



**Szentendre, Csicserkó városrész
a Vasvári Pál út és a Fürj utca találkozásánál a
11288 és 11289 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan
Szentendre Építési Szabályzatának (SZÉSZ) módosítása**

**a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti
tárgyalásos eljárásban**

Egyeztetésre

2020. december hó.

Obelisk Stúdió Kft.

Megrendelő: Szentendre Város Önkormányzata

Településtervezés Obeliszk Stúdió Kft.

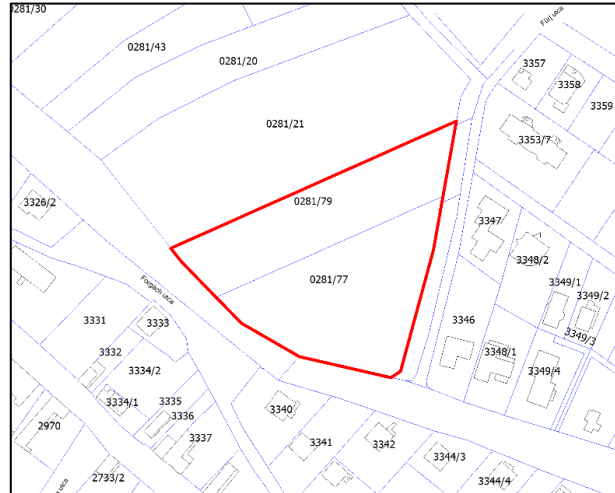
TERVEZŐK:				
TELEPÜLÉSTERVEZÉS	Máyer Andrea	Obeliszk Stúdió Kft.	TT/1 01-1521	
	Kotsis István	e.v.	TT/1 01-1348	
KÖZLEKEDÉS	dr. Macsinka Klára	MOBIL City Bt.	MK: 13-1017, KÉ-K, Tkö	
	Szücs Gergely	okl. építőmérnök		
TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	Auer Jolán	TÁJOLÓ-TERV Kft	TK 01-5131	
	Pisák Brigitta	TÁJOLÓ-TERV Kft.		
KÖRNYEZETVÉDELEM	Auer Jolán	TÁJOLÓ-TERV Kft	TK 01-5131	
	Pisák Brigitta	TÁJOLÓ-TERV Kft.		
KÖZMŰELLÁTÁS	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK:01-2408, TV- T, TE-T, TH-T	
ÉPÍTÉSZET	Mester István	Mester Építész Studio Kft.	É 01-4794	

Budapest, 2021. december hó

ÖSSZEFOGLALÓ

A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület Szentendre, 11288 és 11289 hrsz-ú telkek (korábban 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú telkek) területe, mintegy 0,84 ha.



A tervezési terület lehatárolása

A SZÉSZ módosítás célja a tervezési terület megfelelő építészeti követelmények meghatározása, annak érdekében, hogy a területen katolikus óvoda és bölcsőde elhelyezésére alkalmas intézményterületté válhasson.

A terület mezőgazdasági művelés alóli kivonása megtörtént – azzal a kikötéssel, hogy az óvoda létesítése 4 éven belül történjen meg. A telkek belterületbe vonása 11288 és 11289 helyrajzi számon megtörtént a beruházás megvalósíthatóságának érdekében. A 11288 és a 11289 hrsz-ú ingatlan bejegyzett tulajdonosa Esztergom-Budapest Főegyházmegye.

A módosítás célja, hogy a terület beépítése illeszkedjék a környezetbe, a város hagyományaihoz, biztosított legyen a területre vonatkozó jogszabályok közötti összhang, valamint biztosítottak legyenek a terület tervezési szerződés szerinti fejlesztéséhez szükséges építészeti feltételek.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület:

- a településrendezési tervek módosításához előírt városrendezési vizsgálatok nem tártak fel olyan településrendezési körülményeket, amelyek a helyi építési szabályzat módosítását követően nem tennék lehetővé a terület tervezett fejlesztését,
- Szentendre Város Településszerkezeti Tervét a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozattal fogadta el, amely a módosítással érintett területet beépítésre szánt Vi – vegyes terület – intézmény területfelhasználási egységbe sorolta,
- a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a módosításával a terület fejlesztéséhez szükséges beruházások építészeti követelményei biztosíthatók;
- közlekedési szempontból a meglévő és a tervezett közlekedési kapcsolatok megfelelő megközelítést biztosítanak, a terület közlekedési feltárása biztosítható,
- a közműrendszer biztosítható, a konkrét igényekkel összehangolható.

Az adottságok, illetve a megoldandó feladatok (elhelyezhető rendeltetések köre) a településrendezési tervek módosítása során kezelhetők.

ELŐSZÓ

Szentendre Izbég-Csicserkó városrész területén, a Vasvári Pál út és a Fürj utca találkozásánál 11288 és 11289 hrsz-ú (korábban külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú) ingatlanok területére vonatkozóan Szentendre Város hatályos helyi építési szabályzata módosításának célja, hogy a területen a Településszerkezeti Tervben megállapított intézményi vegyes terület jöhessen létre, amelyen az Esztergom-Budapesti Főegyházmegye a két telek – már belterületbe vont - összevonása után egy új 4 csoportos katolikus óvodát és 2 csoportos bölcsődét létesíthessen.



Légifotó a területről, forrás Bing maps

A hatályos szabályozási terven az érintett terület jelenleg Má/7 övezetbe sorolt. Az övezeti besorolás módosítása a Szentendre Településszerkezeti Tervével összhangban van, mivel erre a területre Vi- Intézményi terület területfelhasználási egységet jelöl, így a Településszerkezeti Terv módosítása nem szükséges.

A tervezett beruházást a hatályos Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önk. rendelet, (továbbiakban: SZÉSZ) nem teszi lehetővé, ehhez a SZÉSZ-t és a Szabályozási tervet (SZT) módosítani szükséges.

A tervezett beruházás megvalósítása érdekében Telepítési tanulmányterv készült, melyet a Képviselő-testület 174/2020. (XII.9.) sz. határozatával elfogadott, és a beruházást - feltételekkel - támogatta.

Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testülete 156/2021. (VI.16.) Kt. sz. határozata alapján Szentendre Város Önkormányzata településrendezési szerződést kötött az Esztergom-Budapest Főegyházmegyével, és 11288 és 11289 hrsz-ú (korábban külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú) ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a SZÉSZ módosítási eljárást megindította.

Az ingatlanok belterületbe vonását az Önkormányzat kezdeményezte a Földhivatalál, a két telket 11288 és 11289 helyrajzi számon a Földhivatal bejegyezte.

A hatályos településrendezési eszközök módosítására Szentendre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet szerinti tárgyalásos eljárásban kerül sor.



Légifotó a területről, forrás Bing maps

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Terület elhelyezkedése

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A tervezési terület Szentendrén, a városközponttól északra, Izbég - Csicserkó városrészben található.

Szentendre térszerkezeti szempontból Budapest agglomerációs térségében, annak északi részén helyezkedik el. A város a térség jelentős városának számít.



A Szentendre és így a tervezési terület regionális kapcsolatai kedvezőek, mert

- a 11.sz másodrendű főúton át kapcsolódik Budapesthez és Esztergomhoz,
- illetve azon keresztül elérhető az M0 autópálya is, ahonnan az autópályák és országos főutak közvetlenül elérhetőek.
- Budapest észak-budai és észak-pesti területei közvetlenül elérhetőek.
- Szentendre belterülete mellett fekszik.
- a Duna Szentendre keleti határa, amely további kapcsolatokat jelent.

A tervezési terület jelenleg beépítetlen terület, amely a Vasvári Pál utca és Sztaravodai út között ékelődik be Szentendre beépített területei közé.

Az érintett területet a településszerkezeti terv intézményi vegyes terület területfelhasználási egységbe, a hatályos szabályozási terv a területet mezőgazdasági övezetbe sorolja.



A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

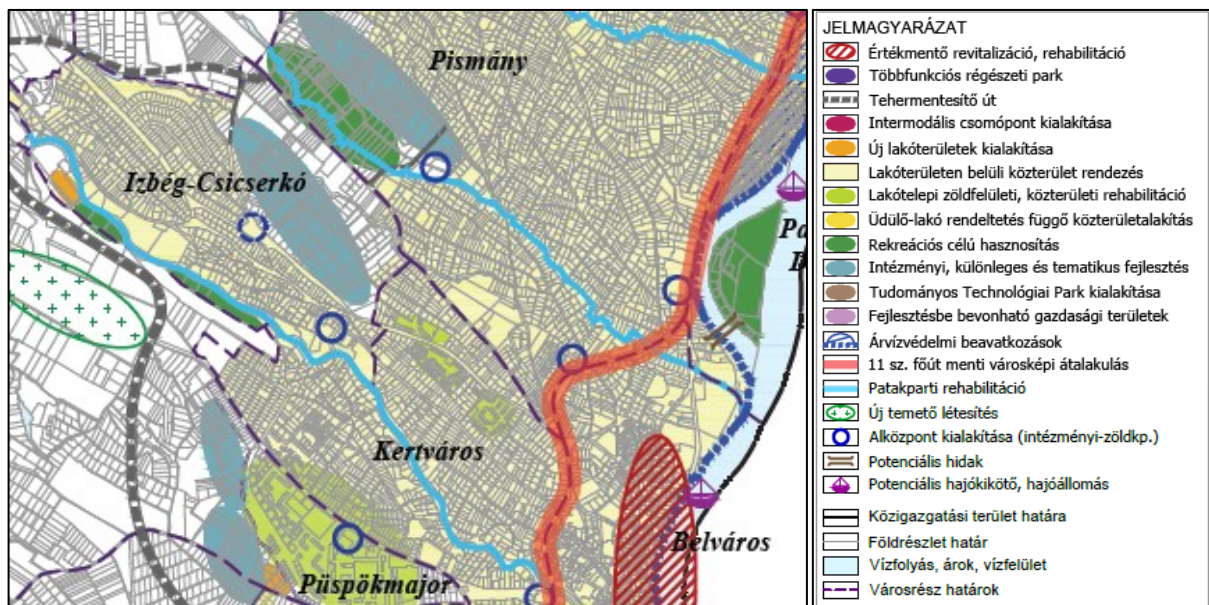
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A TFK 2015-ben készült, készítette a Pro Terra Kft, a MOBIL City Bt., a TÁJOLÓ-TERV Kft, a KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft, a WOLF Multimédia Kulturális Szolgáltató Kft. és az Archeo-Art Bt.

A fejlesztési célokat a város egyes területeinek, a településfejlődésből fakadó differenciáltságának szem előtt tartásával határozta meg a Koncepció:

VÁROSRESZ	ELSŐDLEGES FEJLESZTÉSI CÉL
...	
5 IZBÉG - CSICSERKÓ	Új szabadidős övezet, alközpont fejlesztése, intézményfejlesztés

A TFK a tervezett beavatkozások közül a terület vonatkozásában az intézményi, különleges és tematikus fejlesztést nevesítette.



forrás: TFK

INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Szintén 2015-ben készült el a kerülete Integrált településfejlesztési stratégiája, készítette a PEST-BUDAPEST KONZORCIUM - HBHE – BFVT – HÉTF – Pestterv – Pro Régió – Városkutatás.

Izbég Csicserkő területére meghatározta az ITS középtávú céljait, nem határozott meg akcióterületet.

Tervi előzmények, hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

Szentendre Településszerkezeti terve 2017-ben készült el, első módosítása 2018-ban, második módosítása 2019-ben.

A településrendezési eszközök a hatályos magasabbrendű terveknek megfelelően készült (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény, az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. január-2-án lépett hatályba, amely szerint

„90. § (1) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (2) bekezdése szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

92. § (1) Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”

A terület távlati fejlesztési lehetőségeinek feltárására a hatályos

- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény, az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény
- Pest megye területrendezési terve
- Szentendre Város Településszerkezeti terve (TSZT 2017, módosítva 2018, 2019),
- Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ 2017, módosítva 2018, 2019),
- Szentendre Város Településképvédelmi rendelete (TKR 2018)

felhasználásával került sor.

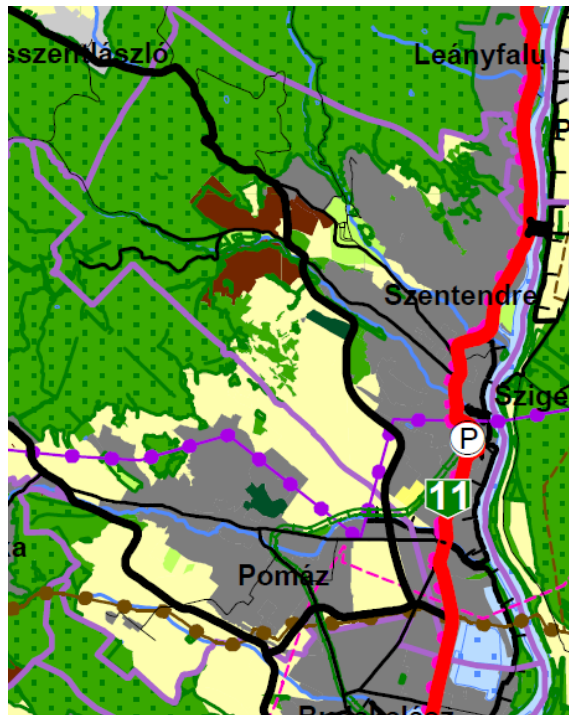
A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával, valamint az országos műszaki infrastruktúra-hálózat meghatározására - az OTrT-t figyelembe véve - Szentendre közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították, amelyben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt” térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- az országos műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

TÉRSZERKEZETI TERVEK



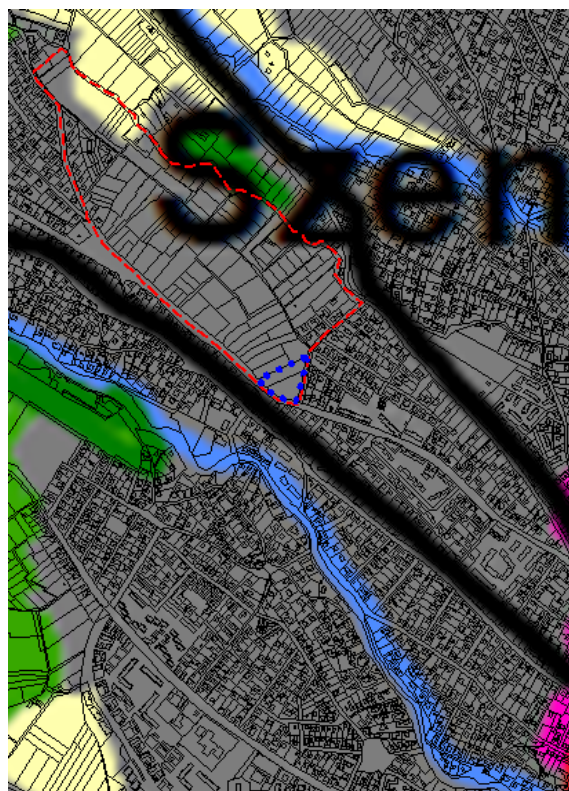
Az Ország Szerkezeti Terv részlete



BATrT Szerkezeti terv részlete




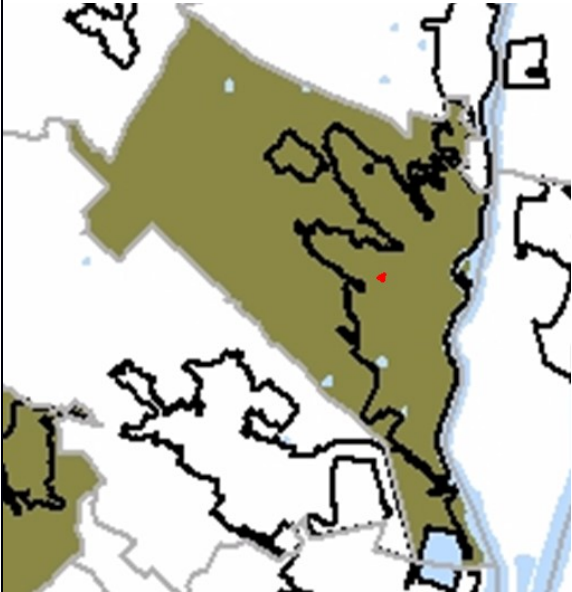
Tervezési terület ábrázolása az OTrT Szerkezeti tervén,
telekállománnyal



Tervezési terület ábrázolása az BATrT Szerkezeti tervén,
telekállománnyal

ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Az OTrT országos övezetei	Szentendre érintettség	Tervezési terület
Az országos ökológiai hálózat övezete	igen	nem
		nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	nem
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen	nem
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	igen	nem
Országos vízminőség védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder területének övezete	igen	nem
Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkárelhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem	nem
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	igen	nem

	településszerkezeti terven lehatárolásra került	
A BATrT övezetei	Szentendre érintettség	Tervezési terület
3/1. Magterület övezete / az OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján	igen	nem
3/1. Ökológiai folyosó övezete / az OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján	igen	nem
3/3. Pufferterület övezete / az OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján	igen	nem
3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, az OTrT felülírta	igen	nem
3/5. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete / az OTrT felülírta	igen	nem
3/11. Világörökség és világörökség - várományos terület övezete / az OTrT felülírta	igen	nem
3/15. melléklet: Ásványi nyersanyag - gazdálkodási terület övezete az OTrT átnevezte	igen	nem
3/16. melléklet: Rendszeresen belvíz járt terület övezete / az OTrT átnevezte	nem	-
3/17. melléklet: Nagyvízi meder övezete / az OTrT felülírta,	igen	nem
3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete	igen	nem
3/21. Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	igen	nem

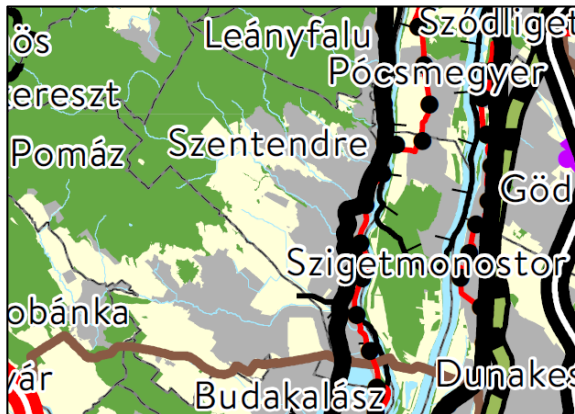
Megállapítható, hogy az OTrT és a BATrT szerkezeti terve övezeti besorolásai és a tervezési terület jelenlegi és távlati használata között ellentmondás nem tapasztalható, a tervezett területhasználat megfelel a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek.

A vizsgált terület „települési térség”.

KITEKINTÉS A HATÁLYOS MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOKRA

2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL

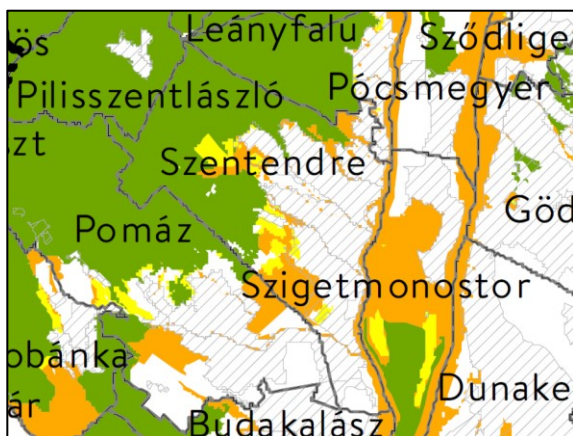
OTRT - ország szerkezeti terve 2019



Az OTrT részlete

A tervezéssel érintett terület települési térség.

Országos és kiemelt térségi övezetek



1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,

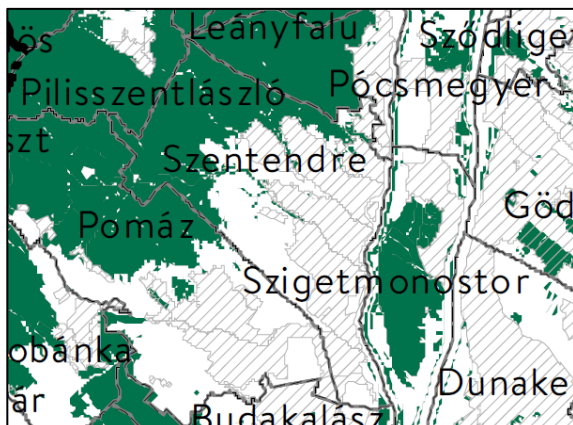
Szentendre területét érinti.

A tervezési területet nem érinti.



4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,

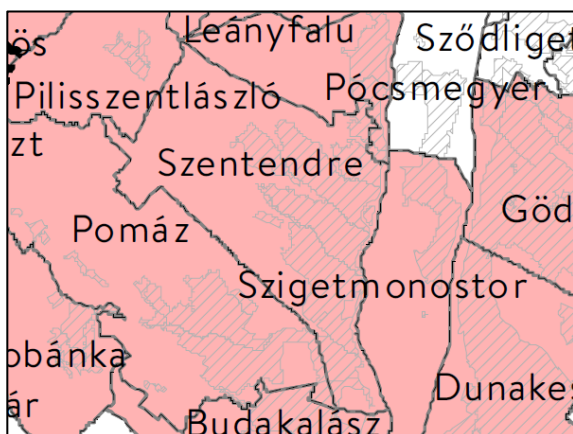
Szentendre területét nem érinti.



6. erdők övezete,

Szentendre területét érinti.

A tervezési területet nem.



9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,

Szentendre teljes területét érinti.

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

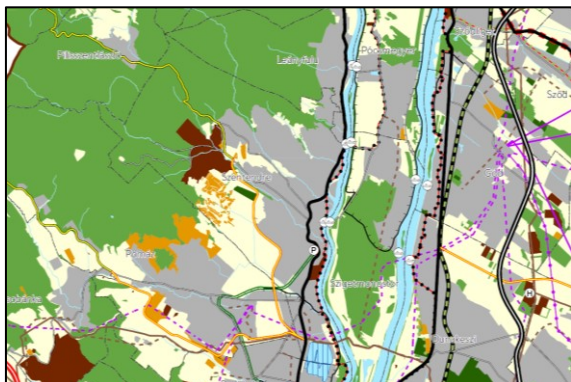


13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Szentendre teljes területét érinti.

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni

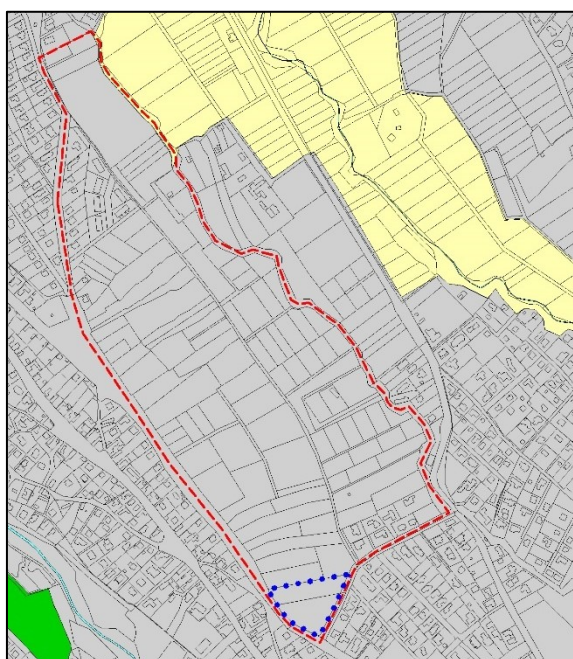
Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve 2018



A BATT 2019 részlete

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertés mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség



Budapesti agglomeráció térségei a tervezési területtel
összevetve

A területet a BudAgglo szerkezeti terve települési
térségbe sorolja

Megállapítható, hogy 2018. évi CXXXIX. törvény -Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről- magasabb szintű jogszabálya szerint a vizsgált terület „települési térség”, az OTrT és a BudAgglo szerkezeti terve övezeti besorolásai és a tervezési terület jelenlegi és távlati használata között ellentmondás nem tapasztalható.

Pest Megye Területrendezési terve

Pest megye területrendezési tervét a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete állapította meg

Szentendre területét területére a Pest megyei TrT egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak (3.13. melléklet).

A megyei övezetek az alábbiak:



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek:

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által

3.13.1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete

Szentendre területét érinti.



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek:

Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

3.13.3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Szentendre területét nem érinti.

SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

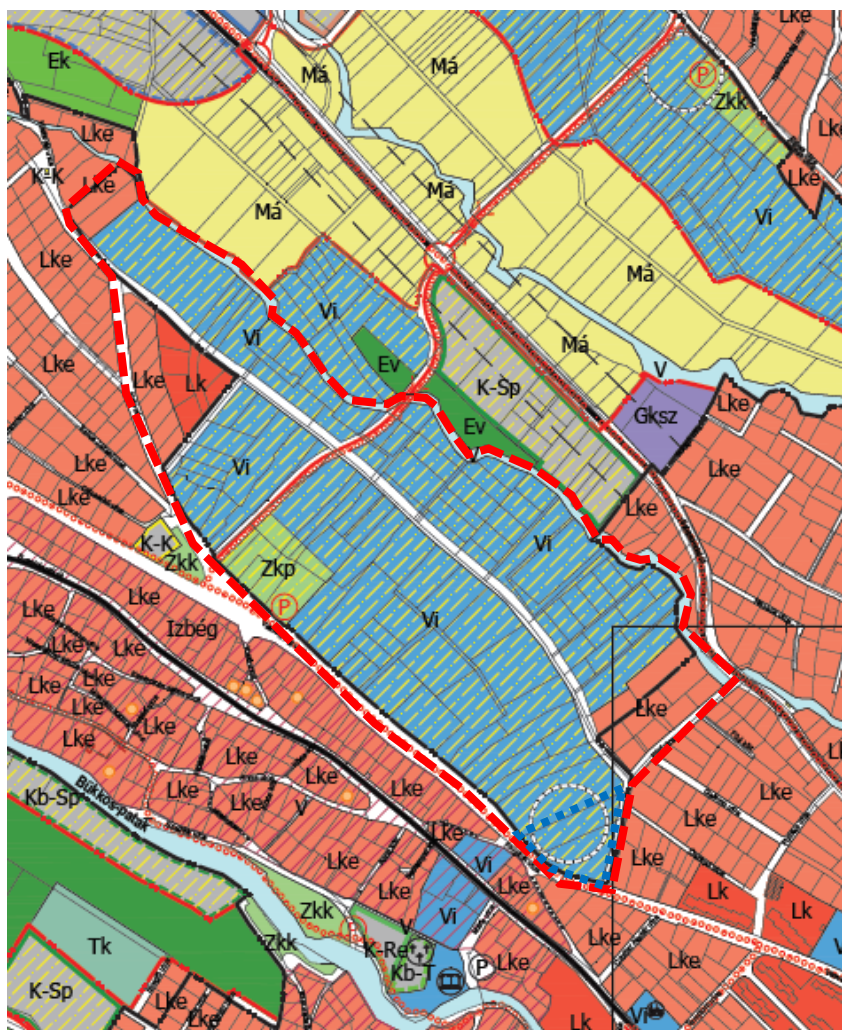
Szentendre Város Településszerkezeti Tervét (TSZT) a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozattal fogadta el, majd a 137/2017. (VI.15.), a 54/2018. (III.22.) és a 24/2019. (II.21.) Kt. sz. határozattal módosította.

Szentendre területére az alábbi 2 különálló helyi építési szabályzat van hatályban, Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) és a Skanzen bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzat (SZÉSZ).

A hatályos Szentendrei Építési Szabályzatot (SZÉSZ) a 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelettel fogadta el, majd többször módosította a 8/2018. (III.26.), a 15/2018 (VII.23.), az 5/2019. (II.22.), a 6/2019. (II.22.) és a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelettel.

Jelenleg folyamatban van Szentendre

SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
Ln	lakóterület - nagyvárosias
Lk	lakóterület - kisvárosias
Lke	lakóterület - kertvárosias
Lke	lakóterület - feltételhez kötött kertvárosias
Vt	vegyes terület - településközpont
Vi	vegyes terület - intézmény
Gks	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
Gip	gazdasági terület - ipari
Üü	üdülőterület - üdülőházas
Üh	üdülőterület - hétvégházhas
K-Cas	különleges terület - castrum
K-Re	különleges terület - rekreációs
K-Sk	különleges terület - skanzen
K-Sp	különleges terület - sport
K-Ák	különleges terület - állatkert
K-Ho	különleges terület - honvédelmi
K-Hull	különleges terület - hulladékkezelő
K-K	különleges terület - közmű
K-Im	különleges terület - intermodális
K-Kö	különleges terület - közlekedéshöz kapcsolódó épületek
KÖu	közelítési terület - közúti
KÖk	közelítési terület - költőpályás
KÖv	közelítési terület - vízi
Zkk	zöldterület - közpark
Zkp	zöldterület - közpark
Ev	erdőterület - védelmi
Eho	erdőterület - honvédelmi
Eg	erdőterület - gazdasági
Ek	erdőterület - közjótér
Mk	mezőgazdasági terület - kertes
Má	mezőgazdasági terület - általános
Mko	mezőgazdasági terület - korlátozott
V	vízgazdálkodási terület
Tk	természetközeli terület
Kb-Re	különleges terület - rekreációs
Kb-Sp	különleges terület - sport
Kb-Ho	különleges terület - honvédelmi
Kb-Sk	különleges terület - skanzen
Kb-T	különleges terület - termelő
Kb-Kö	különleges terület - közlekedéshöz kapcsolódó épületek

Szentendre TSZT részlete és területfelhasználási egységei

A TSZT a területet Vi – vegyes terület-intézmény területfelhasználási területbe sorolta.

A terület „változással érintett, beépítésre szánt (feltételhez kötött) fejlesztési terület.

A Vi – vegyes terület-intézmény területfelhasználási terület, a tervezési területen „alközpont” jelölt.

A TSZT leírása meghatározza a területfelhasználási egységeket:

Vegyes területek (TSZT leírás 17. oldal)

A vegyes területek között a településközponti vegyes terület mellett megjelenik az intézményi területhasználat. Valamennyi iskola és óvoda, jelentősebb közösségi rendeltetés intézményi területhasználatot kap.

A TSZT a városrészek alközpontjaiban új településközponti területeket jelöl, valamint olyan területhasználat váltó területeket, ahol a lakórendeltetés és az egyéb (településközpontot képző) rendeltetés együtt jelenhet meg.

Intézmény terület:

- *az intézményi terület olyan vegyes rendeltetésű terület, melyen elsősorban igazgatási, nevelési oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, továbbá kulturális, szórakoztató és turizmus célú létesítmények elhelyezésére szolgál.*
- *a területen elhelyezhető épület az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésen kívül tartalmazhat:*
- *kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetést,*
- *irodai, hitéleti rendeltetést,*
- *kulturális és közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést*
- *az elsődleges intézményi rendeltetést nem zavaró, azt kiegészítő gazdasági rendeltetést.*
- *a beépítési sűrűség értéke bs: 0,6-2,2*

A TSZT leírása meghatározza a feltételhez kötött rendeltetésváltozások eseteit, és azok feltételeit:

Feltételhez kötött rendeltetésváltozások esetei, és azok feltételei (11. oldal)

Egyes területek rendeltetésváltozásának általános és alapvető műszaki feltétele

- *a megfelelő megközelíthetőség és a szükséges parkolóhelyek biztosítása, valamint*
- *a közművesítés elvárt mértékének rendelkezésre állása.*

A megközelíthetőséghez tartozik a városi főúthálózathoz közvetlen kapcsolatot biztosító gyűjtő utak, vagy jelentős feltáró utak megléte, vagy kiépítése, amely a fejlesztési területen generált forgalmat a főúthálózatra vezeti. Nem csupán a forgalom lebonyolítására képes folyópálya szakaszok, de a növekvő forgalommal érintett csomópontok kapacitásának ellenőrzése is szükséges nagyobb forgalmat gerjesztő területek beépítése előtt.

A feltételhez kötött rendeltetésváltozások alábbiaknál részletes feltételeiről, egyes területhasználati egységekhez és területrészekhez kapcsolódó elvárásokról további önkormányzati határozatokban kell rendelkezni.

A feltételhez kötött területhasználati változások, amelyek csak szabályozási termódosításokkal jöhetnek létre:

Intézmény (vegyes) területek „zöldmezős fejlesztése” (egyes „Vi” jelű terület)

- *Izbég-Csicserkő városrészen: 24 ha 1061 m² (gyűjtő- és fő feltáró úthálózattal együtt: cca. 25,9 ha)*

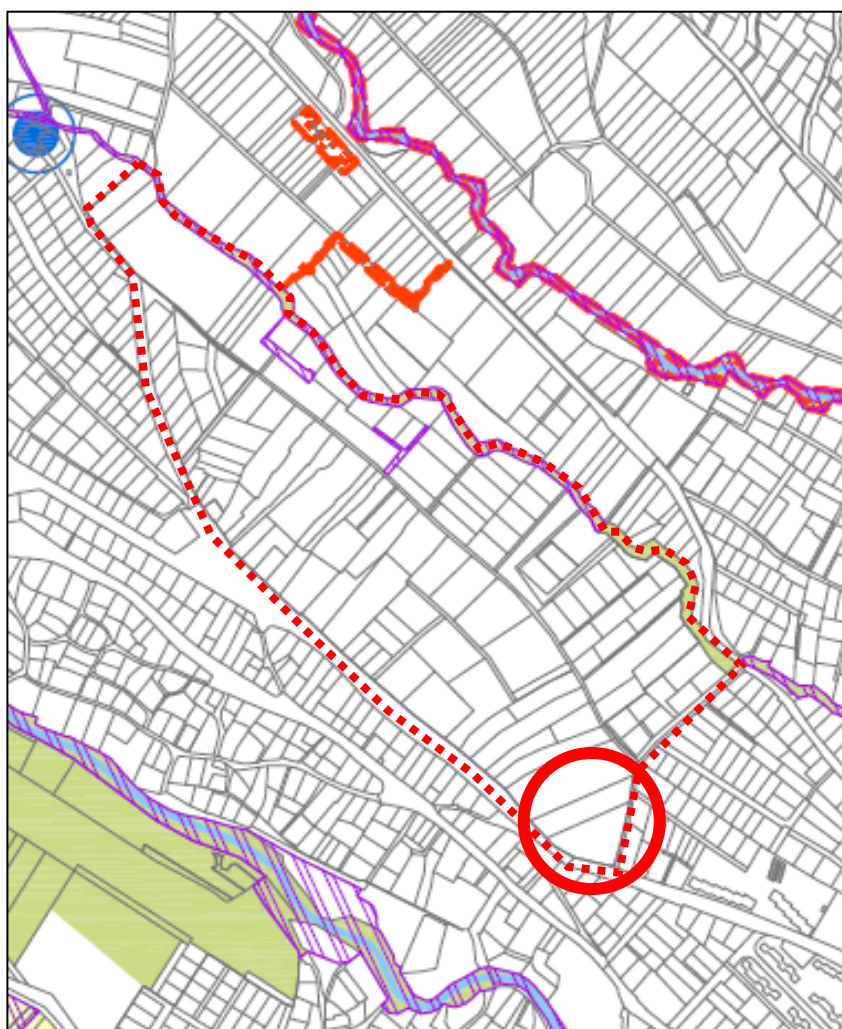
Általános együttes feltételek

- A. *Legalább a szerkezeti terven ábrázolt úthálózattal kijelölt tömbök területegységére, vagy külön határozatban megjelölt területegységekre szóló fejlesztési program kialakult, s azt a Képviselőtestület támogatja.*
- B. *A területre, vagy egyes részeire szóló telepítési tanulmányterv birtokában az átalakulás következményei és lehetőségei ismereteseek és elfogadottak, a településrendezési szerződésekben foglalandók tisztázottak.*
- C. *Az érintett területet kiszolgáló gyűjtő és kiszolgáló úthálózat és a területet ellátó közművezetékek kiépültek, vagy kiépítésük a fejlesztéssel egyidejűen megvalósul.*
- D. *A gyűjtő úthálózat és a kiszolgáló úthálózat területének kialakítása érdekében megtörtént az Egres utcai fejlesztésnél 10%-os, az Izbég-Csicserkő városrészi fejlesztésnél 15%-os mértékben a fejlesztési területegységekre eső fajlagos út-területigény érvényesítése.*

E. A zöldterületi fejlesztések kialakítása érdekében az Egres utcai fejlesztésnél 5%-os az Izbég-Csicskerkó városrészi fejlesztésnél 7%-os mértékben a fejlesztési területre eső fajlagos zöldterület-igény érvényesítése megtörtént.

F. Az intézményi területek fejlesztési egységére eső zöldterületi és úthálózati területigényt a fejlesztési terület további tagolása esetén is érvényesíteni szükséges. Számításba veendő, hogy az intézményfejlesztések esetében a megközelítő út megfelelő paraméterekkel rendelkezik-e, melynek megítélését a várható forgalom nagyság befolyásolja, valamint, hogy a megfelelő számú parkolóhely biztosítható-e (a valós igények eltérhetnek az OTÉK által javasoltaktól). Az intézmények megépítése előtt meg kell vizsgálni a közösségi közlekedéssel való elláthatóságot (buszvonalak, megállók, HÉV-állomások közelsége és odavezető gyalogos útvonalak), valamint a kerékpáros infrastruktúra kiépíthetőségét

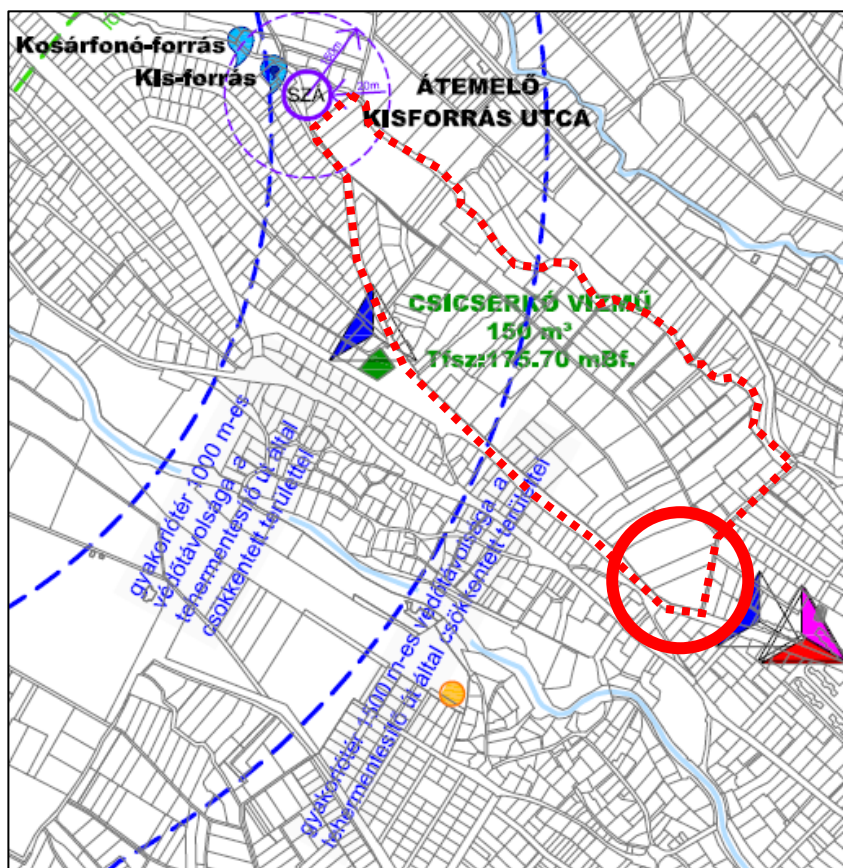
Helyi kerékpáros hálózat tervezett nyomvonala „Belváros – Skanzen (Bükkös-patak – Eötvös utca - Templom utca – Vasvári Pál utca – Koltói Anna utca – Pásztor utca – Tuja utca – Tiszafa utca)” a tervezési terület határoló útján halad.



Jelmagyarázat	
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
	közigazgatási határ
	kisvízfolyás
TERMÉSZETVÉDELIM - MAGYARORSZÁGI	
	Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
	Duna-Ipoly Nemzeti Park fokozottan védett természeti területe
	ex lege védett forrás
	ex lege védett barlang
	ex lege védett barlang - fokozottan védett
	ex lege védett barlangok védőterülete
	ex lege védett földvár
	országos jelentőségű védett természeti terület
	helyi jelentőségű védett természeti terület
TERMÉSZETVÉDELIM - NEMZETKÖZI	
	Natura 2000 terület/különleges madárvédelmi és kienntelt jelentőségű természetmegőrzési területek
	UNESCO MAB Piliás bioszféra rezervátum
	UNESCO MAB Piliás bioszféra rezervátum
	UNESCO MAB Piliás bioszféra rezervátum
ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETEI	
	Országos Ökológiai Hálózat magterülete
	Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója
	Országos Ökológiai Hálózat pufferterülete
TÁJVÉDELIM	
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Szentendre TSZT – Védelmek és korlátozások, Táj- és természetvédelem - részlete

A területet védelmek és korlátozások nem érintik.



ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	közigazgatási határ
	kvízfolyás
VÍZVÉDELEM	
	vízmű
	vízműút
	termál kút
	ivóvízbázis belső védőterülete
	ivóvízbázis külső védőterülete
	ivóvízbázis hidrogeológiai védőidom "A" zóna
	ivóvízbázis hidrogeológiai védőidom "B" zóna
	ex lege forrás
	forrás
	Országos vízminőség-védelmi terület övezete
VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG	
	nagyvízi meder területe
	hullámtér
	elsőrendű árvízvédelmi védvonal
	földgát
	mobillgát
	tőlésábról 60 m-es sávon belül mélyépítés csak külön engedéllyel végezhető
	lakodásvízzel veszélyeztetett terület 110 m
ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
	csúszásveszélyes területek
	pincebeomással veszélyeztetett területek
LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM	
	levegőtisztaság-védelmi szempontból
SZENNYEZETT TERÜLETEK	
	talajszennyezéssel érintett, monitoringozott terület
	figyelő kút
HONVÉDELMI TERÜLETEK VÉDŐÖVEZETEI	
	honvédelmi rendeltetésű területek
	gyakorlati védőtávolsága
	robbanóanyag raktár védőtávolsága
	lőtér védőtávolsága
	egyéb honvédelmi védőterület
NEM VONALAS KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK	
	Telenor antenna
	T-Mobile antenna
	Vodafone antenna
	szenyvíztisztító védőtávolsággal
	SZ szennyvíztisztító telep védőtávolsággal
	G gázátadó állomás biztonsági övezettel

Szentendre TSZT – Védelmek és korlátozások, Védelmek és korlátozások – Környezetvédelem, közmű, honvédelem- részlete

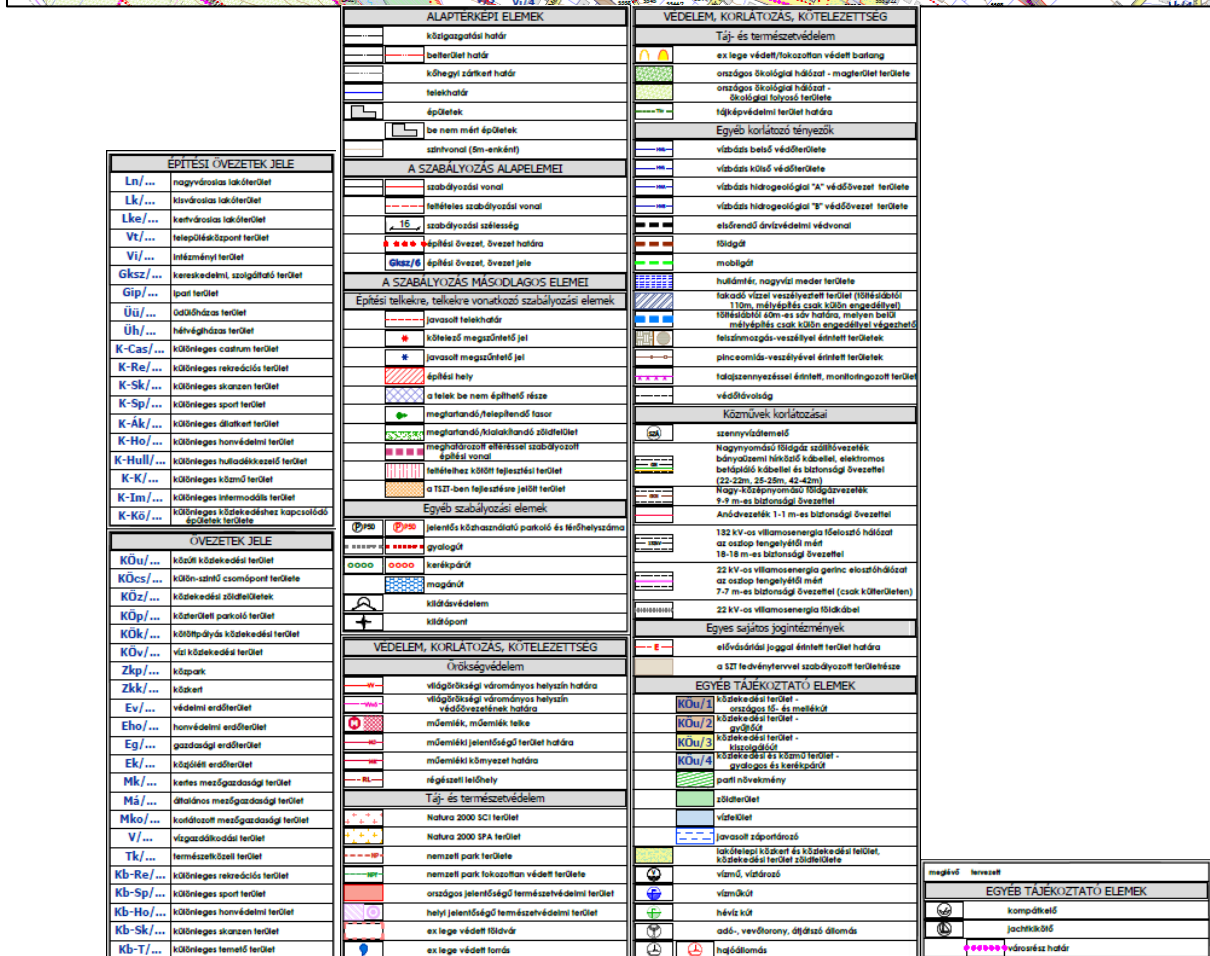
A területet védelmek és korlátozások nem érintik.

Szentendre Város területén a településszerkezeti terv több területen lehetővé tette az intézményterület bővítését. Az ütemezett városfejlesztés érdekében a területek övezeti besorolása jellemzően mezőgazdasági besorolású maradt.

A TSZT módosítása nélkül, a Hész és melléklete, a Szabályozási terv módosításával területen vegyes intézményterület kijelölhető.

SENTENDRE VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (SZÉSZ)

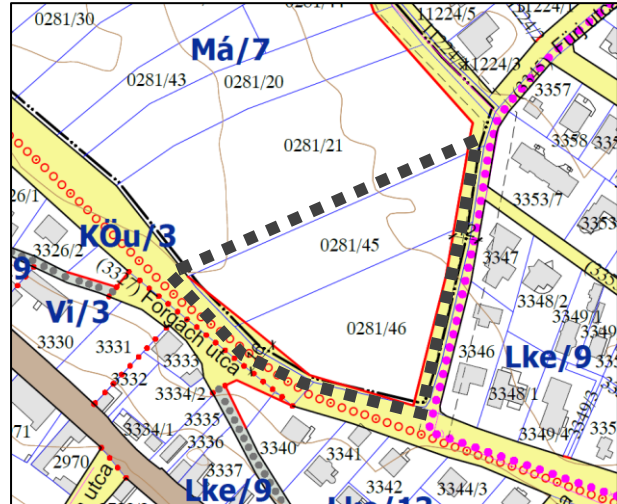
A többször módosított SZÉSZ egységes szerkezetben a Város honlapján elérhető, amely rögzítette a terület építészeti követelményeit.



20

A SZÉSZ a területet beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe sorolta:

Má/7 általános mezőgazdasági övezet



Övezeti előírások

70. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

71. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetei:

...

g) Má/7 jelű övezet a településszerkezeti tervben elhatározott távlati fejlesztési területek.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 15. pontjában szerepelnek.

(3) A (2) bekezdésben említett paramétertáblázatban szereplő telek legkisebb szélességére és mélységére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekcsoport újraosztása esetén kell alkalmazni. Telekegyesítés esetén, a telkeken építményeket csak az övezeti előírásban meghatározott telekterület-méretek megléte esetén szabad elhelyezni.

(4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben – kivéve a SZT eltérő rendelkezéseit - épületet a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

...

(11) Má/7 jelű területhasználati váltásra tervezett övezetben

a) egy telken egy épület helyezhető el, amely a növénytermesztéshez, terményfeldolgozáshoz és tároláshoz szükséges gazdasági épület lehet,

b) nem helyezhető el

ba) lakó rendeltetésű épület, épületrész, valamint

bb) terepszint alatti építmény.

XII. FEJEZET EGYES VÁROSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

80. IZBÉG – CSICSERKÓ VÁROSRESZ

81. § A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület

15. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET / 14. sz. táblázat

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Kialakítható új telek legkisebb		Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Megjegyzés
			(m ²)	szélessége* (m)	mélysége* (m)	(m ²)	(%)	(%)	(m)	
9	Má/7	SZ	50.000	100	150	50.000	0,1 %, de max. 60m ²	0,0	3,5	

* változó szélesség/mélység esetén átlagmértéket kell számítani a minimálisan 25,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

SZÉSZ egyéb vonatkozó rendelkezései

9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

9. § (1) Az önkormányzat településrendezési szerződést köthet egyes városfejlesztési célok megvalósítása érdekében, különösen a SZT-en rögzítettek szerinti közterület-alakítási terv elkészítésére, valamint a településszerkezeti tervben meghatározott cél érdekében szükséges településrendezési eszközök kidolgozására

...

13. A KÖZTERÜLETEKEN ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEKRE ÉS ÉPÍTMÉNYNEK NEM MINŐSÜLŐ KÖZTÁRGYAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

(8) Előkerttel rendelkező épület elhelyezése esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását a telken belül kell kialakítani. Közterületen lépcsős gyalogos út kivételével tilos elhelyezni a telek megközelítésére szolgáló lépcsőt.

...

17. A TÁJKÉP ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME NEK ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSE

18. § (1) A SZT-en megjelölt kilátóhelyek:

...

g) Izbég – Csicserkó Vasvári Pál u.,

...

35. BEÉPÍTÉSRE, ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

36. § (1) Új építmény létesítése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása az adott övezetben a beépítés mértékéig lehetséges, ha

a) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel, és

b) városképi illeszkedés biztosított, és

c) a közműellátás az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított, vagy a beavatkozással egyidejűleg kialakul.

...

(5) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok – eltérő övezeti, vagy építési övezeti előírás hiányában

a) csak a főépület létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,

- b) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 30 %-át,
- c) azoknál az építési telkeknél, melyeknek hátsó telekhatára a vasutak területével (KÖk és KKö/2) határos, a vasútkezelőjének egyetértésével melléképület elhelyezhető teljes telekszélességben a hátsó telekhatára illesztve, ez esetben a hátsókert mérete 0,0 m,
- d) a hátsókertben a c) pontban megjelölt esetben és a kialakult állapotú környezethez való illeszkedés kivételével nem helyezhető el semmilyen melléképület (különösen mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló),
- e) növényház, fóliasátor,
 - ea) a telekkel szomszédos telekhatártól 3,0 méternél közelebb nem helyezhető el,
 - eb) alapterülete minden esetben beleszámít a telek beépítettségében, ha azok gerincmagassága meghaladja a 4,5 métert,
- f) a melléképítmények közül
 - fa) nagy-létszámú állattartás számára építmény nem helyezhető el,
 - fb) kisállatok részére ól, vagy hozzátartozó állatkifutó – amennyiben az illetékes szakhatóság eseti előírásai nagyobb távolságot nem határoznak meg – az építési helyen belül kizárólag a főépítmény és a hátsókert közötti területen helyezhető el, vagy meglévő melléképülethez csatlakozva úgy létesíthető, hogy a telekhatároktól legalább 3,0-3,0 m-es távolság biztosított legyen,
 - g) a nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 60,0 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (6) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein az övezet területi méretének figyelembe vétele mellett és az övezeti előírások, valamint az építési hely betartásával helyezhető el építmény, azonban a különböző övezetek építési paraméterei nem keverhetők.
- (7) A város közigazgatási területén önkormányzati engedély hiányában
 - a) nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, és ilyen jelleggel az elárusítóhelyként sem működtethető,
 - b) nem vonatkozik az a) pontban szereplő rendelkezés
 - ba) a mozgó járműből történő árusításra,
 - bb) a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére,
 - bc) a Duna vizére vízjogi engedély alapján telepített létesítményekre.
- (8) Mobilház állandó jelleggel csak gazdasági és közintézményt befogadó területen helyezhető el. Egyéb területen a mobilház csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el, kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.
- (9) Az épület-, illetve a terepszint alatti gépkocsi tároló megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa az épület terepszint alatti részeként az építési helyen legfeljebb 4,0 méterrel nyúlhat túl az elő- vagy oldalkertben, azon esetekben, ahol a terepszint alatti építés az építési helyhez rendelt.
- (10) Az épületmagasság számításánál az oromfallal rendelkező tetőszerkezetű épületeknél oromfalas épületmagassági kedvezmény alkalmazható, vagyis az épületmagasság számításakor a két oromfal felülete elhagyható. A tetőgerince merőleges újabb tetőgerincet képező tetőkiemelés oromfalként nem értelmezhető. A főépület legfeljebb két oromfalára vehető figyelembe kedvezmény, ha azok külön-külön legalább 4,5 méter szélesek, legalább 30 fokos hajlásszögűek és legalább 2,0 méter, és legfeljebb 6,0 méter magasak.
- (11) A telek utcavonalra merőleges lejtése esetén az épület
 - a) lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság
 - aa) legfeljebb 1,3-szorosa, ha legalább 15%-os a lejtés,
 - ab) legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,
 - b) lejtő felőli homlokzatán – a teraszos beépítést kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.

(12) A telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban, ha az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően

- a) meghaladja a 10%-ot akkor az előkertben, kizárólag a lejtő felőli oldalon terepszint megváltoztatásával gépkocsi beálló, vagy gépkocsi le- és felhajtó rámpa létesíthető,
- b) meghaladja a 20%-ot, vagy a telken belüli terepszint az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalgarázs létesítésére igénybe vehető.

...

(14) Tereprendezés, vagy 1,0 m-t meghaladó terepmozgatással járó építési tevékenység csak úgy végezhető, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonosságait, és ne veszélyeztesse a szomszédos telket, valamint a talaj állékonyságát.

(15) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol sem haladhatja meg a 1,5 métert.

(16) Rézsút, illetve támfalat a (13) és (14) bekezdésben foglaltaktól eltérően kialakítani csak a telek előkertjének közterület felőli 10 méteres sávjában lehet a biztonságos telekre való bejutás és a csapadékvíz elvezetés biztosítása érdekében.

(17) Támfalak és támfalépítmények építésével kapcsolatos rendelkezések:

- a) a kialakult domborzati adottságokat óvni kell, azt támfalépítéssel megváltoztatni csak indokolt esetben és mértékben, az építmény elhelyezési, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,
- b) amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását,
 - ba) a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó terephez képest a 2,0 m-t,
 - bb) telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep és támfal-kialakítással lehet rendezni,
 - bc) teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m,
- c) ha a telek utca menti határvonalán a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 3,0 m-nél, akkor a közterület felőli járdaszinttől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet; további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsúvvel kell biztosítani,
- d) a telek oldalsó és hátsó határánál szükséges támfalak a b) pontban ismertetett méretben és kialakítással létesíthetők,
- e) a támfalak létesítése esetén a felszíni vízelvezetést megfelelő eszközökkel – például támfal tetején folyókával – kell biztosítani, melyeket vízelvezető árokba, vagy ciszternába kell bekötni a saját ingatlanon belül,
- f) a támfalak, illetve támfalépítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell; a támfal tetején annak mellvédként kialakított magassági meghosszabbítása tömör formában legfeljebb 1,1 m-rel lehet magasabb, mint a terep lejtő felőli felső csatlakozása,

..

- h) a támfal létesítésekor a meglévő értékes fás növényzet megóvását szem előtt kell tartani,
- i) a támfalépítménynek - a bejárat kivételével - teljes terjedelmében a terepszint alá kell kerülnie, kivéve saroktelek esetét, ahol a bejárat oldalán kívül még egy oldal a terep meredekségének figyelembe vételével részben kiemelkedhet a környező terepből.

...

(20) Kerítés – eltérő övezeti előírás hiányában –

- a) valamennyi telekhatáron legfeljebb 1,8 méter magas lehet, vagy
- b) ha a kialakult terepszint változása miatt támfal építése szükséges, akkor a közterületi határon a közterületi oldalról mért támfal és kerítés együttes magassága legfeljebb 2,5 méter lehet, kivéve a 48. § (9) bekezdés esetét.

...

(22) Ahol a telekhatáron, vagy azt kísérően az elő- oldal és hátsó kerten belül a kerítés élő sövényből létesül, annak magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert. Ha az építési helyen belül létesül a kerítés határu élő sövény, annak magassága nem haladhatja meg a megengedett beépítési magasságot.

(23) Terepszint-alatti beépítési mérték számításakor figyelembe kell venni az épület alatti pinceszintet, az épületen túlnyúló pinceszintet, valamint az épülettől függetlenül létesített terepszint alatti építmény bruttó alapterületét.

(24) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája az előkertben is elhelyezhető.

(25) A SZT-en az építési telken jelölt „megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelületen”, a kialakult fás szárú növényzettel fedett területre építési tevékenységet folytatni csak a 37. § (14) bekezdésében foglaltak szerint lehet.

36. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

...

37.§ (12) Szabadon álló beépítési mód esetén a fő- és melléképületre is vonatkozik a szabadon álló elhelyezés.

37. AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

38. § (1) A nem kialakult beépítésű telektömbben, vagy utca szakaszon lévő telken az építési hely megállapítása során a SZT-en feltüntetett építési helyet, építési határvonalat, annak hiányában az övezeti előírásokat, övezeti előírás hiányában a (2)-(10) bekezdés általános előírásait kell figyelembe venni.

(2) Az építési hely a mindenkori telekhatárhoz értelmezendő, a telekhatárok változása esetén az övezetben előírt, vagy ábrázolt elő-, oldal- és hátsókerti távolságokat az aktuális telekosztáshoz igazítva kell alkalmazni.

...

38.§ (6) Az előkert legkisebb mérete az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában

a) 5,0 m, vagy a beépített szomszédos telkekhez illeszkedő lehet,

b) 3,0 m lehet, ha 15,0 m-nél kevesebb a közterülettől mért telekmélység, vagy ha a telek közterületi határától mért 5,0 m-es sávjában a terep meredeksége meghaladja a 10%-ot,

c) 0,0 m-ig csökkenhet, ha a telek közterülettől induló meredeksége meghaladja a 15%-ot és az érintett közterületi szélesség eléri legalább a 12,0 métert.

...

(10) Az előkert és az oldalkert méretén belül építmény jelen rendeletben rögzített esetekben és feltételekkel helyezhető el. Támfalgarázs előkertben a 36. § (13) bekezdése szerint építhető.

...

44. VEGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

45. § (1) Vegyes területhasználat a Vt jelű településközpont területe és a Vi jelű intézményi terület.

(2) A vegyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetésű esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m² alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki.

SZÉSZ gépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezései

38. A GÉPJÁRMŰVEK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉRE ÉS A PARKOLÓK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

39. § (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket – az önkormányzattal megkötött eltérő megállapodás kivételével - telken belül kell biztosítani, melyek helyileg megállapított és differenciált mértékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

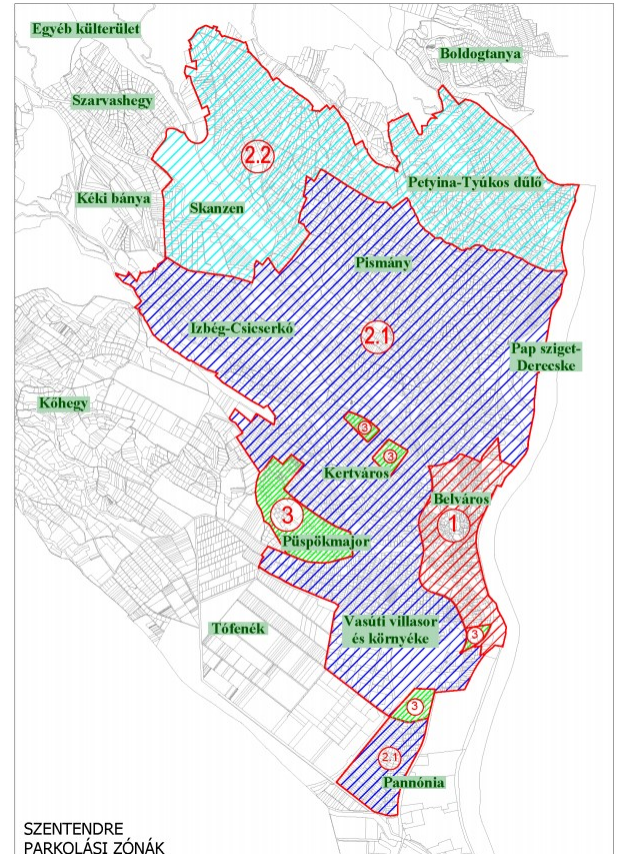
(2) Telkek rendeltetéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség biztosításakor figyelembe vehető egyes parkolók igénybevételének különidejűsége. A különidejű használatra

figyelembe vehető a már kialakított közterületi parkoló, vagy közhasználatú építmény parkolója, az 500 méteren belül megvalósuló önkormányzati tulajdonú, vagy közhasználatú építmények parkolási igényeinek biztosítására. A különidejűség fennállását igazolni kell, melynek során legalább egy héten keresztül, naponta a reggeli, napközbeni és az esti mértékadó időszakokban parkolás-felvételt kell készíteni, és azt megfelelő módon dokumentálni.

(3) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

A SZÉSZ 7. sz. melléklete tartalmazza az „Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához elhelyezendő személygépkocsik száma a helyi rendeletben megjelöltek szerinti zóna-beosztását”.

A tervezési terület a 2.1 zónába tartozik.

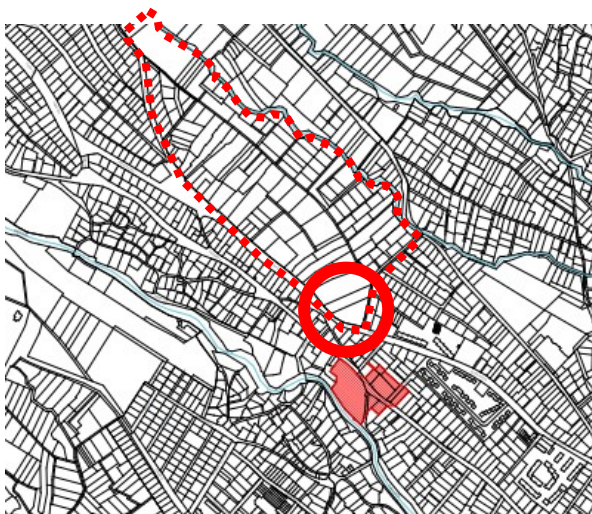


A SZÉSZ 6. melléklet tartalmazza „Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik száma”-t.

Az „Átmeneti zóna 1. területén – a térképen 2.1. jelű parkolási zóna – Vt és Vi övezetekben 1 db gépjárművet kell elhelyezni

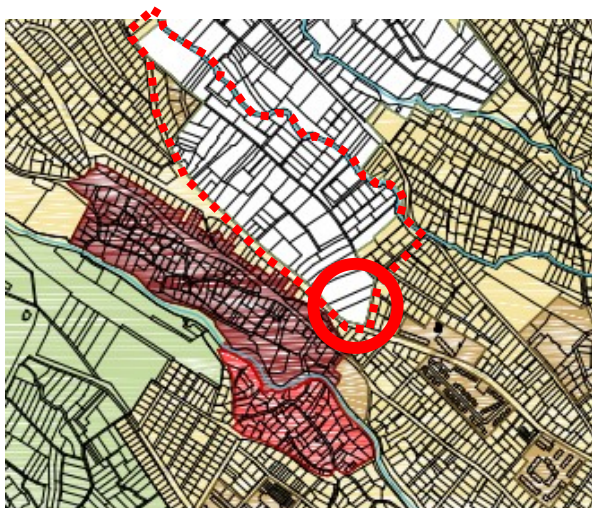
- Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m² -e után
- Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 8 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 80 m² nettó alapterülete után.

SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYVE (TAK) ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE (TKR)



A TKR 2. sz melléklete tartalmazza a helyi és országos műemléki védelem alatt területek lehatárolását.

A tervezési területet a lehatárolás nem érinti.



A TKR meghatározta a településképet meghatározó és helyi védelem alatt álló területek karakter szerinti lehatárolását.

A tervezési területet a lehatárolás nem érinti.



A TKR meghatározta a településképi szempontból vizsgálandó területeket.

A tervezési területet a lehatárolás nem érinti.

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE ELŐÍRÁSAI

A Tkr a III. fejezete tartalmazza a településképi követelményeket.

12. A helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

23. § (1) E rendelet 3. mellékletében meghatározott, helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken (a továbbiakban: egyéb területek) az építmények anyaghasználatára – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg – az alábbi (2)-(7) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

(2) A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól (téglától, természetes kőtől, fától vagy vakolattól) eltérő anyagból.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző, természetes anyagú kőtől eltérő kőburkolat.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a természetes égetett agyagtéglától eltérő tégl.

(5) Új tetőzet építése esetén a 15 foknál nagyobb hajlásszögű magastetők és ereszcscsendesítők tetőfedése nem lehet:

a) égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű betoncseréptől eltérő cserépfedés,

b) fényes felületű fedés,

c) harsány megjelenésű fedés, vagy

d) a táji karakterbe nem illő anyagú fedés.

(6) Lapos, vagy 15 foknál alacsonyabb hajlásszögű tető esetén a tetőfelületek legalább 40%-án zöldtetőtől eltérő tetőzetet nem lehet kialakítani. A fennmaradó tetőfelületet nem lehet csillogó, harsány megjelenésű anyaggal fedni.

(7) Kerítés nem építhető természetes anyagtól (kő, tégl, fa, deszkázat, fém, fémháló, drótfonat) eltérő anyaghasználattal. Mezőgazdasági, erdő és természetközeli övezetű területeken a kerítés anyaga nem térhet el a faanyagú karám jellegű, vagy faoszlopos, fémhálós vadvédelmi kerítéstől.

...

23. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak és egyéb műszaki berendezések elhelyezése

62. § (4) Egyéb területen villamos elosztóhálózat, valamint elektronikus hírközlési hálózat föld feletti építményei nem létesülhetnek természetes fa anyagú oszloptól eltérő anyaghasználattal. Egyéb területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

63. § (1) Gáznyomás-szabályozó, mérőóra a telek elő-, és oldalkertjében, az épület közterületre néző homlokzatán takartan, álcázott megoldással, vagy a közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.

(6) Az épületek homlokzatára szerelt bármintemű vezetékek, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét – a kezelhetőség biztosításával – az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, valamint a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

Táji és természeti adottságok vizsgálata

TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A tervezési terület természetföldrajzi tekintetben az Észak-Magyarországi középhegység vonulatának része, azon belül a Visegrádi-hegység kistáj részét képezi. A tervezési terület Szentendre város magasabban fekvő területein fekszik, 147-154,5 méter tszf-i magasságban helyezkedik el, a területen belüli ~7,5 méteres szintkülönbséggel. A Szentendrén előforduló talajtípusok a Duna hordalékanyagain, valamint andeziten, andezittufán alakultak ki, a tervezési terület környezetében jellemzően löszös üledéken réti csernozjomtalaj alakult ki. Az építkezés során szükséges terepalakítások esetében figyelmet kell arra fordítani, hogy a lejtős területen eróziós hatások ne alakuljanak ki.



Topográfiai térkép a tervezési területről

A Izbég-Csicsérko területének elhelyezkedése és a tervezett óvoda területének elhelyezkedése ortofotón



Földrajzi tájak elhelyezkedése Szentendrén

(forrás:

http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/)



VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

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

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

Legközelebb a helyi védelem alatt álló Bükkös-patak völgye, medre TT található, mely légvonalban ~180m-re található a tervezési területtől.

Nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület

A tervezési terület és annak közvetlen környezete nem áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt, a terület nem része a Natura 2000 területeknek sem.

Ökológiai hálózat

A tervezési terület nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

Tájképvédelem

A tervezési területet nem érinti az OTrT tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési terület tájképi kitettsége azonban nem elhanyagolható. A tervezési területet három oldalról lakóterületek veszik körül, valamint szántóterületek, de a fekvéséből adódóan jól rálátni Pismány településrész lakóterületeiről. A tőle emelkedő domborzatú területek miatt tájba illesztése fontos



Tájképvédelmi terület övezete

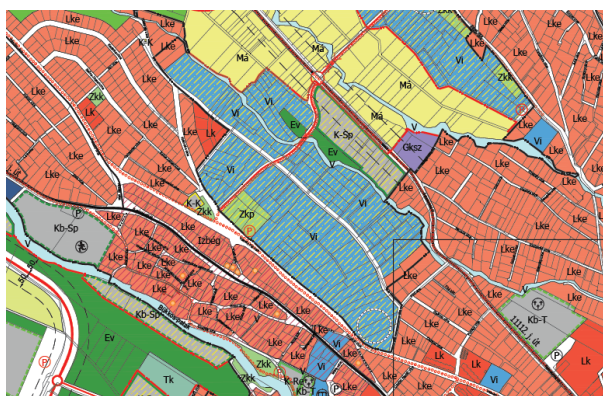
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településszerkezeti terv megállapításai a tervezési terület esetében is relevánsak:

Szentendre belterületén a zöldfelületi rendszer kettős képet mutat. A városban jelentős mértékű a kertés, családi házas övezet (ahol jellemzően a telkek, több mint 50%-a zöldfelülettel fedett), így magas a zöldfelületi borítottság, emellett azonban a városi-, illetve a részvárosi zöldfelületek nem képeznek rendszert, hiányoznak a városi-, és a lakóterületi szintű közparkok (a meglévők pedig jellemzően kis kiterjedésűek, ami funkcionális és kondicionáló szerepük betöltése szempontjából nem kedvező.).

A lineáris, összekötőelemek a közterületeken hiányosak. Az utcák jellemzően szűk keresztmetszetűek, a közművek döntően térszín felett futnak, emiatt ökológiai szempontból fontos, egységes fasorok nem találhatóak a városban. A nagyszámú patak völgy és horhosok zöldfelületi szempontból összekötőelemet képeznek, de jelentős hányaduk (a kisebb, időszakos vízfolyással rendelkezők) ezt a funkciót nem tölti be maradéktalanul.

A Izbég-Csicserkó érintett területén a TSZT Közparkot jelöl ki a Vasvári Pál utca mentén a tervezett összekötő úttól délre, valamint közkertet a Vasvári Pál utca – Kisforrás utca „Y” alakú elágazásánál a 3270 hrsz-ú telek területén.



Az épített környezet vizsgálata

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK

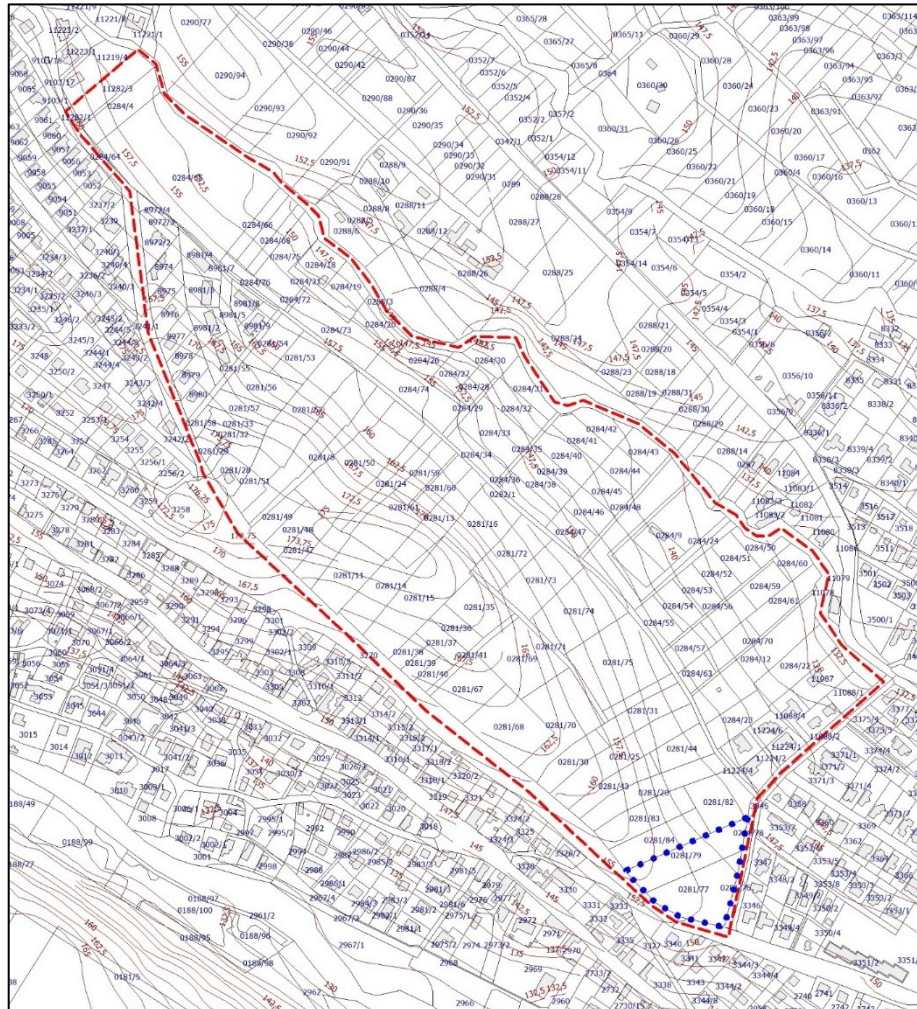


A tervezési alaptérképet a szabályozási terv módosításának készítéséhez Szentendre város önkormányzata bocsátotta rendelkezésre a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása szerint.

A TERÜLET ADOTTSÁGAI

A terület beépítetlen terület. A területet mezőgazdasági célra hasznosítják annak intézményterület övezeti besorolásáig, illetve beépítéséig. A területet régészeti lelőhely, ökológiai hálózat eleme nem érinti. A terület a Duna irányában lejt, a telkek területén mintegy 7,5 m-t.

Délről és nyugatról lakóterületek, északról mezőgazdasági terület határolja.



A vizsgált terület fontosabb adottságai

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A terület ma beépítetlen rét, mezőgazdasági területfelhasználású.

A tervezési terület keleti és nyugati sarka között mintegy 7,5 méter a szintkülönbség.



forrás Google Earth

A Vasvári Pál utca és Fürj utca másik oldalán jellemzően lakóterületek találhatók.

A mezőgazdasági területen a közvetlen szomszédban beépítetlen terület található, északra több telken áll épület, illetve művelt kert.



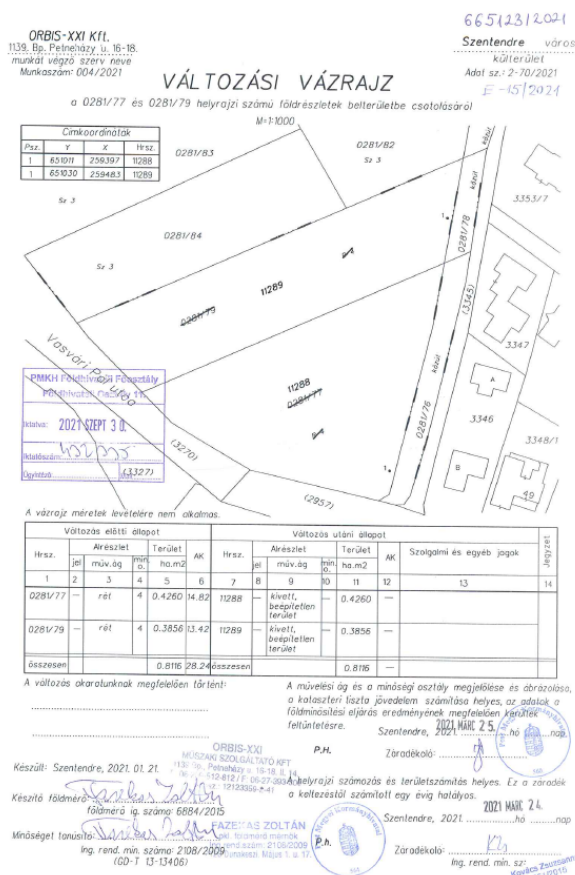
forrás Google Earth

TULAJDONI VISZONYOK

A tulajdoni adatokat feldolgozása a földhivatali adatállomány alapján történt.

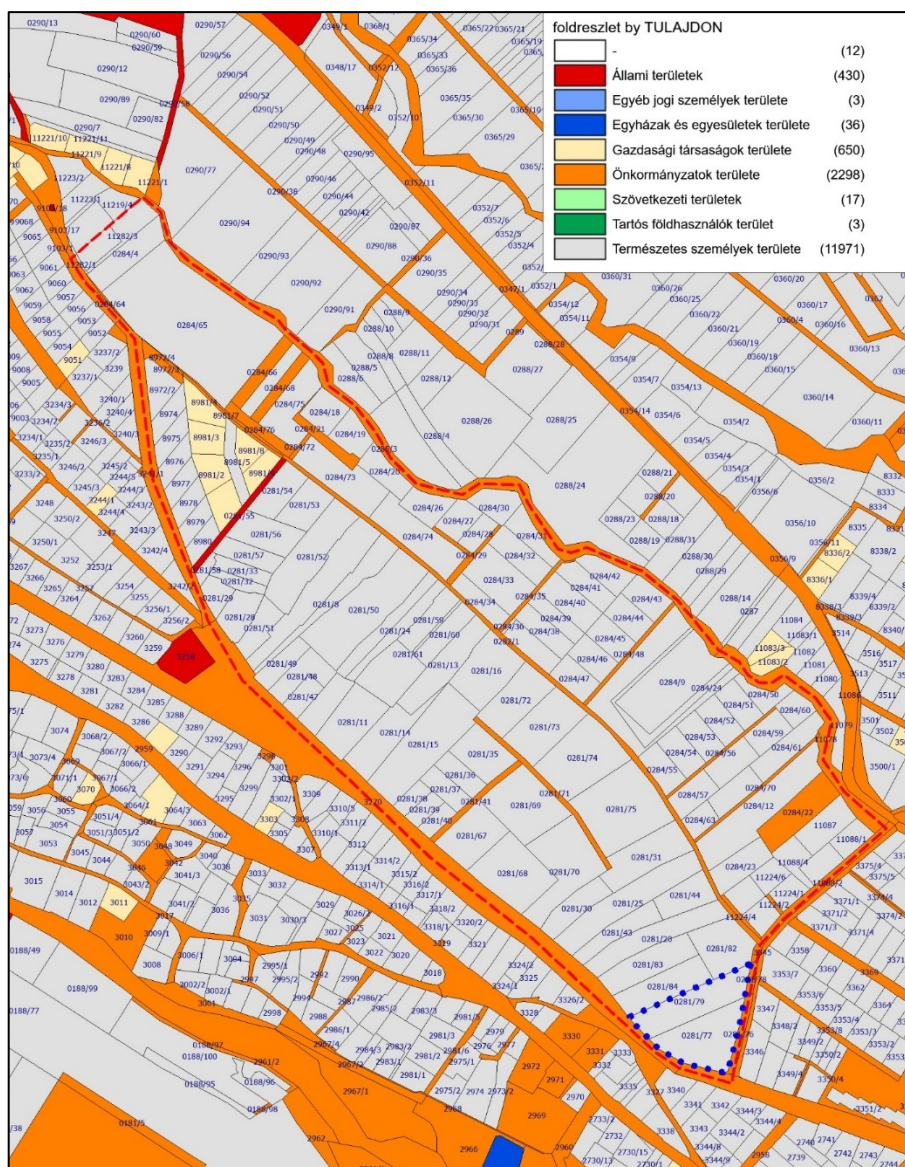
A terület közterületi nagyrészt önkormányzati tulajdonban vannak, egy telek állami tulajdon.

A telkek belterületbe vonását és a termőföld végleges más célú hasznosítását a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, Földhivatali Osztálya 2021. augusztus 18-án kelt határozatában engedélyezte.



Változási vázrajz

Belterületbe vont ingatlanok, új helyrajzi számon bejegyzett 11288 és 11289 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa Esztergom-Budapest Főegyházmegeye.



Önkormányzati tulajdonú közterületek, utak a tervezett óvoda telkének környezetében

A határoló közterületek, a Vasvári Pál utca és a Fürj utca önkormányzati tulajdonban van.

TELEKMORFOLÓGIA

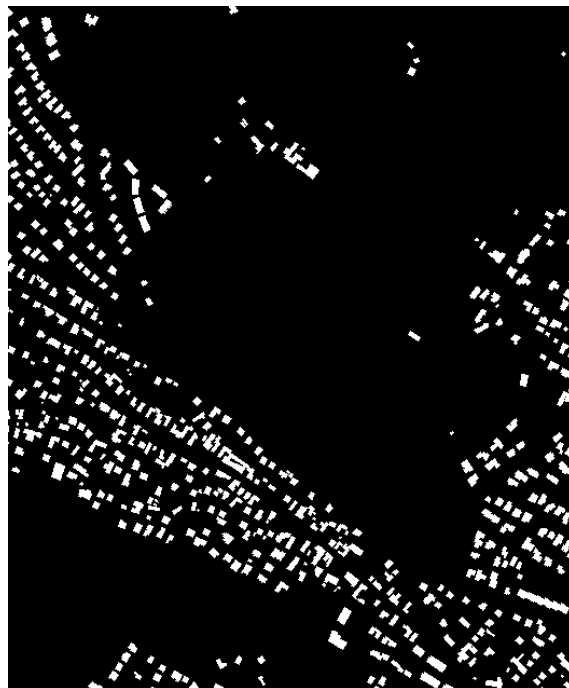
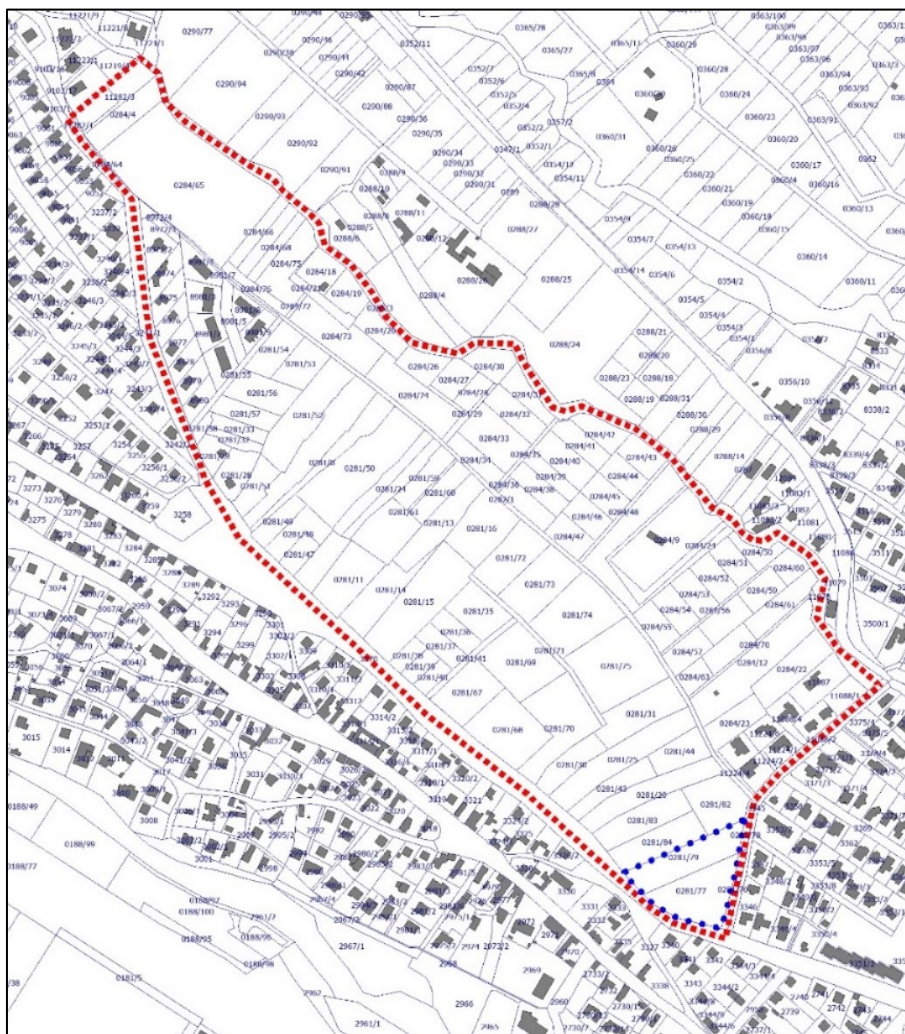
A tervezési területen a telkek nagy részének területe 3000 m2 körüli.



MORFOLÓGIA

Izbég-Csicserkő érintett területének nagy része beépítetlen, a tervezett óvoda telkei jelenleg szintén beépítetlenek.

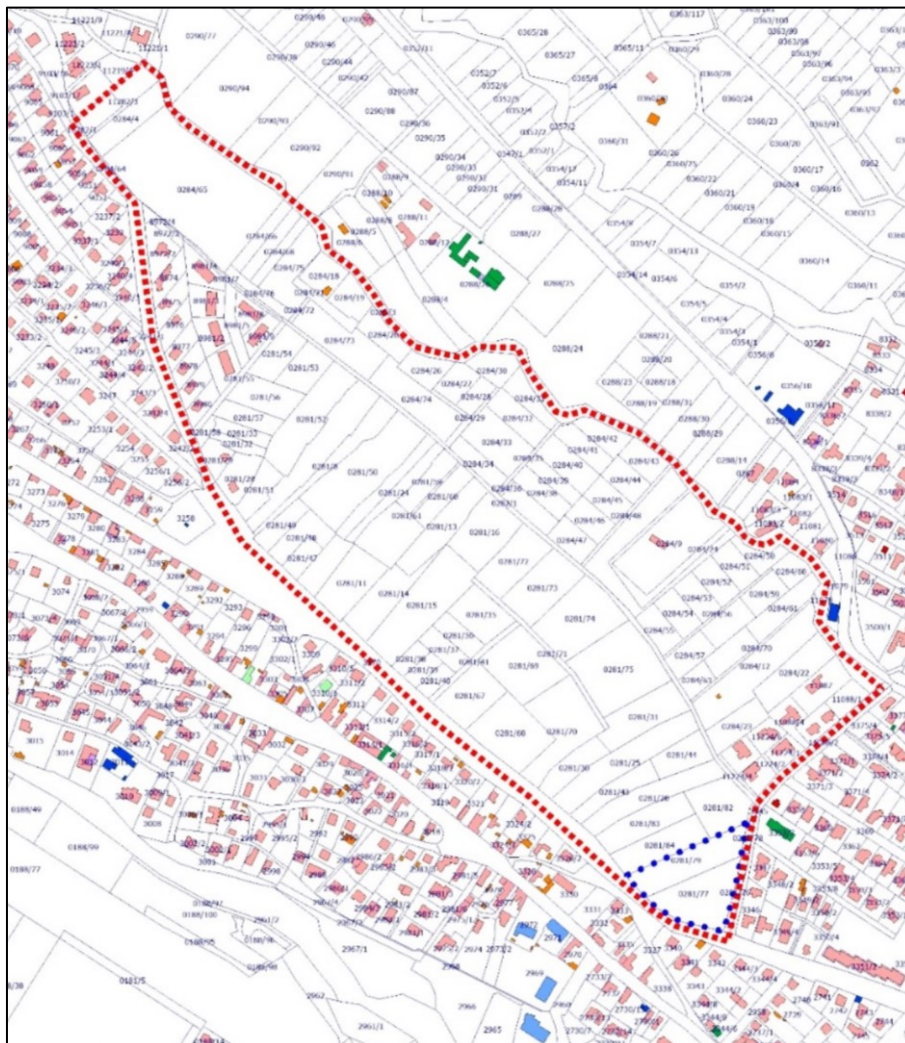
A telkek környezetében többnyire lakóépületek vannak, jellemzően földszint+ tetőtér beépítéses kialakításúak, magastetősek.



AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

Izbég-Csicserkő érintett területének nagy része beépítetlen, a tervezett óvoda telkei jelenleg szintén beépítetlenek.

A telkek környezetében többnyire lakóépületek vannak, jellemzően földszint+ tetőtér beépítéses kialakításúak, magastetősek.



A légifotóról megállapítható, hogy a jelenlegi mezőgazdasági terület néhány telke beépített.



AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Sem a tervezett óvoda területét, sem Izbég-Csicserkő lehatárolt területét nem érinti régészeti lelőhely.

A telkeken műemlék, műemlékegyüttes, valamint helyi védett épület nem található.

A telkeket műemléki környezet nem érinti.



FOTÓK A TERÜLETRŐL ÉS KÖRNYÉKÉRŐL



Tervezési terület a Vasvári Pál utca felől, háttérben a Fürj utca lakóépületei



Tervezési terület kilátással Pismányra

	
<p>Tervezési terület észak-nyugati felőli része</p>	<p>Tervezési terület a Fürj utca felől nézve</p>
	
<p>Vasvári Pál utca</p>	<p>Vasvári Pál utca menti beépült lakóterület</p>

Közlekedési vizsgálat

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szentbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el.

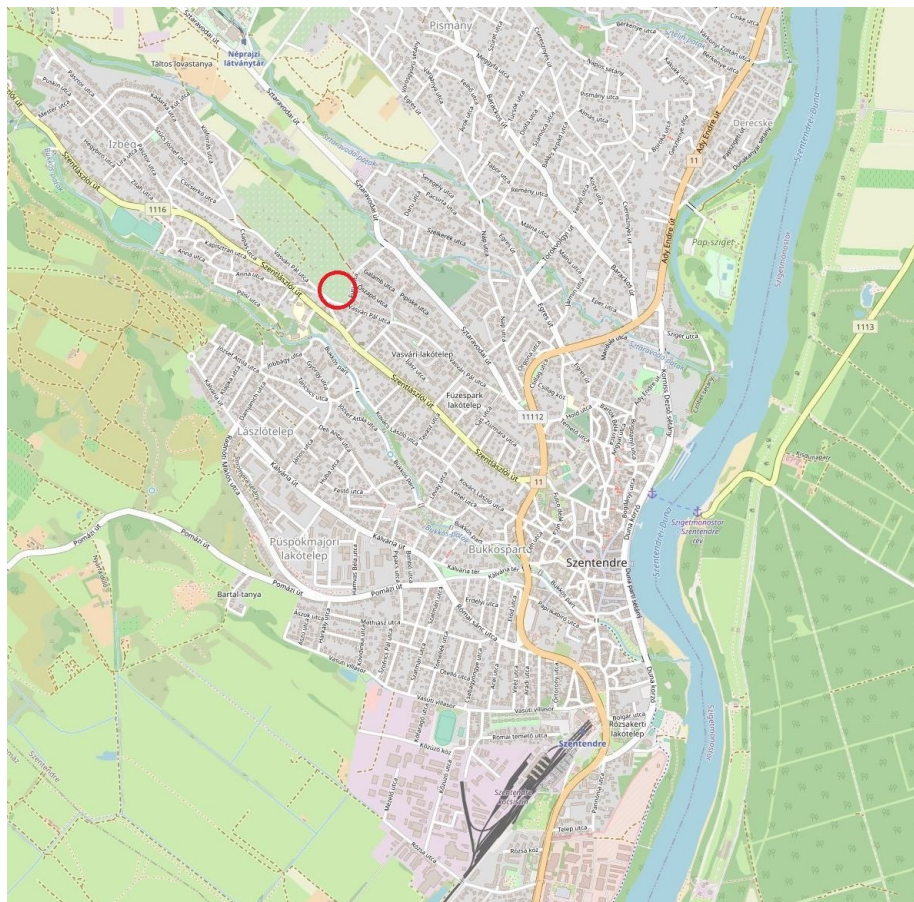
A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

HELYZETFELTÁRÁS

A Szabályozási Terv módosításának célja Szentendre Izbég városrészében egy új óvoda és bölcsőde építési feltételeinek meghatározása. A szabályozási terv módosításának előzményeként elkészült egy Telepítési Tanulmányterv, az abban foglaltak alapján történik a szabályozás. A tervezés során a Megbízónktól kapott adatszolgáltatások alapján dolgoztunk.

Szentendrán, Izbég fejlődő területén, a városközponttól kb. 1,5 km távolságban új óvoda és bölcsőde építése tervezett a Vasvári Pál utca és a Fürj utca sarkán. Az óvoda 4 csoportos lesz, a bölcsőde 2 csoportos, melegítőkonyhával, tornaszobával, hitéleti térrel. A háromszög alakú tervezési területet két oldalról kertvárosi lakóterületek határolják.

A szabályozási terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv közlekedési alátámasztó munkarésze átfogóan vizsgálta a tervezett intézmény megközelíthetőségét, mind közúton, mind közösségi közlekedéssel, valamint előre becsüli a funkciók betelepülésének közlekedési hatásait. Külön figyelemmel kezeli a fenntartható közlekedési módokkal való elérés lehetőségeit (közösségi közlekedés, kerékpározás, gyaloglás),



K-1. Átnézeti helyszínrajz

HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK**KÖZÚTI KAPCSOLATOK**

Közlekedési szempontból a tervezési terület közúton jól megközelíthető helyszínen található, a város két gyűjtőútjának találkozásánál. Szentendre topográfiájából adódó speciális közúti hálózatának gerince a városközponton is áthaladó 11. sz. főút átkelési szakasza, amely jelentős forgalmat visel, amelyről nyugati irányba indulnak ki a térségi kapcsolatokat biztosító országos mellékutak és a városi lakóterületeket feltáró gyűjtő-, illetve kiszolgáló utak. Az úthálózathoz nagyon hiányoznak a sugárirányú útszakaszokat összekötő, észak-déli irányú útszakaszok (gyűrű irányú utak).

A háromszög alakú tervezési terület (óvoda ingatlana) két fontos sugárirányú út, a Sztaravodai út és a Szentlászló út által bezárt területen, a velük párhuzamos Vasvári Pál utca és a Vasvári Pál utcát a Sztaravodai úttal összekötő Fürj utca sarkán helyezkedik el. A két országos úthálózati elem útszakasz közelségéből adódóan nem csupán a városi, de a térségi kapcsolatok is jók a tervezési területen. Ugyanakkor nincs túl közel egyik országos mellékúthoz sem, így a közúti forgalom eredő káros hatásai nem érzékelhetők.

Megközelítő főúthálózati elemek

- 11. sz. (Budapest – Esztergom - Tát) országos II. rendű főút: nem csupán a térségi kapcsolatokat, de a város belső forgalmának jelentős részét is befogadja, a legnagyobb forgalmú útszakasz a városban, terhelése forgalmi kapacitáshatárához közeli. Átlagos napi forgalom: ÁNF=42.900 jármű/nap a Sztaravodai úttól délre, 22.860 jármű/nap attól északra eső szakaszon. Útkategória: B.III.a.C.
- 1116. j. Szentendre – Visegrád összekötő út (Szentlászlói út): országos mellékút, amely a Pilis hegységet keresztezve éri el a 11. sz. főút Visegrád és Dömös között haladó Duna menti szakaszát. Átlagos napi forgalom: ÁNF= 3460 jármű/nap. Városban belül haladó szakasza szűk szabályozási szélességgel, 2x1 forgalmi sávval és keskeny járdákkal kiépített. Az izbégi lakóterület, a Vasvári lakótelep és a városközpont közúti kapcsolataként üzemel. Útkategória: B.IV.b.C.
- 11112. j. Szentendre – Paprét bekötőút (Sztaravodai út): országos mellékút, amely a 11. sz. főúttól indul és Szarvashegy térségében csatlakozik a Szentlászlói út külterületi szakaszához. Átlagos napi forgalom: ÁNF= 2751 jármű/nap. A Skanzen és Szarvashegy közúti kapcsolatát biztosítja a városközponttal. Útkategória: B.IV.b.C.

Ezekről a városi főutakról a két gyűjtőúton: a Vasvári Pál utcán és a Fürj utcán át lehet eljutni a tervezett óvodához mind a térségből, mind a városból érkezőknek.

GYORSFORGALMI ÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési területhez legközelebb eső gyorsforgalmi útszakasz az M0 autópályát, ahonnan a közvetlen országos közúti kapcsolatokat biztosító autópályák és autópályák is elérhetők. Az M0 autópályát jelenleg a 11. sz. főúti kapcsolattal (Megyeri híd budai hídfőjénél) kiépített, így a Szentendrén áthaladó országos főút (a városi úthálózat érintett elemein keresztül) előnyös országos és térségi közúti kapcsolatot jelent a tervezéssel érintett terület számára.

FORGALMI TERHELÉS

Az alábbi táblázatok a tervezési területen közelében áthaladó országos úthálózati elemek átlagos napi forgalmát (ÁNF) mutatja. (Az adatok az országos közúthálózatot kezelő Magyar Közút Nonprofit ZRt. által 2020. évre közzétett adatbázisából származnak.)

1116. j. (Szentendre-Visegrád) összekötő út

(0+000– 4+941 km szelvények között)

Szgm	Kistgm	Szóló busz	Csuklós busz	Középtg	Nehézt	pótkocsi	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jármű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
2803	421	59	2	21	22	1	1	0	62	104	3	3492

11112. j. (Szentendre-Papréti) bekötő út

(0+000– 4+681 km szelvények között)

Szgm	Kistgm	Szóló busz	Csuklós busz	Középtg	Nehézt	pótkocsi	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jármű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
2184	207	32	2	68	27	3	4	0	37	23	1	2771

KÖTÖTTPÁLYÁS KAPCSOLATOK

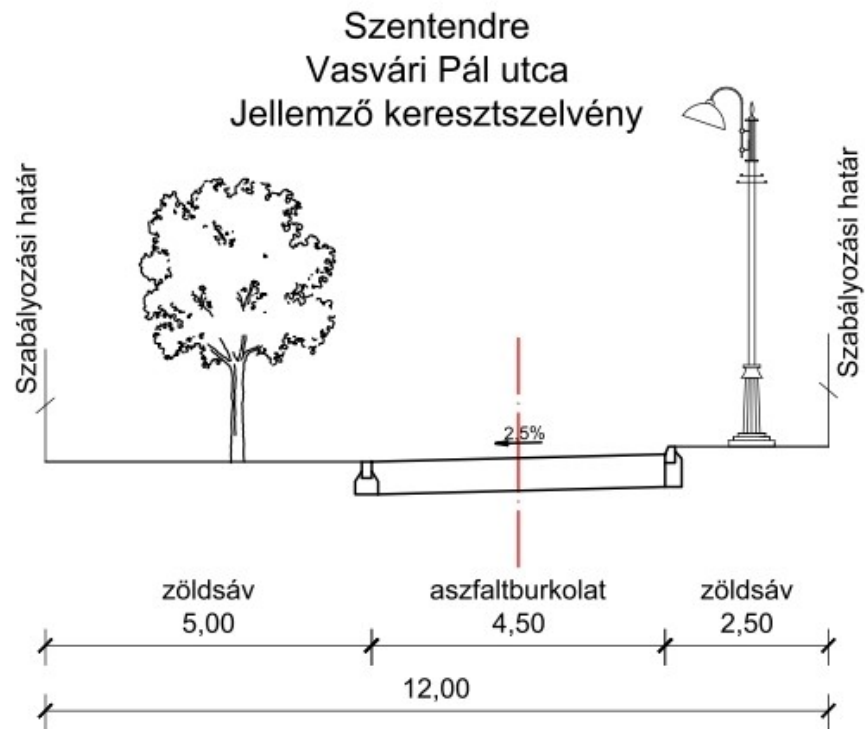
Szentendrét egyetlen kötőtpályás nyomvonal érinti, a H5 HÉV-vonal, amely a fővárosi Batthyányi tér és Szentendre végállomás között szállítja az utasokat, csúcsidőben 1520 perces követési idővel. A tervezési területtől a HÉV-végállomás kb. 2,3 km távolságban (jóval gyaloglási távolságon túl) helyezkedik el.

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A városban jelentős a közúti közlekedés aránya. Várhatóan a tervezett óvodához is inkább gépjárművel hozzák majd a gyerekeket a szülők, így a meglévő és az esetlegesen kiépítendő úthálózati elemek szerepét vizsgálni szükséges.

Helyi közúthálózat:

- Vasvári Pál utca:
helyi gyűjtőút, amely a Sztaravodai út és Izbég lakóterületei között közvetlen közúti kapcsolatot biztosít. Az utca keleti szakaszán kisvárosi, később kertvárosi lakóterületen halad keresztül, aszfaltburkolattal, egyoldali járdával kiépítve. A Templom utca és a Fürj utca között a gyűjtőút közterülete keskenyebbé válik és megszűnik a járda. A tervezési terület előtt, hosszabb szakaszon még aszfaltburkolat halad, majd kiépítetlen, zúzott kővel szórt útszakasz halad tovább Izbég irányába. Az óvoda telke előtt az útszakasz közterületi szélessége 11,5 és 15 m között változik, zöld sávok határolják. Az útburkolat egyik oldalát kiemelt szegélysor, másik oldalát süllyesztett szegélysor támasztja meg. A közvilágítási oszlopok a tervezési terület mentén helyezkednek el. Vízelvezetésnek nincs nyoma, sem zárt csapadécsatorna, sem nyílt árok nem található a területen.
Útkategória: B.V.c.C.



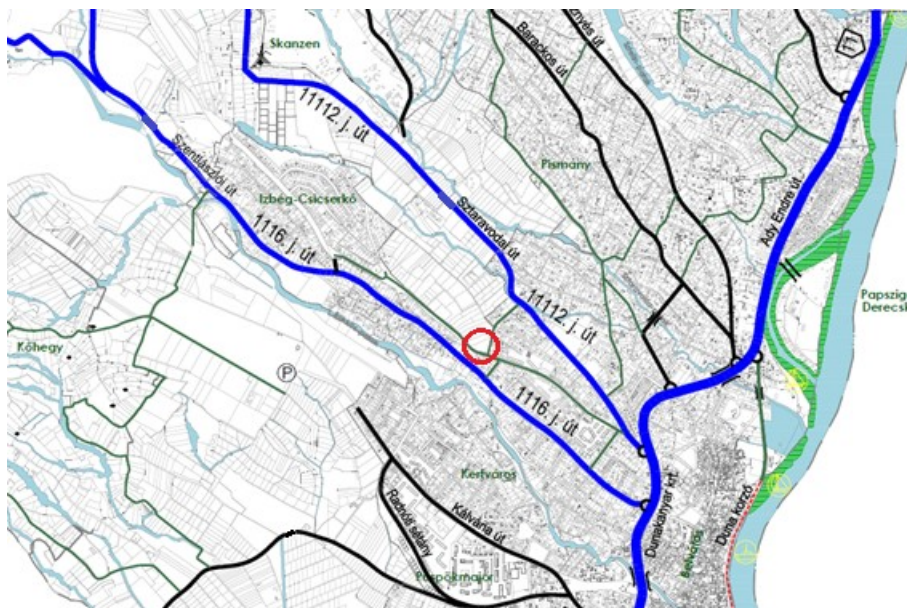
K-2. Jellemző keresztmetszelvény

- Fürj utca

A Sztaravodai utat és a Vasvári Pál utcát összekötő gyűjtőúti nyomvonal, amely 150 m hosszon (az országos mellékúthoz kapcsolódó szakaszán) aszfaltburkolattal és egyoldali járdával kiépített, de a tervezési terület mellett futó szakaszán csak zúzott kővel stabilizált földút halad. Közvilágítási oszlopok a már beépített oldalon találhatók. Útkategória: B.V.c.C.

Forgalmi rend, forgalomtechnika: mind a Vasvári Pál utca, mind a Fürj utca érintett szakaszán 30 km/h sebességhatár van érvényben. Jelenleg a két út kereszteződésében nincsenek közúti jelzőtáblák elhelyezve, de az óvoda (és az általa vonzott forgalom) megjelenésekor a forgalomirányítás módját javasoljuk megváltoztatni és a geometriai kialakításnak megfelelően a Vasvári Pál utca kiépített szakaszán érkező forgalom számára elsőbbséget biztosítani.

Mivel az érintett útszakaszokon főleg helyi forgalom bonyolódik, előre becsülhető, hogy a meglévő közlekedési hálózat alkalmas többlet-forgalom befogadására. A fenntartható közlekedési módok (különösen a gyalogosforgalom) elsőbbségét biztosítani szükséges.

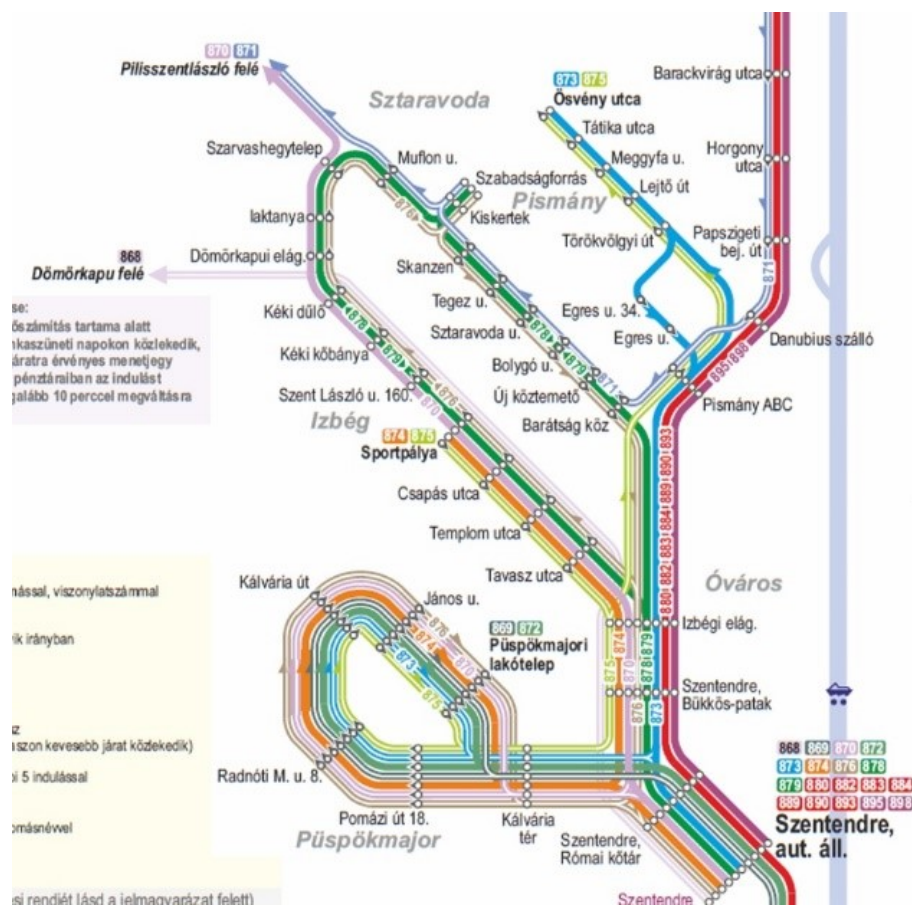


K-3. Meglévő úthálózat

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési területhez legközelebb az országos mellékutakon haladnak a terület közösségi közlekedési ellátottságát biztosító menetrendszerinti autóbuszjáratok.



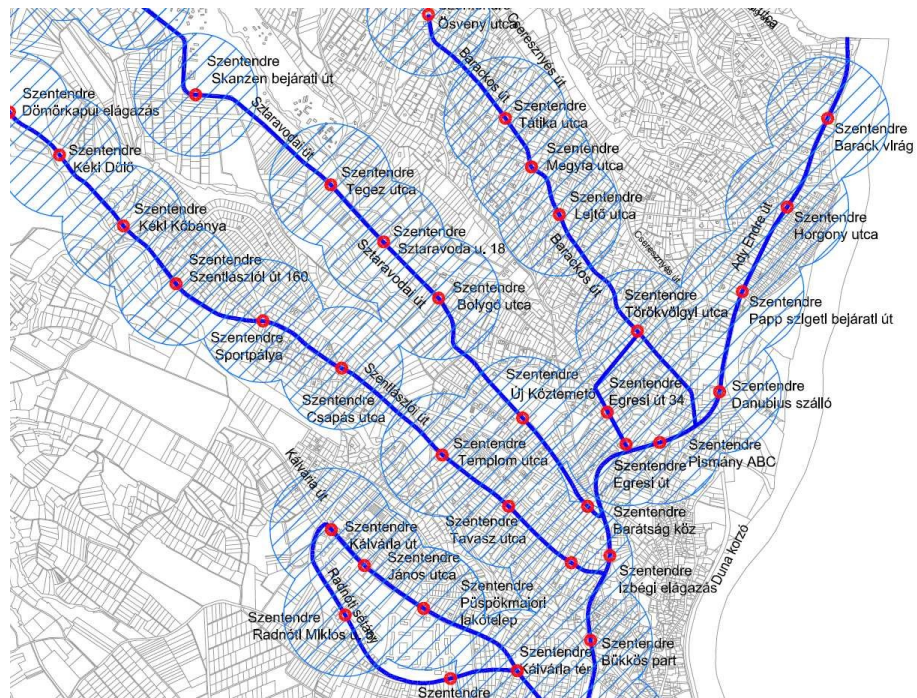
K-4. Városi buszjáratok nyomvonala

A járatok Szentendre központi autóbusz-pályaudvara és valamelyik térségi központ, illetve helyi lakóterülete között szállítják az utasokat. Az óvoda telkéhez legközelebb eső buszmegálló a Szentlászlói úton, a Templom utcánál található (kb. 350 m gyaloglási távolság), ahonnan a Czotter Aladár utca kiépített járdáján, majd a Vasvári Pál utcán érhető el gyalogosan a tervezési terület. A Vasvári Pál utca egy rövid szakaszán nincs kiépített járda.

A Sztaravodai út és a Szent László út menti területek közösségi közlekedéssel való kiszolgáltatásának mértékét mutatja a K-5. hálózati rajz, ahol a környék autóbúszmegállói köré húzott 300 m sugarú rágyaloglási körök mutatják meg a lakóterületek közösségi közlekedési ellátottságát. A tervezési terület a kiszolgált területek közé tartozik.

KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A H5 HÉV-vonal legközelebbi megállója is több, mint 2 km távolságban található a területről, így nem vesz részt a tervezési terület közvetlen közösségi közlekedési kiszolgálásában.



K-5. Közösségi közlekedési ellátottság

A fentiek szerint a tervezési terület megközelíthetősége közúti és közösségi közlekedési szempontból is megfelelő.

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet határoló útszakaszokon jelenleg nincs kiépített járda, de a már beépített területek utcáinak többségében legalább egyoldali, keskeny járda rendelkezésre áll, így lehetőség van a gyalogosok biztonságos közlekedésére. (A kiszolgáló utak forgalma nem jelentős, helyi forgalom). A közösségi közlekedési megállók közelében, a főutakon a gyalogosok kijelölt gyalogátkelőhelyeken keresztezhetik a közúti forgalmat.

KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Bár kiépített kerékpáros infrastruktúra a tervezési terület közelében jelenleg nincs, a gyűjtőutak és a kiszolgáló utak forgalmi terhelése nem jelentős, így biztonságosan kerékpározhatóak az útszakaszok.

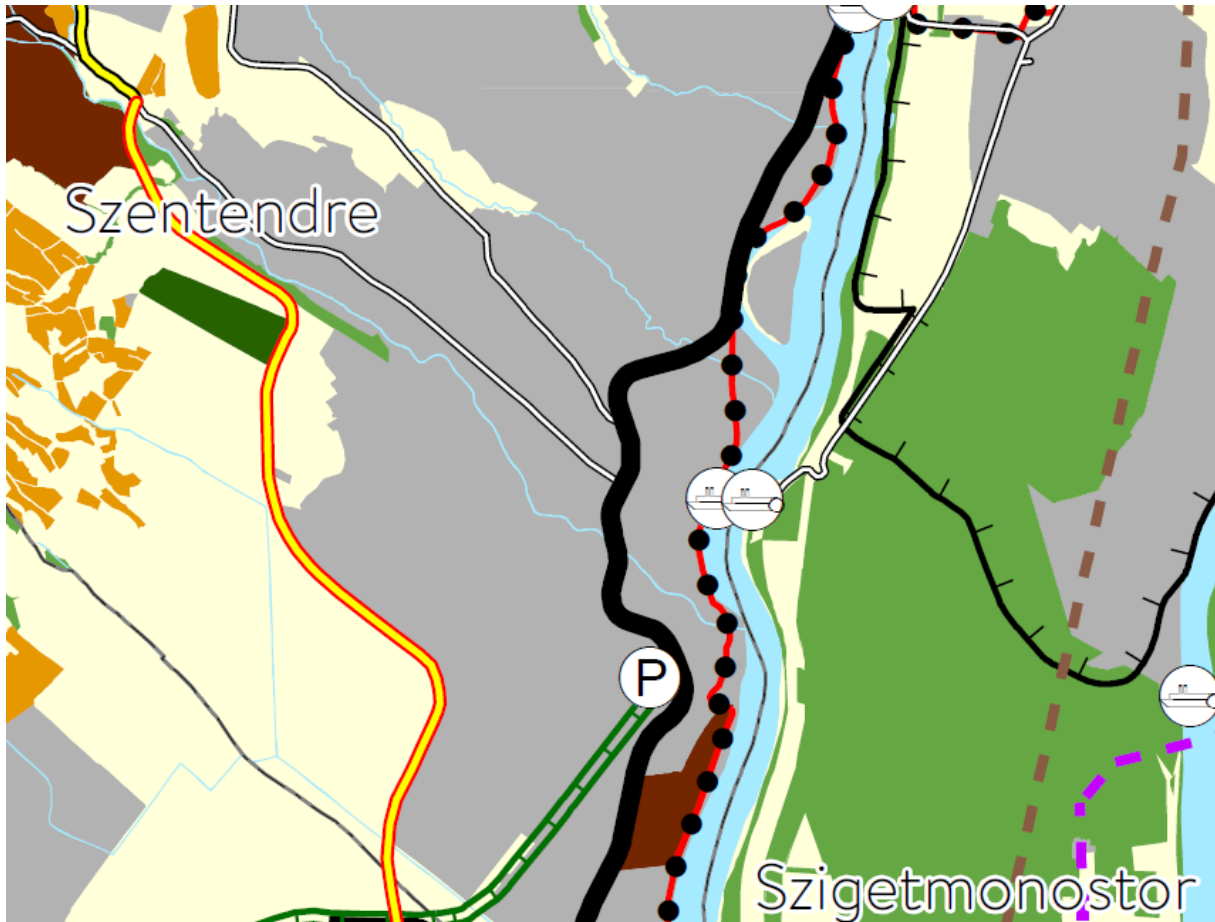
PARKOLÁS

A tervezési terület közelében jelenleg lakóingatlanok található, közforgalmat vonzó létesítmények nincsenek, így a közterületi parkolás nem igényelt és nem jellemző.

FELSŐBB RENDŰ TERVEKBEN MEGJELENŐ NYOMVONALAK

Budapest Főváros Agglomerációjának Szerkezeti Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a tervezési terület környezetében nem tartalmaz tervezett infrastruktúra-fejlesztéseket.



K-6. Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, részlet

Közművesítés vizsgálata

KÖZMŰELLÁTÁS HELYZETÉRTÉKELÉSE

Szentendre Izbég-Csicsérkö városrész jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, beépítetlen területén, a 0281/45 és 0281/46 hrsz-ú telkeken, azok összevonását követően 4 csoportos óvoda és 2 csoportos bölcsőde elhelyezését tervezik. A két telek jelenleg közműellátással nem rendelkezik, de beépített környezetének telkei számára a teljes közműellátás biztosított. A területet nyugati irányból határoló Vasvári Pál utcában és dél, dél-nyugati irányban határoló Fürj utcában kiépített közüzemű víz, szennyvízcsatorna, földgáz és villamosenergia hálózatok haladnak, továbbá hírközlési vezetékek.

A vizsgált terület természeti adottsága, hogy déli és dél-dél-keleti irányba lejt, a telek észak-nyugati és dél-keleti sarka közötti szintkülönbség megközelíti az 4 m-t, 154,5-150,5 mBf közötti.

A közművek vizsgálata a tervezett területet is magába foglaló településrendezési eszközök és az E-közmű felhasználásával készült.

A terület tervezett új területhasznosítási funkciójának ellátásához a beépített környezetre vonatkozó előírásoknak megfelelően, a környezetvédelmi igények és a komfortos körülmény biztosításához a teljes közműellátás megoldása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, közcsatornás szennyvízelvezetést, villamosenergia ellátást, földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetésének megoldását. A teljes közműellátáshoz szükséges hálózatfejlesztés közművenként szakági engedélyes terv alapján létesülhet.

VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁS

A vízellátásra a tervezési terület menti Vasvári Pál utcában NÁ 250 acny, a Fürj utcában NÁ 300 acny vezeték áll rendelkezésre, jelenlegi nyomvonalán megőrizve, a tervezett új beépítés számára csatlakozási lehetőséget biztosít.

A szennyvíz közcsatornás elvezetésének megoldásához a Vasvári Pál utca- Fürj utca sarkától a Vasvári Pál utca nyugati oldalán két telek bekötése megoldott. A Fürj utcában halad egy gravitációs csatorna észak, észak-keleti irányba a Sztaravoda utcában üzemelő szennyvízátemelő műtárgyhoz, ahonnan nyomóvezetékekkel nyomják vissza a Fürj utca nyomvonalán a Vasvári Pál utcában haladó gravitációs csatornába az összegyűjtött szennyvizet. Az így összegyűjtött szennyvizek a Vasvári Pál utcában haladnak tovább dél-kelet irányba a Dunakanyari főgyűjtőig, amely aztán a tisztító telepig szállítja a vizeket.

A vizsgált területet határoló utcákban korrekten kiépített csapadékvíz elvezetést még nem építettek ki. A tágabb térségben nyílt árkos rendszerű a csapadékvíz elvezetés, amelynek befogadója részben a Bükkös-patak, részben a Sztaravoda-patak.

ENERGIAKÖZMŰ ELLÁTÁS

A teljes közműellátást kielégítő energiaellátás biztosításához a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A fejlesztésre tervezett terület földgázellátása akár a Vasvári Pál, akár a Fürj utca felől kiépíthető, mindkettőben középnyomású földgázvezeték üzemel. A Vasvári Pál utcában DN 90-es, a Fürj utcában DN 90-es és DN 200-as vezeték is halad. A villamosenergia ellátásra a Fürj utcában középvezetési hálózat is halad, de a területet határoló mindkét utcában halad oszlopokra fektetett kífeszültségű elosztóhálózat is. A közvilágítás a kífeszültségű elosztóhálózatot tartó oszlopokra szerelt lámpafejek biztosítják.

A fenntartási költségek csökkentése érdekében törekedni kell a megújuló energiaforrások hasznosítására is. A hő- és villamosenergia igény közhálózatról történő vételezésének csökkentésére pedig a napenergia aktív és passzív hasznosítása is javasolt. A napenergia hasznosításával, az ad-vesz rendszer alkalmazásával az éves közhálózati energiavételezést lehet csökkenteni, azonban a közhálózati kapcsolatot a csúcsgényre szükséges méretezni.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így az igény egyedi szerződéssel elégíthető ki és az ellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként építi ki.

A vizsgált terület térségének vezetékes hírközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt, Vodafone és a DIGI, mindhárom kiépített hálózatával a szolgáltatásra rendelkezésre áll. A Magyar Telekom távközlési hálózata a Vasvári Pál utcában és a Fürj utcában is föld feletti elhelyezéssel kiépítésre került. A DIGI föld feletti oszlopokra fektetett hálózata a Vasvári Pál utcában halad. A Vodafone hálózata szintén föld feletti oszlopokra fektetve a Fürj utcában halad. A kiépített hálózatok a jelentkező vezetékes távközlési igények kielégítését biztosítják. A minőségi műsorvétel lehetőségét a DIGI hálózata biztosítja.

VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS

A vizsgált területen belül, közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel, tágabb térségben üzemelő létesítményekkel a Telecom, Telenor, Vodafone kedvező vételi lehetőséget tud biztosítani.

Környezeti állapot

Termőföld és talaj

Szentendre jelentős része erózióknak kitett, ám a tervezési területet nem érinti belvízjárta terület, csúszásveszélyes terület vagy felszínmozgásos terület sem. A tervezési terület termőföld szempontjából nitrátérzékeny besorolású, amely főként az állattartást, illetve a mezőgazdasági művelést korlátozza bizonyos szempontból.

Ásványi nyersanyagvagyon kitermeléssel nem érintett a terület.



Nitrátérzékeny területek

Felszíni és a felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint jelen tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület.

A tervezési területet **vízbázis védőterülete nem érinti.**

A tervezési területen **talaj vagy talajvíz szennyezettségről nincs információnk.**



Felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny terület
Felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület

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. A tervezési terület a Bükkös-patak völgyének szélén helyezkedik el, ami segíti a terület átszellőzését.

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

Zaj- és rezgésterhelés

A térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezet rendeltetésre 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.

VIZUÁLIS KÖRNYEZETTERHELÉS

A területen vizuális környezetterhelés nincs.

FENNÁLLÓ KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK

A térséget nem érinti környezetvédelmi probléma.

ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK

ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK, BARLANGOK ÉS PINCÉK TERÜLETEI

A terület nem alábányászott.

CSÚSZÁS-, SÜLLYEDÉSVESZÉLYES TERÜLETEK

A területen **csúszásveszélyes terület** nincs.

FÖLDRENGÉS VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEI

A területen belül ilyen jellegű veszélyeztetettségéről nincsenek információk, azokkal várhatóan nem kell számolni.

EGYÉB

kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A területen belül ilyen jellegű veszélyeztetettségéről nincsenek információk, azokkal várhatóan nem kell számolni.

mélységi, magassági korlátozások

A területen belül magassági korlátozást jelent a BLFNR reptér ARR13L és DEP31L (érkező, felszálló) sávjának megközelítési síkjai.

tevékenységből adódó korlátozások

A területet nem érinti korlátozás, védőövezet.

ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY

A területen belül már nincs ásványi nyersanyag lelőhely.

VÁROSI KLÍMA

A területen belül, a városi klíma hatása minimálisan érzékelhető. A terület maga beépítetlen, környezete kertvárosias beépítésű terület, magas zöldfelületi borítottsággal.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Környezetalakítás

A két telken összevonása után 4 csoportos katolikus óvodát, 2 csoportos bölcsődét és hitéleti helyiséget kívánnak létesíteni, amely megfelel a településszerkezeti terven elhatározott intézményi területfelhasználásnak.

A helyszíni bejárása, megismerése, a tapasztalatok, az előzmények, a felsőbb szintű tervek és a vizsgálatok ismeretében a javaslatok kidolgozása során az alábbi megállapításokat érdemes figyelembe venni:

- A terület kedvező infrastruktúrával rendelkezik, közvetlen környezetében Izbég-Ófalu területével, illetve kertvárosias lakóterületekkel.
- A terület központnak kijelölt terület.
- A település szempontjából kedvező, ha a terület fejlesztése során magas építészeti színvonalú, modern és igényes fejlesztéshez szükséges feltételeket meg lehet teremteni.
- A területen nincs műemlék, védett érték, régészeti lelőhely.
- A területet természetvédelmi védelem nem érinti.
- Zajterhelés szempontjából figyelemmel kell lenni a lakóterület közelségére, valamint a zajtól védendő óvodai, bölcsődei helyiségekre, emiatt védő zöldszalag előírása javasolt.
- A létesítmény közműigényeinek a kielégítésére a közüzemi hálózati kapcsolatokat ki kell építeni, talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető a területen.
- A terület domborzati adottságaira tekintettel a keletkező csapadékvíz fogadását, hasznosítását, szükség esetén elvezetését az adottságok figyelembe vételével kell megoldani.
- A fejlesztés megvalósulása esetén különböző hulladékok keletkeznek, melyek kezelése, elszállítása, esetleg helyi hasznosítása megoldandó.
- Az óvoda- és bölcsődékter kialakítása szakszerű tervek alapján történhet, a megtervezésére külön figyelmet kell fordítani a gyermekek biztonsága érdekében. A terveket a vonatkozó jogszabály szerinti táj- és kertépítészeti szakterületen jogosultsággal rendelkező tervező készítheti.

ÉPÍTÉSZETI ÉS TERVEZÉSI PROGRAM

A területen az óvodát és bölcsődét megvalósítani kívánó katolikus egyházzal egyeztetett, és általuk elfogadott építészeti koncepció - készítette a Mester Építés Stúdió 2020-ban - szerint a telkek összevonása után 4 csoportos katolikus óvoda, 2 csoportos bölcsőde és hitéleti terem kerül elhelyezésre.

Az óvodák kialakítása során figyelembe veendő magyar szabvány nincs, a MSZ 24203-1/2007 szabványt évekkel ezelőtti hatályon kívül helyezték.

Az óvodai csoportok létszáma maximálisan 30 fő lehet, így összesen 180 gyerek nevelése biztosítható. A közösségi teret egyszerre legfeljebb 160 fő tudja majd használni.

Az óvoda földszintes épülete a koncepcióterv szerint átrium köré felfűzött tömegekből áll. A kertre tájoltan helyezkedik el a 4 db csoportszoba – egyenként 25, max. 30 gyermek részére. A Vasvári Pál utcai oldalon a bejáratok mellett a nevelőtestületi helyiségek, melegítőkonyha és mellékhelyiségek kerülnek, valamint az északnyugati oldalon a tornaszobák.

A bölcsődék kialakítása során a Nevelési intézmények tervezési előírásai (Bölcsőde), Magyar Szabvány MSZ24210-1 előírásait be kell tartani.

A Fürj utcai oldalon elhelyezett hitéleti tér, amely külön bejáraton közelíthető, meg közösségi eseményeknek, rendezvényeknek biztosít helyet.

Az óvodai és bölcsődei rész és a hitéleti tér együtt is és különállóan is tud működni, a hitéleti tér elhelyezése a Fürj utcához közelebb tervezett, ami az ott található lakóépületek felé egy csendesebb funkciót jelent.

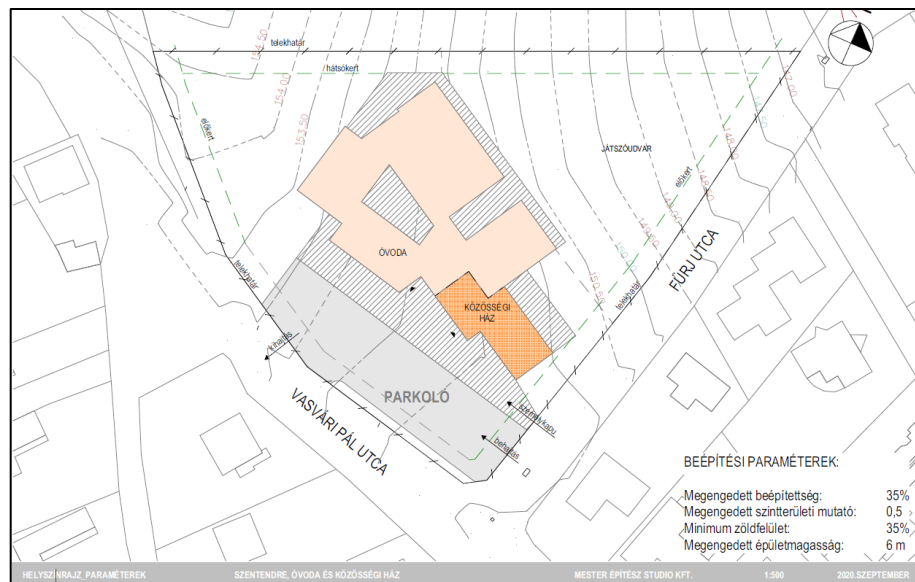
Az építészeti koncepció lapostetős épületek megvalósítását tartalmazta, amelyek megfelelő mértékben zöldtetővel kialakítva létesülnek.

Az elfogadott építészeti koncepció a terület megközelítését a Vasvári Pál utca és a Fürj utca felől javasolja biztosítani, megfelelő számú kiépített parkolóval, annak érdekében, hogy az óvoda parkolási forgalma ne terhelje a környező területeket.

A koncepció kialakítása során a parkolási mérleg számításánál a gépjárművek elhelyezése esetén a SZÉSZ hatályos rendelkezéseit vették figyelembe, illetve az óvoda és közösségi területek részben egyidejű használatával számolva.

Az óvoda és bölcsőde esetén így a nevelési helységek alapterülete után 12 db parkolóhely szükséges, a hitéleti tér 160 férőhelye után 20 db, az óvodai nevelőknek, személyzetnek további 2 parkolóhely biztosított.

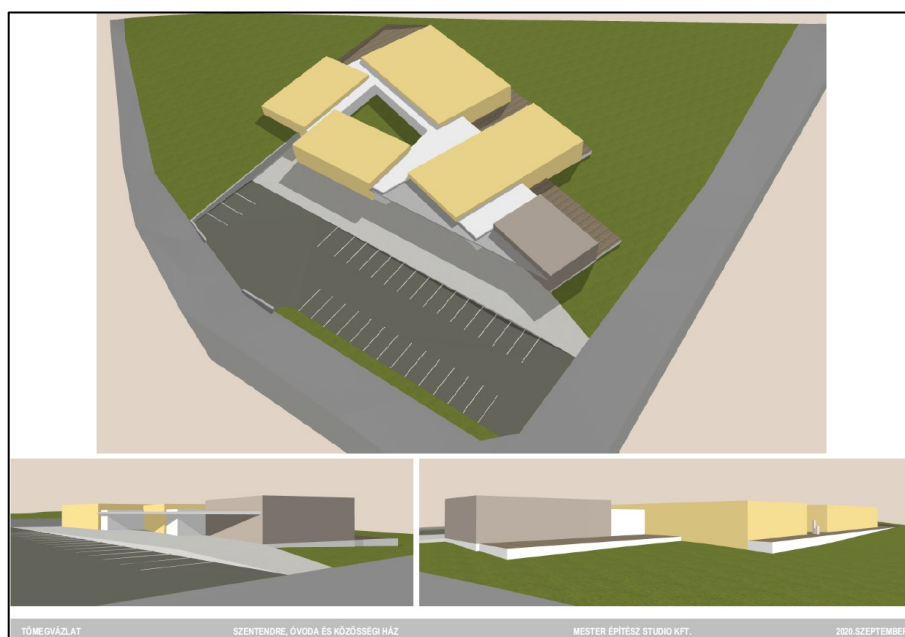
ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ TERV



Építészeti koncepcióterv – helyszínrajz



Építészeti koncepcióterv - alaprajz



Építészeti koncepcióterv - tömegvázlatok

Az épület elhelyezésekor és annak megközelítése során a törekedni kell a környező lakóterületek terhelésének minimalizására, egyidejűleg az óvoda belső játszó-, pihenőkertjének intim kialakításával. Ennek érdekében az épületet a Fűrj utca felőli oldalon 5,0 m-es előkerttel, a Vasvári Pál utcai oldalon visszahúzottan javasolt elhelyezni.

Az óvoda gépkocsival történő megközelítése az Vasvári Pál utca felől történik, ahol a telken belül elhelyezett szükséges parkolókat egy be- és kijáraton át lehet elérni. Az óvodás gyermekeket gépjárművel hozó-vívó szülők a reggeli és délutáni időszakban nem állnak meg a közterületen – és így nem zavarják indokolatlanul a környező lakóterületeket, hanem az óvoda telkén belül tudnak parkolni. A kerékpáros megközelítés a gépjármű forgalomtól elválasztva, a Fűrj utca felől tervezett.

Az óvoda egyes szeparálható terei – hitéleti tér, tornaszobák - a katolikus közösség hitéleti, közösségi funkciót is be tudják tölteni az oktatási munka zavarása nélkül.

A tervezett tömegalakítás a kisebb tömegekre bontással illeszkedik a környező kertvárosi lakóterület tömegviszonyaihoz és a terület terepviszonyaihoz.



Környezetalakítási javaslat

ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA

Az óvoda védendő funkcióit és a környező lakóterületek védelmét megfelelő zöldfelületek, többszintes növényzet kialakítását kertépítészeti eszközökkel biztosítani kell. Az óvoda kert beültetésekor az özönnövényeket kerülni kell, és a területre jellemző őshonos növényzetet kell választani.

Az ajánlott és nem telepíthető fajok jegyzékét, a növénytelepítési távolságokat, hatályos TKr 8.sz. melléklete tartalmazza, amelyek az óvodakert kialakítása során figyelembe kell venni a hatályos egyéb rendeletek mellett.

Tájrendezési javaslatok

TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

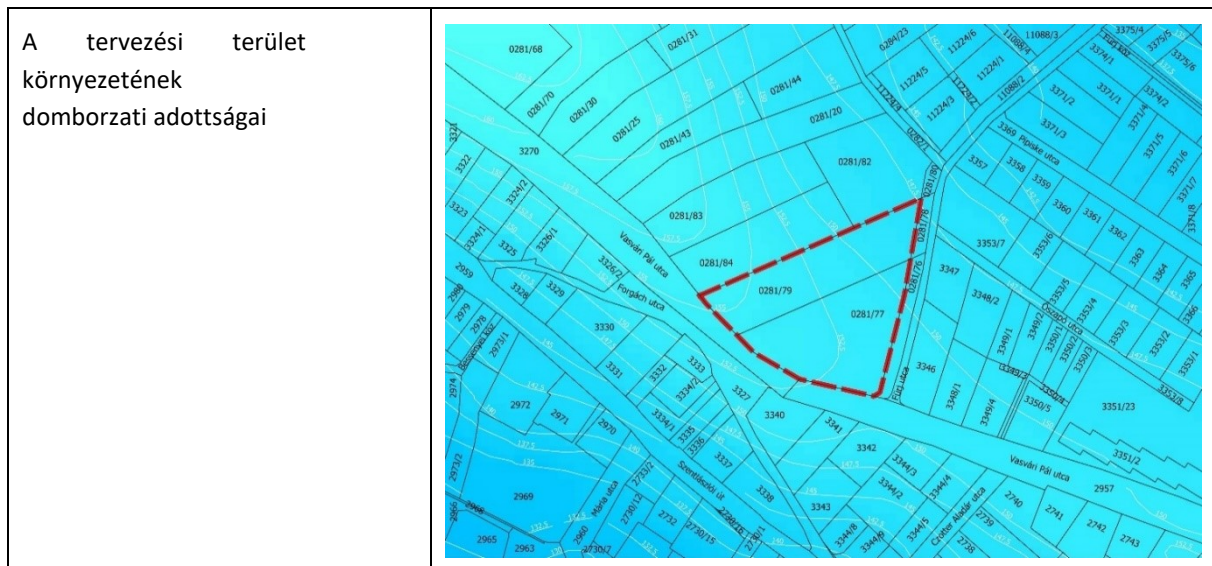


A tervezési terület elhelyezkedése ortofotón

A tervezési terület természetföldrajzi tekintetben az Észak-Magyarországi-középhegység vonulatának része, azon belül a Visegrádi-hegység kistáj részét képezi. A tervezési terület Szentendre város magasabban fekvő területein fekszik, 147-154,5 méter tszf-i magasságban helyezkedik el, a területen belüli ~7,5 méteres szintkülönbséggel. A Szentendrán előforduló talajtípusok a Duna hordalékanyagain, valamint andeziten, andezittufán alakultak ki, a tervezési terület környezetében jellemzően löszös üledéken réti csernozjomtalaj alakult ki. Az építkezés során szükséges terepalakítások esetében figyelmet kell arra fordítani, hogy a lejtős területen eróziós hatások ne alakuljanak ki.

Földrajzi tájak
elhelyezkedése
Szentendrán
(forrás:
http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/)





VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJ-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A tervezési területen belül országosan védett, vagy védelemre tervezett, valamint helyi védett természeti terület, természeti érték, továbbá ex lege védett terület nem található. Legközelebb a helyi védelem alatt álló Bükkös-patak völgye, medre TT található, mely légvonalban ~180m-re található a tervezési területtől. A tervezési terület és annak közvetlen környezete nem áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt, a terület nem része a Natura 2000 területeknek sem. A tervezési terület továbbá nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

Táj- és természetvédelmi szempontból a fejlesztési területen a honos növények telepítése kívánatos, idegenhonos növények telepítése kerülendő.

A tervezési terület fekvéséből adódóan a magasabban fekvő lakóterületekről (pl Pismány) jól belátható, valamint közvetlen környezetében is lakóterületek helyezkednek el, ezért kiemelt figyelmet kell fordítani az épületek tájba illesztésére. Az épületek homlokzati kialakítása, anyaghasználat a tájbaillesztett módon kerüljön megtervezésre és kialakításra. Ehhez segítséget nyújt a település arculati kézikönyve (TAK). A tervezett épületek tájképbe illesztésének fontos eszközei a zöldfelületek, ezért a területen javasolt a zöldfelületek átgondolt megtervezése. Az óvoda funkciójából adódóan zajtól védendő terület, de a szomszédos telkeken lakók nyugalmát egyaránt szolgálná a telek szélein körben kialakított, legalább 2-3 m magas többszintű, zárt növényzet, mely tájképi szempontból is megfelelő takarást nyújtana.

A módosítás nem igényli a HÉSZ táj- és természetvédelmi előírásainak kiegészítését.

ZÖLDFELÜLETEK

A szentendrei óvodák körében változatos a zöldfelületi ellátottság, azonban az újonnan kialakításra kerülő intézménykertek esetében mindenképpen törekedni kell az óvoda funkciójához kapcsolódó igények minél teljes körűbb kielégítését a rendelkezésre álló legkorszerűbb eszközök segítségével. A telek beépítése során figyelmet kell fordítani arra, hogy az óvoda és bölcsőde funkciójának betöltéséhez megfelelő méretű kert kialakítható legyen. Az óvoda és bölcsőde udvara speciálisan kialakítandó zöldfelület, melynek megtervezése szakmai feladat. A berendezések és a növények szakszerű kiválasztása elengedhetetlen a gyermekek védelme érdekében, a balesetek, illetve a növények elfogyasztásából származó mérgezések elkerülése érdekében, így javasolt az óvodakert kialakítására kiemelt figyelmet fordítani. Ezért kiemelt fontosságú, hogy az óvoda és bölcsőde kert terveit megfelelő felkészültséggel, rendelkező szakember —vonatkozó jogszabály szerinti táj- és kertépítészeti tervezési területen tervezési jogosultsággal rendelkező tervező— készítse el, és a kert kialakítása, a növények kiültetése szigorúan a kertterv alapján történjen.

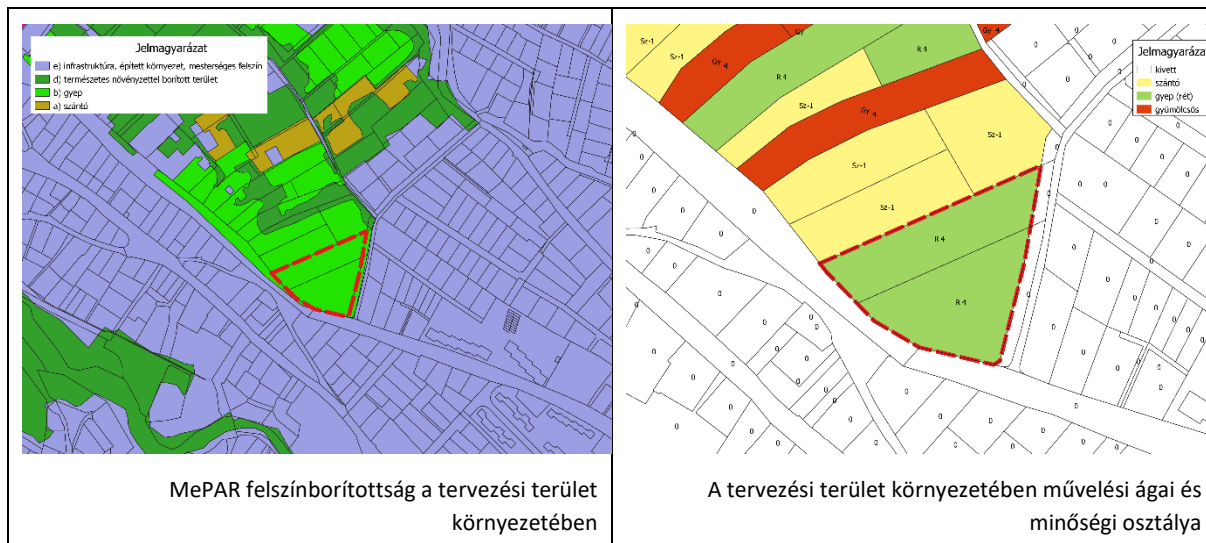
Környezetvédelmi szakági javaslatok

A módosítás nem lesz jelentős hatással a környezetre.

TERMŐFÖLD ÉS A TALAJ

A Lechner központtól kapott hivatalos adatszolgáltatás szerint tervezési terület művelési ága 4. minőségi osztályú gyeperét, ennek megfelel a tényleges állapot is, hiszen a MePAR nyilvántartása alapján a területet gyeper borítja.

A két telek belterületbe vonását és a termőföld végleges más célú hasznosítását a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, Földhivatali Osztálya 2021. augusztus 18-án kelt határozatában engedélyezte, annak átvezetése a hivatalos adatbázisban még nem történt meg.



Szentendre jelentős része erózióknak kitett, ám a tervezési területet nem érinti belvízjárta terület, csúszásveszélyes terület vagy felszínmozgásos terület sem. A tervezési terület termőföld szempontjából nitrátérzékeny besorolású, amely főként az állattartást, illetve a mezőgazdasági művelést korlátozza bizonyos szempontból, a terület beépíthetőségét azonban nem befolyásolja. Ásványi nyersanyagvagyon kitermeléssel nem érintett a terület. A hatályos SZÉSZ Má/7 jelű övezetbe sorolja, melyek a településszerkezeti tervben elhatározott távlati fejlesztési területek. A tervezési terület a Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervén települési térségbe tartozik.

A telek beépítése során figyelmet kell fordítani arra, hogy az óvoda funkciójának betöltéséhez megfelelő méretű és felszereltségű kert kialakítható legyen. Továbbá a terepalakítások során figyelmet kell arra fordítani, hogy a lejtős területen eróziós hatások ne alakuljanak ki.

FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint jelen tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület. A tervezési területet vízbázis védőterülete nem érinti. A tervezési területen talaj vagy talajvíz szennyezettségéről nincs információ.

A tervezett területfelhasználás-módosításnak a felszíni- és felszín alatti vizekre nem lesz jelentős hatása, amennyiben a szennyvizek és a csapadékvizek gyűjtésére, kezelésére vonatkozó országos és helyi előírások (helyi építési szabályzat) betartásával történik. A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy az újonnan beépítésre kerülő területek, továbbá mindennemű tevékenység folytatása csak a talaj és a felszíni vizek szennyezését kizáró módon történhet.

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. A tervezési terület a Bükkös-patak völgyének szélén helyezkedik el, ami segíti a terület átszellőzését. A térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezési terület levegőminőségét kedvezőtlenül befolyásolná.

A tervezett fejlesztés várhatóan a levegő minőségére nem lesz kedvezőtlen hatással. A tervezett létesítmény téli fűtése némi légszennyezést okozhat a területen. A területre tervezett fejlesztési szándék megvalósulása után, rendkívül kismértékű közlekedési eredetű levegőszennyezésre lehet számítani az óvodába érkező gépjárműveknek köszönhetően. A légszennyezés mértéke azonban a megengedett határértéket várhatóan nem fogja meghaladni. A megújuló energiaforrások igénybevételével –melyek az épületben/az ingatlanról származnak, vagy a közelben előállítottak– csökkenthetők a légszennyező anyagok mértéke. (lásd. közmű fejezet)

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A rendelkezésünkre álló információk szerint térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezet rendeltetésre vonatkozó környezeti zaj- és rezgés határértékeket meghaladó terhelést okozna.

A tervezett létesítmény kapcsán kétféle zajterhelési határérték tartandó be:

- az óvodák, bölcsődék hálóhelyiségeire, mint belső terekre vonatkozó határértéket, valamint
- külső téri határértékek az óvodák, bölcsődék külső, a zajtól védendő helyiségeinek homlokzata előtti, továbbá a szomszédos telkeken elhelyezkedő épületek külső, a zajtól védendő helyiségeinek homlokzata előtti határértékek.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) alapján a bölcsődék és óvodák hálóhelyiségei zajtól védendő helyiség számítanak, így ezen helyiségek belső tereire vonatkozóan a jogszabály sajátos határértéket állapít meg, nappal (06-22 óra között) 40 dB-t.

A külső terekben betartandó zajterhelési határértékeket szintén a ZajhÉR. tartalmazza. A rendelet meghatároz zajtól védendő területhasználatokat és ezen területfelhasználású területeken belül elhelyezkedő épületek védendő homlokzatai előtt határozza meg a közlekedési-, üzemi- és szabadidős tevékenységből származóan megengedett határértékeket. Az óvoda és bölcsőde területe intézményi terület (vegyes terület), a szomszédos területek kertvárosi lakóterület területfelhasználásba tartoznak, mindkét területhasználat a ZajhÉR. szerint védendő területhasználatnak minősül.

A tervezett tevékenység engedélyezésekor igazolni kell, hogy a környezeti zajtól védendő helyiségek előtt és a zajtól védendő helyiségekben a ZajhÉR.-ben meghatározott határértékek teljesülnek.

A tervezett rendeltetésből a szomszédos telkeken határértéket meghaladó mértékű zajterhelésre ugyan várhatóan nem kell számítani, azonban az arra érzékenyek számára zavaró lehet az óvoda udvarán a gyermekek által keltett zajhatás.

A telekhatár mentén telepített legalább 2-3 m magasságú többszintű zárt növényzet segítheti a zajhatások mérséklését, így az óvoda zajtól védendő funkcióit és a környező lakóépületek csendességét egyszerre hivatott szolgálni. A tervezési területen üzemi tevékenységű zajterhelés nem keletkezik.

HULLADÉKKEZELÉS

A településen a mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott. Jelenleg a területen nem folytatnak veszélyes hulladékot eredményező tevékenységet. A módosításnak nem lesz jelentős hatása a hulladékgazdálkodásra.

A keletkező kommunális szilárd hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre kell szállítani. Szentendrén a folyékony hulladékok összegyűjtése és elszállítása megoldott. A tervezési területen keletkező folyékony hulladékok-szennyvíz bekapcsolása a meglévő hálózatba megoldható, egyúttal a feltételhez kötött fejlesztési területek egyik feltétele a fejlesztést megelőzően, vagy azzal egyidejűleg a közművezetékek kiépítése a területen.

A területen jellemzően kommunális hulladék keletkezésére lehet számítani. A veszélyes hulladékok keletkezése nem lesz számottevő. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékokat —ami feltételezhetően az irodai, számítástechnikai hulladékokból tevődik majd össze— az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályok szerinti gyűjtése esetén kedvezőtlen környezeti hatást nem eredményezhet.

Az óvoda üzemeltetése során keletkező zöldhulladékok helyben történő felhasználása megfontolandó, akár oktatási jelleggel komposzt kialakítható lenne, de a településen a zöldhulladékok elszállítása megoldott, így a települési rendszerbe bekapcsolható.

A módosítás nem igényli a HÉSZ környezetvédelmi előírásainak kiegészítését.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZINTENTARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzésé érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet. Az egyes területek biológiai aktivitás érték (továbbiakban: BAÉ) számítására vonatkozó előírásokat a 419/202. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419.R.), a számításkor alkalmazandó mutatókat a 419.R. 9. melléklete határozza meg.

A BAÉ változása a közigazgatási terület egészére, az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése miatt nem csökkenhet, illetve az aktivitás érték csökkenését más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni. A 419.R. 18.§ (1) bekezdése szerint egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítása során kell az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti követelmény teljesülését értékelni.

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei alapján kidolgozott és egyeztetett településrendezési eszközök esetében a BAÉ változást a településszerkezeti terv módosításakor kell vizsgálni. Jelen módosítás során a terület településszerkezeti tervi besorolása nem változik, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték változása a vonatkozó jogszabályok szerint nem vizsgálendő.

Közlekedési javaslat

TERVEZETT FEJLESZTÉS

A háromszög alakú beépítetlen tervezési területen új óvoda és bölcsőde építése tervezett, 6 foglalkoztatóval és hitéleti térrel.

Tekintettel a környező lakóterületek kertvárosi jellegére és kisforgalmú lakóutcáira, az óvoda működését, gépjárművel való megközelítési lehetőségeit úgy terveztük, hogy a lehető legkisebb mértékben zavarja a környéken élőket. Ezért közterületi parkolási lehetőségeket és jelentősebb útszélesítéseket nem terveztünk, valamint nem javasoljuk menetrendszerinti buszjáratok közlekedtetését sem a határoló utcákon.

Az óvoda közúti bejáratát a Vasvári Pál utcáról, gyalogos és kerékpáros bejáratait mindkét utca irányából adtuk meg.

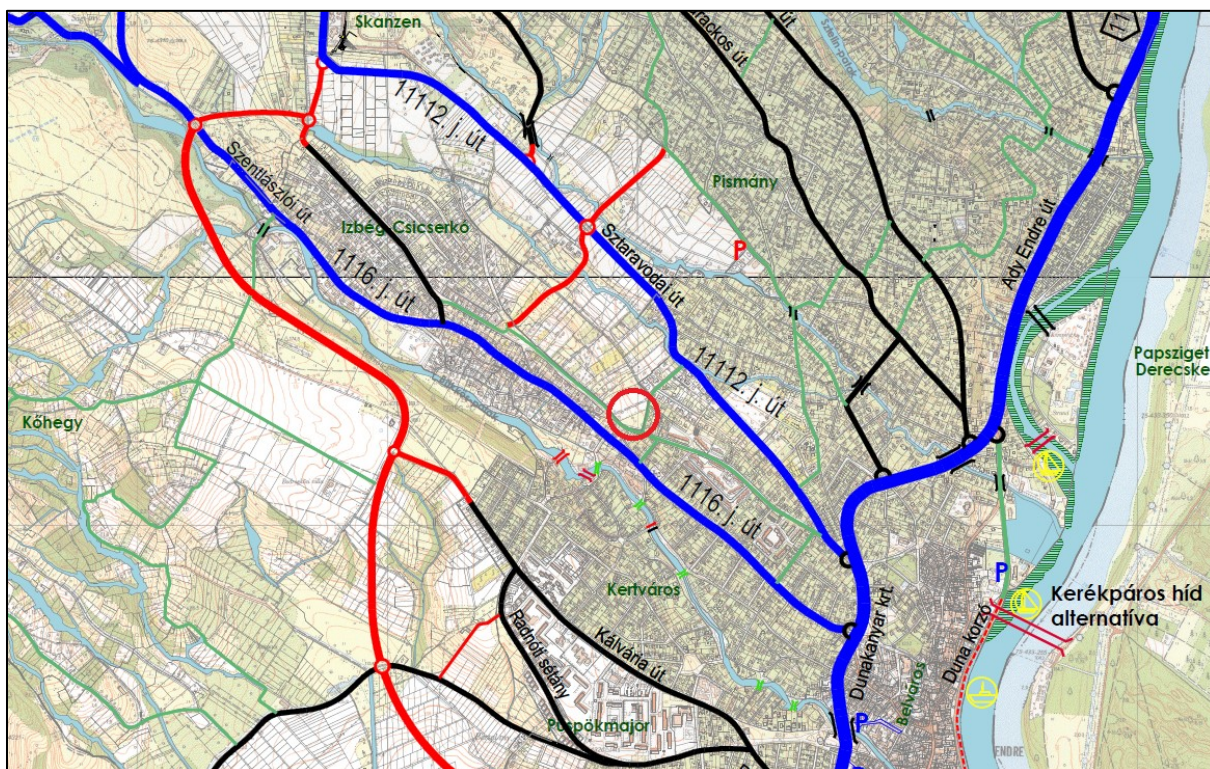
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

A tervezett épület megközelíthetősége ma is nagyon jó, mind térségi szempontból, mind a város főbb lakóterületeinek irányából.

Szentendre Szerkezeti Tervén ábrázoltak szerint a tervezési terület közelében további útfejlesztés tervezett:

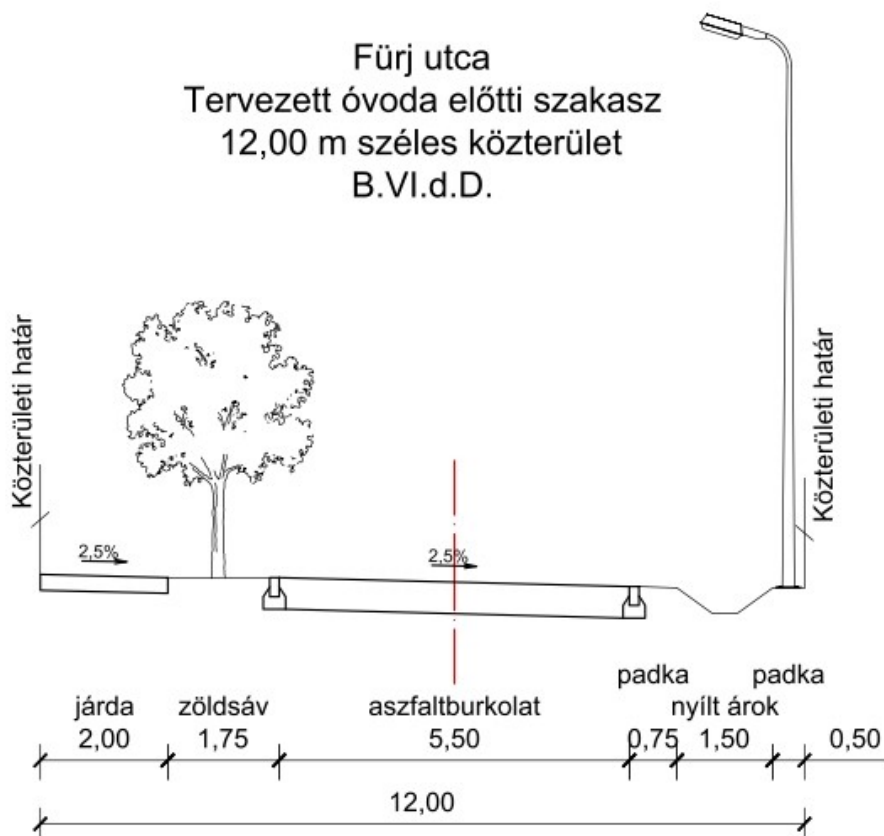
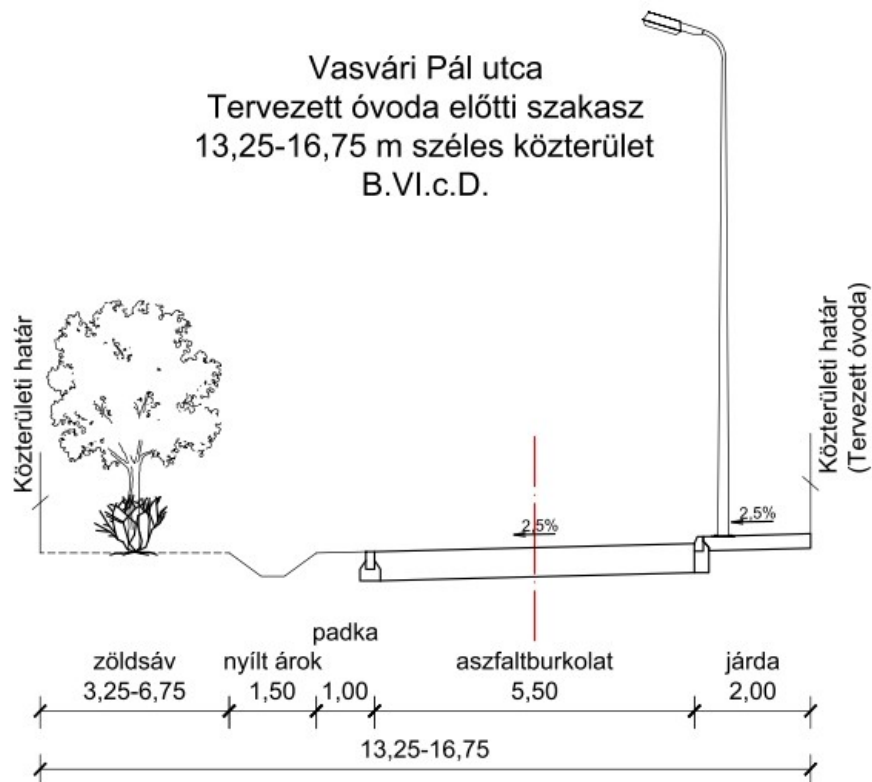
- a tervezési terület északi határán haladó kelet-nyugati irányú feltáró út kiépítése mellett
- gyűrű irányú útkapcsolat kiépítése is várható a Sztaravodai út és a Vasvári Pál utca között, a tervezési területtől kb. 550 m távolságban.

Ez a két új útkapcsolat tovább javítja a tervezett intézmény megközelíthetőségét, anélkül, hogy túl sok forgalmat vonzana a területre, hiszen a szerkezeti terv szerint a jelenleg beépítetlen területek továbbra is mezőgazdasági övezetben maradnak.



K-7. Tervezett közlekedési hálózat

Ugyanakkor a közvetlen megközelítő utak (a gyűjtőutak) rendezett kiépítése szükséges, hogy az óvoda mind gépjárművel, mind kerékpárral, illetve gyalogosan biztonságosan megközelíthető legyen. Kétirányú útpályát és egyoldali gyalogjárdát terveztünk. A kiépített útszakaszok vízelvezetésének megoldására külön figyelmet kell fordítani.



K-8. Mintakeresztmetszvények

PARKOLÓK ELHELYEZÉSE

Az óvodához egy 34 gépjárművet befogadó parkolófelület tervezett, amelynek közös be- és kijárata a Vasvári Pál utcára nyílik. A Fürj utca felől nem adható közúti bejárat, mivel a parkolófelület a telek Vasvári Pál utca felőli oldalán helyezkedik el és a Vasvári Pál utca – Fürj utca csomópontjától mindössze 8-10 m állna rendelkezésre egy kapubejárat kialakításához. Ez a távolság nem elegendő a csomóponti forgalom zavarása nélküli használathoz, ami megengedhetetlen.

Az elhelyezendő gépjárművek és kerékpártárolók számát OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet) 4. sz., illetve 7. sz. mellékletei szabályozzák, valamint a SZÉSZ 6.sz. melléklete. A 360 m² alapterületű foglalkoztatóhoz, valamint a hitéleti térhez összesen 34 parkolóállás elhelyezése elegendő.

Kerékpártárolók számának megállapítása:

7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

5. Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m² alapterülete után 2 db

$360/50 \times 2 = 15$ db kerékpártároló

Javasoljuk ennél nagyobb számú kerékpártároló elhelyezését az épület bejáratának közelében, hogy ezzel is vonzóvá váljon a kerékpáros megközelítés és kisebb legyen az óvoda által vonzott gépjárműforgalom.

VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK

Bármilyen fejlesztés két fontos szempontja a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és a meglévő közúthálózat befogadóképessége. Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztési területek csak akkor jöhetnek létre, ha szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

Forgalomkeltés számítása

A keltett forgalmak előrebecslésére az óvodában helyet kapó gyermekek számát vesszük figyelembe. A tervezett férőhelyek száma: 90 fő

Tekintettel a tervezett óvoda speciális jellegére, az intézmény várhatóan nem csupán a város lakosságát szolgálja majd ki, de a térség más településeiből is érkezik majd forgalom.

Bár a tervezési terület közösségi közlekedéssel történő megközelítése elfogadható, és a kerékpáros megközelíthetőség is megfelelőnek ítéltető a kisforgalmú utcákon, valószínűleg a tervezett óvoda megközelítésére a szülők jelentős része a személygépjárművét fogja használni.

A biztonság javára tévedve nem a parkolóhelyek számából, hanem az óvodába járó gyermekek számából indulunk ki és feltételezzük, hogy egy óra alatt 60 gépjármű érkezik az óvodához, 30 autó a Vasvári Pál utcán, 30 autó a Fürj utca irányából. Ez mindkét útszakaszon egy forgalmi sáv kapacitásának mindössze 5 %-át jelenti, vagy egyetlen autó megjelenését minden két percben. A forgalomkeltés leginkább zavaró természetesen a parkoló bejáratánál lesz, főleg a reggeli csúcsórában (kb. 7.30 h és 8.30 h között), a délutáni csúcsidőszak általában jobban széthúzódik, így nem mértékadó a forgalomkeltés szempontjából.

A keltett forgalom csökkenthető, ha az óvoda üzemeltetője meg tudja szervezni egyes gyermekcsoportok közös szállítását.



K-9. Javasolt helyszínrajz

Fentiek alapján kimondható, hogy az óvoda betelepítésének közlekedési akadálya nincs, de mindenképpen javasoljuk a közös gépjárműhasználat, a kerékpározás és a közösségi közlekedés igénybe vételének népszerűsítését a gyermekek szülei között.

Közműfejlesztési javaslat

A terület tervezett új hasznosítása érdekében, a négy csoportos óvoda, két csoportos bölcsőde és hitéleti terem számára a jelenlegi Má mezőgazdasági területéről intézmény elhelyezésére alkalmas beépítésre szánt hasznosítású funkcióváltás javasolt, amelynek elvárása a terület teljes közműellátásának a megoldása.

Ezek figyelembe vételével az új beépítés teljes közműellátására tájékoztatóan a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m ³ /nap	17
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	17
villamosenergia igény	kW	232
ebből		
közhálózatról vételezendő	kW	174
(műszaki kiépítés közhálózati villamosenergia vételezési lehetőségére)	kW	232
megújuló energiahordozóval	kW	58
termikus energia igény	kW	278
ebből		
földgázhálózatról vételezendő	nm ³ /h	29
(műszaki kiépítés közhálózati földgázhálózatról történő vételezési lehetőségére)	nm ³ /h	39
megújuló energiahordozóval	kW	70

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges.

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a megfelelő paraméterű bekötések megoldása. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél pedig a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új hasznosítás esetén a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. 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 javasolt napenergia, mint 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 tervezett új hasznosítás továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni. Előzetesen tájékoztatásul a terület új hasznosítására prognosztizálható vízigény 17 m³/nap, ami várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül kielégíthető lehet.

A vizsgált terület közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszerét üzemeltető DMRV Zrt.-vel egyeztetve kell jelölni az új közhálózati csatlakozási és fogyasztásmérő helyet, amelyre a közhálózati csatlakozási lehetőség akár a Vasvári Pál, akár a Fürj utca felől biztosítható.

TÜZIVÍZ ELLÁTÁS

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni. Ez a továbbtervezés feladata.

LOC SOLÓVÍZ ELLÁTÁS

A vizsgált telken kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását a tervezett új funkció igényli, amely jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

VÍZELVEZETÉS

A vizsgált terület elválasztott rendszerű vízelvezetésű területén fekszik.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A vizsgált telek javasolt új hasznosításának továbbtervezése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltató DMRV Zrt-t megkeresni. Az előzetesen prognosztizált várható 17 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató külső hálózata várhatóan fejlesztési igény nélkül fogadni fogja.

A közhálózati csatlakozásra, a vízellátáshoz hasonlóan akár a Vasvári Pál utca, akár a Fürj utca irányban lehet csatlakozó helyet találni.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vizsgált telek tervezett burkoltsága, figyelembe véve a terület jelenlegi burkolatlanságát többlet csapadékvíz elvezetés igényel terhelne a környezetét. A területről jelenleg lefutó víz mennyiségének növekedése a csapadékvizek továbbszállításának az útján többlet terhelést okozna. Ennek az elkerülésére a burkoltság hatására jelentkező többlet csapadékvíz helyi vízviszatarthatását meg kell oldani. Arra helyi víztároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizek továbbszállítását biztosítani. A fékezett kivezetés méretezésének alapja a területről jelenleg lefutó vizek mennyisége, amelyre a továbbszállítás lehetősége biztosított.

A telken belül a szintkülönbség közel 4 m, így a csapadékvíz a Fürj utca irányába gravitációsan kivezethető, mint eddig is a vizek természetes lefutásának az útja. A Fürj utca kiépítésénél nyílt árok kialakítása várható, amely a vizeket a Sztaravoda patakig szállítja.

ENERGIAELLÁTÁS

A vizsgált funkcióváltásra javasolt terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű vezetékes termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. Az óvoda és közösségi ház termikus célú energiaellátására a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A vizsgált területre javasolt új hasznosítás ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót, az ELMŰ Elosztóhálózati Kft-t megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A terület mentén haladó 22 kV-os gerincelosztó hálózat és a kiépített kisfeszültségű hálózat a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthető.

A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Az előzetesen prognosztizált 232 kW igényt, ha a szolgáltató kisfeszültségről tervezi ellátni, akkor akár a Vasvári Pál, akár a Fűrj utca felől biztosított a lehetőség. Amennyiben a térségben üzemelő kisfeszültségű elosztóhálózat kiterhelt, akkor az ellátásra a csatlakozás a Fűrj utcai középvezetékű hálózatról építhető ki, a telken belül pedig transzformátor elhelyezése számára kell helyet biztosítani. A helyet a kerítés vonalában célszerű kijelölni, hogy a közterület felől annak üzemeltetését a szolgáltató el tudja látni.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beruházás termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor többlet villamosenergia igénye is felmerülhet, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A földgázellátás a Fűrj utca felől építhető ki.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett az előírások teljesítésére a megújuló energiahordozó hasznosításának lehetőségét is ki kell építeni.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Szentendrén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A rendelkezésre álló, 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. A meglévő épület hasznosításával a napenergia passzív hasznosítása növénytelepítéssel fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek az épület tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelhetőségének vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen azt megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját. Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó

hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

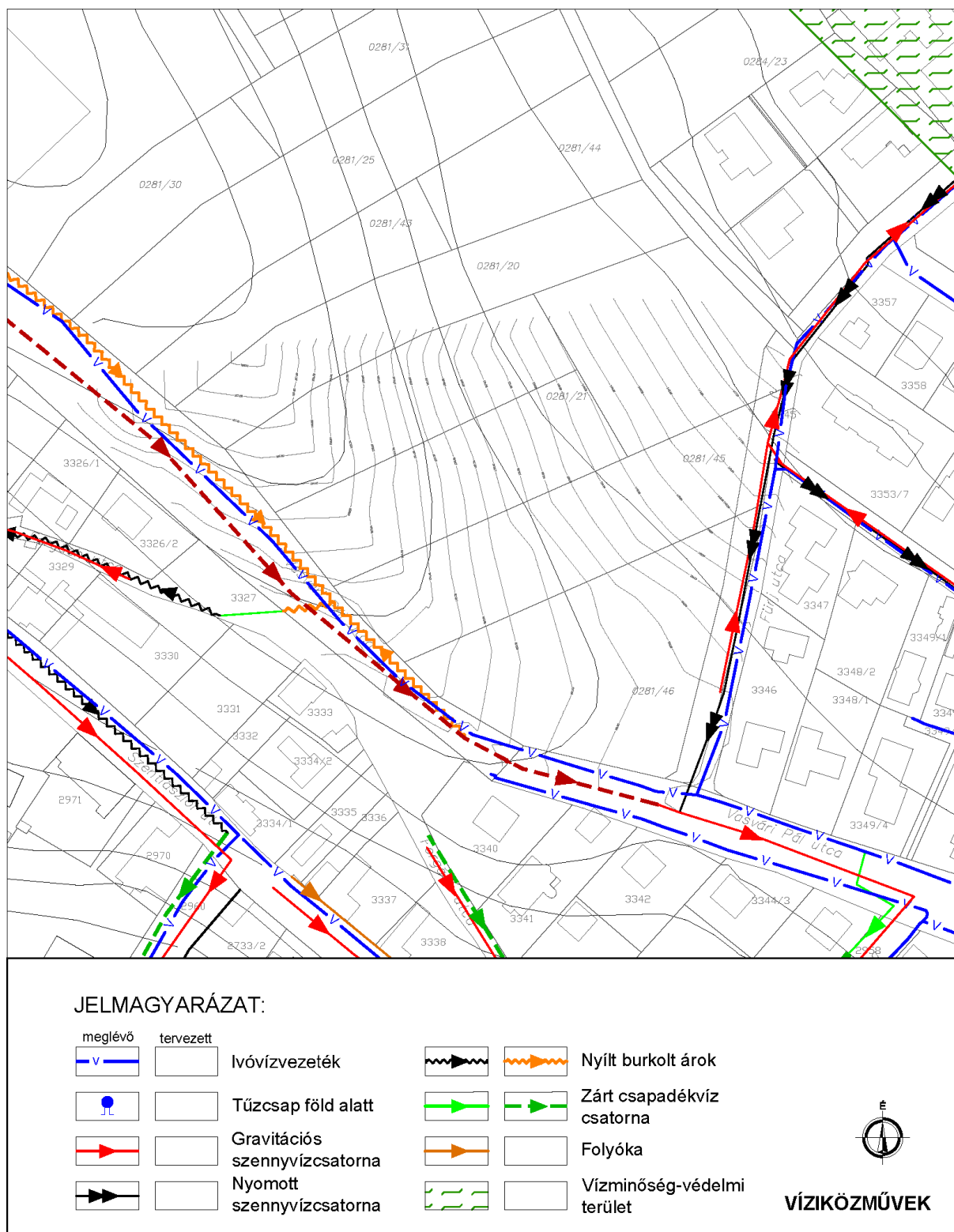
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

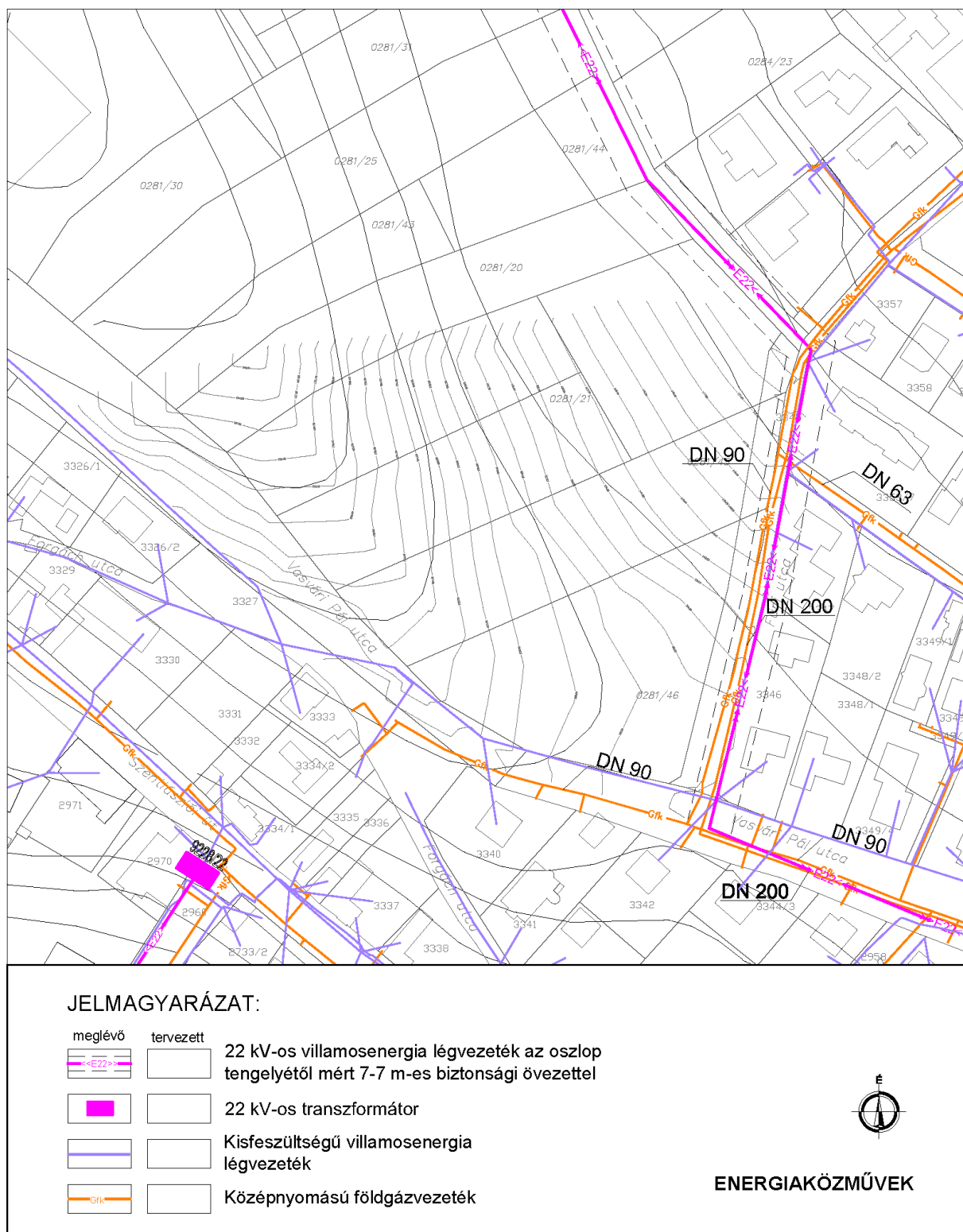
VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

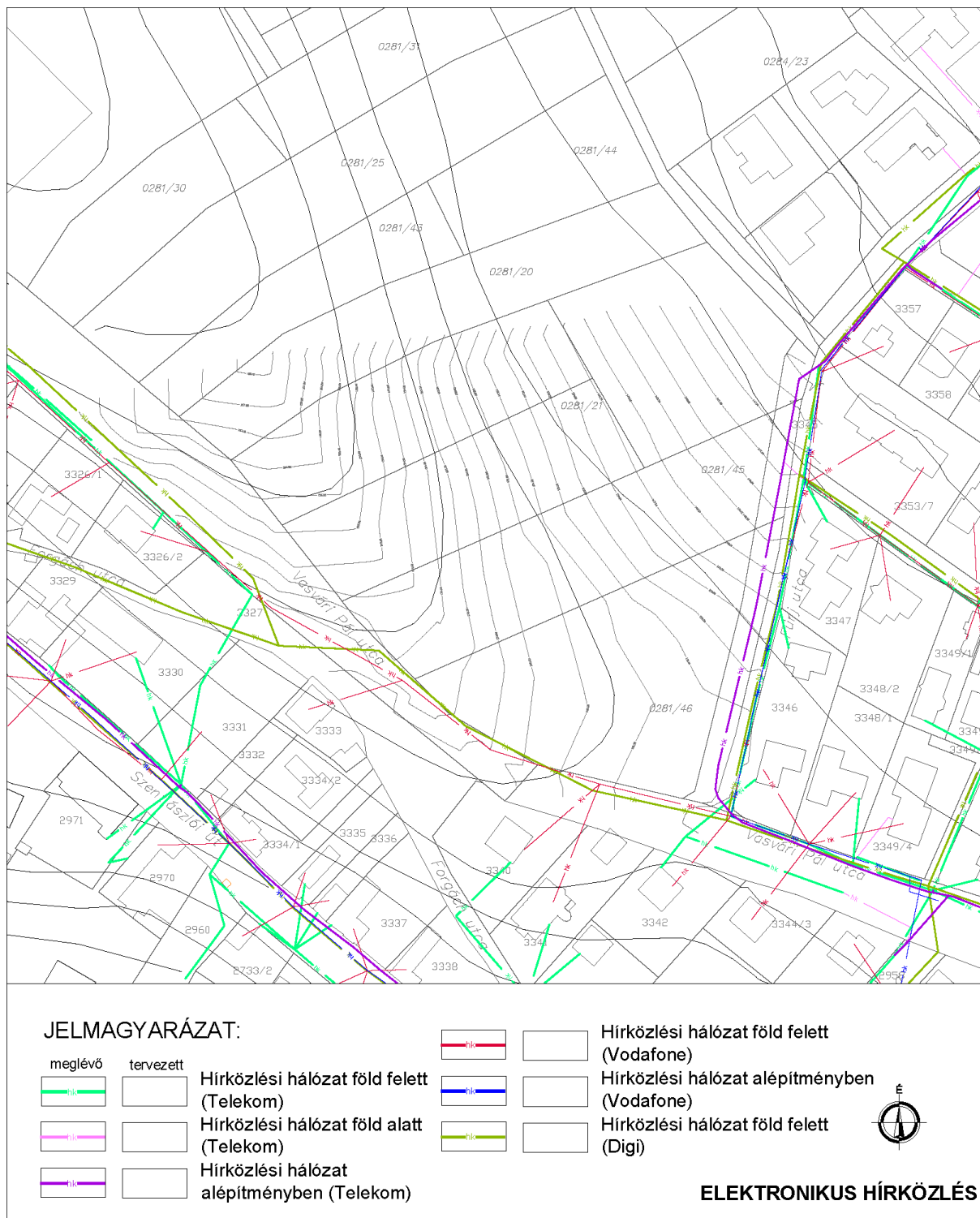
Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, bekötés kiépítése csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a terület TKR-je szabályozza.







Szabályozási koncepció

A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A fejlesztési terület jelenleg mezőgazdasági terület, amelyen óvoda és bölcsőde épületet kívánnak létesíteni. A jelenlegi övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé. A Településszerkezeti terven a terület intézményi területfelhasználású terület.

A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA

A területre vonatkozóan a következők a változtatási szándékok:

- a két telek új övezeti besorolást kap
- az övezeti paraméterek meghatározása

A célok megvalósítása érdekében

- **nem szükséges a Településszerkezeti terv módosítása**
- **szükséges az övezeti előírások kiegészítése**
- **szükséges a szabályozási terv módosítása, annak érdekében, hogy a területre vonatkozóan övezeti besorolás megváltozzon.**

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A terület tervezett övezeti besorolása új **Vi/11** intézményterület, amely intézményi övezet szolgál óvoda és bölcsőde és alközpont elhelyezésére.

Az építési övezet előírásai a hatályos SZÉSZ szerint:

46. INTÉZMÉNY TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

47. § (1) Az intézmény terület eltérő övezeti előírás hiányában

a) elsősorban a helyi, településszintű és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál, melyen elhelyezhetők az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek és azokat szolgáló egyéb építmények,

b) elhelyezhető továbbá vendéglátó, kereskedelmi, szállás- és egyéb idegenforgalmi szolgáltató, kulturális, hitéleti, közösségi szórakoztató és sport rendeltetéseket befogadó épület, irodaház, kivételesen az övezeti előírásban meghatározott esetben és mértékben lakórendeltetés.

(2) Nem helyezhető el az intézmény területen

a) önálló lakóház,

b) termelő gazdasági, raktározási rendeltetésű épület,

c) üzemanyag-töltő állomás.

(3) Vi/.. jelű építési övezetekben a közterülettel határos homlokzatra nyílóan csak a második szinttől lehet a fő rendeltetéssel összefüggésben lakórendeltetést kialakítani.

(4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 6. pontjában szerepelnek.

...

(8) Vi/3 jelű intézmény terület övezetben az óvodák, valamint alközpont-képző rendeltetések számára lehet épületet létesíteni.

Szentendre területén a SZÉSZ szerint a Vi-3 intézményi övezet szolgál óvoda és alközpont elhelyezésére.

SZÉSZ 3. melléklet - 6. Intézményi terület / 5.sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek						
1	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	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
5	Vi/3	O/SZ	1.000	30	35	T	40	5,5	

Terepszint alatti beépítés építési helyének esetei: Éh = építési helyen belül; T = telek teljes területe

Az ismertett építészeti program alapján új építési övezet kiszabályozása javasolt, annak érdekében, hogy az óvoda és bölcsőde meg tudjon valósulni.

Az új Vi/11 övezetben

- a beépítési mód szabadonálló,
- a beépítettség legnagyobb mértéke 35%,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 35%.

A SzéSZ 46. Intézmény terület építési övezeteinek előírása kiegészül **Vi/11 övezettel**

47.§ kiegészül új (15) bekezdéssel az alábbiak szerint:

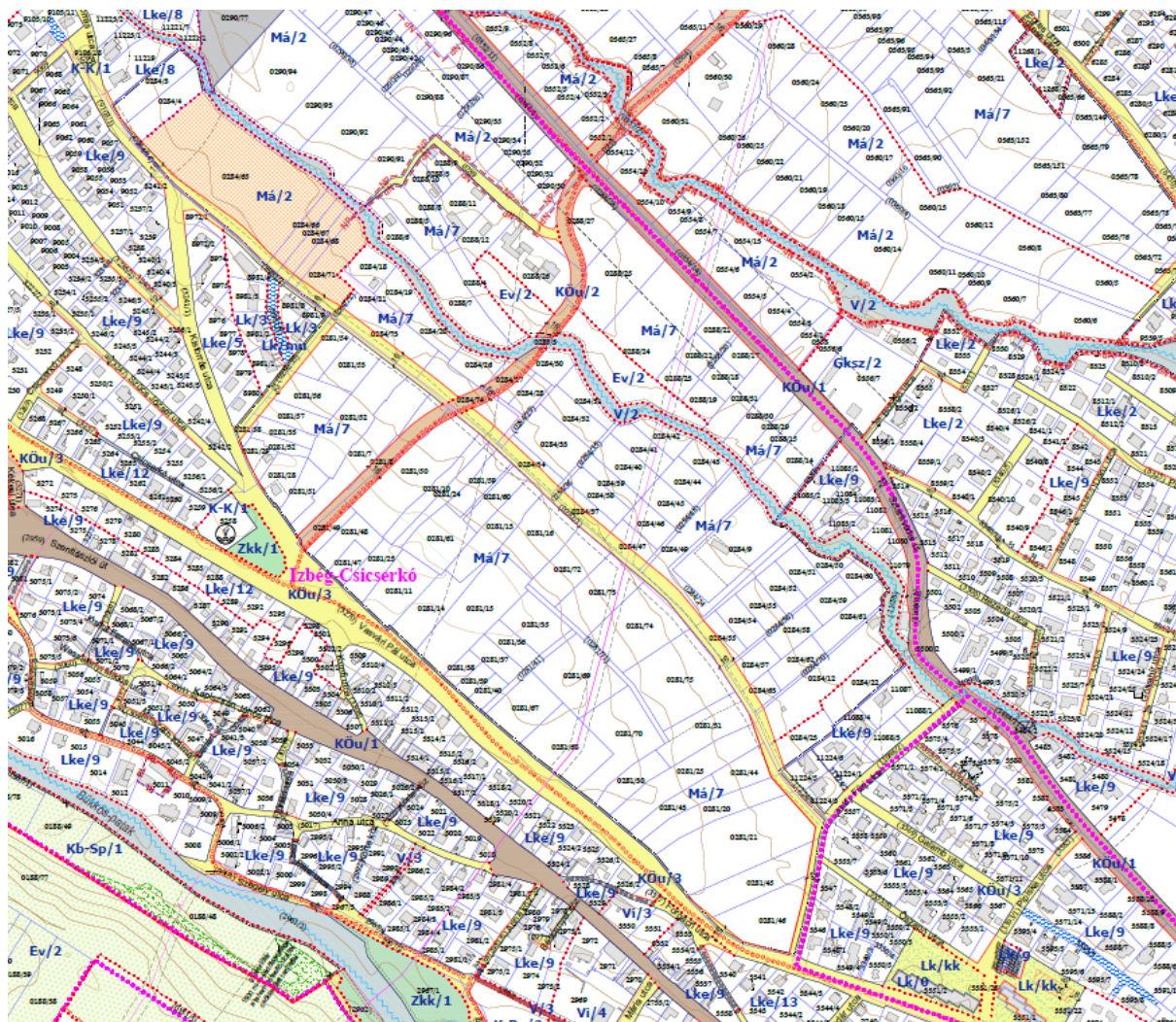
„(15) A Vi/11 jelű intézmény terület övezetben kizárólag nevelési, oktatási, szociális, valamint hitéleti rendeltetések számára lehet épületet létesíteni.”

és ezzel egyidejűleg a kiegészül a SZÉSZ 3.mellékletet táblázata az alábbiak szerint

„SZÉSZ 3. melléklet - 6. Intézményi terület / 5.sz. táblázata kiegészül”

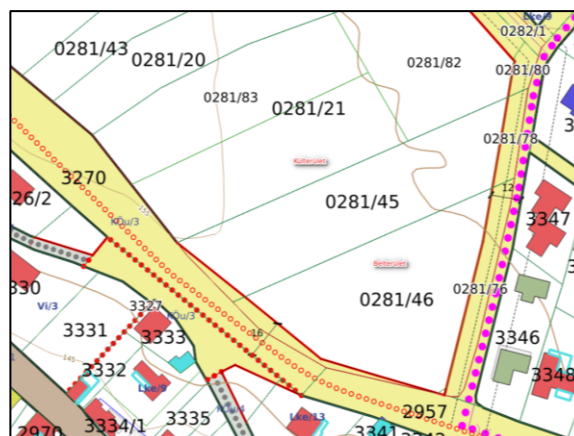
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek						
1	Övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
5	Vi/3	O/SZ	1.000	30	35	T	40	5,5	
...									
13	Vi/11	SZ	1.000	35	35	T	35	5,5	

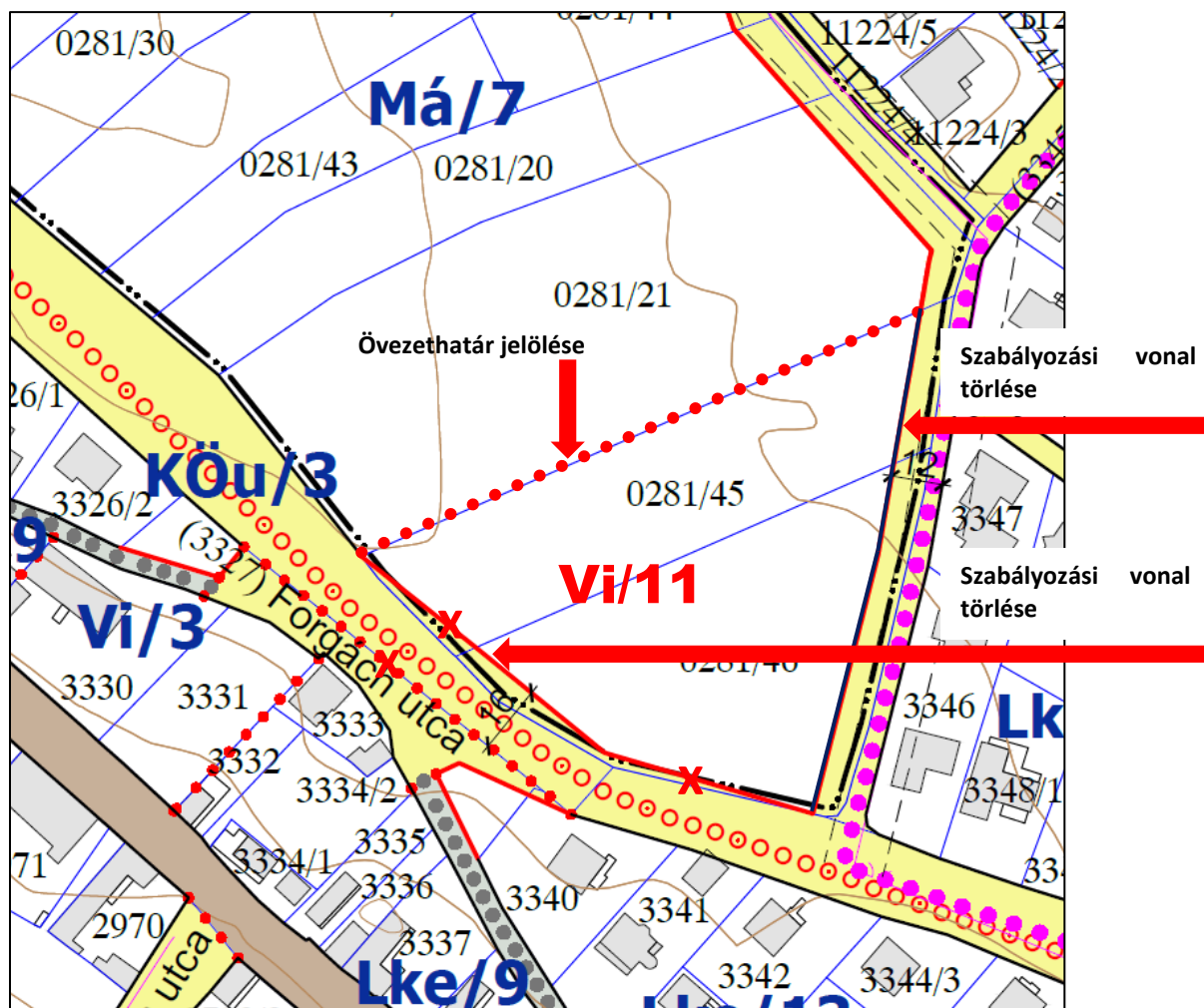
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA



A hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási vonal törölhető a telkek Fürj utca oldalán, mert a telekalakítás megtörtént.

A Vasvári Pál utca és a Forgács utca között övezethatár jelölt. Szentendre honlapján elérhető térinformatikai adatbázison jól látható, hogy az övezethatár hibás jelölés, mindkét oldalán azonos övezet található. A Vasvári Pál utca – Forgács utca találkozásánál a kiépített útpályája részben a Forgács területén halad. Ezen a szakaszon az út 16 m-es szabályozási szélessége biztosítható, így a szabályozási vonal részben törölhető lenne.





Szabályozási terv módosításának javaslatai

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK TERVEZETE

Külön dokumentumban

TERVIRATOK

TARTALOM

Összefoglaló	3
Előszó	4
Megalapozó vizsgálat	6
Terület elhelyezkedése	6
Településhálózati összefüggések, a terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	6
A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	7
Településfejlesztési koncepció	7
Integrált településfejlesztési stratégia	7
Tervi előzmények, hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	8
Térszerkezeti tervek	9
Kitekintés a hatályos magasabbrendű jogszabályokra	12
Szentendre Város Településrendezési eszközei	16
Szentendre Város Települési arculati kézikönyve (TAK) és településképi rendelete (TKR)	27
Táji és természeti adottságok vizsgálata	29
Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet	29
Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	30
Az épített környezet vizsgálata	32
Ingatlannyilvántartási adatok	32
A terület adottságai	33
Területfelhasználás	33
Tulajdoni viszonyok	34
Telekmorfológia	35
Morfológia	37
Az építmények vizsgálata	38
Az épített környezet értékei	39
Fotók a területről és környékéről	39
Közlekedési vizsgálat	41
Helyzetfeltárás	41
Hálózatok és hálózati kapcsolatok	42
Közúti közlekedés	43
Közösségi közlekedés	45
Kerékpáros és gyalogos közlekedés	46
Parkolás	46
Felsőbb rendű tervekben megjelenő nyomvonalak	47
Közművesítés vizsgálata	47
Közműellátás helyzetértékelése	47
Víziközmű ellátás	48
Energiaközmű ellátás	48
Elektronikus hírközlés	48
Környezeti állapot	49
Vizuális környezetterhelés	50
Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	50
Építésföldtani korlátok	50
Ásványi nyersanyag lelőhely	50
Városi klíma	50
Alátámasztó javaslat	51
Környezetalakítás	51
Tájrendezési javaslatok	55
Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet	55
Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	56
Zöldfelületek	56
Környezetvédelmi szakági javaslatok	57
Termőföld és a talaj	57

Felszíni és a felszín alatti vizek.....	57
Levegőtisztaság és védelme	58
Zaj- és rezgésterhelés	58
Hulladékkezelés.....	58
Biológiai aktivitásérték szintentartása elvének teljesülése	59
Közlekedési javaslat	60
Tervezett fejlesztés.....	60
Közműfejlesztési javaslat	64
Vízellátás.....	65
Vízvezetés	65
Energiellátás	65
Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	66
Elektronikus hírközlés.....	67
Szabályozási koncepció.....	71
A szabályozás célja	71
Szabályozási Javaslat	71
Szabályozási terv módosításának javaslata	73
Szabályozási terv javaslata	75
Jóváhagyandó munkarészek	76
Szabályozási előírások tervezete	76
Terviratok	77