

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

2.1 Szentendre Város Településszerkezeti Tervének módosítása (határozattervezet és mellékletei)

Határozat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2022. (.....) Kt. sz. határozata
Szentendre Településszerkezeti Tervének módosításáról

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szentendre Város Településszerkezeti Tervének módosításáról a Budakalász „fél-elkerülő” út létesítése kapcsán változó közlekedési területhatárok következtében úgy dönt, hogy

1. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének **176/2017. (VII. 27.)** Kt. sz. határozatával (a továbbiakban: Kt. hat.) elfogadott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:
 - 1.1 A Kt. hat. **1. mellékletét képező 1.1 „Településszerkezeti terv – Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra”** T-1/m2 jelű tervlap helyébe a határozat 1. melléklete a **1.1 „Településszerkezeti terv – Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra” T-1/m3** jelű tervlap lép,
 - 1.2 A Kt. hat. **1. mellékletét képező** T-1/m3 rajzszámú **1.1 „Településszerkezeti terv – Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra”** tervlap a jelen határozat 2. mellékletét képező **T-1/Bke** rajzszámú fedvény-tervlappal egészül ki,
 - 1.3 A Kt. hat. **2. mellékletét képező „A szerkezeti terv leírása”** dokumentumból a módosítással érintett elemeket jelen határozat **3. melléklete ismerteti**,
 - 1.4 A Kt. hat. **3. mellékletét képező 3.2 „A területfelhasználás változásainak leírása”** jelen határozat **4. mellékletével kiegészül**,
 - 1.5 A Kt. hat. **5. mellékletét képező A TERÜLERENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA** jelen határozat **5. mellékletével kiegészül**,
 - 1.6 A Kt. hat. **6. mellékletét képező BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYÉT** jelen határozat **6. mellékletével megállapítja**.
2. Szentendre Város Településszerkezeti Tervének 1. pontban ismertetett módosítása a jóváhagyást követően lép hatályba.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

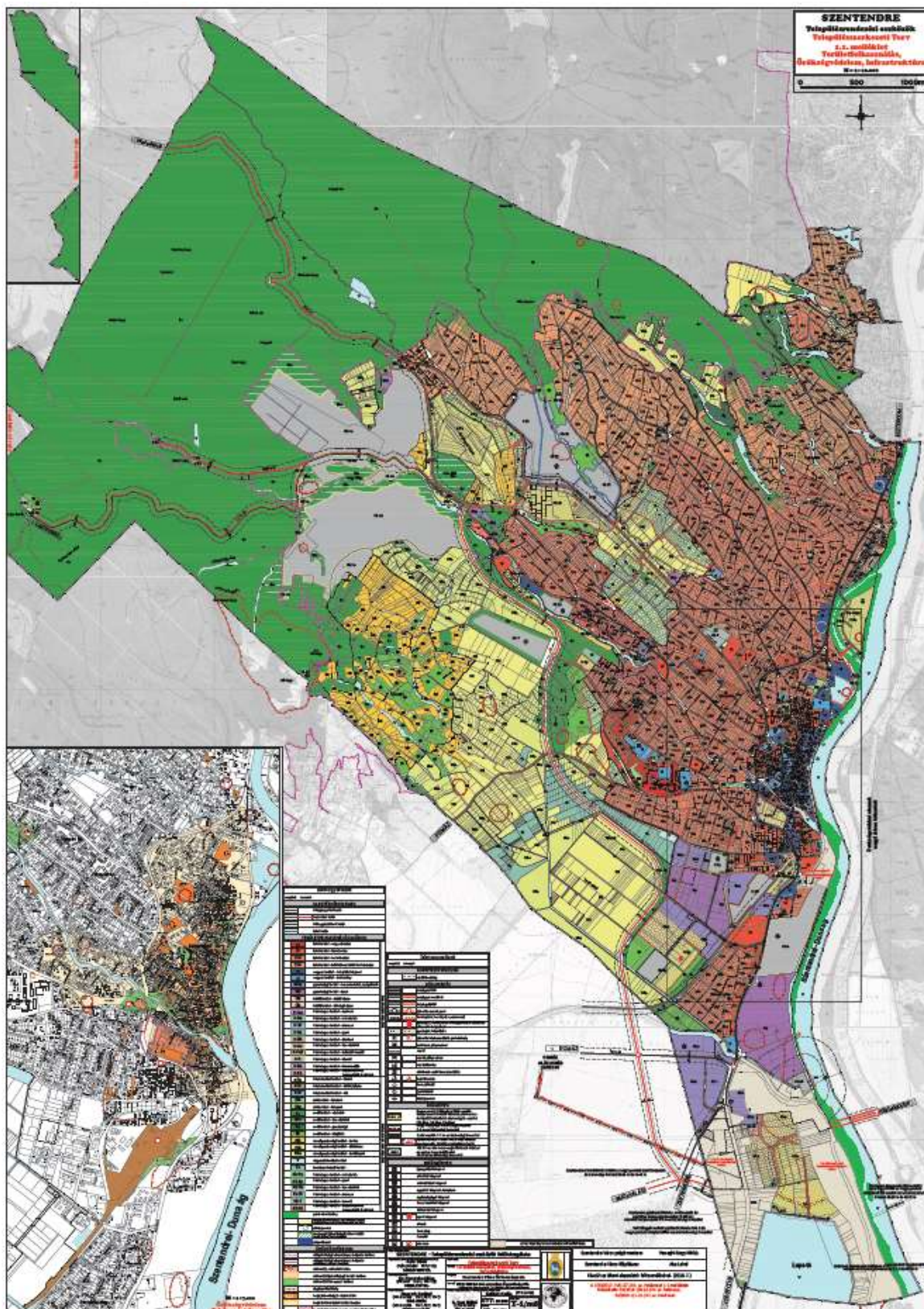
A végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész Kabinet

Fülöp Zsolt
polgármester

dr. Schramm Gábor
jegyző

1. melléklet a/2022. (.....) Kt. sz. határozathoz:

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező 1.1 „Településszerkezeti terv - Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra” elnevezésű T-1/m3 jelű tervlap



A T-1/m3 jelű tervlap fedvénytervvel érintett déli részét eredeti léptékben lásd külön mellékletben (nyomatásban eredeti M = 1:10.000 léptékben A1 méretű lap).

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező

Jelmagyarázat

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| megíró | tervező |
| ALAPTÉRKÉPI ELEMEK | |
| [Symbol] | közigazgatási határ |
| [Symbol] | belterület határ |
| [Symbol] | telekhatár |
| TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK | |
| [Green box] | Gksz gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató |
| [Yellow box] | K-Re különleges terület - rekreációs |
| [Light green box] | K-K különleges terület - közmű |
| [Dark green box] | KÖu közlekedési terület - közúti |
| [Blue box] | Ev erdőterület - védelmi |
| [Light blue box] | EK erdőterület - közlekedési |
| [White box] | V vízgazdálkodási terület |
| [Brown box] | Kb-K különleges terület - közút |
| [Orange box] | Kb-Kö különleges terület - közlekedéshoz kapcsolódó épületek |
| [Hatched box] | védőtávolság elmaradott beépítésre szánt (teljesülhet követi) fejlesztési terület szerkezeti jelentőségű telken belüli erdő jellegű földterület |
| ÖRÖKSÉGVÉDELME | |
| [Symbol] | világörökségi várományos helyszín védősíkjának határa |
| KÖRNYEZETVÉDELME | |
| [Symbol] | védőtávolság |
| KÖZLEKEDÉS | |
| [Symbol] | országos főút |
| [Symbol] | országos mellékút |
| [Symbol] | jelentős csomópont |
| [Symbol] | kerékpárút, kerékpár nyomvonal |
| [Symbol] | jelentős közhasználatú parkolóhely |
| KÖZMŰVEK | |
| [Symbol] | Nagynyomású földgáz szállítóvezeték bányászati hálózattal, elektromos betáplálás kábelével és biztonsági övezettel (22-22m, 25-25m, 42-42m) |
| [Symbol] | Nagy-köznyomású fűtővezeték |
| [Symbol] | Anódvezeték 1-1 m-es biztonsági övezettel |
| [Symbol] | Távlati tervezett 400KV-os átviteli hálózati nyomvonala, később pontosítása kerül |
| [Symbol] | 132 KV-os villamosenergia tárolás hálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel |
| INTÉZMÉNYEK | |
| [Symbol] | kereskedelmi központ |

Szentendre gázátadó állomás, anódvezeték és gázfáklya biztonsági övezettel (R=100 m), valamint fáklyavezeték 8-8 m-es biztonsági övezettel

Volt Gázgyár melletti gázátadó állomás felé 2 db nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezettel

A .../2021. (x.x.)
Kt. sz. határozat 2. mellékete

JELMAGYARÁZAT

[Symbol] Tervezési terület határa

SZENTENDRE
Településrendezési eszközök módosítása
Budakalász „fél-elkerülő” út
Településszerkezeti Terv
Szentendre Város Önkormányzata
PRO-TERRA Urbanisztikai Ügynökség Kft.
1138 Budapest, Szabadság tér 9. 11. 21. 2020. évi májusi ülésen
Szilágyi Csilla (TT 01-6710)
Méret: M = 1 : 4.000
T-1/Bke
S. Vasi Ildikó (TT 01-2609)
2021. december

Oldal 7 / 40

3. **melléklet a .../2022. (... ..) Kt. sz. határozathoz**

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 2. mellékletét képező

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA dokumentumból a módosítás alá vont területre - a T-1/Bke jelű fedvényterv területére - vonatkozóan

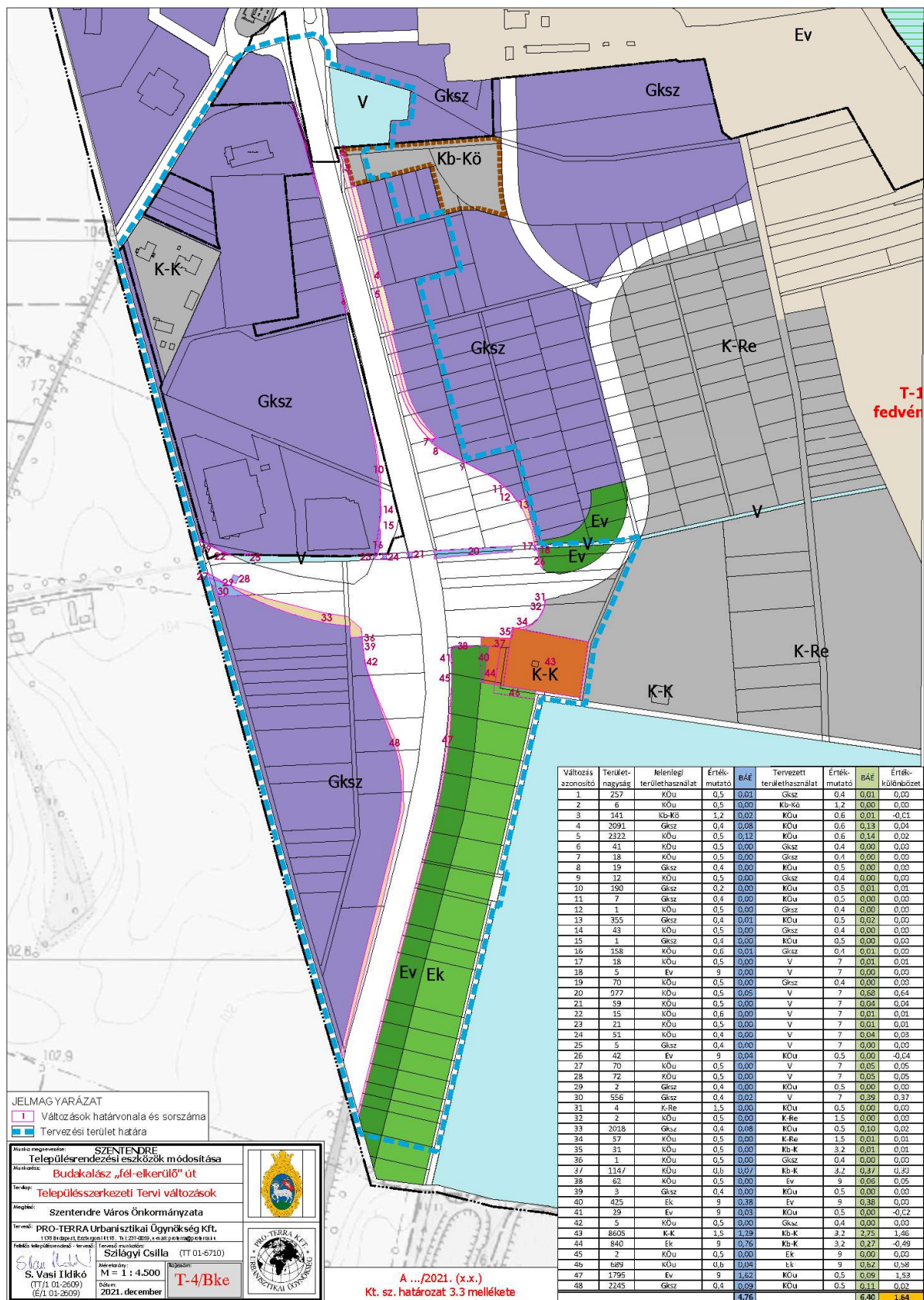
2.1 A TERÜLET FELHASZNÁLÁS ismertetése

A TSZT a T-1/Bke jelű fedvényterv szerinti terület területfelhasználása az alábbi, beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területeket képviseli

| A módosítással érintett területen előforduló területfelhasználási elemek | | | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | területfelhasználási egységek/szerkezeti tervi jele (beépítési sűrűség) | jellemzői | elhelyezhető épületek és rendeltetések |
| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | Közúti terület/ KÖu (-) | a közlekedési területek közül a közúti gépjármű-forgalmat, a kerékpáros útvonalakat, a gyalogos közlekedést, a közterületi parkolókat és a jelentősebb mezőgazdasági kiszolgáló utakat fogadja be. | a területen csak a közlekedéssel összefüggésben szükséges építmények helyezhetők el, épület nem építhető, csak az arra külön megjelölt esetekben. |
| | Vízgazdálkodási terület/ V (-) | a tavak, a Duna-folyam, a patakok, a vízfolyások, állandó és időszakos vízállások, a csapadékvizek elvezetését biztosító árkok és csatornák. a vízgazdálkodással összefüggő egyéb területek tartoznak ide | a területen a rendeltetésszerű használatához szükséges, jellemzően épületnek nem minősülő a vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el |
| | Védelmi erdőterület/ Ev (-) | védett, vagy védelmi rendeltetésű erdőterületek tartoznak ide. | védelmi erdőterületen csak a védelmi célok megvalósulását, bemutatását szolgáló nem épületnek minősülő építmények helyezhetők el. Kilátó és magasles kivételével épületek nem helyezhetők el |
| | Közzélleti erdőterület Ek (-) | a Lupa-tó környezetében a tó használatával összefüggésben kijelölt erdőterület | a pihenés, testedzés, ismeretterjesztés, vendéglátás rendeltetésű építmények helyezhetők el |
| | Közlekedéshez kapcsolódó épületek területe Kb-Kö | közlekedési célú terület, melyen az épület elhelyezése indokolt, pl. turista központi parkoló. | csak a közlekedéssel összefüggésben helyezhető el épület, akik a közlekedési területet igénybe veszik azokat szolgálóan |
| | Közművek beépítésre nem szánt különleges területe Kb-K (0,1) | meglévő közműépítményeket és épületeket befogadó terület | meglévő közműépítményeket és épületeket befogadó terület |
| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK | Rekreációs különleges terület/ K-Re (0,3) | a tervezett elsősorban közösségi rendeltetésű a szabadidő, a sport és egyéb rekreációval kapcsolatos rendeltetésű terület | a különböző rekreáció célját szolgáló; szállás; csónakház, vízi-sport, a terület használóit kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátói, egyéb szolgáltatói rendeltetésű, közösségi szórakoztató és kulturális építmények elhelyezésére |
| | Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület/ Gksz (0,6-1,0) | a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál | a területen nem helyezhető el önálló lakóépület, a már kialakult területeken sem alakítható ki jelentős teherforgalommal járó logisztikai raktárbázis, vagy bevásárló központ csak, ha a környezetre megkívánt feltételek teljesülnek |
| | Közművek különleges terület K-K (0,1-0,3) | meglévő közműépítményeket és épületeket befogadó terület | meglévő közműépítményeket és épületeket befogadó terület |

4. melléklet a .../2022. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 3. mellékletét képező 3.1 „Területfelhasználás változásai” elnevezésű T-4 tervlap kiegészítő T-4/Bke jelű fedvényterv



5. melléklet a/2022. (.....) Kt. sz. határozathoz

**A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 3. melléklete újabb ponttal kiegészül
„3.6 A területfelhasználás változásait kiegészítő módosulások leírása a T-1/Bke jelű
fedvényterv területére vonatkozóan**

A Településszerkezeti Terv módosítása során a területhasználatban bekövetkező változások az alábbiak:

- a) A 11. sz főút mentén a KÖu jelű közlekedési terület határvonalai úgy változik, hogy
- aa) a KÖu jelű közlekedési területből Gksz jelű gazdasági területbe kerül 10 alkalommal összesen **2 90m²** nagyságú területen,
 - ab) a KÖu jelű közlekedési területből V jelű vízgazdálkodási területbe kerül 8 alkalommal összesen **1.283 m²** nagyságú területen,
 - ac) a KÖu jelű közlekedési területből Ev és Ek jelű erdőterületbe kerül 3 alkalommal összesen **753 m²** nagyságú területen,
 - ad) a KÖu jelű közlekedési területből más kategóriája KÖu jelű közlekedési területbe kerül 1 alkalommal összesen **2.322 m²** nagyságú területen,
 - ae) a Gksz jelű gazdasági területből KÖu jelű közlekedési területbe kerül 10 alkalommal összesen **6931 m²** nagyságú területen,
 - af) a Gksz jelű gazdasági területből V jelű vízgazdálkodási területbe kerül 2 alkalommal összesen **561 m²** nagyságú területen,
 - ag) a KÖu jelű közlekedési területből Kb-Kö jelű közlekedéshez kapcsolódó épületek területébe kerül 1 alkalommal összesen **6 m²** nagyságú területen,
 - ah) Kb-Kö jelű közlekedéshez kapcsolódó épületek területből KÖu jelű közlekedési területbe kerül 1 alkalommal összesen **141 m²** nagyságú területen,
 - ai) a K-Re jelű rekreációs különleges területből KÖu jelű közlekedési területbe kerül 1 alkalommal összesen **4 m²** nagyságú területen,
 - aj) az Ev jelű védelmi erdő területből KÖu jelű közlekedési területbe kerül 3 alkalommal összesen **1.866 m²** nagyságú területen,
 - ak) az Ek jelű közjóléti erdő területből Kb-K jelű beépítésre nem szánt közművek különleges területbe kerül 1 alkalommal összesen **840 m²** nagyságú területen,
 - al) az Ev jelű védelmi erdő területből V jelű vízgazdálkodási területbe kerül 1 alkalommal összesen **5 m²** nagyságú területen,
 - am) a K-K jelű beépítésre szánt közműterületből Kb-K jelű beépítésre nem szánt közműterületbe kerül 1 alkalommal összesen **8.605 m²** nagyságú területen,
- b) Bevezetésre kerül a **Kb-K** jelű beépítésre nem szánt közművek különleges területe a gázfogadó állomás területén, mely területileg kibővül a tényleges használatnak megfelelően.
- c) Szentendre Város Önkormányzat tulajdonába kerül, s a kezelői feladatok az Önkormányzatra hárulnak a 11. sz. főút keleti oldalán vezető új földút, továbbá a különszintű csomóponton és a Budakalász elkerülő út mentén haladó nyílt árok tekintetében.

6. melléklet a/2022. (.....) Kt. sz. határozathoz:

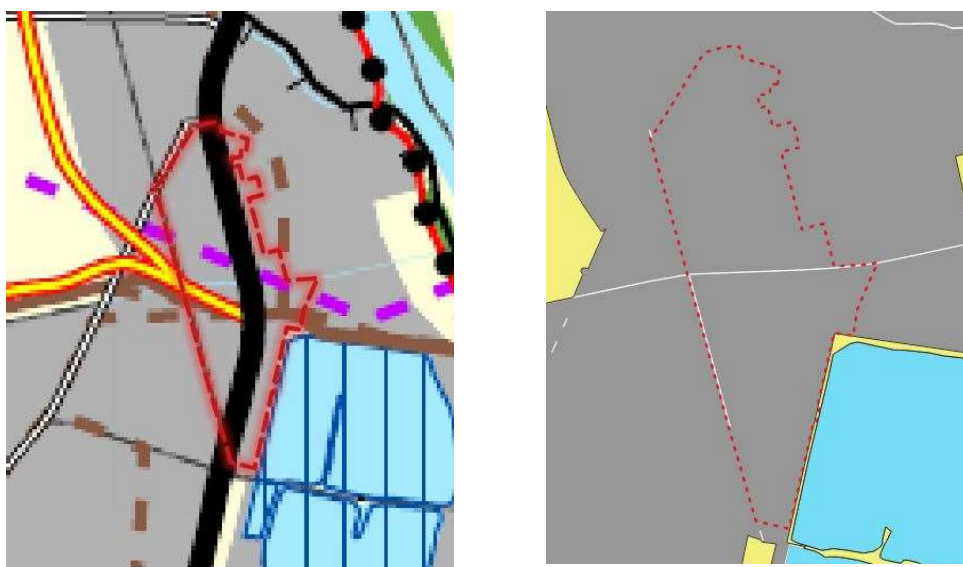
A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 5. mellékletét képező

**A TERÜLERENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA kiegészítése-
T-1/Bke jelű fedvényterv vonatkozásában**

Szentendre közigazgatási területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.), amelynek Harmadik része tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (továbbiakban BATrT)
- Pest Megye Területrendezési Tervében meghatározott egyedileg meghatározott térségi övezetei. Pest Megye Területrendezési tervét Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével fogadott el.

Térszerkezeti tervvel való összhang igazolása és az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő előírásoknak való megfelelés



A módosítással érintett terület a BATrT Szerkezeti tervén

A tervezett elkerülő út térsége a BATrT Térségi szerkezeti tervében „települési térség” térségi terület-felhasználási kategóriába tartozik. A tervezett módosítás során a tervezett csomópont térségében az elkészült engedélyezési-kiviteli úttervek következtében kis mértékben módosul a Településszerkezeti tervben a közlekedési területek és a szomszédos területek (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, erdőterületek). A közterületi szabályozás pontosítása következtében módosuló, „növekvő” kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek nem tekinthetők területrendezési szempontból „újonnan beépítésre szánt területeknek.” Települési térségbe sorolt területek a településrendezési eszközökben bármilyen területfelhasználási egységbe sorolhatók.

A TSZT módosítással érintett területek nem részei borszőlőtermőhelyi kataszter I.-II. osztályú területeknek, vagy Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterbe tartozó területeknek.

Műszaki infrastruktúra-hálózatokra és egyedi építményekre vonatkozó előírásokkal való összhang

A tervezett elkerülő utat BATrT Szerkezeti terve „tervezett térségi szerepkörű összekötő út”-ként tartalmazza. Az elkerülő út nyomvonala a TSZT-ben nem változik, a TSZT módosítás összhangban van BATrT-vel.

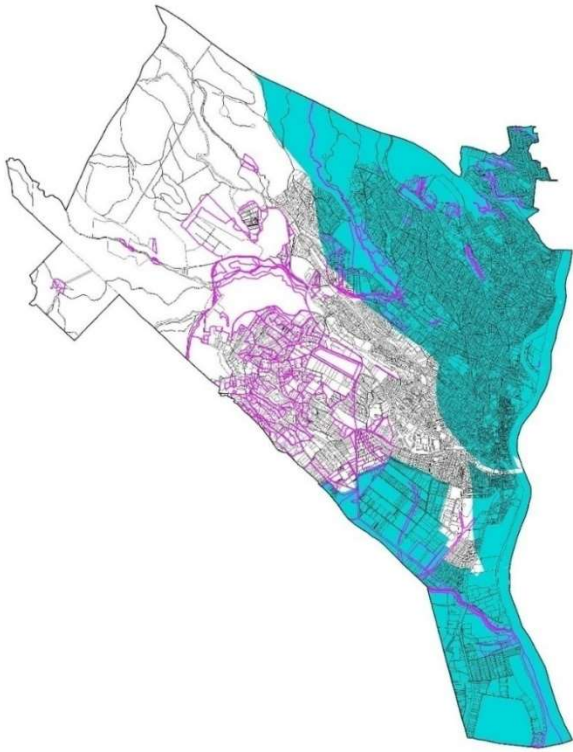
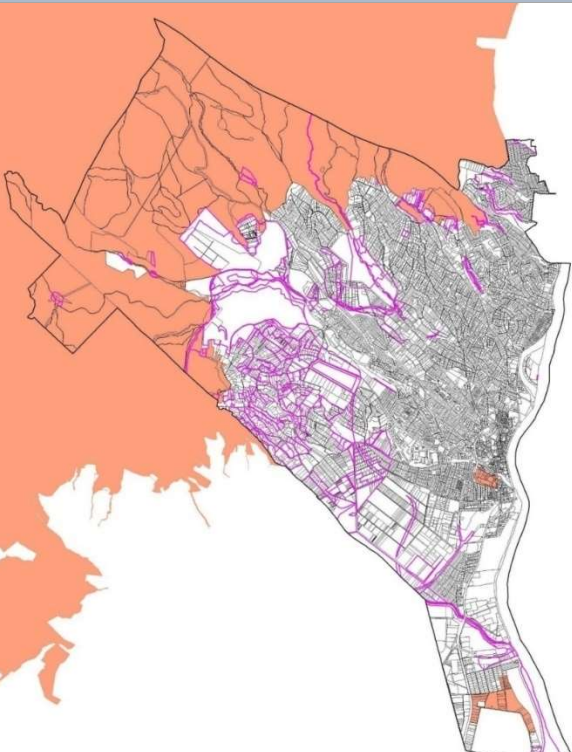
Országos és kiemelt térségi övezetekkel való összhang

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az országos térségi övezetek közül melyek érintik Szentendre közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területeket:

| | Trtv | MvM rende- let | Országos és kiemelt térségi öve- zetek | Érintettség | | |
|----|------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | melléklete | | | közig. ter. | tervezett el- kerülő út te- rülete | megjegyzés |
| 1 | 3/1 | | Ökológiai hálózat magterületé- nek övezete | igen | nem | — |
| 2 | 3/1 | | Ökológiai hálózat ökológiai fo- lyosójának övezete | igen | nem | — |
| 3 | 3/1 | | Ökológiai hálózat puffertérüle- tének övezete | igen | nem | — |
| 4 | 3/2 | | Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | igen | nem | — |
| 5 | | 1 | Jó termőhelyi adottságú szántó- terület övezete | igen | nem | — |
| 6 | 3/3 | | Erdők övezete | igen | nem | — |
| 7 | | 2 | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | igen | nem | — |
| 8 | | 3 | Tájképvédelmi terület övezete | igen | nem | — |
| 9 | 3/4 | | Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések | igen | nem | A TSZT módosítással érintett területet nem érinti az övezet, de a vizsgálat alá vont területet igen |
| 10 | | 4 | Vízminőség-védelmi terület övezete | igen | igen | — |
| 11 | | 8 | Rendszeresen belvízjárta terüle- tek övezete | nem | nem | — |
| 12 | | 5 | Nagyvízi meder övezete | igen | nem | — |
| 13 | | 7 | Ásványi nyersanyagvagyon övezete | igen | nem | A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat adatbá- zisa szerint a módosítással érintett területet bányate- lek nem érinti. |
| 14 | | 9 | Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete | igen | nem | a TSZT-ben adatszolgálta- tás alapján lehatárolásra kerültek az övezet által érintett területek a köz- igazgatási területen. E sze- rint jelen módosítással érintett terület nem tarto- zik az övezetbe. |
| 15 | 3/5 | | Honvédelmi és katonai célú te- rület övezete által érintett tele- pülések | igen | nem | a TSZT-ben adatszolgálta- tás alapján lehatárolásra kerültek az övezet által érintett területek a köz- igazgatási területen. E sze- rint jelen módosítással érintett terület nem tarto- zik az övezetbe. |

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

Az összhangot csak a TSZT módosítások területét is érintető térségi övezetek esetében igazoljuk:

| Vízminőség-védelmi terület övezete | Területrendezési követelményekkel való összhang |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>A hatályos településrendezési eszközökben a vízvédellel érintett területek kijelölésre kerültek. A tervezett elkerülő út Ivóvízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőterületén halad keresztül. A HÉSZ megállapít egyedi szabályokat a vízbázis védelmi területekre vonatkozóan, a tervezett út ezen szabályoknak megfelel Megfelel.</p> <p>Jelen módosítás során nem tervezett bányászati tevékenység folytatása. Megfelel.</p> |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | Területrendezési követelményekkel való összhang |
|  | <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek a településrendezési eszközökben adatszolgáltatás alapján kerültek lehatárolásra a fenti ábra szerint. A tervezés alá vont terület érinti az övezet, de a módosításokkal érintett területeket nem. 2021. nyarán a Kormány visszavonta a Limes világörökségi jelölését.</p> |

Pest megye Területrendezési tervében egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való összhang

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a **megyei térségi övezetek és az egyedileg meghatározott megyei övezetek** közül melyek érintik Szentendre közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a TSZT módosítással érintett területeket:

| | BATrT melléklete | a Trtv. megyei övezetei, valamint az egyedileg meghatározott megyei övezetek | Érintettség | | |
|----|------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|------------------|
| | | | közig. ter. | tervezett elkerülőút területe | megjegyzés |
| 18 | 13.1. | Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete | igen | igen | teljes település |
| 19 | 13.2. | Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | nem | nem | — |
| 20 | 13.3. | Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete | igen | igen | teljes település |
| 21 | 13.4. | Kertes mezőgazdasági területek övezete | igen | nem | — |
| 23 | 13.5. | Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete | nem | nem | — |

Az összhangot csak a TSZT módosítások területét is érintető térségi övezetek esetében igazoljuk:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 13.1. | Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete |
| Területrendezési követelményekkel való összhang | |
| Jelen módosítás nem vonatkozik önkormányzat döntéssel kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területre. | |

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 13.3. | Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete |
| Területrendezési követelményekkel való összhang | |
| Jelen módosítás nem vonatkozik turisztikai fejlesztési területekre. | |

7. melléklet a/2022. (.....) Kt. sz. határozathoz

**A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 6. mellékletét képező
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

A Településszerkezeti Terv módosítás során újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre.

Szentendre közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték legutóbb a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozattal elfogadott, majd azt legutóbb a 24/2019. (II. 21.) Kt. sz. határozattal módosított Településszerkezeti tervben megállapított a biológiai aktivitásérték egyenlegét +711,52 értékben állapította meg.

Jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték egyenlege + **1,64**

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 16.§. (9) bekezdésben szerinti összesített biológiai aktivitásérték
egyenleg +713,16.