm/h/irány}$, ez a Duna korzó kapacitásának mindössze 2,8 %-a, így forgalomkeltés szempontjából a beruházás nem veszélyezteti a környező közúthálózat működését. (A biztonság javára tévedve nem lett figyelembe véve a meglévő parkolók és érkező buszok által jelenleg is keltett forgalom.)

Beruházói megfogalmazásban, árvizes időszakban az alábbi megoldást látja kivitelezhetőnek a hotel zavartalan üzemeltetésének biztosítása érdekében.

Az autóval, vagy busszal érkezők, a már korábban kialakított gépkocsi behajtón át jutnak be a telekre, majd az épület alatt, az épületszerkezetét biztosító pillérvázak között kialakított parkolóhelyeken helyezhetik el járműveiket. A néhány évente bekövetkező nagy árvíz levonulásának két hete alatt a terepen parkolni nem lehet és a Duna korzót, mint a mentés felvonulási útvonalát is szabadon kell hagyni, ezért erre az időszakra 50 %-os kihasználtságot feltételezve külső területen bérelnének parkolóhelyet 60 db autó részére, s ha a hotelüzemelés engedélyezhető, akkor kisbusszal szállítanák a vendégeket oda-vissza.

Jelenleg egy korábbi, önálló engedélyezési eljárást követően közforgalmú kikötő épül a telek Duna parti oldalán, amely nagyhajók fogadására is alkalmas lesz és így mind a hazai, mind a nemzetközi vízi turizmusba is bekapcsolható a tervezett létesítmény.



A telken belül az épület körül és a parkoló szinten tervezett gépjárművek közlekedését bemutató helyszínrajz

32. ábra



(fotó forrása: internet Wiking Yacht Club honlap)

6.3 Közműellátás javaslatai

Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

A vizsgált terület jelenlegi beépítésének felújításával, új épület építésével a telken 120 fh-es szállodát, konferencia központot, igényesebb kikötőt és egyéb kiszolgáló létesítményeket terveznek elhelyezni. A terület új hasznosítására az előzetes tájékoztató tervek elkészültek. A továbbtervezésnél a terület hullámtéri adottságát és a vízbázis védelmi területi fekvését nem lehet figyelmen kívül hagyni, ezért a padlószintet a +-0 szintet a MÁSZ +1 m-en kell kijelölni. A +-0 szint alatti építmények időnkénti víz alá kerülésével kell számolni.

A vizsgált terület tervezett használatához, gazdaságos fenntarthatóságához, a környezet és vízbázis védelmére, a komfort igény kielégítéséhez és a már hatályos előírásoknak is megfelelő, jelenleg is rendelkezésre álló a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A terület intenzívebb hasznosítására megengedett beépítés teljes közműellátására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

<i>vízigény</i>	<i>szennyvíz</i>	<i>vill. energia</i>	<i>term. igény</i>	<i>földgáz igény</i>
<i>m³/nap</i>	<i>m³/nap</i>	<i>kW</i>	<i>kW</i>	<i>nm³/h</i>
29	29	320	480	67

7. sz. táblázat

A közműhálózat csatlakozást a prognosztizált igények kielégítésére alkalmasan kell megvalósítani, a szolgáltatók felé azonban a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a telek közhálózati kapcsolatainak a felülvizsgálata, hogy a várható többlet igényt ki tudja-e elégíteni, illetve új közhálózati csatlakozások kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél, energia-közműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új beruházás esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint a beruházás energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új beruházást energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A település DMRV Zrt által üzemeltetett közüzemű vízhálózatáról a többlet igény jelentősebb bázisfejlesztési igény nélkül, kielégíthető. A telek meglévő közhálózati csatlakozását célszerű felülvizsgálni. Ha megfelelő műszaki állapotban van, akkor csak telken belül kell a belső elosztóhálózatot továbbépíteni. Ha műszaki állapota szükségessé teszi az átépítését, akkor annak a közhálózati csatlakozási hely megtartásával célszerű új bekötő vezetékét építeni.

A területen várható tűzivíz igényt csak a továbbtervezés során lehet pontosan meghatározni, s annak ismeretében lehet a tűzivíz ellátást megoldani. A tűzivíz igényt elsődlegesen a közhálózatról célszerű biztosítani, de mivel a hálózati csatlakozásra jelenleg NÁ ¾"-os vezeték áll rendelkezésre, amelyről korlátozott a tűzivíz vételezés lehetősége, a többlet tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tároló létesítésével kell biztosítani, amelyre telken belül jelenleg is van nyílt vízi tároló, ennek figyelembe vételével, egyeztetve az illetékes hatósággal lehet pontos tűzivíz ellátást meghatározni.

A vizsgált terület jelenleg is rendelkezik saját vízkivétellel és vízkezeléssel, amelylyel a nem ivóvíz minőségű vízellátását biztosítani tudja. A létesítmény fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál, mivel rendelkezésre áll saját vízbeszerzés, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra a helyi vízbeszerzés használata javasolt.

Szennyvízelvezetés

Az új beruházás során keletkező többlet szennyvizek elvezetésére a területen belül gravitációs hálózat felülvizsgálata, szükség esetén az átépítése szükséges. A telken belüli gravitációs hálózattal összegyűjtött vizet a helyi szennyvízáttemelő műtárgyba kell vezetni. Annak a fogadó képességét is ellenőrizni kell, majd az onnan továbbszállítást biztosító csatlakozó vezeték szállítóképességét is felül kell vizsgálni. Ezzel a csatlakozó vezetékkel lehet a szennyvizeket a közhálózatba juttatni.

A vízellátás megoldásához hasonlóan, itt is elsődlegesen a meglévő közhálózati csatlakozási helyet célszerű közhálózati csatlakozásra igénybe venni, de szükség esetén új hálózati csatlakozás kiépítése is megoldható.

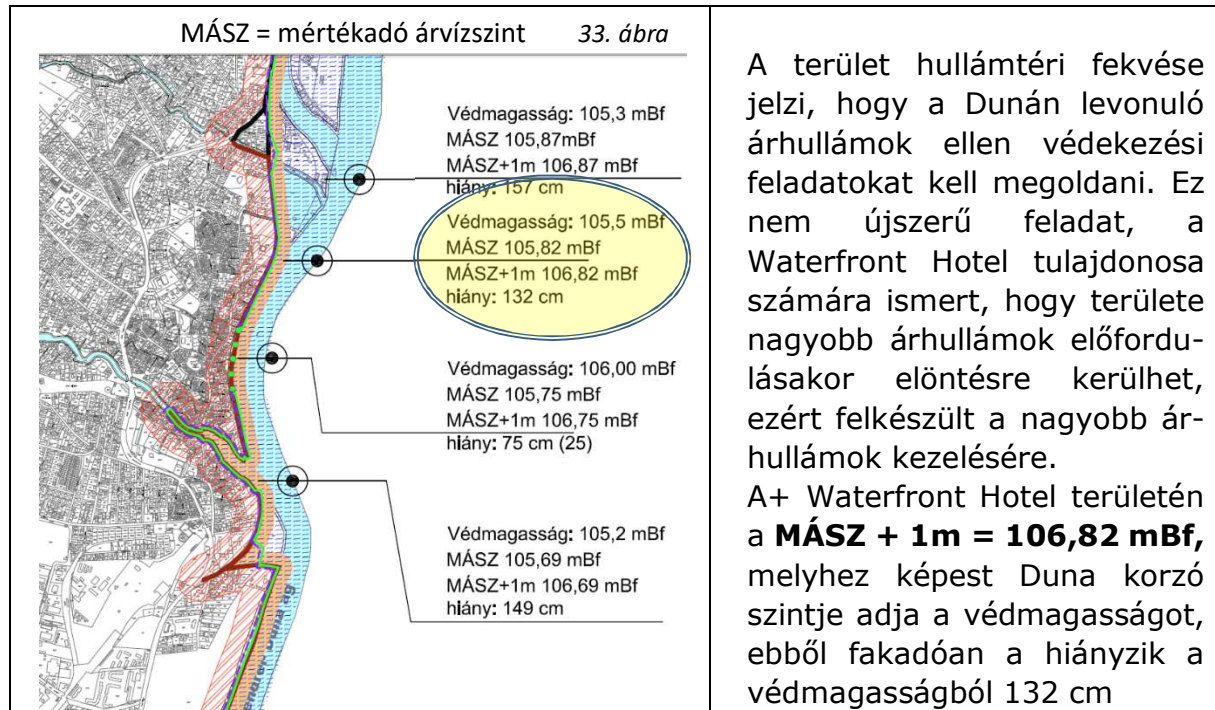
Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált terület közvetlen Duna menti fekvése a területről a csapadékvizek elvezetésére szinte korlátlan lehetőséget biztosít. A vizsgált terület Duna irányú lejtése a telek gravitációs vízvezetését segíti. Meg kell azonban jegyezni, hogy kisebb árhullámok idején a gravitáció bevezetés problémás lehet, árvízi áttemelő szivattyúval lehet a csapadékvíz Dunába vezetését megoldani.

A terület hidrogeológiai védőidomon való fekvése miatt, a vízbázis védelme érdekében a szabadtéri parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell ellátni, a vízzáró burkolatról össze kell gyűjteni a csapadékvizet és hordalékfogó, szénhidrogén fogó

műtárgyon átvezetve szabad csak a vízelvezető hálózatba a csapadékvizeket kiengedni. A Duna korzó nyugati oldalának csapadékvíz levezetését oldja meg az út alatt átvezetett csapadékcsatorna, melynek továbbvezetése telek északi határa mentén a telken belül történik

Árvízvédelem



Energiaellátás

A tervezési terület energiaellátását, a teljes közműellátás kielégítése és a környezetvédelmi igények figyelembe vételével vezetékesszerűen energiahordozóval kell megoldani, az energiahatékonyság javítása érdekében és az erre vonatkozó előírások kielégítésére a megújuló energiahordozó hasznosítás megoldását is teljesíteni kell. A tervezési terület térségének energiaellátására a vezetékesszerűen energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia felhasználása továbbra is világításra és technológiai igények kielégítésére javasolt. A termikus célú energiaigények kielégítése földgázzal megoldható.

Villamosenergia ellátás

A tervezett fejlesztés prognosztizált 320 kW villamosenergia igénye vélelmezhetően a kiépített kiefeszültségű ellátó rendszerről kielégíthető lesz. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A prognosztizált igény kielégítésére lehet, hogy új transzformátor telepítését javasolja a szolgáltató, de ezt, a telek hullámtéri fekvése miatt, telken kívül kell elhelyezni. A ma már általánosan alkalmazott járdába telepíthető transzformátor típus alkalmazása adhat erre kedvező megoldást.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Miután erre a napenergia áll rendelkezésre, annak időjárás függősége miatt egyrészt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő

energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

A fejlesztési területen belül kiépítendő térvilágításnak a közlekedés biztonságon túl a vagyonvédelmi igényeket és a Duna mentén személyvédelmi igényeket is ki kell elégítenie. A térvilágítás táphálózatát földalatti elhelyezéssel kell építeni, világításra önálló lámpatesteket kell elhelyezni, ahogy jelenleg is megoldott, energia-takarékos világító testekkel.

Földgázellátás

A termikus energiaellátás jelenleg is földgáz energiahordozó hasznosításával megoldott, az új beruházás termikus energiaellátására is a földgáz használata javasolt, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A tervezett fejlesztés termikus energiaellátásához prognosztizált gázigény ellátására kedvező adottság a megfelelő paraméterű bekötés megléte.

A többi közműnél leírtakhoz hasonlóan a továbbtervezés során megvizsgálható, hogy a meglévő csatlakozás megfelelő-e. Mivel a terület gázellátására célvezeték-ként épült ki a gázbekötés, ennek módosítására reálisan várhatóan nem lesz szükség.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A terület vezetékes elektronikus hírközlési hálózati csatlakozása megoldott. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel, annak elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.

7.1 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetősége

Mivel a tervezési területen sem örökségi sem természeti érték nincsen, ezért annak sérülése nem fordulhat elő. A terület talaja jellemzően vízparti hordalék és feltöltés ezért építés közben sem remélhető, hogy régészeti lelet kerülhetne elő. A Duna-parti sziluett az épített örökség fontos eleme. Szentendre esetében nem sérül az új beépítés révén. Megállapítható, hogy a városképi látványban olyan visszafogottan van jelen az új épületegyüttes, hogy azt inkább kiegészíti, mint sem megzavarná.

7. A fejlesztés elérését segítő teendők és feltételek összefoglalása

Városrendezési feladatok

1. Kiemelt fejlesztési területté kívánatos nyilvánítani a Waterfront Hotel telkét.
2. A fejlesztési elgondolás támogatásáról szóló döntés meghozatala, s egyúttal a SZÉSZ módosításának határozatba foglalt megállapítása a telepítési tanulmánytervi paraméterváltozásoknak megfelelően.
3. A SZÉSZ módosításának eljárását meg kell indítani még augusztusban, a dokumentáció elkészítés után le kell folytatni a partnerségi véleményezést.
4. A SZÉSZ módosítással egyidejűen javasolt a Településképi rendelet módosítását is elvégezni, az építészeti formálás és a kerítések kialakítására vonatkozó egyedi követelmények megfogalmazása érdekében.
5. A rendelet meghozatalának idejével egyidejűen fel kell oldani a változtatási tilalmat a területet érintően.
6. Javasolt megszüntetni az ingatlan érintő elővásárlási jogot Szentendre Város Önkormányzat javára.

Infrastruktúrát érintő beruházói feladatok

1. A fejlesztési terület előtti Duna korzó menti kerékpáros-gyalogos út burkolatát javasolt az új épület színvonalához méltó kialakításban átépíteni.
2. Közműveket érintő megoldandó feladatok, melyek a beruházás részét fogja képezni:
 - a terület hullámtéri fekvése és abban maradás következtében
 - az árhullám levonulásakor ingatlanüzemelés kora korlátozottá válhat,
 - vízellátás csak közüzemi lehet,
 - szennyvízelvezetés, - átemelő villamosenergia ellátása kérdéses lehet
 - hotel villamosenergia ellátás szünetelése esetén saját energiaforrás biztosításával az üzemszünet nem fordul elő,
 - gázellátás fenntartása megfontolás tárgya lehet,
3. A közművek fejlesztésekor kezelendő feladatok, melyek kizárólag a beruházás részét képezik:
 - vízellátás saját vízbeszerzéssel korlátozott
 - vízjogi engedély szükségessé válhat a Duna-víz vízkivételi művére
 - Duna vízszint nagy ingadozásával számolni kell
 - Duna vízminőségének változásai, területre történő bevezetése során kezelendő feladatokat jelenthet
 - tűzivíz-igény biztosítása a külső medencei víztároló felszámolásával megoldandó
 - ivóvíz hálózati csatlakozás felülvizsgálati igénye, ha minden vízigény ki-
elégítése onnan válna szükségessé

- szennyvíz átemelő szomszéd telken és annak közhálózati csatlakozásának felülvizsgálata
 - villamosenergia ellátás új bekötés igénye várható
 - gázellátás bekötésének felülvizsgálata
 - megújuló energiahordozó hasznosítás kötelme
- Kikötő építése
- Duna meder vizének használata vízjogi engedélye igényét vetheti fel
4. Önkormányzatot érintő kötelelem az árvízvédelem megoldása

34. ábra Duna-parti látvány I.



35. ábra Duna-parti látvány II.



Duna korzó látványa észak felől érkező



36. ábra Duna korzó látványa észak felől



38. ábra Duna korzó áttűnéssel északi irányból



Duna korzó látványa déli irányból közelítve



37. ábra Duna korzó látványa déli irányból



39. ábra Duna korzó áttűnéssel déli irányból





40. ábra



A híd látványa Soproni Szabó Attila terve alapján készült az Art Kft. közreműködésével



Jelenlegi vízparti állapotok.(2018. május)

Duna-pati látvány a tervezett épülettel. A kikötő kialakítása még tovább differenciálja majd a látványt, mivel jelenleg csak a Wiking Yacht Club kikötőjében lévő hajók, csónakok és a lakóhajó látványa jelenik meg a part és a Duna-part találkozásában látható szegélyvonalon.

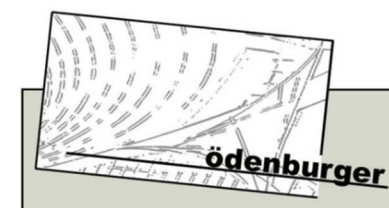


41. ábra



A vízen haladó járműről feltárukozó látvány a tervezett híddal és a tervezett Waterfront Hotel épülettel.
A híd látványa Soproni Szabó Attila terve alapján készült az Art Kft. közreműködésével
(A fotómontázs készült Soproni Szabó Attila terve alapján készült az Ödenburger Építészeti és Mérnöki Iroda közreműködésével)

42. ábra



ödenburger építészeti és mérnöki iroda
monarchia palota 1125 budapest virányos út 4.
tel.: (+36) (1) 356.9731 fax.: (+36) (1) 225.0666
mail@ödenburger.hu