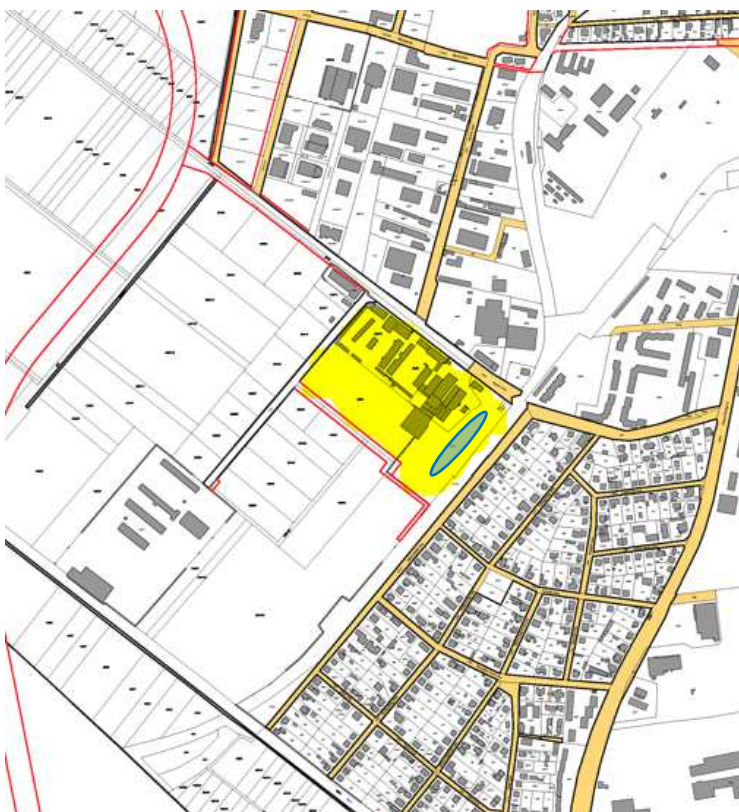


SZENTENDRE VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
*(a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási
terv módosítása)*
A PANNÓNIA-TÓ ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓAN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ I.
MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

(a 419/2021. (vii.15.) Korm. rendelet 68. §. szerinti egyszerűsített eljáráshoz kapcsolódó 65. § szerinti partnerségi egyeztetéshez)

Budapest, 2024. június

MEGBÍZÓ:



SZENTENDRE VÁROS

ÖNKORMÁNYZATA

2000 Szentendre Városház tér 3.

Polgármester: Fülöp Zsolt

Városi főépítész: Kiss Gabriella

Generál tervező: PRO TERRA Kft.

Budapest, 1138 Esztergomi út 18.

T: +36 1-612-6684; /1-237-0059

email: proterra@proterra.hu

Ügyvezető igazgató: S. Vasi Ildikó



A településrendezési eszközök termódosításának kidolgozói:

S. Vasi Ildikó Felelős vezető településtervező,
okl. építészmérnök

TT/1É-01-2609

Németh Gyula Településtervező, okl. településmérnök

Auer Jolán Tájépítészet, zöldfelületek, környezetvédelem
okl. tájépítészmérnök, vezető településtervező

TT/1-TK/1-01-5003

Dr. Macsinka Klára Közlekedéstervező
Okl. építőmérnök

TRK-T13-1017 K1d-1-10-17

A Településrendezési eszközök módosítását a „Szentendre Rózsa utca menti gazdasági területek fejlesztése” című telepítési tanulmányterv alapozta meg.

A Településrendezési eszközök módosításához felhasznált beépítési terveket az **EB Hungary Invest Kft.** szolgáltatta.

A közmű és hírközlési munkarészekhez aktualizálással felhasználásra került a **KÉSZ Kft.** által készített Szentendre felülvizsgálati tervének megalapozó munkarészei.

2024. június

TARTALOMJEGYZÉK:

1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

- 2.1 A területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 2.2 A hatályos településrendezési szerződés
- 2.3 Szentendre településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 2.4 Táji és természeti adottságok vizsgálata
- 2.5 Közlekedés vizsgálata
- 2.6 Közművesítés -hírközlés
- 2.7 Környezetvédelem
- 2.8 Katasztrófavédelem

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1 A környezetalakítás terve
 - 3.1.1 Településrendezési javaslatok
 - 3.1.2 A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
- 3.2 Tájrendezési-, és zöldfelület rendezési javaslatok
- 3.3 Közlekedési javaslat
 - 3.3.1 Úthálózati változások, forgalombecslés
 - 3.3.2 A fejlesztéssel járó közlekedési igények
 - 3.3.3 Közlekedési és parkolási rend javaslata a módosítás alá vont területen
- 3.4 Közművesítési javaslatok
- 3.5 Környezeti hatások és feltételek
- 3.6 Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- 3.7 Szabályozási koncepció
- 3.8 Környezeti értékelés *(önálló kötetben)*

1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

Szentendre Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 2/2024. (I. 1.) Kt. sz. határozatában döntött a Pannónia-tó és környezetére vonatkozó „*Szentendre Rózsa utca menti gazdasági területek fejlesztése*” címen benyújtott telepítési tanulmánytervről. A telepítési tanulmánytervben megjelölt településrendezési eszközök módosításának támogatását kérte a B82 INVESTMENT Zrt, melyet bizonyos feltételekkel az Önkormányzat megadott. A telepítési tanulmánytervre alapozva településrendezési szerződés jött létre a kérelmező és az Önkormányzat között. Ezt követően megindult a településrendezési eszközök módosításának egyszerűsített eljárása.

A módosítás alá vont tervezési terület Szentendre délnyugati területrészen kialakult „iparterületének” részét képezi. Az iparterület létrejöttét a vasút közelsége és környezetében korábban kialakult gazdasági tevékenység gerjesztette. Az iparterület, s az „Ipari és Innovációs park” kijelölés a Rózsa utca környékén már a 2004-es fejlesztési koncepciónak is fontos eleme volt. Annak a 2011-es felülvizsgálati terve ki is jelölte a jelen fejlesztés alá vont területet kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági területként. A 2011-es felülvizsgálati terv „feltételhez kötött beépítés” jelöléssel látta el jelen változás alá vont terület egy részét. A jelen hatályos, 2017-ben keletkező településrendezési tervek a korábbi tervek következményeként az érintett területet hasonló módon kezelte. A korábbi tervben a feltételek nem voltak meghatározva, míg a hatályos terv ezt megtette. A jelen hatályos terv a beépítési lehetőség feltételét a forgalmi helyzet és közlekedési állapotok vizsgálatának függvényeként jelölte meg. A jelen módosítást megelőzően telepítési tanulmányterv készült, mely forgalomszámlálással kiegészülő közlekedési munkarészt is tartalmazott. Ennek eredményeként és a módosítás alá vont terület változást eredményező hatásaként bebizonyosodott, hogy a tervezési területen belül valamennyi telek beépíthető. Ez által a településrendezési eszközök az építés feltételének megszüntethetőségét eredményező módosításának nincsen akadálya.

A fentiekben ismertetett tulajdonosi kérelemre kezdődő településrendezési eszközök módosítását megelőzte a telepítési tanulmányterv készítése, mely igyekezett bemutatni a fejlesztési szándékokat és a vele járó környezeti hatásokat. A telepítési tanulmányterv készítése során egyértelművé vált, hogy a módosítás alá vont területen belül található nyilvántartása szerint bányató nem más, mint a Pannónia-tó. A tó és telke – helyi természetvédelmi rendelet helyrajzi számot pontosító módosítása következtében – helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A területen jelentkező fejlesztési szándék támogatását ennek figyelembe vételével adta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

2.1 *A területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata*

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény Magyarország kiegyensúlyozott területi fejlődése érdekében született. A törvény kimondja, hogy az Országgyűlés által elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió-ban (a továbbiakban: OFTK) meghatározott kiemelt térségekben kiemelt térségi fejlesztési tanácsok működnek, Szentendre Városát érintően a Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács.

A területrendezés céljainak érvényesülését biztosítja Szentendrét érintően a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozóan készül kiemelt térségi területrendezési terv. A települési terveknek (Szentendre esetében a településrendezési eszközöket jelentő terveknek) a területfejlesztési törvény szerint meg kell felelnie.

Szentendre a Budapesti Agglomeráció területén helyezkedik el. Magyarország az egyes kiemelt térségről szóló törvény szerint a Budapesti Agglomeráció területrendezési szempontból kiemelt térség. Kiemelt térség területén elhelyezkedő település esetében az alábbi területrendezési tervek előírásainak kell együttesen megfelelni településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén:

- a) az Országos Területrendezési Tervnek
- b) kiemelt térségi területrendezési tervének, jelen esetben Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének,
- c) az adott vármegye, jelen esetben Pest Vármegye Területrendezési Terv egyedileg meghatározott térségi övezeteinek.

A településrendezési eszközök jelen módosítás esetében a fenti területrendezési tervek követelményeit és az azokkal való összhangot a TSZT határozat-tervezett 7. melléklete „A 176/2017. (vii. 27.) kt. sz. határozat 5. mellékletét képező a területrendezési tervvel való összhang igazolása kiegészítése- T-1/P-tó jelű fedvényterv vonatkozásában” c. munkarész mutatja be részletesen.

További összefüggések a „települési környezeti értékelés” című önálló kötetben szereplő alátámasztó dokumentációban találhatók.

2.2 *A hatályos településrendezési szerződés*

Szentendre Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 3/2024. (I. 31.) Kt. sz. határozatának meghozatalát követően településrendezési szerződést kötött a jelen tervben tárgyalt területet érintő településrendezési eszközök módosítását kezdeményezővel. A településrendezési szerződés a tervezési területen belül bekövetkező változásokról, azok feltételeiről, valamint a tervmódosítását biztosító eljárásról szól.

A településrendezési szerződés a változást kezdeményező által benyújtott telepítési tanulmánytervre alapozódott. Pontosította a tanulmánytervben bemutatott változtatási szándékok megvalósításának, valamint a hatályos településrendezési tervek módosításának feltételeit.

Mivel a módosítás alá vont terület részben belterületen, részben külterületen helyezkedik el, ezért az érintett területek belterületbe vonásának és szükséges telekrendezésének lehetséges előkészítő lépéseit is tisztázza a településrendezési szerződés.

A településrendezési szerződés, valamint a fentiekben megjelölt önkormányzati határozat kitér a területen található helyi jelentőségű védett természeti területet képező Pannónia-tó fennmaradását biztosító követelményekre is. A településrendezési eszközökben bekövetkező változásokat támogató határozat megadja a tervmódosítás lehetséges paramétereit, valamint köti, hogy a Pannónia-tó telkének rendezése során a tervmódosítás figyelembe veszi az

Építési és Közlekedési Minisztérium által megjelölt H5 HÉV vonal menti kisajátítási következményeit.

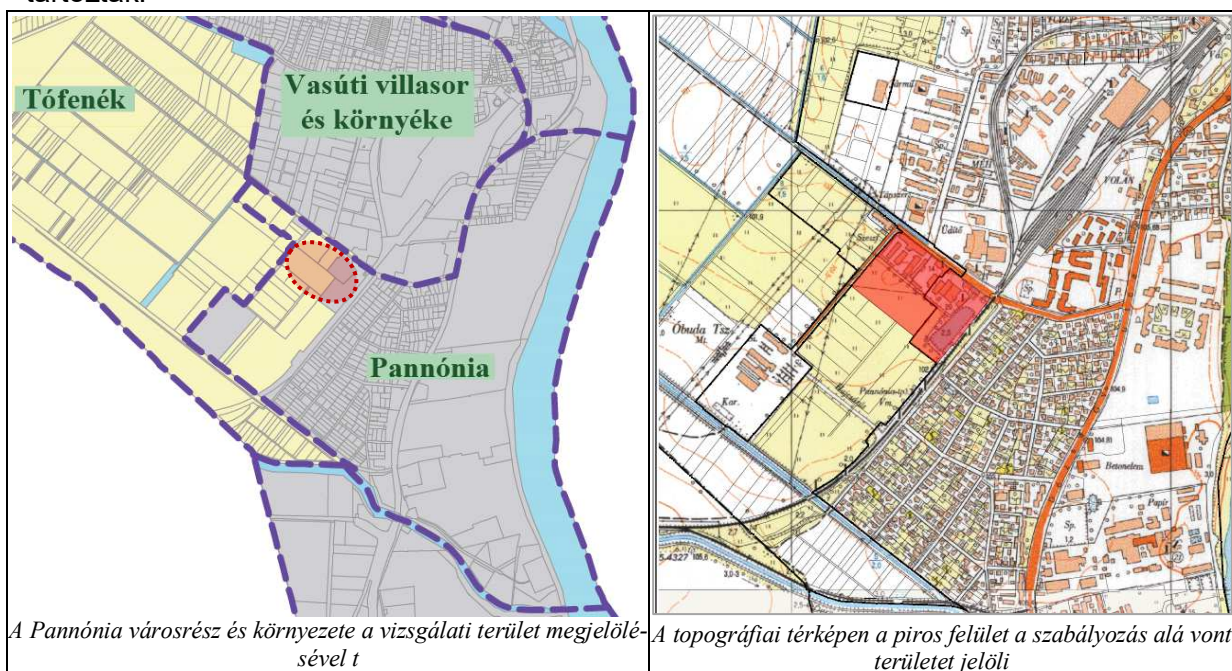
2.3 Szentendre településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

Szentendre Város legutóbb 2017-ben hagyta jóvá felülvizsgálat alá vont, a közigazgatási határt érintő településrendezési eszközeit. Mind a településszerkezeti tervet, mind pedig a szabályozási tervet többször kellett módosítani, legutóbb 2022. júniusban. A helyi építési szabályzat rendelkező részének több módosítást jelentő „átdolgozása” 2023. június 13-tól hatályos.

Mindezek figyelembe vételével megállapítható, hogy a hatályos településrendezési tervek az alábbiak:

- Szentendre Településszerkezeti Terve Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének **176/2017. (VII.27.)** KT. sz. határozatával lett megállapítva
- Szentendre Építési Szabályzata Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének **26/2017. (VII.31.)** önkormányzati rendeletével lett elfogadva

Szentendre közigazgatási területének déli részén, Pannónia-telep városrészen található a vizsgált terület. A változással érintett terület környezetében A tágabb környezetet is bemutató vizsgálati terület a déli városrészeket bemutató térképen és a 90-es években keletkező topográfiai térképen kerül bemutatásra. A fejlesztésre szánt és változás alá vont terület (piros színnel megfestve a 2. ábrán) Szentendre Vasúti villasor és környéke, valamint a Pannónia városrész határán, utóbbi városrészhez tartozóan helyezkedik el. Északnyugatról a külterületi Tófenék városrész határolja. A már beépült gazdasági területek is, mint a hozzájuk kapcsolódó tervezett gazdasági és különleges sport célú területek is korábban a Tófenék sík területéhez tartoztak.



Egy rövid történeti visszatekintés a tágabb környezet kialakulásának megismerését szolgálja. A tágabb környezet területének fokozatos gazdasági, majd ipari hasznosítása összefüggött a 19. század végén a vasút Budapest felé való kiépítésével. A 20. század elején a Szentendrei HÉV-állomáson kocsiszín üzemelt, melyet a '80-as években épült járműtelep váltott fel. A vasút mentén sorra létrejött a Tüzép telep, MÉH telep, Tápszer gyártó üzem, Üdítő palackozó. Tehát a terület egyrésze már a '80-as években is gazdasági területként működött. A jelen változás alá vont terület a Rózsa utcától délre esik a kül- és a belterület határán. A Rózsa utca belterületi szakasza a külterületen is folytatódik, s ez szolgálja ki az

egyre jobban beépülő gazdasági területeket. A Rózsa utca déli határa mentén keskeny sávban alakult ki a ma is működő gazdasági terület (korábban szeszfőzde, és a megszűnt Óbuda Tsz. tevékenységével összefüggő kertészet, majd műhelyek). A tágabb környezet délnyugati részén az Óbudai Tsz állattartó telepe működött (ez lett később a lovarda helyszíne). Az állattartó telep közvetlen kapcsolatban volt a Pannónia vasúti megállóval. Erről tanúskodik a „Hajcsárút” megnevezés az állattartó telep és a vasúti megállóhelyet összekötő útvonalon. A kilencvenes évek végére feltöltéssel gazdasági területté alakították a Rózsa utca és a Villator közötti területet, s gazdasági területként szabályozva értékesítették.

A vizsgált területet délkeletről a sűrű beépítettségű Pannónia telep családirházas területétől elválasztja a HÉV vasútvágány és az Irányi Dániel utca. Északkeleten határos a zömmel beépült iparterülettel, valamint a HÉV végállomása köré szerveződött gazdasági rendeltetésű területekkel. A közvetlen vizsgálati terület jelen beépítettségét tekintve megállapítható, hogy jelentős eltérés tapasztalható a hivatalos térképi ábrázolás és a tényleges beépítettség között.

Az alábbi két térkép a hivatalos földhivatali térkép és a beépítés szempontjából reambulált térkép, melyek között érzékelhető az eltérés a beépítettség tekintetében.



A módosítás alá vont terület a földhivatali alaptérképen és a beépítettség szempontjából reambulált térképen

A módosítás alá vont terület földhivatali térképén számos épület nem szerepel. A reambulált (helyesbített) tervezési térképen a 2023-ra ténylegesen megépült és többnyire használatban lévő épületek láthatók. A Pannónia-tavat befogadó telken álló irodaépület használaton kívüli, a telek udvari része ennek megfelelően gondozatlan, elhanyagolt állapotot mutat.

A vizsgálat alá vont összesen öt gazdasági célú telekből a tulajdoni lapokon szereplő adatok:

hrsz	telekméret (ha.m ²)	területhasználat	cím, tulajdonos
375/2	közműtelek	kivett, szv. átemelő	Állami tulajdon.
375/3	1.6630	irodaház, udvar	Rózsa u. 21/A - társasági tul.
375/4	8644	ipartelep	Rózsa u. 23 - társasági tul.
039/4	2.0289	ipartelep	Ménés u. 2. (külter) - társasági tul.
039/9	5279	ipartelep	külterület társasági tul.
039/10	1.1055	ipartelep	külterület társasági tul..
össz. beép.re szánt terület	6.1897 + a közműtelek		

Az irodaház/udvar területhasználatú, a tavat befogadó telekbe ékelődve helyezkedik el a szennyvízáttemelő számára kialakított közműtelek (375/2 hrsz.)

A területet övező utcák közül a Rózsa utca városi tulajdonban van, míg a Ménés utca állami-tulajdonban. Keletről határolja a területet a HÉV vasúti vágányokat befogadó telek.

A közel 6,2 hektár nagyságú változás alá vont területből mintegy 2,3 hektár, a 039/4 hrsz.-ú telek hivatalosan nem rendelkezik beépítéssel, mivel a hatályos tervekben feltételhez van kötve a beépíthetősége. A feltételek között súllyal szerepelt a gazdasági forgalom lakóterületen való átvezetésének elkerülése érdekében a Szentendre tervezett tehermentesítő út

legalább I. szakaszának - a Rózsa utca és a Pomáz-Szentendrei út közötti szakaszának a megépítése. Mivel a Rózsa utca a vasúttól keletre elhelyezkedő lakóterületeken vezet át, s így éri el a Dózsa György utcát, mely a 11. sz. főút Szentendrén átvezető szakasza, ezért a teherforgalom csak ezen az útvonalon tud a gazdasági területeket kiszolgálóan haladni. A fejlesztésre



szánt gazdasági területek várható teherforgalma mérsékelten növelhető a Rózsa utca menti lakóterületek további terhelése következtében, ezért került a feltételek sorába a tehermentesítő út déli szakaszának kiépítése.

A vizsgálati terület 2015-ös beépítettsége

A 2023-as légifelvétel a lehatárolt területről,

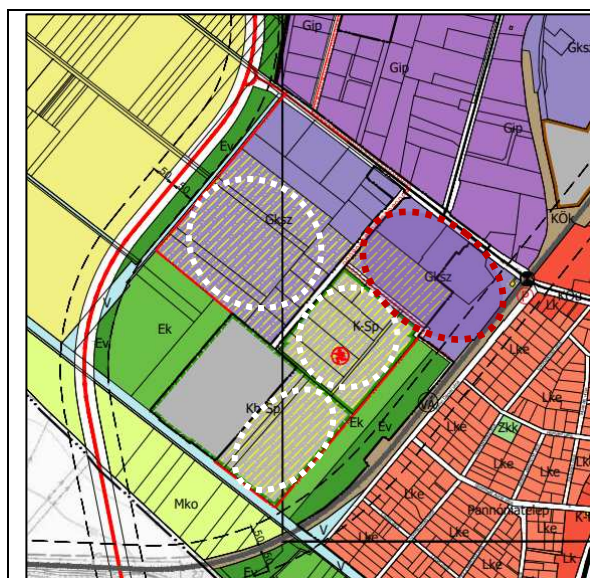
A fejlesztésre megjelölt területen a telkek beépítési mértékét vizsgálva megállapítható, hogy egy telek (375/4 hrsz.) jelentősen túlépített a rajta elhelyezett konténeres építmények következtében, sőt túlépítését fokozza, hogy az éppen jelen fejlesztésre szánt telekre is nagy alapterülettel ráépített. A gazdasági forgalmat gerjesztő túlépítés megszüntetésével, valamint a Pannónia-tó telkén módosítani kívánt beépítési mérték jelentős csökkentése révén a Rózsa utcai forgalom mérsékelten növekszik az új beépítések révén. Részletesebben lásd közlekedési munkarészben.

A vizsgált terület Szentendre város hatályos településrendezési eszközeiben

A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv egyes területrészein eltérés van a területhasználatok ábrázolásában, azok időszzerűsége következtében. A településszerkezeti terv hosszú távra megjelöli a változási szándékokat, de a szabályozási terv, csak a rövid-közép távon aktuális módosítási lehetőségeket jelöli.

A jelenleg vizsgált területtől délnyugatra eső területeken is ez tapasztalható. A szerkezeti tervben a megcélzott – feltételhez kötött - területhasználat látható a jelen módosítással átalakuló gazdasági telkektől délre, míg a szabályozási terv a jelen állapotoknak megfelelő területhasználatra épülő övezetet határozza meg. A szerkezeti terven gazdasági, vagy különleges sport célú területre válhatnak bizonyos feltételek teljesülése esetén az említett vizsgált telkek, míg a szabályozási terven ugyanazon területek általános mezőgazdasági területeknek vannak szabályozva, megfelelően a kialakult használatnak.

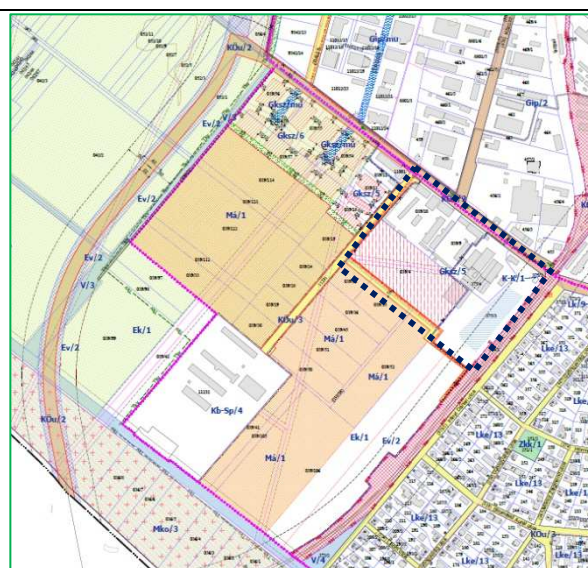
Megállapítható, hogy a **hatályos településszerkezeti terven** a módosítás alá vont területen a Rózsa utca délnyugati oldalán kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek működnek (Gksz jelöléssel) egyetlen telek kivételével. A már működő Rózsa utcai gazdasági rendeltetésű telkekhez délnyugatról csatlakozóan van egy telek (039/4 hrsz.-on), amelynek beépítését feltételhez köti a szerkezeti terv, miközben a szabályozási terv építési övezetbe sorolja. A telek az átminősítésére (területhasználati váltásához művelés alóli kivonásra) nincsen szükség, hiszen ez már megtörtént, s erre a célra már a 2011-es felülvizsgálati terv is kijelölte. Ennek megfelelően kezelte a most hatályos szerkezeti terv is.



Jelmagyarázat	
	telekhatár
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
beépítésre szánt területek	
Gks/5	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
K-Sp	különleges terület - sport
beépítésre nem szánt területek	
KÖu	közeledési terület - közúti
Ev	erdőterület - védelmi
Ek	erdőterület - közjóléti
V	vízgazdálkodási terület
Kb-Sp	különleges terület - sport
	tervezett lehermentelő út nyomvonala
	változás alá esett beépítésre szánt terület

A hatályos szerkezeti terv kivonata, melyen különböző szaggatott körvonalakkal vannak megjelölve az egyes területek:

- fehér körvonalal a feltételhez kötött változásra szánt gazdasági és sport célú területek
- piros körvonalal a jelen módosítás alá vont terület.



Jelmagyarázat:

	feltételhez kötött fejlesztési terület
	a TSZT-ben fejlesztésre jelölt terület

A hatályos szabályozási terv kivonata a Rózsa utca délnyugati oldalán a változás alá vont kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági terület telkei Gks/5 jelű építési övezetbe vannak sorolva. Itt is megjelenik a feltételes beépítéssel ábrázolt telek.

A fentiekben a hatályos terveken látható, miként jelenik meg a fentebb leírt hatályosság időtávjának különbözőségéből adódó szerkezeti tervi és szabályozási tervi eltérés. (A szerkezeti terv hosszú távon, míg a szabályozási terv rövid-közép távon érvényesül.) A módosítás alá vont területen - piros szaggatott vonallal keretezve – a szerkezeti tervi megcélzott területhasználat megegyezik a szabályozási tervi ábrázolással. Itt valamennyi telek építési övezeti besorolást kapott a hatályos szabályozási tervben.

A változás alá vont területen előforduló építési övezet:

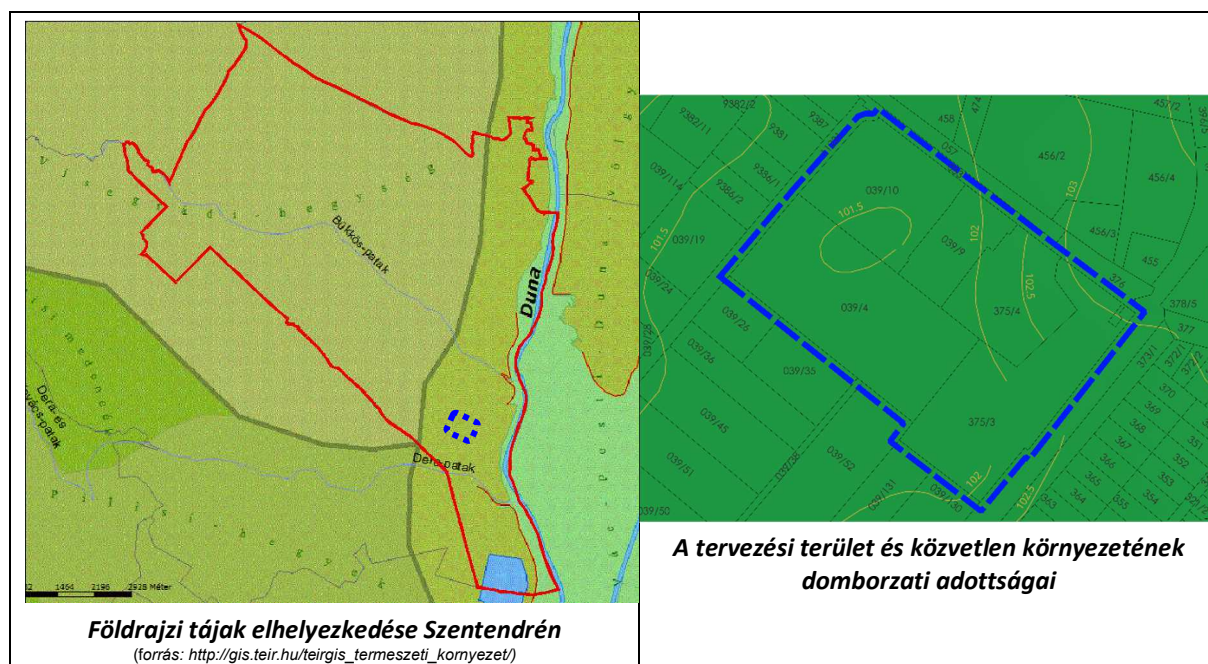
	A	B	C	D	E	F	G	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési öve- zet jele	Beépi- tés módja	Kialakítható telek legki- sebb terü- lete	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épület- magasság legnagyobb értéke		
			(m²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
7	Gks/5	O/SZ	2.000	35	35	30	7,5		

Örökségvédelem

A tervezési területen a hatályos tervekben és a 2023-ban adatszolgáltatásként kapott adatbázis szerint régészeti és épített értékvédelmi elemek nem találhatók.

2.4 Táj és természeti adottságok vizsgálata

A tervezési terület **természetföldrajzi tekintetben** az Észak-Magyarországi-középhegység vonulatának része, azon belül a Vác-Pesti-Duna-völgy kistáj részét képezi. A tervezési terület Szentendre város alacsonyabban fekvő területein helyezkedik el, 101,5-103 méter tszf-i magasságban, a területen belüli csupán ~1,5 méteres szintkülönbséggel. A Szentendrén előforduló talajtípusok a Duna hordalékanyagain alakultak ki, a tervezési terület környezetében jellemzően glaciális és alluviális üledéken és löszös üledéken Ramann-féle barna erdőtalaj, illetve réti öntéstalaj alakult ki.



A tervezési területen és közvetlen környezetében **nem található országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett** természeti terület, természeti érték, továbbá ex lege védett terület. A tervezési terület és annak közvetlen környezete **nem áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom** alatt, a tervezési terület nem része az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek) sem.

Szentendre város helyi természetvédelmi védettség alatt álló területeit, természeti értékeit a 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet tartalmazza. A helyi természetvédelmi területekről szóló korábbi 4/2000. (IX.15.) és a 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet 2023.XI.9 -g a Pannónia-tó helyi védett természeti terület területeként a 056 hrsz.-ú ingatlant nevesítette.

Megjegyezendő, hogy 2018-ban, a 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet hatálybalépésekor az ingatlannyilvántartásban nem szerepelt (és jelenleg sincs) 056 hrsz.-ú ingatlan. Az ingatlannyilvántartásban 056/1-51hrsz.-ú 51 db telek szerepel, valószínűsíthető, hogy az 1990-es évek eleji rendszerváltás idején (kártalanítás vagy részaránytulajdonba adás) idején a 056 hrsz.-ú telek felosztásra kerülhetett 51 db telekre, amely telkek egyikén sincs tó nincs. Sem a 4/2000. (IX.15.), sem a 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet és nem tartalmazta azt a hrsz.-t, ahol a Szentendreiek által Pannónia-tónak nevezett tó elhelyezkedik. A helyi természetvédelmi védettség alá helyező rendelet térképi lehatárolásokat nem tartalmaztak, így a 2023. novemberi önkormányzat rendelet módosításig nem volt beazonosítható, hogy a „Pannónia-tó” alatt milyen kiterjedésű területet kell érteni. Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 21.) önkormányzati rendeletével módosította a 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendeletet az alábbiak szerint:

„1.§ A Szentendre Város zöldfelületeinek használatáról és a természeti értékek helyi védelméről szóló 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 15. pontjában a „056” szöveg-rész helyébe a „375/3” szöveg lép.”

A 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet nem tartalmazza a helyi védelem alatt álló természeti területek, természeti értékek, természeti emlékek természetvédelmi kezelési terveit. A helyi védett természeti területeket is tartalmazó korábbi 4/2000. (IX.15.) önkormányzati rendelet mellékletéből a természetvédelmi kezelésre vonatkozó előírások¹² nem kerültek „átemelésre” az új rendeletbe, és újabb természetvédelmi kezelési terveket sem tartalmaz a rendelet.

¹ A 4/2000. (IX.15.) önkormányzati rendelet (hatályon kívül helyezve 2018. I.22.) mellékletének I. Területi védelem alatt álló természeti értékek részében a Pannónia-tó természetvédelmi védettségét az alábbiak szerint indokolta:

„Indoklás: A tó partját keskeny nádas szegélyezi, amely a vízparti flóra és fauna élőhelye. A tó körül kb. 70 db 30-35 éves nyárfa és fűzfa található.”

A 4/2000. (IX.15.) önkormányzati rendelet (hatályon kívül helyezve 2018. I.22.) mellékletének III. Kezelési módok fejezete volt tekinthető a védett természeti területek, természeti értékek „természetvédelmi kezelési terveit” tartalmazó fejezetnek. A III. Kezelési módok között **szintén a 15. pont** foglalkozott a Pannónia-tó térségével:

„15. Pannónia tó

Természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

Tilos az ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni.

Tilos a partvontól számított 1000 méteren belül a vizekre, vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése.

Művelési ághoz nem köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

Földtani, felszínalaktani természeti értékek, barlangok védelme:—

Élőhelyek kezelése, fenntartása

Tilos a meder kotrása.

Fajok védelme:—

Táj- és kultúrtörténeti értékek

Az egyedi tájértékek megőrzése.

Látogatás

Szabadon látogatható.

Oktatás, bemutatás

Javasolt egy tájékoztató tábla kihelyezése.

Kutatás, vizsgálatok

Előzetes bejelentéssel a természetvédelmi szabályok betartásával folytatható vizsgálat.

Terület- és földhasználat

Művelési ághoz, illetve földhasználati módhoz köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások tilalmak

Művelés alól kivett területek kezelése

Nádas kezelése: az üzemszerű nádgazdálkodás tilos, a nádas terület felénél nagyobb arányú.”

² A Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény szerint a tó helyi természetvédelmi védettség alá helyezését megalapozó, **korábbi felmérések leírása** (cca. 25 évvel ezelőtt) szerint a tavat az alábbiak jellemezték/jellemzik:

„A kis vízfelületű tó szabadon látogatható, a horgászok által is kedvelt terület. A tavat körülvevő vékony nádszegély élőhelyet, vagy akár költőhelyet biztosíthat néhány madárfal számára (tőkés réce, vízityúk,

Jelen TRE módosítás kapcsán kötött Településrendezési szerződés melléklete tartalmaz két mellékletet:

1. melléklet: Pannónia-tó kezelési terv — Előzetes javaslat³
2. melléklet: Pannónia-tó látogatási szabályzat — Előzetes javaslat⁴

énekes nádiposzáta). A tó körül néhány fa jelentős méretűre nőtt az idők során, melyek harkályok és különböző énekesmadarak költő és táplálkozóhelyéül szolgálhatnak, valamint tájképi funkciójuk is kedvezően töri meg a lakott és ipari területek egyhangúságát. A tó a száraz időszakokban a környék élőlényei számára ivóhelyként szolgál. A vizek mentén előforduló rovarfajok, mint például a szitakötők, valamint kételtűek szaporodóhelyeként is szolgálhat tó. Egy-egy kisebb, de állandó élővíz a környező területekről is vonzza a szaporodáskor vízhez kötődő állatfajokat. A madárvonulás során a kis nádszegély és a nyílt vízfelület más-más madárfajoknak jelenthet táplálkozó és pihenőhelyet. Bár a tó kis kiterjedésű és az emberi tevékenységek és a zavarás jelentős mértékben rontják az élőhely természetességi fokát, lokális vizes élőhelynek, emellett a környéken lakók rekreációjában is szerepet játszik.”

³ PANNÓNIA-TÓ KEZELÉSI TERV - ELŐZETES JAVASLAT

Művelési ághoz köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások, tilalmak

Erdő kezelés: A nem honos fafajok eltávolítása (zöldjuhar, bálványfa, akác) szükséges. Cél a meglévő honos faállomány megtartása, természetes felújulásának támogatása, honos fafajok ültetése a kiöregedett, balesetveszély, előzetes vizsgálattal engedéllyel kivágott fák helyére (fehér fűz, fekete-, fehér nyár).

Nádas kezelése: Költési időszakon kívül (október-február) lehetséges a nádvágás, adott évben maximum a nádas területének 50%, leggyakrabban 2-3 évente, tisztító jelleggel.

Tilos az ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni. Tilos a partvonaltól számított 1000 méteren belül a vizekre, vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése.

Tilos a meder kotrása.

Az illegális horgászat tilos.

A honos halfajok közül a compó betelepítése javasolt.

Művelési ághoz nem köthető természetvédelmi kezelési módok, korlátozások és tilalmak

Terület és földhasználat:

Tűzgyújtás tilos.

Hulladék elhelyezése tilos.

A partél nem változtatható meg.

Földmunkával járó tevékenység a tó partélétől számított 20m-es körzetben tilos.

Vadászni tilos.

Látogatás:

Kizárólag gyalogosan lehetséges a mellékelt „Látogatási szabályzat” szerint.

A tó nem keríthető el, szabadon, korlátozás nélküli látogathatóságát biztosítani kell.

Kutatás, vizsgálat:

Előzetes bejelentéssel a természetvédelmi szabályok betartásával történhet. A védett terület megismerése, monitorozása, a hosszútávú fenntartás érdekében javasolt.

Beépített felületek:

Csapadékvizek:

Tetőfelületekről összegyűlt víz hordalékfogón keresztül, aszfaltozott, gépjárműforgalmat szolgáló felületekről hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül juttatható a tóba. Javasolt a csapadékvizek elszikkasztása pl. kisebb esőkertben.

(A tó 1000 méteres környezetében lévő burkolt felületek csapadékvíz elvezetésénél olajfogó műtárgy alkalmazása szükséges.)

A terület téli csúszásmentesítéséhez tilos sót használni.

Tilos a tó és annak környezetének tartós (egész éjszakás) megvilágítása (kizárólag a Natura 2000-es élőhelyeken engedélyezett módon lehetséges).

⁴ PANNÓNIA-TÓ LÁTOGATÁSI SZABÁLYZAT – ELŐZETES JAVASLAT

- Kiskorú gyermekek a tó területén szülői kísérettel illetve nagykorú kísérő felügyelete mellett tartózkodhatnak.

- Fürödni veszélyes és tilos.

- A területen gyalogos közlekedés engedélyezett, a tulajdonos és a dolgozók is csak kivételes esetben, kizárólag a karbantartási munkák idején használhatnak gépjárművet.

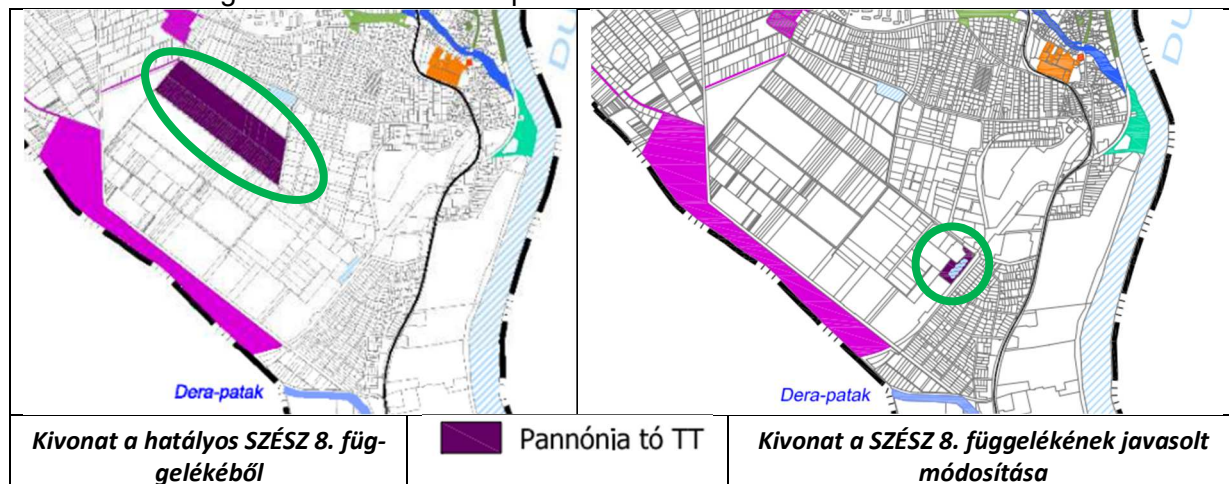
- A tó területén bekövetkezett baleset, rendkívüli esemény, rongálás esetén a látogatóknak kötelességük a tulajdonos képviselőjét haladéktalanul értesíteni, aki a szükséges intézkedéseket megteszi.

- A látogatók a tó területén kötelesek az általánosan elfogadott viselkedési szabályokat és normákat betartani, az elhelyezett figyelmeztető, illetve tiltó táblák utasításait betartani.

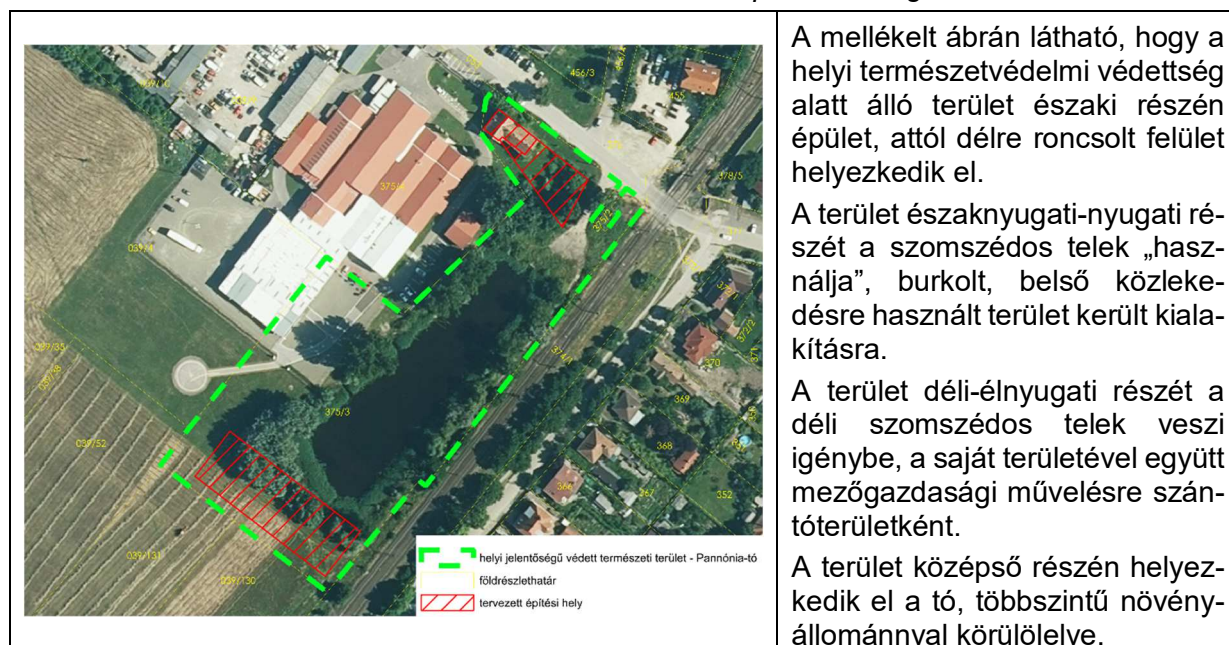
- Tilos:

- az állatok nyugalmát ijesztgetéssel, hangoskodással, rendbontással vagy más módon megzavarni
- a tó területére kutyát, macskát, egyéb hobb állatot behozni – kivéve a megfelelően kiképzett,

Szentendre hatályos TSZT 8. függeléke térképen mutatja be a helyi természetvédelmi területek, értékek elhelyezkedését. Ez a tervlap a Pannónia-tó helyi természetvédelmi területet a jogszabály szerinti helyen tünteti fel, de mind a TSZT leírásban, mind a tájrendezési alátámasztó javaslatban felhívja a figyelmet a fentiekben részletezett ellentmondásra, problémára. Jelen módosítás során a 25/2018. (XI.19.) önkormányzati rendelet 2023. novemberi módosításával összhangban kerül sor a tervlap módosítására:



A 375/3 hrsz.-ú telek területhasználatáról az alábbiak állapíthatók meg:



A mellékelt ábrán látható, hogy a helyi természetvédelmi védettség alatt álló terület északi részén épület, attól délre roncsolt felület helyezkedik el.

A terület északnyugati-nyugati részét a szomszédos telek „használja”, burkolt, belső közlekedésre használt terület került kialakításra.

A terület déli-élnyugati részét a déli szomszédos telek veszi igénybe, a saját területével együtt mezőgazdasági művelésre szántóterületként.

A terület középső részén helyezkedik el a tó, többszintű növényállománnyal körülölelve.

Mivel a Pannónia-tó térségére a területen előforduló élőhelyek állapotára, természetességére, az előforduló fajokra vonatkozóan nem állnak rendelkezésre a közelmúltból adatok, jelen

- tanúsítvánnyal és oltási könyvvel rendelkező, szájkosarat viselő kutyák
 - a tó területén a dohányzás, nyílt láng használata – így a tűzrakás - szigorúan tilos.
 - A tó területe magánterület, ezért bűncselekmény, szabálysértés, rongálás elkövetésén tetten ért személlyel szemben terület bármely dolgozója jogosult – a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően – fellépni, illetve hatósági intézkedést kezdeményezni.
 - A létesítmény területén kamerás megfigyelő rendszer működhet, az erről szóló figyelemfelhívást a vendégek részére a tó tulajdonosa a belépést megelőzően közli.
 - A tó látogatásából kizárható az a személy, aki alkoholos vagy egyéb befolyásoltság alatt áll, viselkedésével másokat zavar vagy megbotrányozást kelt, valamint, ha a „látogatási szabályzat” bármely pontját megszegi, illetve figyelmeztetés ellenére sem hajlandó az abban foglaltakat maradéktalanul betartani.
- A Látogatási Szabályzat visszavonásig illetve módosításig érvényes.

településrendezési eszközök módosításának előkészítése során a tulajdonosok megbízásából a 375/3 hrsz.-ú ingatlanon lévő **Pannónia-tó térségére természetvédelmi szakvélemény** készült 2024. márciusában. A szakvéleményt a Tápió-Öko-Terv Környezetgazdálkodási Kft. [Katkó Lajos, táj- és élővilágvédelmi szakértő (Ny. sz.: SZ-002/2016.)] (a továbbiakban: Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény) készítette.

A 2024-ben készült Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény megállapításai az alábbiakban foglalhatók össze:

1. A védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) Köm rendelet alapján **a területen fokozottan védett faj nem található és korábbi sincs előfordulási adat. Európai közösségi jelentőségű faj vagy élőhely nem található. Védett állatfajok közül leginkább békák és énekesmadarak fordulnak elő.**
2. Az ingatlanon található tó (Pannónia-tó) másodlagos élőhely, kubikgödörből alakult ki. A tó az elmúlt évtizedek során erősen feltöltődött, a belerohadt növényi és állati szövetek miatt feliszapolódott. A tó kis kiterjedésű, valamint csekély vízmélységű, ennek ellenére meredek parttal rendelkezik, így csak keskeny nádas sáv tudott a szélén megtelepedni, lényegében vízi, vízparti zonációt kizárólag ez alkotja. Ezt követően spontán megtelepedő, zömében hazai fafajból álló fás sáv húzódik a tó körül. Legnagyobb mennyiségben és a legnagyobb méretű fák egyben a fekete nyár (*Populus nigra*) fa egyedek. Ezen kívül nagy számban van fehér nyár (*Populus alba*), és további fák egy-két példányai, mint fehér fűz (*Salix alba*), hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*), de megjelent a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), valamint bolygatást tűrő cserjék is. Ilyenek a gyeptürozsza, iszalag, vadszőlő, melyek zömében alkotják a cserjeszintet.
3. Az ingatlant a spontán megtelepedő növényzet jellemzi, főként hazai fajokból álló vegetáció alakult ki, azonban inváziós fajok is megjelentek,
4. A tóban leginkább béka jelenléte valószínűsíthető, a bejárás során találtak is néhány példányt (*Rana esculenta*, *Rana ridibunda*). A vízisiklónak nem a legmegfelelőbb az élőhely, tekintve, hogy nincs megfelelő napozóhely számára, valamint erősen körbeépített, bolygatott a terület.
5. **A tó természetvédelmi értéke jelenlegi formájában csekély, abban a kedvezőtlen feltételek miatt jelentős számú védett állat megjelenésére nem lehet számítani.**

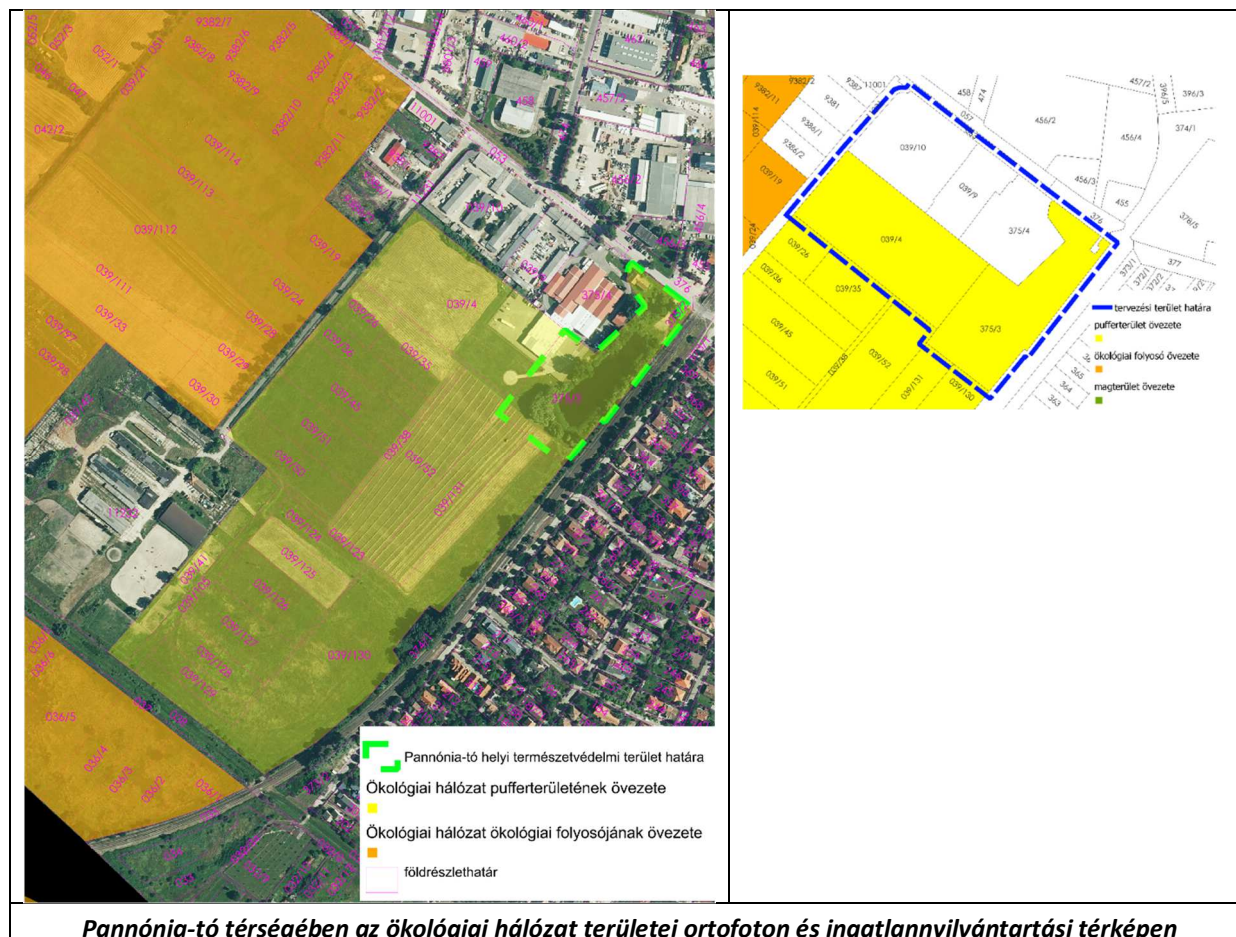
A Duna-Ipoly Nemzeti Park munkatársai a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály főosztályvezetőjének írt véleményükben (ü.i.sz.: DNPI/5338-1/2023.) a 375/3 hrsz.-ú ingatlanon található tó élővilágára vonatkozóan az alábbi tájékoztatást adták:

1. 2018. évi adatgyűjtéskor egy egyed kecskebékát (*Pelophylax esculentus*) találtak — vö. a Pannónia-tó Természetvédelmi szakvéleménynél leírtak 4. ponttal
2. "a Pannónia-tó esetén is valószínűsíthető, hogy hullók, kételtűek a fentebb rögzítettéknél (megj: 1.pontban leírtak) nagyobb faj- és egyedszámban vannak jelen a területen." — vö Pannónia-tó Természetvédelmi szakvéleménynél leírtak 4. ponttal
3. "A tó körüli nádasban védett madárfajok fészkelhetnek" — vö Pannónia-tó Természetvédelmi szakvéleménynél leírtak 1. ponttal.
4. a DNPI hidrobiológus munkatársa 2023. évben halfaunisztikai vizsgálatokat végzett; részben idegenhonos, inváziós, részben őshonos, nem védett, halasztható fajok egyedeit találták.

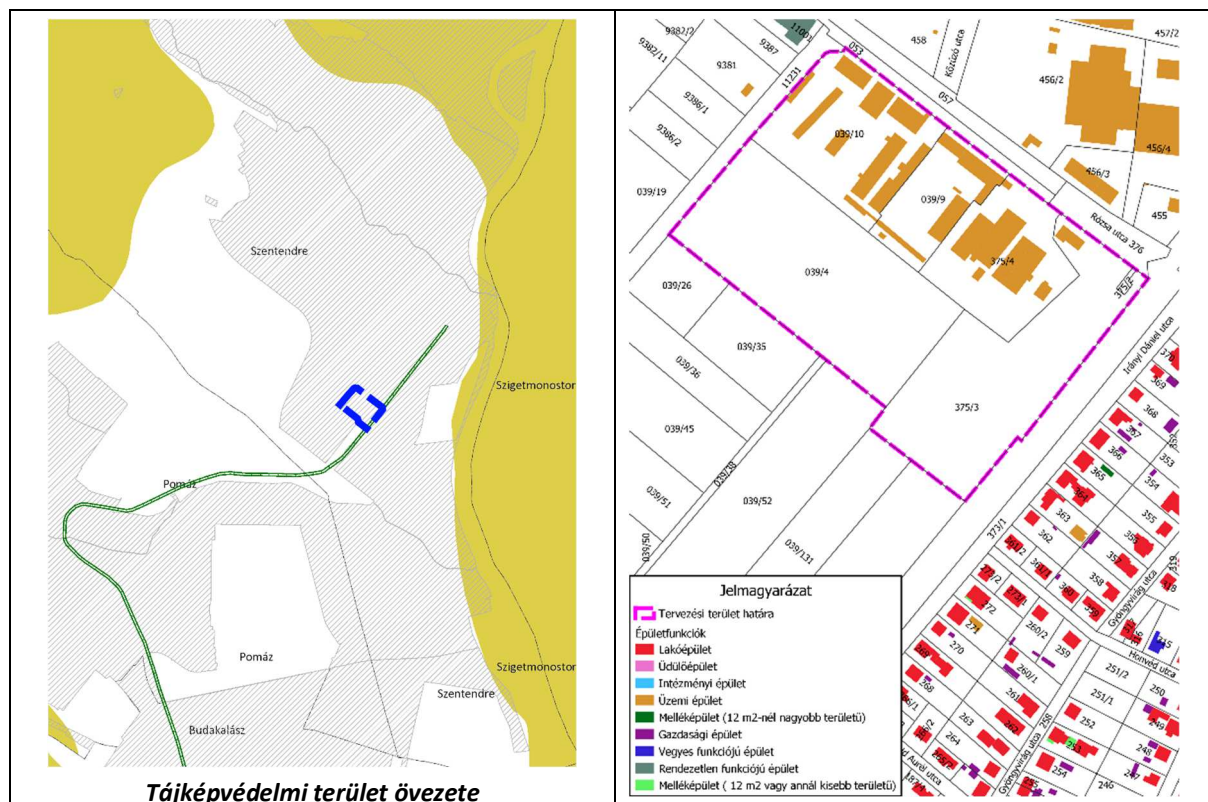
A fenti vizsgálatok egy-egy rövid időszakra, egy-egy alkalomra vonatkoznak. Megállapítható, hogy a teljes vegetációs időszakot felölelő, vagy legalább a tavaszi és téli vegetációs időszakot

értékelő természeti állapot-, faj- és élőhely felmérés nem áll rendelkezésre a Pannónia-tó és térségének élővilágáról.

A tervezési terület egy része —a 039/4 és 375/3 hrsz-ú telkek— az (országos) ökológiai hálózat területén belül helyezkednek el, **pufferterület** szerepkörrel. Az alábbi ábrán látható, hogy a Pannónia-tó helyi természetvédelmi területtel délről határos pufferterület mezőgazdasági terület, amelyet szántóterületként hasznosít tulajdonosa. A monokultúrás szántóterület ökológiai szerepet fajszegénységéből és nem folyamatos növényborítottságából következően kevésbé képes betölteni.



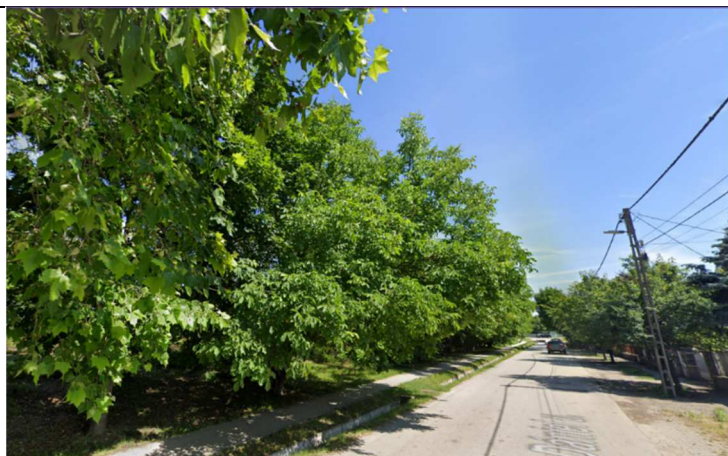
A **tájképvédelmi területeket** a területrendezési tervek térségi övezeti tervlapjai határolják le. A tervezési területet nem érinti a vonatkozó területrendezési tervben, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervében (a továbbiakban BATrT) kijelölt tájképvédelmi terület övezete.



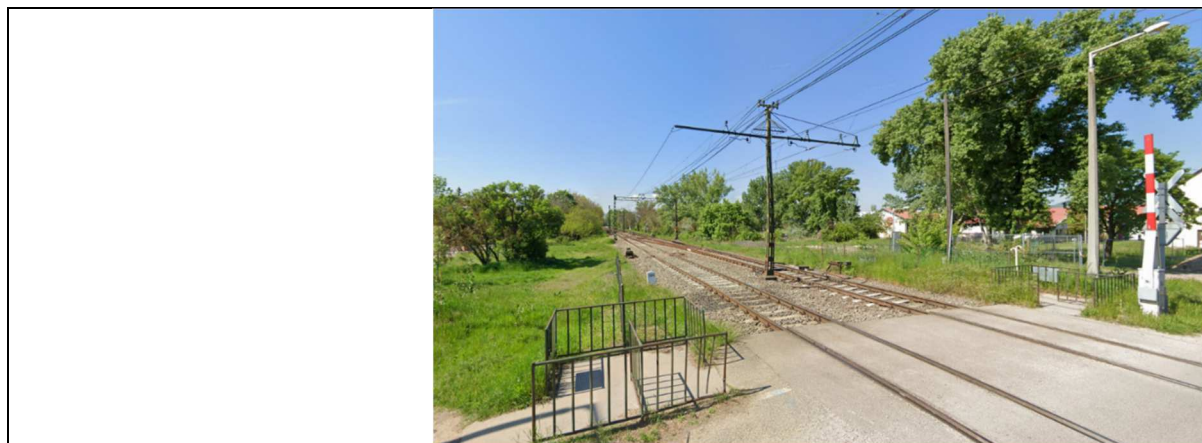
A tervezési területtel délkeleti oldalon lakóterület határos, tőle északra gazdasági területekhez kapcsolódik. Délre és nyugatra szántóterületek határolják, ~300m-re a szántóterületen található egy lovasklub. A lakóterület és a tervezési terület között húzódik a HÉV vonala.

Az épületfunkciókból is jól látható, hogy lakóépületek csak a területtől délkeletre, a HÉV túloldalán találhatók.

Ebből az irányból azonban a rálátást a HÉV vonala menti gazdag zöldsáv korlátozza. A HÉV pálya mindkét oldalán 2-3 szintű növényzet található, mely lombos időszakban szinte végig átláthatatlan, de lomb nélküli időszakban is jelentősen korlátozza a gazdasági területre való rálátást. A szomszédos gazdasági területek irányából igen leromlott állapotú, régi földszintes épületek láthatók. A terület felhagyott, gondozatlan látványt nyújt.



Irányi Dániel utca – jobb oldalon a lakóházak, bal oldalon a HÉV menti zöldsáv



A tervezési terület északkeleti sarka, a gazdasági területet a lakóterülettől elválasztó HÉV pálya



A tervezési terület a szántók irányából, a lovasklubból nézve

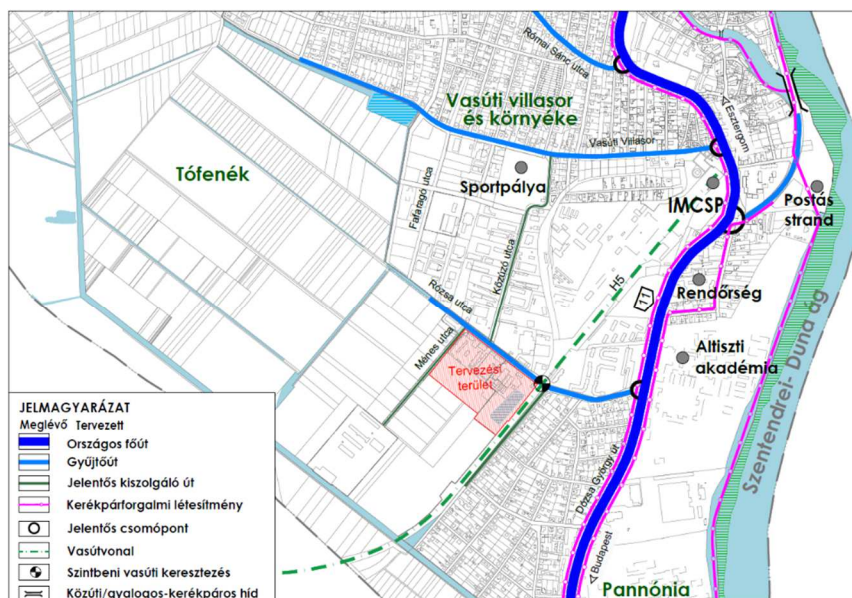
2.5 Közlekedési vizsgálat

Megközelíthetőség:

Közúti kapcsolatok:

A tervezési terület közvetlen közúti kapcsolatát adó Rózsa utca a város délnyugati részének egyik fontos gyűjtőútja (útkategória: B.V.c.C.), amely a 11. sz. főúttal közvetlen kapcsolatban áll (jelzőlámpás csomóponti kiépítés). A városon észak-déli irányban áthaladó 11. sz. (Buda-

pest – Esztergom - Tát) másodrendű főút az országos főúthálózat eleme, így közvetlen térségi kapcsolatokat biztosít a város számára.



A Rózsa utca a Kőzúzó utcán keresztül jól kiépített, közvetlen kapcsolatban áll a Vasúti villasorral is, amely gyűjtőút és a tőle északra fekvő lakóterületeket köti össze a HÉV-végállomással és a közvetlen városközponti és Duna parti kapcsolatot jelentő Duna korzóval.

Így a tervezési terület városi kapcsolatai több irányból is adottak.

Közösségi közlekedési kapcsolatok:

A változás alá vont terület közelében autóbusz útvonal nem halad. A legközelebbi buszmegálló a 11. sz. főút belterületi szakaszán kb. 1000 m távolságban elhelyezkedő Papírgyár megálló, ahol a Budapest, Újpest Városkapu és a Szentendre, autóbusz állomás között közlekedő járatok érhetők el.

Szentendrének nincs nagyvasúti kapcsolata. Budapest és Szentendre között a kötöttpályás közösségi közlekedés regionális vasúti kapcsolattal, a BKK ZRt. által üzemeltetett HÉV-járat-tal (H5) megoldott. A Rózsa utca nyomvonala szintben keresztezi a HÉV-vágányokat. A keresztezés félsorompóval és jelzőlámpával biztosított. A tervezési területtől észak-keletre, kb. 950 m távolságban található Szentendre HÉV-állomás, délkeletre pedig 300 m távolságban a Pannóniatelep megállóhely. A HÉV-vonal közvetlen kötöttpályás kapcsolatot jelent a főváros felé. A HÉV végállomás mellett helyezkedik el a város buszpályaudvara, ahonnan a térségi (helyközi) és helyi buszjáratok is indulnak. Ennek megfelelően a tervezési terület megközelíthetősége közúti és közösségi közlekedési szempontból is megfelelő.

Kerékpáros és gyalogos kapcsolatok:

A térségi kerékpárút a tervezési területtől kb. 400 m távolságban, a Dózsa György út keleti oldalán halad (közös gyalog- és kerékpárútként), de jelenleg a 11. sz. főút kerékpárral való keresztezése csak a kijelölt gyalogátkelőhelyen oldható meg biztonságosan.

Mind a kerékpáros és a gépjármű forgalom, mind a gyalogosok a Rózsa utca irányából érkeznek a fejlesztési területhez. A Pannóniatelep HÉV-megállóhely, illetve a 11. sz. főút „Egyetem” buszmegálló irányából jövő gyalogosok számára a Rózsa utca mentén a 11. sz. főút és a HÉV-vágányok között legalább egyoldali járda jelenleg is működik, de a HÉV-vonaltól nyugatra nincs a gyalogosok számára kiépített burkolat annak ellenére, hogy az utcában számos munkahely és egy magániskola is működik.

Közlekedési hálózat a módosítás alá vont terület környezetében

A Rózsa utca a 11. sz. főút és Irányi Dániel utca között 6 m széles burkolt útpályával, kétoldali járdával, zóldsávokkal, helyenként parkolósávokkal kiépített útszakasz. Az Irányi Dániel utca biztosít közvetlen összeköttetést a Rózsa utcától északra lakók számára a Pannóniatelep HÉV-megállóhelyhez és ez az útszakasz a Pannóniatelep lakóterületének fő megközelítő útja is. Célforgalommal megközelíthető, 30 km/h sebességhatárolással szabályozott, 3,5 t súlykorlátozást megengedő útszakasz. Ezek a korlátozások az átmenő forgalom kizárása érdekében működnek változatos formában a Rózsa utca mentén.

			
<i>Teherforgalom időszakos korlátozása a Rózsa u. vasúti átkelőnél</i>	<i>Súlykorlátozás megerősítése a lakótelepi bejáratnál</i>	<i>Teherforgalom súlykorlátozása a Rózsa utcára vonatkozóan</i>	<i>Irányi u. Rózsa u. feletti behajtáskorlátozása, célirányra, sebességre és súlyra</i>

A vizsgált területet kiszolgáló közlekedési útvonalak közül a Rózsa utca északkeleti oldalon, a Ménes utca északnyugati oldalon, míg a vasút a délkeleti oldalon keretezi a változás alá vont

területet. A Rózsa utca kiépítése az Irányi Dániel utca és a Közúzó utca között a vasúti kereszteződést elhagyva megváltozik. A 11. sz. főútról érkezve a lakóterületek között 6,0 méteres burkolati szélességgel haladó utca, a vasúti keresztezés után már kizárólag gazdasági területeket tár fel, burkolatának szélessége 4,5-5 méterre csökken, járda nélküli, rendezetlen keresztmetszetű, A burkolt útfelülethez kapcsolódva a változás alá vont terület telkeinek előkertje szinte kivétel nélkül közhasználatú parkolók céljára szolgál. A Közúzó utca és a Mézelő utca között a közlekedési célra használható út tényleges szélessége tovább csökken, mivel az előkertek már lekerítettek, s a burkolat erősen leromlott állapotú, s a közvilágítás sincs kiépítve. Az útburkolat szinte a délkeleti kerítések vonalába esik. A Mézelő utcától nyugatra eső Rózsa utcai útszakasz már nincs kiépítve, a forgalom keskeny földúton haladhat.

A Rózsa utcából a Közúzó utcai csomópontnál nyílik délnyugati irányba a tervezési terület mentén a Ménes utca. A Ménes utca egy forgalmi sáv szélességű burkolattal, kétoldali árokkal és szakaszosan fasorokkal kísérve halad, amelynek burkolati szélesség igen keskeny és rossz állapotú aszfaltburkolattal és murvaterítésű padkakkal van kiépítve.

Forgalmi kapacitás-tartalék:

A Rózsa utca jelenlegi forgalmi terhelésének és kapacitás-tartalékának felmérése, valamint az úthálózat kritikus csomópontja terheltségének megismerése érdekében forgalomszámlálás történt a 11. sz. főút – Rózsa utca jelzőlámpával szabályozott csomópontjában, 2023 őszi hétköznapi, reggeli csúcsórán (7.00 – 9.00 h) az alábbi forgalmi értékek voltak mérhetők:

Forgalmi mátrix:

11. sz. főút - Rózsa utca csomópont	11. sz.főút - Déli irány	11. sz.főút - Szentendre v.közp.	Rózsa utca	Σ Ej (bejövő)
11. sz.főút - Déli irány	-	1860	48	1908
11. sz.főút - Szentendre v.közp.	1053	-	72	1125
Rózsa utca	149	37	-	186
Σ Ej (elmenő)	1202	1897	120	

Keresztmetszeti forgalmak:

11-es sz.főút - Déli irány	3110	Ej/h
11-es sz.főút - Szentendre v.közp.	3022	Ej/h
Rózsa utca	306	Ej/h
Σ Csomópont forgalom	3219	Ej/h

Kapacitástartalékok:

Megfelelő forgalomnagyság figyelembe vétele esetén (e-UT 03.01.11 „Közutak Tervezése” Útügyi Műszaki Előírás alapján)

11. sz. főút:

Kapacitás: Irányonként 2, vagy több sávú utak, sávonként („a” hálózati funkció): 1200 Ejm/h
 $F = 3110 \text{ Ejm/h} \ll K = 4 \times 1200 \text{ Ejm/h} = 4800 \text{ Ejm/h}$

Rózsa utca:

Kapacitás: két forgalmi sávú utak, mindkét irányban együtt, „c” hálózati funkció: 800 Ejm/h
 $F = 306 \text{ Ejm/h} \ll K = 800 \text{ Ejm/h}$

Jelzőlámpás csomópont kapacitása:

Az egymást követő fázisokban az egy forgalmi sávra jutó mértékadó forgalmak összege a metsződő forgalom.

$$930 + 186 = 1116 \text{ Ejm/h} < 1300 (1500)$$

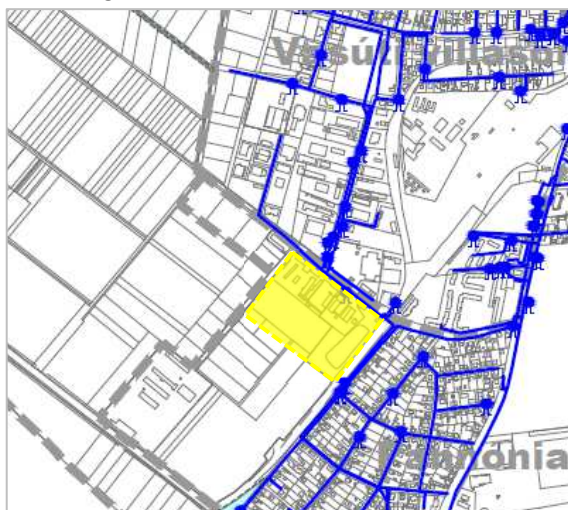
Fentiek szerint **jelenleg a csatlakozó úthálózat minden eleme kapacitástartalékkal működik.** A kritikus elemet a jelzőlámpás csomópont kapacitása jelenti.

2.6 Közművesítés - hírközlés

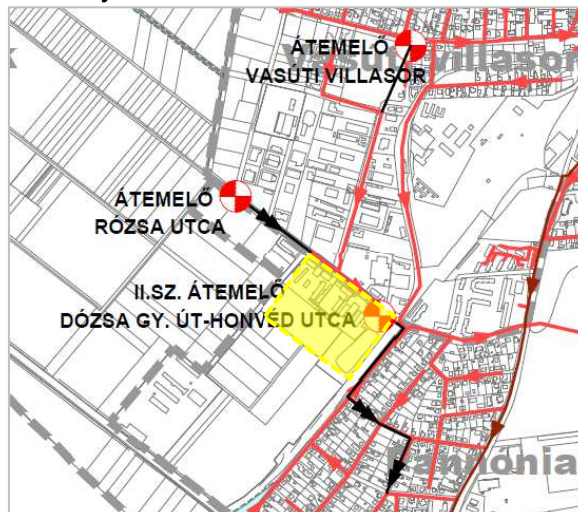
A terület meglevő, már beépített telkeinek közműellátására a Rózsa utcában kiépült valamennyi közművezeték. A 2017. évi hatályos tervek alátámasztó közműterveit összevetve az „e-közmű nyilvántartás aktuális állapotokat bemutató közműhálózataival megállapítható, hogy változás nem állt elő. A Ménes utcában vezetett közművekről csak a villamosvezeték és a gázvezeték esetében van nyilvántartás. A Ménes utcáról nyíló és beépült telkek egyéb (vízi-) közművekkel történő ellátása nem ismeretes, vélhetően magánvezetékekkel, vagy saját kúttal rendelkezik.

Víziközművek

Meglévő víziközművek a Rózsa utcában és környezetében 2017-ben



↑ Ivóvízhálózat kiépítettsége

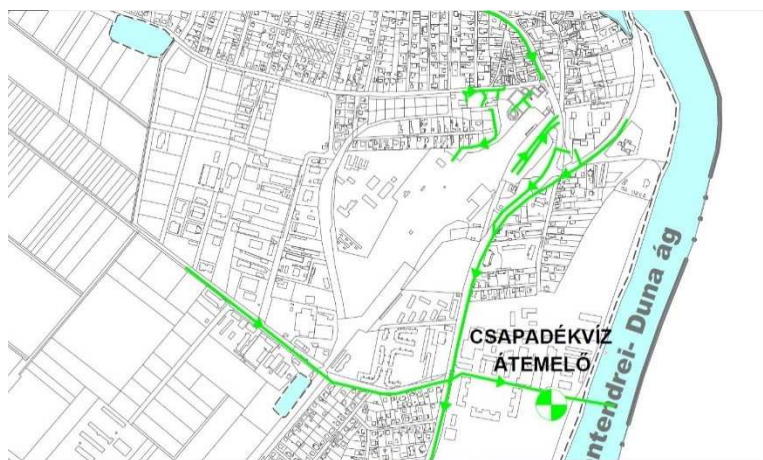


↑ Szennyvízhálózat

A kiépült ivóvízhálózat a módosítás alá vont területen belül a Rózsa utcára nyíló valamennyi gazdasági telket kiszolgálja. A Rózsa utcában a tervezési terület mentén kettő felszíni tűzcsap található. Egyik a vasúti átkelő után, míg a másik a Ménes utca sarkánál.

A szennyvízcsatorna a Rózsa utcában gravitációs vezetékként áll rendelkezésre, a módosítás alá vont területet is szolgálóan.

Csapadékvíz



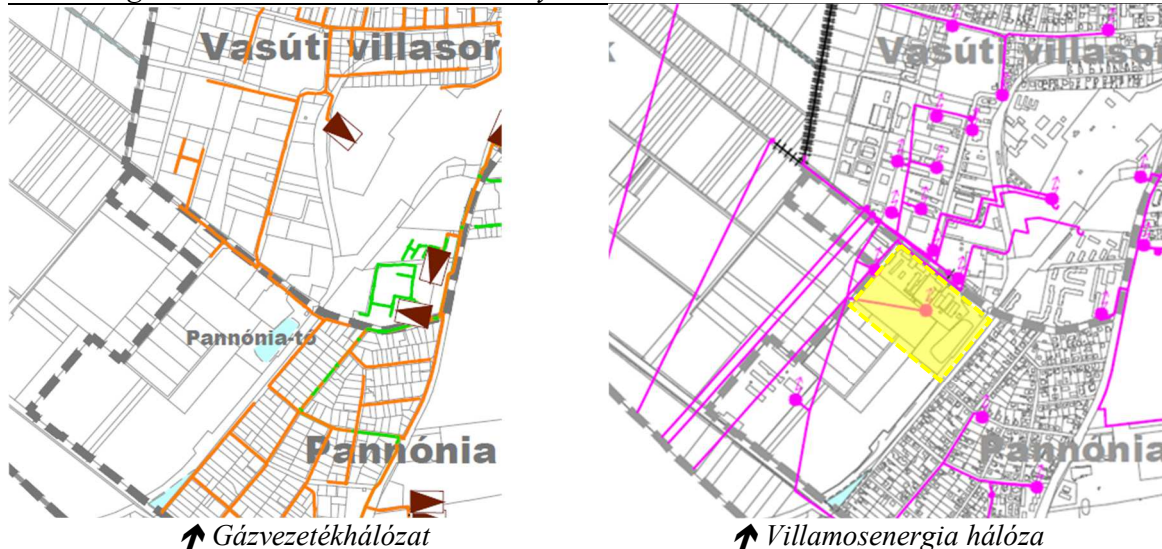
A tervezési terület és környezetének csapadékvíz kezelése változó. A csapadékvizek elvezetésére nyílt árok és zárt csapadékcatorna is található a térségben. A területről elvezetett csapadékvizek végbefogadója a Duna, illetve a Duna mellett üzemelő árvízi átemelő.

A Rózsa utcában a tervezési terület előtti szakaszán az utca ÉK-i oldalán zárt csapadékvíz csatorna épült ki, melynek igénybevétele korlátozott. A Pannónia-tó a megfelelő minőségű csapadékvizek fogadására alkalmassá tehető.

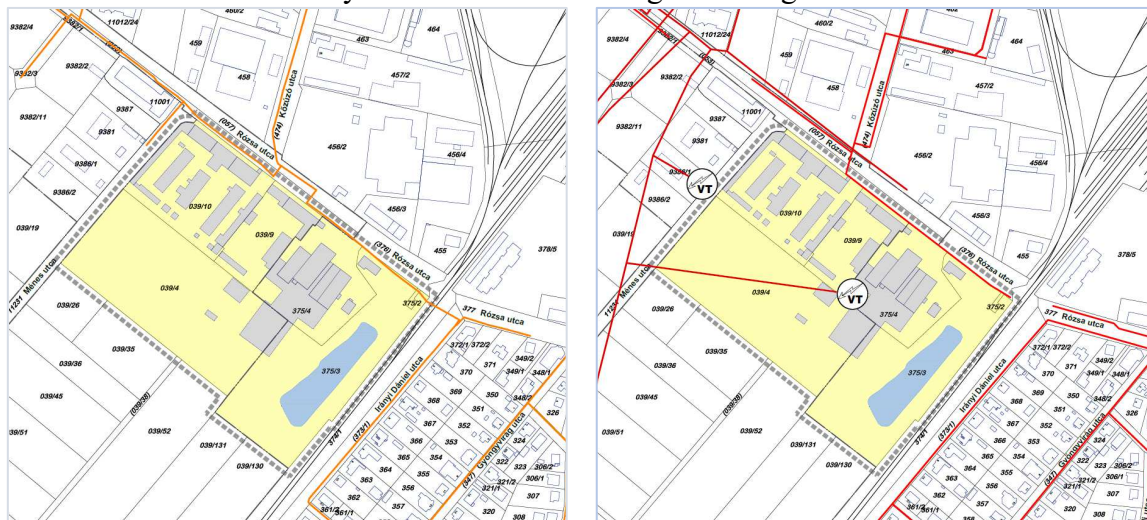
Energiaközművek

A már kiépített középvezettségű, 22 kV-os hálózat több helyen a telkek felett halad keresztül. Ezek a föld felett oszlopokon haladó vezetékeket, ha a beépítést nem korlátozzák, mint kialakult állapotot kell kezelni. A nyomvonalak számára a helybiztosítást vezetékjog garantálja. Amennyiben az egyes telkek tervezett beépítésével ütköznek a nyomvonalak, akkor az ütköző szakaszokat a szolgáltatóval egyeztetve ki kell váltani. Az új hálózatok, illetve a kiváltások építésére földkábeles fektetés szükséges.

Energia közművek a Rózsa utca környezetében 2017-es alátámasztó munkarészekben



A 2024 évi e-közmű nyilvántartása szerint meglévő energiavezetékek ábrázolása ↓





A kiépített hálózati rendszer a fennálló igényeket teljes mértékben lefedi.

←Elektronikus hírközlési hálózat 2024-ben

Meglévő közművek változás alá vont területen belüli korlátozásai a tulajdoni lapok elemzése alapján megállapítható, hogy

- egyes Rózsas utca menti telkeken gázvezetési szolgalmi jog, valamint
- 20 kV-os vezeték elektromos vezetékjog + 375/4-hrsz.-ű telken 04kV-os vezetékjog van,
- a Ménas utcai telken 20 kV-os vezeték elektromos vezetékjog van bejegyezve.

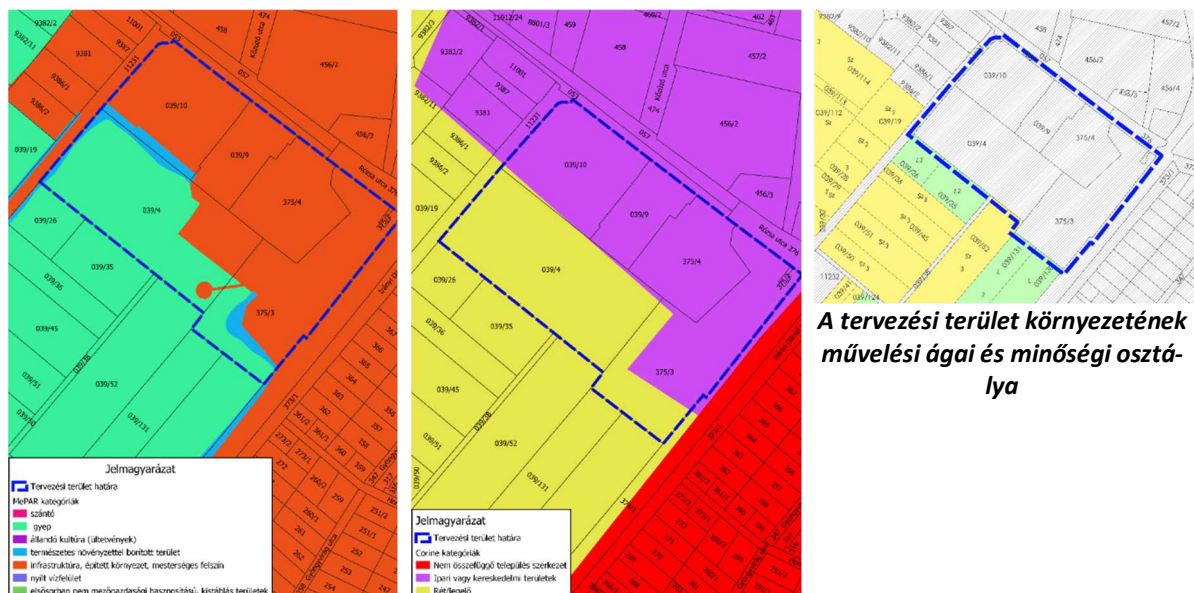
A vizsgált terület környezetében kettő közüzemi szennyvízátemelő található, melyek megfelelő zajvédelemmel és bűzzárással való ellátása esetén a védelmi övezete 20 méterre, vagy egyedi eljárás szerint meghatározott méretre csökkenthető.

A meghatározott hatásterületen belül egyes rendeltetések kialakítása korlátozva van, csak azokat lehet elhelyezni, amelyeket a környezeti hatásvizsgálat vagy szakhatósági engedély megenged. A szennyvízátemelő műtárgy potenciális hatásterületén bűzhatás előfordulhat, melyen belül lakó, üdülő, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási rendeltetésű épület ennek figyelembevétele mellett helyezhető el.

2.7 Környezetvédelem

Termőföld és talaj

A tervezési terület a Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti Tervén települési térségbe tartozik. A hatályos településrendezési eszközök beépítésre szánt területként, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként tartalmazzák a teljes tervezési területet.



MePAR felszínborítottság a tervezési terület környezetében

Corine felszínborítottság a tervezési terület környezetében

A tervezési terület az ingatlan-nyilvántartás szerint *mezőgazdasági művelés alól kivont*, „kivett” terület „irodaház és udvar”. A tervezési területet három oldalról szintén kivett területek szegélyezik, déli-délnyugati oldalon 2. minőségi osztályba tartozó legelőkkel és 3. minőségi osztályba tartozó szántókkal határos.

Mind a MePAR mind a CORINE felszínborítási adatbázisa alapján a 039/9,10, 375/4 és 375/3 nagy része beépített területként nyilvántartott: infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín, illetve ipari vagy kereskedelmi területek kategóriába sorolják.

Szentendre jelentős része erózióknak kitett, a tervezési területet *nem érinti belvízjárta terület, csúszásveszélyes terület vagy felszínmozgásos terület* sem.

Szentendre teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny besorolású, amely főként az állattartást, illetve a mezőgazdasági művelést korlátozza bizonyos szempontból, a terület beépíthetőségét azonban nem befolyásolja.

Ásványi nyersanyagvagyon kitermeléssel, bányatelekkel nem érintett a tervezési terület.

Felszíni és a felszín alatti vizek

Vízgyűjtő-gazdálkodási szempontból Szentendre közigazgatási területe a Duna-részvízgyűjtőhöz, azon belül pedig a Közép-Duna alegységhez tartozik a tervezési terület a „1-9. Közép-Duna” tervezési alegységben található.

A település legjelentősebb felszíni vízfolyása a Szentendrei-Duna-ág (Duna Szob–Budapest között), a tervezési terület keleti széle ~770m-re fekszik a Duna-ágtól. Szentendre további fontos vízfolyásai: Dera-patak, Bükkös-patak, Sztaravoda-patak, Sztelin-patak, melyek mind a Duna-ágba torkoltnak. A tervezési területéhez legközelebb a síkvidéki Dera-patak található, ~670m-re délnyugati irányban. A Dera-patak Szentendre déli részén torkollik a Dunába. A kb. 20 km hosszú Dera-patak Pilisszentkereszten ered, dél felé haladva gyűjti a vizeket, majd

Csobánka, Pomáz érintésével folyik Szentendrére (utóbbin 2-3 km hosszan). A XIX. század második felében a patakot szabályozták, Dunába vezető árkát kimélyítették.

A Duna-ág 32 km hosszú szakasza EGB III. kategóriájú nemzeti vízi út. A terület vízhiányos, amit a Duna víztömege egyenlített ki. A kisebb vízfolyásokon az árvíz leggyakrabban tavasszal és kora nyáron következik be, kisvizek ősszel és télen gyakoriak. A Duna vízminősége II. osztályú. A Dera-patak egy erősen módosított állandó vízszállítási patak, típusát tekintve dombvidéki – közepes esésű – meszes – durva és közepes-finom mederanyagú – kicsi vízgyűjtőű vízfolyás.

A „1-9. Közép-Duna” vízgyűjtőgazdálkodási alegység területén a felszíni vizek monitoringja több helyen folyik. A felszíni vizek esetén a monitoring kiterjed az ökológiai és a kémiai állapot szempontjából indikatív biológiai elemek és speciális veszélyes anyagok meghatározására, valamint azokra a fizikai, kémiai paraméterekre és hidromorfológiai jellemzőkre, amelyek az ökológiai állapotot befolyásolják. A minősítés során az egyes szempontok szerinti állapotokat 5 osztályban határozzák meg: kiváló, jó, mérsékelt, gyenge, rossz. A tervezési területhez legközelebb eső víztestek minősége, a 3. Országos Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (a továbbiakban VGT3) alapján:

Víztest neve	Biológiai elemek		Fizikai-kémiai elemek		Ökológiai minősítés		Hidromorfológiai elemek		Kémiai minősítés	
	jelenlegi állapot	jávu-lás/romlás a VGT2-höz képest	jelenlegi állapot	jávu-lás/romlás a VGT2-höz képest	jelenlegi állapot	jávu-lás/romlás a VGT2-höz képest	jelenlegi állapot	jávu-lás/romlás a VGT2-höz képest	jelenlegi állapot	jávu-lás/romlás a VGT2-höz képest
Duna Szob–Budapest között	mér-sékelt	nincs változás	jó	nincs változás	mér-sékelt	nincs változás	jó	nincs változás	nem jó	nincs változás
Dera-patak	jó	javul	mér-sékelt	nincs változás	mér-sékelt	nincs változás	mér-sékelt	romlik	nem jó	nincs változás

A tervezési területen a következő felszín alatti víztestek helyezkednek el: a

- k.1.3 Dunántúli-középhegység - Budai-források vízgyűjtője nevű karszt felszín alatti víztest,
- sh.1.6 Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest (talajvíz) nevű sekély hegyvidéki felszín alatti víztest
- h.1.6 Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád – Budapest nevű hegyvidéki felszín alatti víztest.

A területen előforduló felszín alatti víztestek jellemzőit, állapotát az alábbi táblázatokban jellemezzük:

VOR kód	Alegység kód	Víztest kódja	Víztest neve	Vízadó típusa	Víztest típusa	Hidrodinamikai típus	Morfológiai típus	Víztest felszíni tagoltsága	Földtani típus
AIQ543	1-9	k.1.3	Dunántúli-középhegység - Budai-források vízgyűjtője	karszt	karszt	leáramlás	középhegység	közepesen tagolt	karbonátos
AIQ550	1-9	sh.1.6	Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest (talajvíz)	porózus	sekély hegyvidéki	vegyes	középhegység	erősen tagolt	törmelékeny
AIQ551	1-9	h.1.6	Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest	vegyes	hegyvidéki	vegyes	középhegység	erősen tagolt	vegyes

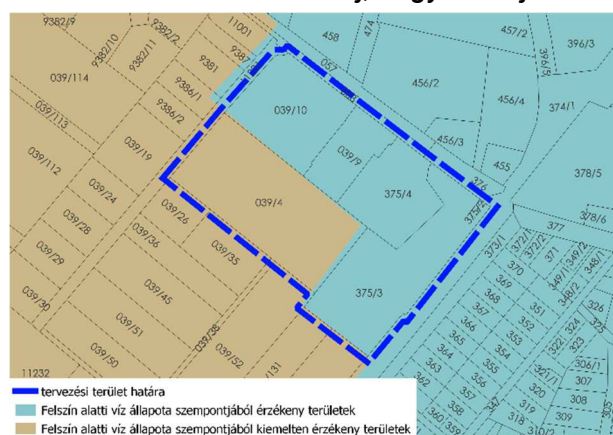
Víztest kódja és neve	Mennyiségi állapot minősítése		Kémiai állapot minősítése	
	jelenlegi állapot	javulás/romlás a VGT2-höz képest	jelenlegi állapot	javulás/romlás a VGT2-höz képest
k.1.3 Dunántúli-középhegység - Budai-források vízgyűjtője	jó	nincs változás	jó	javul
sh.1.6 Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest (talajvíz)	jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata (víz-mérleg)	nincs változás	jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata (NO3)	javul
h.1.6 Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest	jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata (víz-mérleg)	nincs változás	jó	javul

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 a tervezési terület a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület*, de a 039/4 hrsz-ú telek termál karszt felszín alatti vízbázis felett helyezkedik el. Ezek a felszín alatti vizek különösen érzékenyek a külső szennyeződésekre, ezért ez a telek felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelten érzékeny.

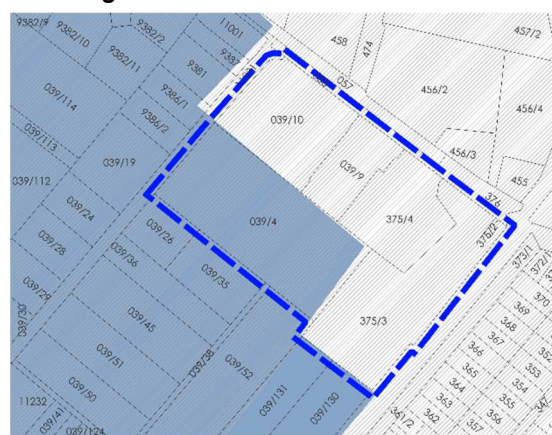
Továbbá a 039/4 hrsz-ú telek a *vízminőség-védelmi terület* övezetéhez is tartozik, ugyanakkor települési térségen belül helyezkedik el.

A tervezési területet *vízbázis védőterülete* nem érinti. A tervezési területen, annak keleti sarkában található szennyvízátemelő – Dózsa Gy. út – Honvéd utca II. sz. átemelő.

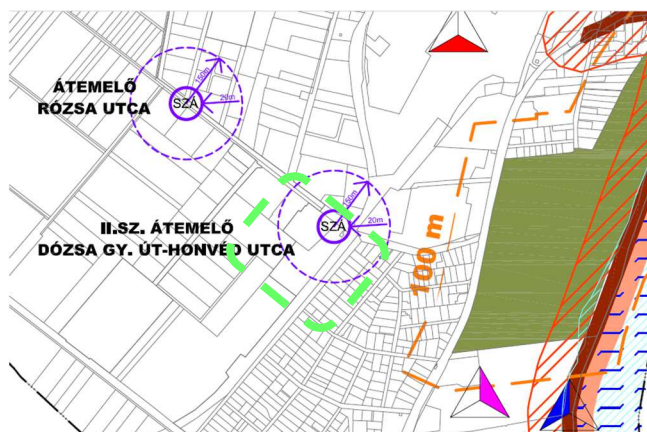
A tervezési területen a *talaj, vagy a talajvíz szennyezettségéről* nincs információ.



A tervezési terület felszín alatti víz érzékenysége szempontjából



A tervezési területet érintő vízminőség-védelmi terület övezete



HONVÉDELMI TERÜLETEK VÉDŐÖVEZETEI	
	honvédelmi rendeltetésű területek
	gyakorlati védőtávolsága
	robbanóanyag raktár védőtávolsága
	lőtér védőtávolsága
	egyéb honvédelmi védőterület
NEM VONALAS KÖZMŰLETESÍTMÉNYEK	
	Telenor antenna
	T-Mobile antenna
	Vodafone antenna
	szennyvízátemelő védőtávolsággal
VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETTSÉG	
	nagyvíz meder területe
	hullámtér
	elsőrendű árvízvédelmi védővonal
	földgáz

Kivonat Szentendre TSZT „Védelmek és korlátozások; környezetvédelemmel, honvédelemmel és közművekkel kapcsolatos korlátozó tényezők” tervlapból

A 375/3 hrsz-ú telken található egy bányató, mely másodlagos élőhelyként egy kubikgödörből alakult, amelyet egy árhullám töltött fel. A tó az elmúlt évtizedek során erősen feltöltődött, feliszapolódott. Csekély vízmélységgel rendelkezik (cca. 1,6m), partja igen meredek, így csak keskeny nádas sáv tudott a szélén megtelepedni. A tó vízminőségére vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre. A tó területén, a terület tulajdonosának megbízásából 2022. júliusában felszín alatti vízminta-vételre és vizsgálatra került sor. A vizsgálatokat a BÁLINT ANALITIKA Kft. végezte. A vizsgálat a felszín alatti vízminta általános vízkémia (helyszíni pH, fajlagos elektromos vízvezetőképesség), fém, félfém, As, Hg-tartom, TPH-GC és PAH vizsgálatra terjedt ki. A vizsgálati jegyzőkönyv alapján a mért adatok egyik vizsgált komponens esetében sem haladta meg a határértéket.

Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Szentendre városát a „4. Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba sorolta, az alábbi zónacsoportok megjelölésével:

	Kén-di-oxid	Nitrogén-di-oxid	Szén-mon-oxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közel-ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Szentendre	E	B ⁵	D ⁶	B	E ⁷	O-I ⁸	F ⁹	F	F	F	B

Szentendre levegőminőségét a 11.sz. főút forgalmából adódó levegőszennyezés határozza meg.

Szentendre levegőminőségét kedvezően befolyásolja a Visegrádi-hegységből folyamatosan áramló hideg levegő. Az átszellőzést a Duna és a Budai-hegység völgyei is segítik. A tervezési terület a beépített területek szélén helyezkedik el, egyik oldalról szántókkal határos, ami segíti a terület átszellőzését.

Szentendre közigazgatási területén az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (a továbbiakban: OLM) automata mérőállomást nem üzemeltet. Az OLM gy manuális (RIV) mérőhelyet üzemeltet a Bükköspart 36. sz. alatt. A mérőállomáson csak nitrogén dioxid szennyezettséget mérnek. A 2022. évi mérési adatok alapján az OLM általkészített légszennyezettségi index értékelés alapján a Szentendre a város nitrogénoxid szennyezettség tekintetében jó (2) minősítést kapott, ami azt jelenti, hogy az éves középérték 16-32 mikrog/m³.

A légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területeket, ahol szigorúbb határértékek tartandók be, a a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V.9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelet 2. melléklete határozza meg. E szerint légszennyezettségi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek az alábbi területek tekintendők:

- erdők, kivéve az elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a városok, községek, a lakótelep és más települést védő településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok,
- történelmi borvidékek szőlőterületei,
- természetvédelem alá vont területek (nemzeti parkok, tájvédelmi körzetek, természetvédelmi területek),

⁵ B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a túrértéket meghaladja.

⁶ D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

⁷ E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

⁸ O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

⁹ F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

- mező-, kert- és erdőgazdasági kutató és kísérleti területek,
- arborétumok, botanikus kertek, génbankok területei.

A fentiek alapján a „Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület” területe, a 375/3 hrsz.-ú telek területe légszennyezettségi szempontból ökológiailag sérülékeny területek közé tartozik.

A tervezési területen 2022-ben 1 db bejelentett pontforrással rendelkező üzem volt. A Rózsa utca 23. szám alatt található felületkezelő műhely. Az OKIR adatai szerint 2022-ben a pontforrás alábbi szennyezőanyagokat bocsátotta a légtérbe:

Anyagnév	éves kibocsátás (kg/év)
Etil-benzol	5
Xilolok	19
Izo-butil-acetát	59
Szén-monoxid	null
Etil-acetát / ecetészter; ecetsav-etil-észter /	66
Szilárd anyag	23
Toluol	20
Butil-acetát / ecetsav-butil-észter /	23
Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂	null
Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂	null

Zaj- és rezgésterhelés

A TRE módosítást megalapozó Telepítési tanulmánytervhez forgalomszámlás készült. A Rózsa utca mentén fellépő közlekedési környezeti zajszinteket számításokkal becsültük meg. A számítások szerint a Rózsa utcában az úttengelytől 7,5 m távolságban nappali időszakban (6:00-22:00) 65,5 dB körüli, éjjeli időszakban (22:00-6:00) 58,5 dB körüli zajszintek alakulnak ki.

A tervezési területen üzemi zajból eredő, határértéket meghaladó zajterhelésről nincs adatunk.

Hulladékkezelés

A településen mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott. Jelenleg a területen nem folytatnak veszélyes hulladékot eredményező tevékenységet. A keletkező kommunális szilárd hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre kell szállítani. Szentendren 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 Pannónia-tó és környezetére 2024. márciusában készült Természetvédelmi szakvélemény megállapította, hogy a Pannónia-tóban folytatott „engedély nélküli horgászat miatt, ahol meg lehet közelíteni a víztestet, ott hulladék van szétszórva”.

2.8 Katasztrófavédelem

A módosítás alá vont területen árvízi veszélyeztetettség nincsen, ezért árvízvédelemre nincsen szükség. A terület felszínmozgások tekintetében sem veszélyeztetett

A rendeltetéssel és az épületek tűzszakaszolásával összefüggő tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a közhálózat által biztosítható tűzivíz-mennyiség feletti a vízigény, (ha az épületek a lehetséges tűzszakaszolás után is a közhálózat által biztosítható vízmennyiséget meghaladja a tűzivíz-igény) akkor helyi tűzivíztároló létesítése szükséges.

A gazdasági telken belüli úthálózat kialakításakor a tűzoltóság vonulására figyelemmel kell lenni.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1 A környezetalakítás terve

3.1.1 Településrendezési javaslatok

A javasolt településszerkezet, a területfelhasználási rendszer

A település szerkezetében változás nem javasolt a módosítással összefüggésben. A területfelhasználási rendszer tekintetében módosítást jelöl a szerkezeti terv. Az előzmények fejezetben ismertettek, vagyis a Pannónia-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület jogi státuszának tisztázása okán javasolt a tó és környezete területfelhasználási besorolását megváltoztatni.



A terület jelentős része (Gksz jelű) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhasználatban marad.

A Pannónia-tó telkét – kisebb területet csökkentő határkorrekciók után a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhasználat helyett különleges beépítésre szánt innovációs központ elnevezésű (K-Inn jelű) területhasználatra javasolja a tervmódosítás. A javaslat a megismert fejlesztési szándékok és az adottságok okán olyan területhasználati módot keresett, amely reálissá teszi a fejlesztést a telken. Lényegesen kisebb mértékű beépítéssel és jelentős arányú zöldfelületi követelménnyel, de lehetővé teszi a terület hasznosíthatóságát, a tó természetvédelmi szempontú fenntartásának megoldását.

A Pannónia-tó telkének telekhatár módosítása (ez által területet csökkentő változása) a telek két hosszoldala mentén szükséges. A szabálytalan alakú Pannónia-tó telkének északnyugati oldalán a kialakult állapotokra figyelemmel a már gazdasági célokra igénybe vett részét továbbra is gazdasági területhasználatra javasolja a terv. A telek délkeleti oldalát - keskeny sávban - a H5 HÉV vonal vasúti telkének szélesítési igénye érinti, melynek következtében kis mértékben a telek egy része a kötőtpályás közlekedési területhasználatba kerül (KÖk jelöléssel).

A Pannónia-tó telkének telekhatár módosítása (ez által területet csökkentő változása) a telek két hosszoldala mentén szükséges. A szabálytalan alakú Pannónia-tó telkének északnyugati oldalán a kialakult állapotokra figyelemmel a már gazdasági célokra igénybe vett részét továbbra is gazdasági területhasználatra javasolja a terv. A telek délkeleti oldalát - keskeny sávban - a H5 HÉV vonal vasúti telkének szélesítési igénye érinti, melynek következtében kis mértékben a telek egy része a kötőtpályás közlekedési területhasználatba kerül (KÖk jelöléssel).

Jelenleg a Pannónia-tó telkébe ékelődik egy szennyvízátemelőt befogadó „közműtelek” (K-K jelöléssel), amely a kibővülő kötőtpályás közlekedési terület következtében a továbbiakban a közlekedési terület által lesz körülvéve.

Beépítésre szánt területhasználat jelenik meg a módosítás alá vont területen három esetben. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz** jelöléssel), különleges innovációközpont területe (**K-Inn**) jelöléssel, valamint különleges közműterület (**K-K** jelöléssel).

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre, ugyanakkor a beépítésre nem-szánt területek terjedelme, kis mértékben ugyan, de növekszik.

Beépítésre nem szánt területek közül meglévő és tervezett közutak (**KÖu** jelöléssel) és a kötőtpályás közlekedési területek (**KÖk** jelöléssel) határolják a területet.

A meglévő közutak nyomvonalvezetésében és hálózati szerepében változást nem javasol a terv. A tervezett kiszolgáló utat a hatályos tervvel megegyezően javasolt vezetni, azaz a változás alá vont terület délnyugati határán a tervezett belterületi határon - fele részben a módosítás alá vont területet érintve - a gazdasági terület mentén 14 méter szélességben, az út töréspontjában 20 méter széles fordulást biztosító kiegészítéssel, míg a Pannónia-tó telke mentén, a meglévő belterületi határtól délnyugatra (a különleges innovációs központ telke mentén) csak 6 méteres szélességben. Ez utóbbi szakaszon a HÉV-megálló elérését biztosító

kerékpáros és gyalogos útvonalként. A leírt tervezett közterületi kialakítás a hatályos tervben ábrázolt vonalvezetéssel és területi igénybevétellel teljes mértékben megegyezik.

A helyi építési szabályzatban bekövetkező javasolt változásokat a 3.7 pontban, a szabályozási koncepció leírásában lehet megtalálni.

Védelmi és korlátozó elemek

védőtávolság, védőterület

A tervezési területet érinti a H5 HÉV nyomvonaljellegű építmény védősávja és érinti a szennyvízátemelő hatásterületet jelentő védőterülete. A védősáv a H5 HÉV vonal vasúti pálya mentén a különleges innovációs központ telkén jelenik meg. Az országos területrendezési és építési követelményekben (OTÉK) szereplő országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méteres távolságon belül a területen bekövetkezett változások egyeztetését írja elő az érintett szakhatóságokkal, valamint építmény elhelyezésére vonatkozó feltételek (építési hely határvonalának meghatározása jelen esetben külön egyeztetés alapján történt.

táj és természetvédelmi területek

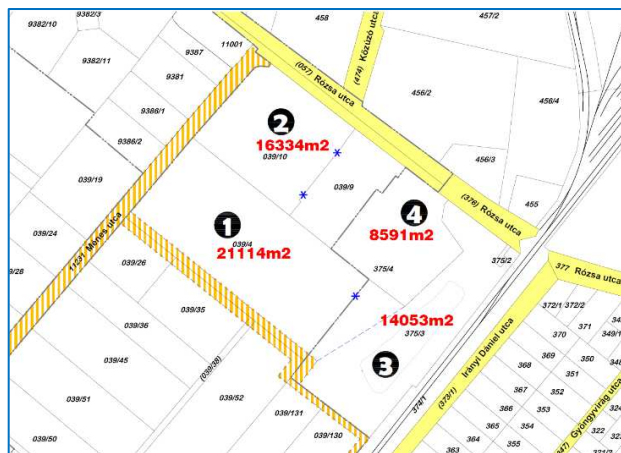
helyi jelentőség természetvédelmi terület a 395 hrsz.-ú telek, mely a Pannónia-tó befogadója, a terület használatára és beépítésére vonatkozó követelményeket a tó készülő kezelési terve fogja pontosítani, melyre a helyi építési szabályzat hivatkozik,

kulturális örökségvédelmi elemek

kulturális örökségvédelmi elem (műemlék vagy régészeti terület) nincsen a módosítás alá vont területen.

3.1.2 A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A változással érintett területen a területhasználati változásokkal összefüggésben telekalakításra lesz szükség. A különleges innovációs központ területének kialakításához, továbbá a tervezett újra-beépítésekhez telekalakításokat a következő módon kell végrehajtani.



A 039/4 helyrajzi számú 1. jelű telek és a 375/3 helyrajzi számú a 3. jelű telek között határrendezés szükséges, mivel terület-használati váltást jelent az új telekhatár. Az új telekhatár a Pannónia-tó telkének csökkentésével jön létre. A 039/4 hrsz.-ú telek beépítését és használatát kizárólag a Ménes utca fogja szolgálni. Itt azon szolgáltatásokat befogadó csarnokok létesítése tervezett, akik a 2. jelű telekről áttelepülni kívánnak.

A Rózsa utca menti 2. jelű terület két (039/9 és 039/10 hrsz.-ú) telekből jön létre 16.334

m² területen, amely kialakuló nagy-telek újra beépítése tervezett. Az új összevont telek megközelítése kétirányból történhet. Külső személygépkocsi forgalom a Rózsa utca felől alakítható ki, míg a teherforgalom a Ménes utcai bejáraton tervezett.

A 4. jelű (375/4 hrsz.-ú) telek határaiban változás nem történik, csupán területfoglalásában. Fel kell szabadítani az általa konténerek tárolására és gépjárművek parkolására használt „idegen-területeket”.

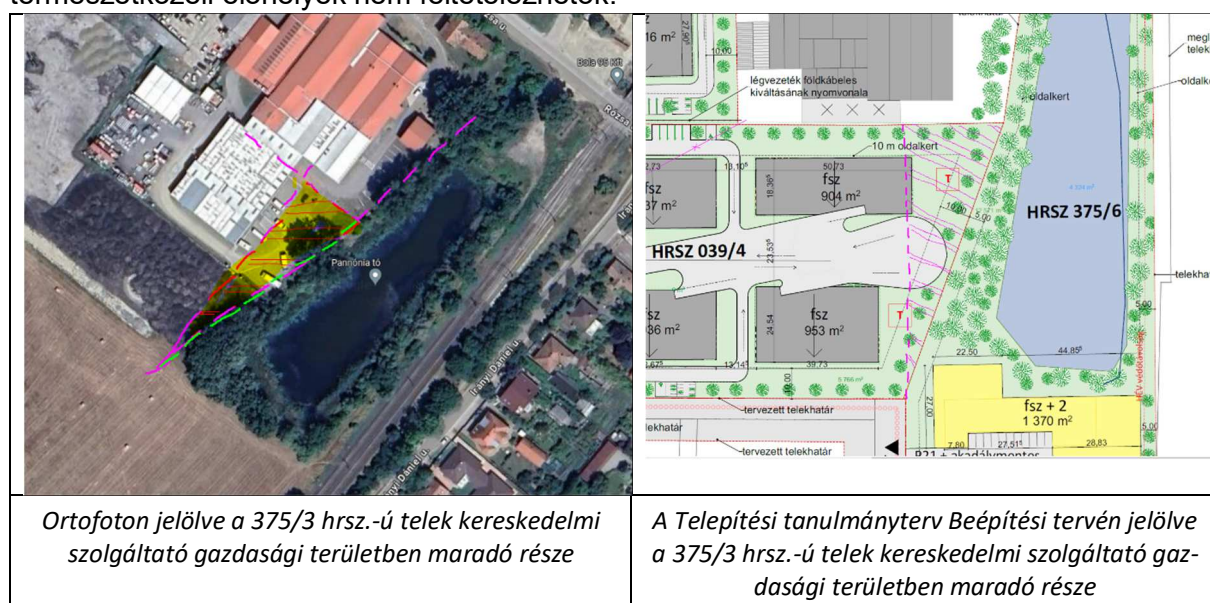
Fenti telekalakítások és területhasználati szokás váltása mellett meg kell, hogy valósuljon a Ménes utcáról nyíló új kiszolgáló út 039/4 és a 375/3 hrsz.-ú telkeket érintő telekalakítása is. A fenti ábrán a közterület céljára szükséges telekrészek méretével csökkentett területi értékek

[illegible]

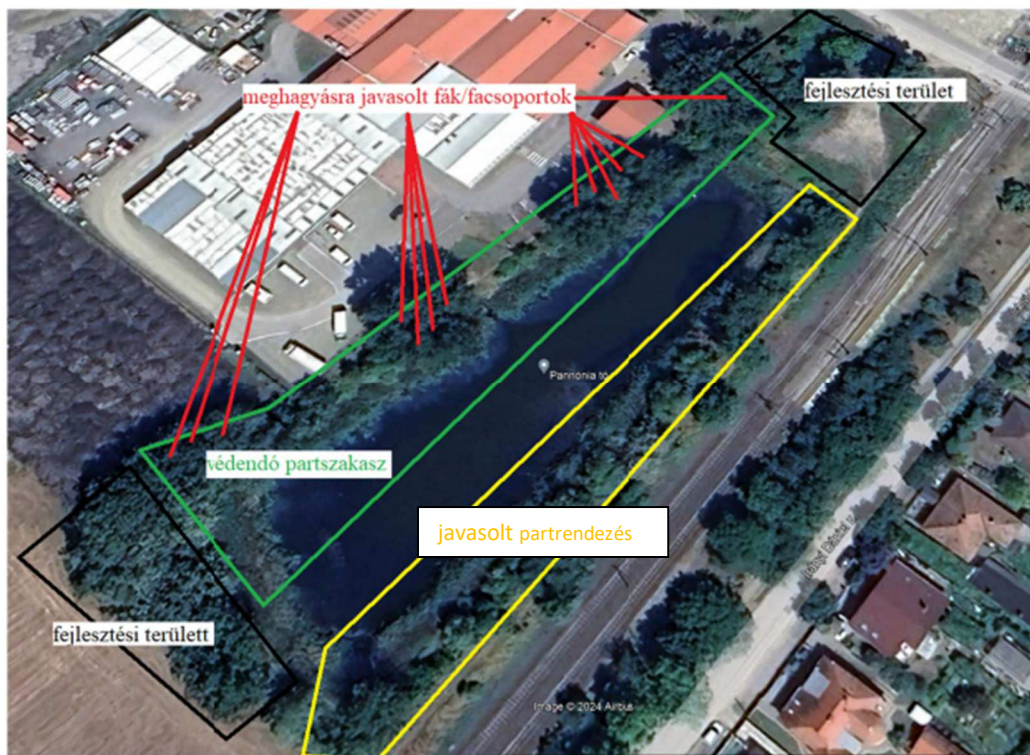
PRO-TERRA Kft. -TAJOLÓ-TERV Kft. – MobilCity Bt.

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció Pannónia-tó helyi védett természetvédelmi terület nagy részét átsorolja kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből innovációs központ különleges területbe. Az új területfelhasználási kategória is beépítésre szánt terület, de a SZÉSZ előírásokban a területre vonatkozó beépíthetőség mértéke jelentősen csökken a maximális épületmagasság növelése mellett (7,5m helyett 10,5m, ami gyakorlatilag plussz egy szint építésére adnak lehetőséget), ugyanakkor jelentősen nő a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó része. A terület nagy része „rehabilitálandó védett természeti területként” szabályozott terület a SZÉSZ-ben és a Szabályozási terven, ebből következően a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó része gyakorlatilag a helyi védett természetvédelmi terület zöldfelülettel és vízfelülettel borított része, ahol a területen növénytelepítés stb. a természetvédelmi célkitűzésekkel összhangban történhet.

A TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció a 375/3 hrsz.-ú telek északnyugati részét nem sorolja át innovációs központ különlegesterületbe, változatlanul kereskedelmi szolgáltató gazdasági területben tartja. Az alábbi ábrákon jelölésre került a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület területfelhasználás szempontjából nem módosuló része. Az ortofoton látszik, hogy a helyi természetvédelmi terület ezen része jelenleg burkolt felület, ott természetes vagy természetközeli élőhelyek nem feltételezhetők.



A **Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény** a jelenlegi állapot értékelésén túlmenően vizsgálta a tervezett fejlesztések természetvédelmi hatásait is. A szakvélemény a Pannónia-tó helyi természetvédelmi területen belül az alábbi területrészeket különböztette meg, a megkülönböztetett területrészekre vonatkozóan az következő "intézkedési", „rendezési” javaslatokat tette:



Kivonat a Pannónia-tó Természetvédelmi szakvéleményből: a tó körüli területeken javasolt intézkedéseket bemutató ábra a tervezett állapotot is figyelembe véve készült.

A fenti ábrán:

- a sárgával jelzett területrészen „a tónak a növényzet eltávolítása és a part korrekciója szükséges annak érdekében, hogy a HÉV és az élővíz között puffterületet lehessen kialakítani, valamint így a vizes élőhely, mint tájképi funkció dominánsabban meg tud jelenni a szűkebb környezetben. A partot néhány méterrel szükségessé beljebb helyezni.”
- a zölddel jelzett területrészen „megőrzése természetvédelmi szempontból a legindokoltabb, ezért ennek minél kevesebb bolygatása javasolt. Természetesen a tó és az ingatlanhatár között a fák meghagyása mellett közlekedő út elhelyezése szükséges, mely út keretet szab a területen közlekedők számára, segítve a természetes élőhelyek zavartalanságát.”
- a feketével jelölt területrészen „későbbi fejlesztésekre alkalmas területek, melyek elhelyezkedése nem zavarja a vizes élőhely ökológiai szerepét.”
- a szakvélemény külön kiemeli, hogy a tó medrének kotrása elengedhetetlen a tó hosszú távú fennmaradása érdekében.”

A Pannóniai-tó helyi Természetvédelmi szakvélemény a következő, a terület tervezett TRE módosítás okán a következő javaslatokat, teszi. A javaslatok egy része már a terület fenttartására és rehabilitására vonatkozó javaslat:

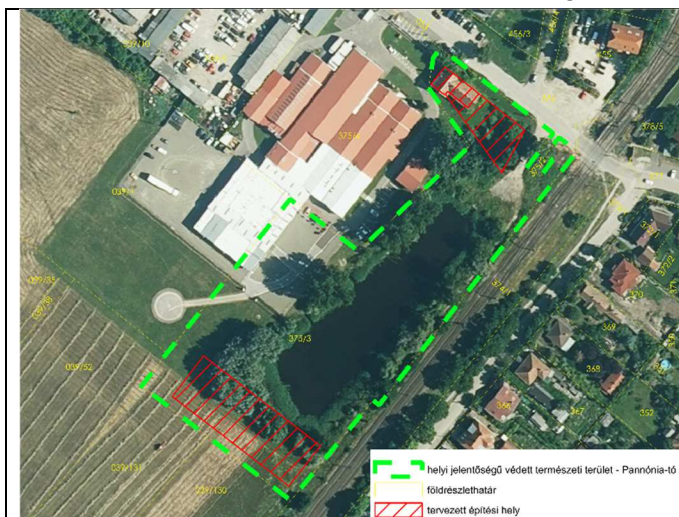
- Javasolt az idős nagy fák megőrzése. A fenti ábrán zölddel jelölt területrészen, a tó északnyugati szélén 13 darab nagy nyárfa helyezkedik el, amelyek megőrzése

indokolt.

- A tájidegen és inváziós fajok eltávolítása szükséges, a folyamatos gyommentesítésről gondoskodni kell.
- Növénytelepítéskor a tájra jellemző, termőhelynek megfelelő, őshonos növényfajok ültetése.
- A tó hév felőli partszakaszának rendezése javasolt úgy, hogy mindenképp maradjon parti sáv, mely védi a tó vízminőségét. Erre a partszakaszra fa ültetése nem javasolt, a nádas és egyéb vízi növényzet meghagyása megfelelő.
- Amennyiben szükségessé válik fa kivágása az az énekesmadarak védelme érdekében javasolt költési időszakon kívül (aug. 15. - márc. 1.) végezni.
- A tó kotrása, felgyűlt iszap eltávolítása szükséges! Jelenleg a tó feliszapolódott, a benne lévő szerves szennyezők rothadásnak indultak (bűzhatás már jelentkezik), mely negatívan hat a víz minőségére, így az itt előforduló fajokra is.
- A lehetségesen előforduló békák védelme érdekében lehetőleg július 15. – október 30. között kell a felmerülő kotrást vagy feltöltést elvégezni.
- A tó horgászati célú felhasználása nem javasolt, az őrzést meg kell oldani, hogy az illegális horgászat és személerakás megszűnjön.
- A rekreációs és egyéb társadalmi funkciókhoz azonban úgy szükséges a tavat és környezetét kialakítani, hogy ennek meg tudjon felelni. A folyamatos fenntartásról gondoskodni kell.

Jelen TRE módosítás alábbi javaslatai segítik a természetvédelmi érdekek érvényre juttatását:

- a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület területét —kivéve a terület északnyugati részén elhelyezkedő burkolt területét—olyan építési övezetbe sorolja át, ahol alacsonyabb a terület beépíthetőségének mértéke (35% helyett 15%),
- kijelölésre kerültek az új építési övezeten belül, a védett terület északi és déli részén, két építési hely került kijelölésre, amelyeken belül az épületek elhelyezhetők. Az északi építési hely a Rózsa utca felől, a déli építési hely a tervezési terület déli részén fejlesztendő közlekedési területről közelíthető meg,



A mainál kissé korábbi időből származó ortofoton látható, hogy az építési hely

- a telek északi részén a meglévő épület folytatásában került kijelölésre,
- a telek déli részén részben mezőgazdasági művelés alatt álló területen

A Pannónia-tó természetvédelmi szakvélemény a kijelölt építési helyek kapcsán megállapította, hogy azok „elhelyezkedése nem zavarja a vizes élőhely ökológiai szerepét”

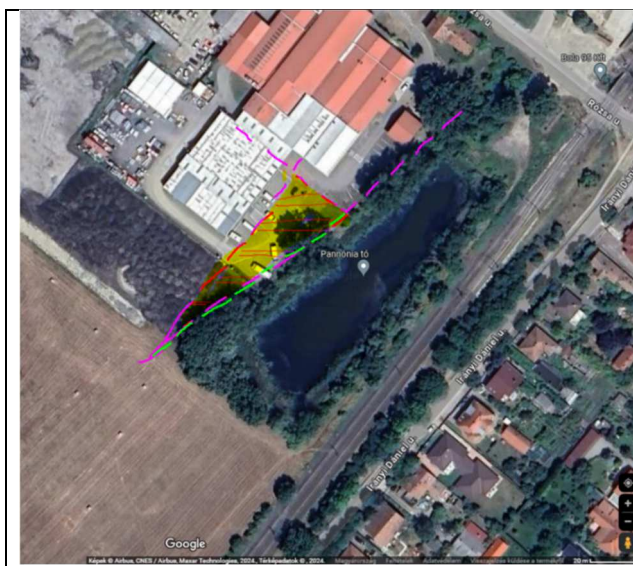
- az új építési övezetben a telek zöldfelültként kialakítandó hányada jóval nagyobb, kétszeresére nő, mint a területre jelenleg vonatkozó követelmény (65% 30% helyett),
- az új építési övezet középső részén, figyelembe véve a Pannónia-tó Természetvédelmi szakvéleményt, a tó és térsége a Szabályozási tervlapon „**rehabilitálandó védett**

természeti terület” jellel került körülhatárolásra, amely terület magába foglalja a Pannónia-tó Természetvédelmi szakvéleményben lehatárolt védendő területrészeket, a 13 db meghagyásra jelölt fát, a tóterületét. A „rehabilitálandó védett természeti terület” jellel jelölt területre vonatkozóan a SZÉSZ a következő követelményeket fogalmazza meg:

- tevékenységek folytatása és építmények elhelyezése a helyi természetvédelmi terület Természetvédelmi Kezelési Terve és a SZÉSZ előírásainak együttes betartásával történhet, a szigorúbb előírás alkalmazásával,
- tevékenységek folytatása, építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi célkitűzések, a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében történhet a természetes, természetközeli élőhelyek fennmaradását biztosító módon,
- építmények közül kizárólag a természetvédelmi terület megközelítését, természetvédelmi ismertetést a tó karbantartását szolgáló műtárgyak helyezhetők el,
- a tó rehabilitációja „természet-alapú megoldásokkal” (NbS) történhet.

A fenti javaslatokon túlmenően szükségesnek ítéljük meg a Pannónia-tó helyi természetvédelmi terület Természetvédelmi kezelési tervének aktualizálását (tulajdonképpen elkészítését). A Természetvédelmi kezelési tervet a természetvédelmi kezelési tervek készítésére, készítőjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 3/2008. (II.5.) KvVM rendelet melléklete szerinti tartalommal készítendő el. A Természetvédelmi kezelési tervben:

- teljes vegetációs ciklust követve (tavaszi és őszi aspektusok) pontosítani szükséges a területen előforduló növény- és állatfajokat, élőhelyeket. Az élőhelyek természeteségi mértéke is értékelendő,
- meg kell határozni a természetvédelmi kezelési célkitűzéseket mind a természeti értékek, mind a területhez kapcsolódó tevékenységek vonatkozásában,
- a természetvédelmi kezelési célkitűzésekre figyelemmel határozandók meg a részletes kezelési módok, korlátozások és tilalmak. . (pl.: a Pannónia-tó Természetvédelmi szakvélemény a legelsőként elvégzendő feladatok között említi a tó kotrását, fenntartási munkáinak elvégzése és az „Előzetes kezelési terv” viszont a meder kotrásának tilalmát tartalmazza; az „Előzetes kezelési terv” nem nevesíti, hogy milyen kezelési módok alkalmazásával kell a honos fajállományt (szintén nem derül ki, hogy a vizsgált területen milyen fajokat értünk ezalatt) megtartani; mi alapján szerepel, hogy a compó betelepítése javasolt? stb.)



Jelen TRE módosítás a rendelkezésre álló adatok alapján **megfontolásra javasolja a helyi természetvédelmi terület határának pontosítását, az innovációs központ különleges terület építési övezet határához való igazítását.** Az ortofoton látható, hogy a sárgával felülírozott terület a szomszédos telephely által belső közlekedésre használt burkolt terület.

3.3 Közlekedési javaslat

3.3.1 Úthálózati változások, forgalombecslés

A településrendezési eszközök módosítását kezdeményező telepítési tanulmánytervhez az alábbiak szerint forgalmi előrebecslés számítása történt.

Forgalmi előrebecslés:

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat.

A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátosságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni. Ezek –nagyobb beruházások- esetén csak részletes közlekedési hatástanulmány birtokában határozhatók meg.

A módosítás alá vont területen új beépítésre tervezett három ingatlant a mellékelt ábra 1-2-3 jelű területei képezi.



A beépítési terv forrását adó építészeti munkarészben szereplő funkciókat és parkolósámkat elfogadva és használva készült a forgalombecslés:

039/9 és 039/10 ingatlan (2. jelű terület):

Funkciók: Bemutatóterem (értékesítéssel) + iroda + raktár

Parkolóhelyek száma: 53 ph

Parkolók elosztása:

Rózsa utca: 15 ph (bemutatótermek előtt)

Belső terület: 38 ph

Részben kereskedelmi funkció, így a parkolóhelyek egy része (feltételezzük, hogy a Rózsa utcáról nyíló 15 ph) forgalomkeltését egy gyorsabb cserélődésű parkolóhasználatból következtetjük. 75 %-os általános telítettségű parkolófelületet és 1 óra benntartózkodást veszünk figyelembe. Az iroda és a raktár funkciónál a fennmaradó 38 ph esetében 90 %-os telítettséget és egy átlagos 5 h-s benntartózkodást feltételezünk.

Gazdasági forgalmként (a dokkolók számából és méretéből kiindulva) 16 közepes (tehergépjármű) tgjm mérték és 3 óra benntartózkodási idő becsülhető.

Forgalomkeltés:

Fentiekből következően az ingatlan beépülése miatt a forgalomkeltés:

$Fsz = 15 \times 0,75 + 38 \times 0,9/5 = 19$ Ejm/h/irány (személygépjárművek)

$Fg = 16 \times 1,8 / 3 = 10$ Ejm/h/irány (tehergépjárművek) - a képletben az 1,8 a közepes tehergépjárművek egységjármű szorzója

Fössz= 29 Ejm/h/irány

Ebből 12 Ejm/h közvetlenül, 17 Ejm/h a Ménes utcán át terheli majd a Rózsa utcát.

039/4 ingatlan (1. jelű terület):

Funkciók: iroda + raktár + üzemi épület

Parkolóhelyek száma: 40 ph (belső területen)

Az iroda, raktár és üzemi funkcionál a fentiekkel megegyező módon 90 %-os telítettség és egy átlagos 5 h-s benntartózkodás feltételezve.

Gazdasági forgalomként (a dokkolók számából és méretéből kiindulva) 8 nehéz tgjm mértéket és 3 óra benntartózkodási időt becsülhető.

Forgalomkeltés:

Fentiekből következően az ingatlan beépülése miatt a forgalomkeltés:

$Fsz = 40 \times 0,9/5 = 8$ Ejm/h/irány (személygépjárművek)

$Fg = 8 \times 2,5 / 3 = 7$ Ejm/h/irány (tehergépjárművek) - a képletben a 2,5 a nehéz tehergépjárművek egységjármű szorzója

Fössz= 15 Ejm/h/irány (a Ménes utcán át jutnak a Rózsa utcára).

375/3 ingatlan (3. jelű terület):

Funkciók: iroda + laboratórium

Parkolóhelyek száma: 33 ph (belső területen)

Az iroda és laboratóriumi funkcióknál mind az itt dolgozók, mind az ide látogatók várható közlekedési szokásait figyelembe véve, átlagosan 90 %-os telítettséget és 4 h-s benntartózkodást feltételezve.

Gazdasági forgalomként napi 3 közepes tehergépjármű közlekedését feltételezve, a mértékadó óraforgalomban 1 közepes tehergépjárművel számolható.

Forgalomkeltés:

$Fsz = 33 \times 0,9/4 = 8$ Ejm/h/irány (személygépjárművek)

$Fg = 1,8 \times 1 = 2$ Ejm/h/irány (tehergépjárművek)

Fössz= 10 Ejm/h/irány (a belső út közvetlenül a Rózsa utcára vezeti a forgalmat).

Mindhárom ingatlan együttes forgalomkeltése:

$F = 54$ Ejm/h/irány = 108 Ejm/h/2irány

Mivel a Rózsa utca kapacitástartaléka kb. 250 Ejm/h, ennek 43,2 %-a a várható forgalomkeltés.

Kedvezőbb a helyzet, ha a 108 Ejm/h forgalmi volumen 30 %-át nem új, hanem a meglévő (és az újra beépülés miatt elmaradó) forgalomkeltésnek tekintjük, akkor is **a kapacitástartalék 30 %-át használja fel várhatóan a létrejövő beruházás.**

Fenti vizsgálatok és előrebecslések alapján kimondható, hogy a tervezett beruházás miatt a 11. sz. főút - Rózsa utca csomópontban nem szükséges fejlesztéseket végezni a beruházással párhuzamosan, mert a kereszteződés még torlódások, várakozások nélkül tudja lebonyolítani majd a várható forgalmi terhelést.

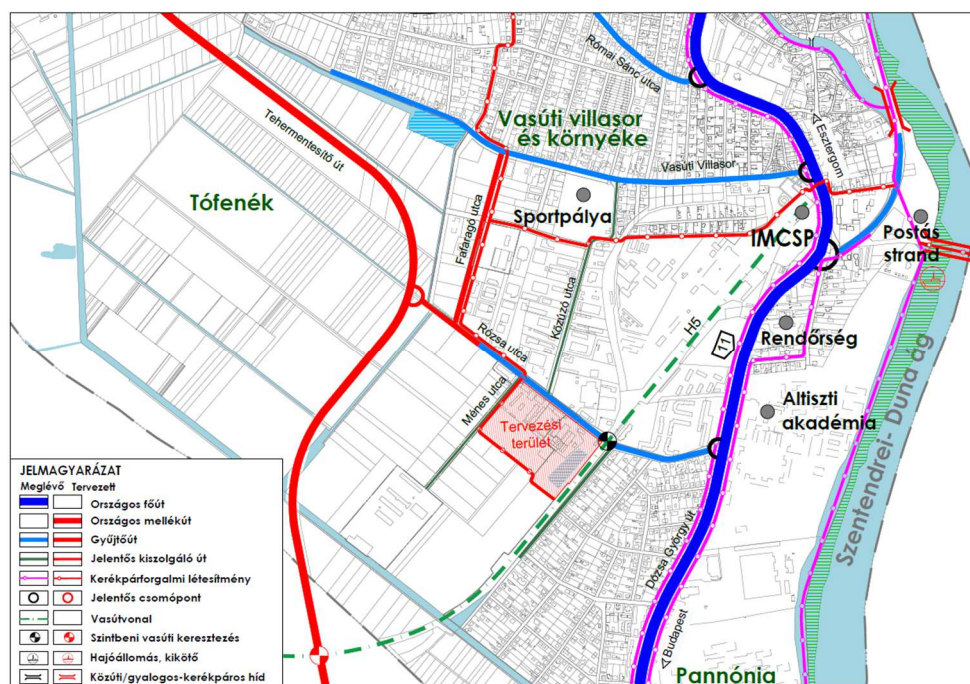
Azonban egy forgalomkeltés szempontjából hasonló hatású beruházás esetében már legalább ilyen részletességgel vizsgálni kell a várható forgalmi terhelést, mivel a csomópont kapacitástartaléka kimerül egy újabb többlet-forgalom megjelenése esetén. A Rózsa utcát terhelő forgalom úthálózati fejlesztések nélkül csak az előzőekben ismertetett határig és funkciókkal növekedhet, utána további területfejlesztés csak közlekedéshálózati fejlesztések (új közutak kiépítése, csomópontok korszerűsítése) megvalósulása esetén engedhető meg.

3.3.2 A fejlesztéssel járó közlekedési igények

A tervezett beépítés megközelítése és forgalomkeltése miatt a Rózsa utcában nem szükséges közlekedést szolgáló fejlesztéseket végezni, kivéve a gyalogjárók létesítését.

Ki kell azonban építeni a Ménes utca módosítás alá vont szakaszát, mert jelenleg egysávos, rossz burkolattal üzemel, amely biztosan nem lesz megfelelő a megnövekvő és átalakuló forgalomnagyság számára.

A későbbiekben (a további a délnyugati irányban lévő környező, jelenleg beépítetlen területek beépülésével párhuzamosan) javasolható a Ménes utca nyomvonalának további fejlesztése is. Ezek a területek beépítése továbbra is korlátozott, a tehermentesítő út kiépítésének feltételével válhatnak beépítésre alkalmassá, a megcélzott területhasználati váltás szabályozási szintű érvényesítésére.



3.3.3 Közlekedési és parkolási rend javaslata a módosítás alá vont területen

Mind a gépjármű forgalom, mind a gyalogosok várhatóan elsősorban a Rózsa utca irányából érkeznek a módosítás alá vont területhez. Lehetőség van a Kőfaragó utca felől is, de A Pannóniatelep HÉV-megállóhely, illetve a 11. sz. főút „Egyetem” buszmegálló irányából jövő gyalogosok számára a Rózsa utca a főirány. A Rózsa utcai és a Ménes utcai érintett telekhatár mentén, a beruházás teljes hosszában gyalogjárda megvalósítása tervezett.

A beépítési terv szerint az új beépítéssel létrehozni tervezett három ingatlant 5 közterületi kapcsolaton keresztül lehet megközelíteni. Kettő telket két-két irányból, míg egyet csak a Ménes utcáról

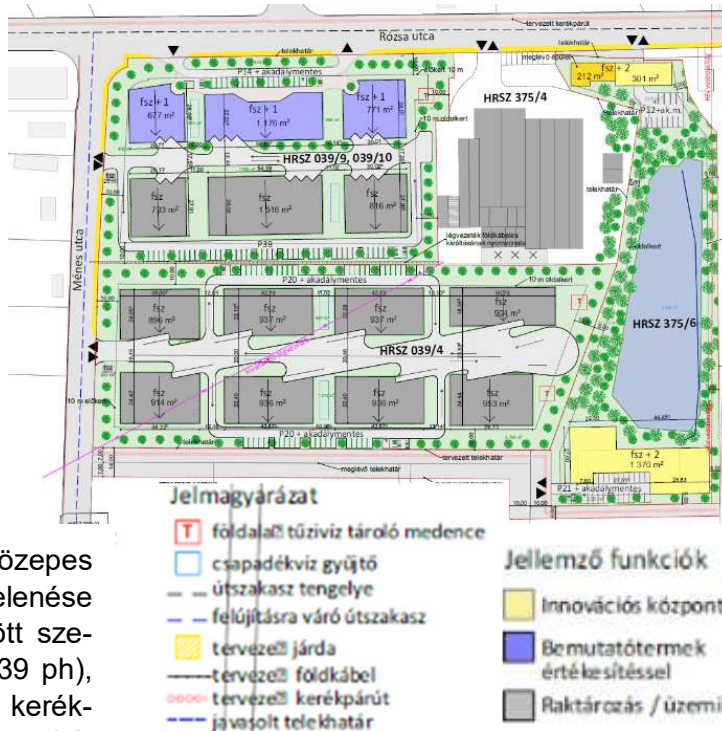
A módosítás alá vont területen újonnan beépítésre tervezett telekalakítással létrejött három ingatlant a mellékelt ábra 1-2-3 jelű területei képezik.



- **Az 1. jelű, 039/4 hrsz-ú** ingatlanon új beépítésként 8 épületben raktározási funkció elhelyezése tervezett. Összesen 8 dokkolóállás tartozik az épületekhez, nehéz tehergépjárművek méretének megfelelőek. Az épületek közötti középső -telken belüli - feltáró út a Ménes utcáról nyílik, széles felülettel végighalad a telken, ahol 25 m átmérőjű, köríves terület ad lehetőséget a gazdasági forgalom járműveinek megfordulására. További tehergépjárművek számára alkalmas várakozási hely az ingatlanon nem tervezett. Ebből az következik, hogy olyan tehergépjármű érkezésével nem számolnak, amelynek egy másik járművön történő rakodás miatt nincsen módja a megcélzott épülethez dokkolnia. Ez a telepek jól szervezett logisztikai működését igényli.

A személyautók a Ménes utcai kapun érkehetnek, számukra az épületek mögött összesen 42 merőleges beállású parkolóhely tervezett. A belső kiszolgáló utak a feltáró úthoz csatlakoznak. Kerékpártárolók is a parkolók mellett kapnak helyet. A gyalogosok és kerékpáros forgalom szintén a Ménes utca irányából tudja megközelíteni az ingatlant. A Ménes utcai kapunál sorompó elhelyezésével a közforgalom kizárható.

- **A 2. jelű, 039/9 és 039/10 hrsz-ú** összevonás utáni ingatlant – mivel sarok telek - mind a Rózsa utca, mind a Ménes utca irányából könnyedén meg lehet közelíteni gépjárművel és gyalogosan is. A nagyobb méretű tehergépjárművek számára csak a Ménes utca felől nyílna bejárat. A Rózsa utca mentén kialakítandó szervízútról összesen 15, merőleges beállású parkolóhely tervezett a tervezett bemutatótermekhez érkezők számára. A parkolókat kiszolgáló telken belüli út egy be- és egy kijáráttal csatlakozik a gyűjtőúthoz. A Ménes utca, mint kiszolgáló út a Rózsa utcáról nyílik délnyugati irányba. Erről az utcáról lehet behajtani az ingatlanra gazdasági járművekkel mind a bemutatótermek épületeihez, mind a mögöttük tervezett raktárakhoz. Az épületekhez tervezett 16 dokkoló méretéből ítélve, ezen az ingatlanon főleg közepes méretű tehergépjárművek megjelenése várható. A raktárépületek mögött személyautó-parkolók tervezettek (39 ph), merőleges beállással, mellettük kerékpártárolóval. A kiszolgáló útjuk a két épületsor között futó feltáró útszakaszhoz csatlakozik két ponton. A középső feltáró út végén egy nagyobb burkolt felület ad lehetőséget mind a gazdasági járművek megfordulására. Az ingatlanon belül a helyi építési szabályzatban elvárt fa telepítése is előírányzott. A Ménes utcai kapunál sorompó és portaépület elhelyezésével a közforgalom kizárható.



- **A 3. jelű, 375/3 hrsz-ú** telken innovációs központ számára helyet adó két épület tervezett. Az egyik épület közvetlenül a Rózsa utca mellett (egy meglévő épület kibővítésével), a másik a telek délnyugati részén, a tó mögött épül meg. Minkét épülethez külön parkolófelület tervezett, 12 + 22 parkolóhely kiosztással. Minkét épület mellett kerékpártárolók is elhelyezendőek. Az ingatlan meglévő közúti kapcsolata a Rózsa utca irányából adott, de a délnyugati részen megépülő épület megközelítésére a Ménes utcai irányból is biztosítani

szükséges a kiszolgáló útvonalat. **Telken belüli gépkocsi forgalmat biztosító útvonal a két épület között természetvédelmi szempontok miatt nem építhető.** A beépítési terv jelenlegi léptékéből következik, hogy még nem mutatja az ingatlanon belül tervezett gyalogos felületeket, majd a részletes tervezés során erre is figyelmet kell fordítani. Gyalogos és kerékpáros használatú közforgalom -ha engedélyezett lesz a tóhoz vezetően a Rózsa utca irányából -porta-kontrollal válik lehetővé. A Ménes utcai irányból érkezőket a délnyugati telekhatár közelében tervezett épületet megközelítőket a fogadó kapunál sorompó elhelyezésével javasolt megoldani a gépjárművel történő közforgalom kizárásának érdekében.

A parkolási egyenleg számítása az alábbiakban követhető:

HRSZ 039/4							
4 db raktárépület	összterület	raktárterület	parkoló	kerékpár	iroda terület	parkoló	kerékpár
1	896 m ²	796 m ²	1 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
2	937 m ²	837 m ²	1 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
3	937 m ²	837 m ²	1 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
4	904 m ²	804 m ²	1 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
					össz parkolószám:	12 db	
					össz kerékpártároló:	8 db	
4 db üzemi épület	összterület	üzemi terület	parkoló	kerékpár	iroda terület	parkoló	kerékpár
1	914 m ²	814 m ²	5 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
2	936 m ²	836 m ²	5 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
3	936 m ²	836 m ²	5 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
4	953 m ²	853 m ²	5 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
					össz parkolószám:	28 db	
					össz kerékpártároló:	8 db	
HRSZ 039/4	parkolószám:					40 db	
	kerékpártároló:					16 db	
HRSZ 039/9-10							
3 db bemutatóterem	összterület	raktárterület	parkoló	kerékpár	iroda terület	parkoló	kerékpár
1	677 m ²	677 m ²	1 db	1 db	203 m ²	11 db	3 db
2	1176 m ²	1176 m ²	1 db	1 db	353 m ²	18 db	4 db
3	771 m ²	771 m ²	1 db	1 db	231 m ²	12 db	3 db
					össz parkolószám:	44 db	
					össz kerékpártároló:	13 db	
3 db raktárépület	összterület	raktárterület	parkoló	kerékpár	iroda terület	parkoló	kerékpár
1	733 m ²	633 m ²	1 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
2	1516 m ²	1416 m ²	1 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
3	816 m ²	716 m ²	1 db	1 db	25 m ²	2 db	1 db
					össz parkolószám:	9 db	
					össz kerékpártároló:	6 db	
HRSZ 039/9-10	parkolószám:					53 db	
	kerékpártároló:					19 db	
HRSZ 375/3							
innovációs kp							
alapterület	1404 m ²						
bruttó összterület	3510 m ²						
nettó összterület	1931 m ²		10% szerkezet, 10% vizesblokk, 10% közlekedő, 15% tárgyaló				
kutatási irodák	500 m ²	parkoló:	25 db	kerékpártároló	20 db		
laborterület	1431 m ²	parkoló:	8 db	kerékpártároló	1 db		
HRSZ 375/3	parkolószám:					33 db	
	kerékpártároló:					21 db	

3.3.3 Közlekedési javaslatok összefoglalása a módosítás alá vont területen

- A tervezési területen tervezett fejlesztés megvalósítása nem okoz gépjárműforgalmi szempontból problémát a környező úthálózaton, a megközelítő utak be tudják fogadni a keltett forgalmi terhelést.
- A fejlesztéshez szükséges gyalogos, kerékpáros és gépjármű-felületek ingatlanon belül elhelyezhetők, jelentős zöldterület meghagyása mellett.
- A gyalogosok és kerékpárosok biztonságos közlekedése prioritásként kezelendő a tervezés során.
- A fenti következtetések jelen telepítési tanulmánytervhez adatszolgáltatásként kapott beruházási program megvalósulása esetében érvényesek.

3.4 Közművesítési és hírközlési javaslatok

A Rózsa utca környezetében tervezett területfejlesztések közműellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A terület meglevő, már beépített telkeinek közműellátására, folt-szerű fejlesztéssel kisebb-nagyobb szakaszokon már közműhálózatok is létesültek. A legnagyobb kiépítettséggel a villamosenergia ellátás áll rendelkezésre a területen. A legkevésbé megoldottnak tekinthető a csapadékvíz elvezetés.

Víziközművek

A telkek teljes közműellátásához a vezetékes ivóvízhálózat hiányzó szakaszait meg kell építeni. A szociális vízellátás mellett a megfelelő oltóvíz ellátás biztosítása érdekében legalább NA150-es átmérőjű körvezetékes hálózati rendszer kiépítése szükséges. Meg kell jegyezni, hogy ha a szükséges tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható, akkor az egyes telkek beépítésénél a többlet tűzivíz igény kielégítésére telken belül tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

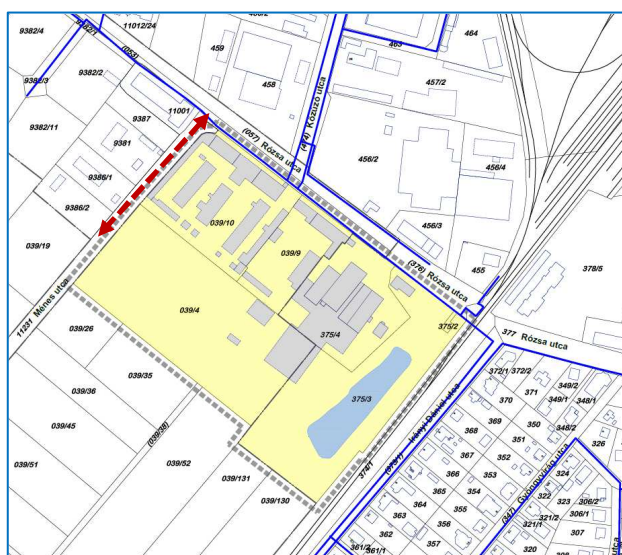
A fejlesztésre szánt telkeknél a fenntartási költségek csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátásra célszerű helyi vízbeszerzést mérlegelni. A helyi vízbeszerzés kialakítása engedély köteles. Évi 500 m³ vízkivételig, az első vízáadó rétegből a létesítési engedélyt a jegyzőtől, ezt meghaladóan a vízügyi hatóságtól kell kérni.

A szennyvízelvezetés a kiépített közhálózati csatlakozás lehetőségétől függően gravitációs, illetve nyomott is lehet. A nyomott csatlakozás kiépítési igénye esetén telken belüli átemelő létesítése szükséges.

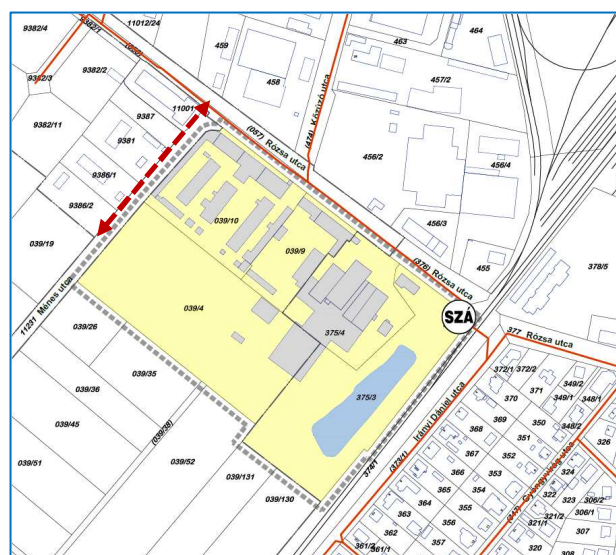
A terület fejlesztése során a meglevő burkoltság növekedése várható, amely egyrészt növeli a lefolyást képező csapadék mennyiségét, illetve gyorsítja az összegyűlt vizek levonulását, így nagyobb csúcshozam kialakulásához vezet. Ezt a gazdasági területeken telken belüli záportározók létesítésével kell ellensúlyozni. A telken belüli záportározók túlfolyó vizét késleltetve és fékezten lehet a közhálózatba, vagy egyéb befogadóba (pl. Pannónia-tóba) elvezetni.

A Ménes utca közművekkel való kiépítése az e-közmű nyilvántartásban csak részben szerepel. A meglevő beépített telkek a Rózsa utca felől vízi- és energia közmű bekötésekkel rendelkeznek, azok felülvizsgálata az új beépítésekhez igazítása szükséges lehet. A Ménes utcáról megközelíthető fejlesztésre szánt telek víziközművekkel történő ellátása, valamint a Ménes utca érintett szakaszának felújítása összehangolandó.

Vízi közműfejlesztési igények



Ivóvízhálózat fejlesztése ↑

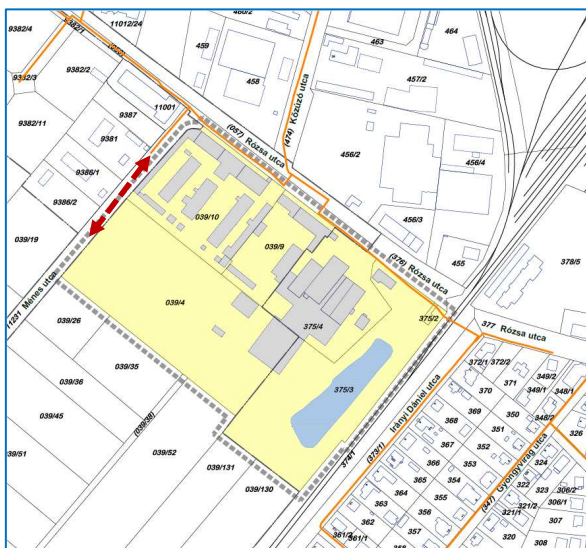


Szennyvízhálózat fejlesztése ↑

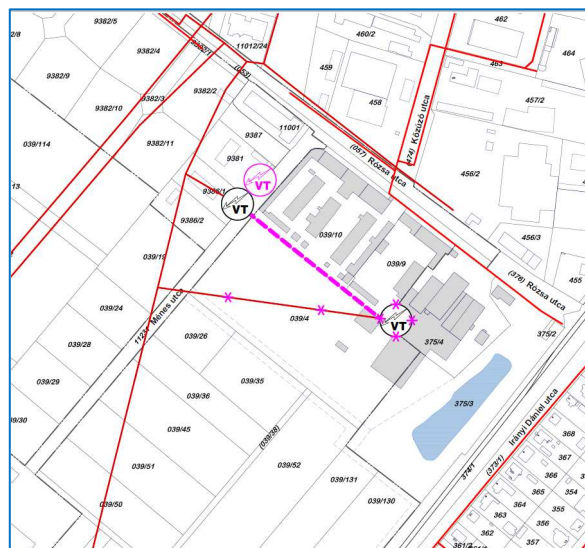
Energia közművek

Az e-közmű adatbázisából legyűjtött adatok alapján látszik, hogy a fejlesztésre szánt telek területét csupán a középfelesztésű 22 kV-os hálózat elektromos hálózat terheli.

Energia közművek fejlesztési igénye



Gázvezeték fejlesztése ↑



Villamosenergia hálózat átépítése ↑

A vizsgált területen ÉK-DNy irányában egy 22 kV-os légvezeték halad át, melynek kiváltása feltétlenül szükséges, hiszen a beépítésre szánt telken átlósan halad keresztül, s érkezik a működő 375/4 hrsz-ú gazdasági telken lévő 22/04 kV-os transzformátorhoz. Vizsgálandó a telken belüli transzformátor állomás és a Ménesi utcában lévő transzformátor felbővítésének a lehetősége. Ha a meglévő transzformátor állomás megtartása indokolt, a hozzá érkező vezetékét földkábelre javasolt lecserélni, s a telekhatárok mentén vezetni.

A Ménes utca legalább egy szakaszán – mivel beépített belterületen halad – a fejlesztési terület mentén a közvilágítása is felmerülhet igényként.

A korszerű termikus energiaellátásra a földgázellátás kiépítése javasolt, amely a meglevő hálózat további szakaszainak kiépítésével biztosítható.

Az energiaellátási költségek csökkentése érdekében nagy hangsúlyt kell fektetni megújuló energiaforrások hasznosítására is.

A tervezési területen a hő- és villamosenergia igény közhálózati vételezésének csökkentésére alkalmazható a napenergia aktív hasznosítása, vagy a föld energiájának hasznosítása talajszonda, hőszivattyú használatával.

A fotovoltaikus energiatermelés az éves közhálózati vételezést csökkenti, azonban a közhálózati kapcsolatot a csúcsgényre szükséges méretezni, kiépíteni.

Elektronikus hírközlés

A kiépített hálózati rendszer hiányzó szakaszait az igények jelentkezése függvényében a szolgáltató saját beruházásként építi ki. A szolgáltatás alanyi jogú, így a hálózatfejlesztést egyéni megállapodással a szolgáltató biztosítja.

3.5 Környezeti hatások és feltételek

A tervezett fejlesztés nem jár újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével, valamint termőföldföld művelésből való kivonásával, a terület már a hatályos településrendezési eszközökben is beépítésre szánt területként, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként szerepel.

Az Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/TV/00571-2/2024 ügyiratszámú véleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszszos
- talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

Termőföld-, talaj-, felszínalatti vizek védelme szempontjából a tervezett fejlesztés környezeti feltétele, hogy **az épületek elhelyezése teljes közművesítéssel valósuljon meg, de ezt a már a hatályos SZÉSZ jelenleg is előírja**, további környezeti feltételek előírására nincsen szükség.

A felszíni és a felszín alatti víztestek esetében egyaránt tartalmaz a VGT3 célkitűzéseket és intézkedéseket a biológiai, fizikai-kémiai, ökológiai, hidromorfológiai és kémiai, valamint a mennyiségi és kémiai állapot tekintetében. A célokat és intézkedéseket az alábbi táblázatokban foglaljuk össze:

A tervezési terület térségében elhelyezkedő felszíni vizekre vonatkozó célkitűzések a VGT3-ban

Víztest neve	Ökológiai célkitűzés	Ökológiai célkitűzés teljesítésének éve	Kémiai célkitűzés	Kémiai célkitűzés teljesítésének éve
Duna Szob–Budapest között	Jó állapot elérendő	2027+	Jó állapot elérendő	2027+
Dera-patak	Jó potenciál elérendő	2027+	Jó állapot elérendő	2027+

A tervezési terület érintő felszín alatti víztestekre vonatkozó célkitűzések a VGT3-ban

Víztest kódja és neve	Mennyiségi állapot célkitűzés	Mennyiségi állapot célkitűzés teljesítésének éve	FAV mennyiségi állapotát javító intézkedések	Kémiai állapot célkitűzés	Kémiai célkitűzés teljesítésének éve	FAV kémiai állapotot javító intézkedések
k.1.3 Dunántúli-középhegység - Budai-források vízgyűjtője	Jó állapot fenntartandó	–	7.1., 7.3., 7.5., 7.6., 7.7.	Jó állapot fenntartandó	–	–
sh.1.6 Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest (talajvíz)	Jó állapot fenntartandó, kockázat csökkentendő	2027	7.1., 7.3., 7.5., 7.6., 7.7., 8.1., 8.2., 8.3., 8.4., 14., 23., 24., 27., 28.	Jó állapot fenntartandó, kockázat csökkentendő	2027	1.1., 1.2., 1.3., 1.5., 2., 4., 14., 17.1, 17.2, 17.4, 17.5, 17.6., 17.7., 19.1., 20.3., 21.1., 21.12., 29., 31.2.
h.1.6 Dunántúli-középhegység - Duna-vízgyűjtő Visegrád - Budapest	Jó állapot fenntartandó, kockázat csökkentendő	2027	7.1., 7.3., 7.5., 7.6., 7.7., 23., 24., 27.	Jó állapot fenntartandó	–	–

VGT3 intézkedés azonosító	Intézkedések rövid leírása, megnevezése
1.1	Új szennyvíztisztító telep létesítése, meglévő szennyvíztisztító telepek korszerűsítése 2000 LE feletti agglomerációkban a szennyvíz irányelvnek való megfeleléssel
1.2	Szennyvizek kezelése azonos céllal, mint 1.1, 2000 LE alatti településeken
1.3	Szennyvíztisztítás kiegészítő intézkedései környezeti szempontból összességében kedvezőbb megoldások megvalósítása a befogadó felszín alatti vagy felszíni víztest jó állapotának veszélyeztetése nélkül
1.5	Csapadékvíz szennyvízcsatornára történő rákötéseinek csökkentése, egyéb külső vizek kizárása, különösen a felszíni, vagy felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint védett területeken
2	Mezőgazdasági eredetű tápanyagszennyezés csökkentése
4	Bekövetkezett szennyezések csökkentése, felszámolása, beleértve a felhagyott szennyezett területek kármentesítését
7.1	A belvízelvezető rendszer kialakításának és üzemeltetésének módosítása, beleértve zöld energia alkalmazását
7.3	Völgyszárógátas tározók üzemeltetése, fejlesztése és szabályozása
7.5	A vízmegosztás módosítása az ökológiai vízigény biztosítása érdekében
7.6	Ökológiai szempontok érvényesítése a fenntartható vízhasználatok megvalósításában
7.7	Termálvizek hasznosítása, a használt termálvizek visszasajtolásának szabályozása, ösztönzése és korszerűsítése
8.1	Víztakarékos és zöld energia megoldások alkalmazása a növénytermesztésben (növénykultúra, öntözési technológia, energiahatékonyság)
8.2	Alternatív vízhasználatok ösztönzése a mezőgazdaságban
8.3	Víziközmű-rekonstrukció, a technológiai és hálózati veszteségek csökkentése, beleértve zöld energia megoldások alkalmazását
8.4	Víz hatékony felhasználása a háztartásokban
14	Kutatás, tudásbázis-fejlesztés a bizonytalanság csökkentése érdekében
17.1	Szennyezőanyag és hordalék-lemosódás csökkentése növénytermesztési technológiák alkalmazásával
17.2	Talajerózió elleni védekezés növényzet telepítésével
17.4	Vízfolyások és tavak melletti vízvédelmi sávok, pufferzónák kialakítása
17.5	Szélérozió elleni védekezés a légköri kiülepedésből eredő terhelés csökkentése érdekében
17.6	A legeltetés és a takarmánygazdálkodás jó gyakorlata
17.7	Az erózió és a lefolyás csökkentése erdőterületeken a jó erdőgazdálkodási gyakorlat részeként
19.1	Tavak létesítése és működtetése az ökológiai szempontokra is figyelemmel
20.3	Halastavak létesítésének és működésének szabályozása
21.1	Települési hulladéklerakók megfelelő kialakítása, működtetése és ellenőrzése
21.12	Elválasztott rendszerrel összegyűjtött csapadékvíz kezelése a befogadóba történő bevezetés előtt

23	A természetes vízviszatartást elősegítő intézkedések
24	Éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodás
27	Beszivárgtatás, visszasajtolás korszerűsítése, szabályozása
28	Károsodott védett vízi, vizes és szárazföldi élőhelyek védelme a vízjárást befolyásoló hatásokkal szemben az egyéb intézkedéseken felül
29	Károsodott védett vízi, vizes és szárazföldi élőhelyek védelme vízminőségi hatásokkal szemben az egyéb intézkedéseken felül
31.2	Balesetek megelőzésére és kezelésére vonatkozó tervek és a végrehajtásra való felkészülés

Szentendre – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

Nemcsak vízvédelmi-, hanem természetvédelmi szempontból is kiemelt fontosságú, hogy a Tóba szennyezett vizek, valamint burkolt közlekedési felületek csapadékvizei a vízügyi hatóság előírásai és a vonatkozó jogszabályok szerint vezethetők. Csapadékvizek szűrés, tisztítás nélkül a Tóba nem vezethetők. A Természetvédelmi kezelési tervben határozandó meg, hogy a vízi élővilág védelme érdekében milyen követelmények érvényesítendők.

A tervezett fejlesztések várhatóan a levegő minőségére jelentős mértékben nem lesznek kedvezőtlen hatással. A fejlesztési területeken tervezett tevékenység kapcsán — bemutatótermek, raktárcsarnokok, kisebb szolgáltató telephelyek, irodák— új légszennyező pontforrás megjelenésére feltételezhetően nem kell számítani. Határértéket meghaladó mértékű légszennyezést a tervezett fejlesztések a térségben valószínűleg nem fognak okozni.

A megújuló energiaforrások használata, ill. részbeni használata esetén a légtérbe kerülő légszennyező anyagok mennyisége tovább csökkenthető. Az 1. jelű területen a tervezett szolgáltatói és raktározási, a 2. jelű terület bemutatótermi és irodai rendeltetései, valamint a 3. jelű innovációs központ irodai és laboratóriumi rendeltetéseit befogadó területen a tervezett rendeltetéshez kapcsolódó parkolási tevékenységből eredően a területen a jelenlegihez képest forgalomnövekedés, ebből következően közlekedési emisszió növekedés várható.

Zaj- és rezgésterhelés

A távlatban a tervezett fejlesztések következtében várható forgalombecslési adatok alapján a várható közlekedési zajszintek valamivel kevesebb, mint 1 dB-lel (a számítások szerint 0,9 dBl-el) való növekedése prognosztizálható, ami a Rózsa utcában az úttengelytől 7,5 m távolságban nappali időszakban (6:00-22:00) 66,5 dB körüli, éjjeli időszakban (22:00-6:00) 59,5 dB körüli zajszintnek felel meg. A Tó mellett tervezett új útszakasz mentén a forgalombecslési adatok alapján az úttengelytől 7,5 m távolságban nappali időszakban (6:00-22:00) 48 dB körüli, éjjeli időszakban (22:00-6:00) 41 dB körüli zajszint várható. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) határozza meg a környezeti zajtól védendő területhasználatokat, valamint tartalmazza a környezeti zajtól védendő területhasználatú területeken elhelyezkedő védendő épülethomlokzatoknál betartandó környezeti zajterhelési határértékeket közlekedési-, építési-, valamint üzemi- szórakoztató tevékenységek esetén.

Szentendre TRE szerint a Rózsa utca északkeleti oldalon ipari gazdasági területbe sorolt területek, a délnyugati oldalon kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. A ZajhÉR. határértékek szempontjából nem tesz különbséget az ipari és kereskedelmi szolgáltató gazdasági

A ZajhÉR. szerint

A ZajhÉR. előírásai szerint a zajterhelési határértékeknek a környezeti zajtól védendő terület-használatú területeken az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata

előtt, az egyes épületszintek padlószintjének megfelelő magasságtól számított 1,5 m magasságban a nyílászárótól általában 2 m-re kell teljesülniük (a nyílászáró előtt 2 m-el).

Épületek zajtól védendő helyiségei a ZajhÉR. szerint:

- tantermek, előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálókörülhatások
- bölcsődékben és óvodákban
- lakószobák lakóépületekben
- lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben
- étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben
- szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei
- éttermek, eszpresszók
- nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem

A ZajhÉR. gazdasági területek zajtól védendő homlokzatai előtt:

- nappali időszakban (6:00-22:00) 48 dB,
- éjjeli időszakban (22:00-6:00) 41 dB

zajterhelési határértéknek kell teljesülnie. (Megjegyezendő, hogy a közlekedésből származó zajterhelési határértékeknek a ZajhÉR. előírásai szerint új utak építése esetén vagy meglévő közlekedési útvonal korszerűsítése, útkapacitás bővítése esetén kell teljesülniük.)

A területen keletkező hulladékok gyűjtése és elszállítása jelenleg is megoldott, e tekintetben további környezeti feltételek előírása nem szükséges.

A SZÉSZ tartalmazza azon környezetvédelmi előírásokat, amelyek biztosítják a terület tervezett fejlesztése esetén a környezetet nem károsító területhasználat feltételeit. A SZÉSZ területre vonatkozó környezetvédelmi feltételei, előírásai kiegészítést nem igényelnek.

3.6 A hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A hatályos településszerkezeti terv a változás alá vont terület teljes részén kereskedelmi, szolgáltató területhasználatot jelöl. Az egyetlen be nem épített telken feltételhez köti az építés lehetőségét. E feltétel megszüntetésének lehetőségét keresve forgalomszámlálással és forgalom becsléssel számítás történt, mely igazolta, hogy a tehermentesítő út kiépítésének feltétele az adott telek beépítésére vonatkozóan nem indokolt, hiszen nem keletkezik a telek beépítésével és környezetében lévő további telkek használatának módosulásával olyan mértékű forgalom, amelyet a meglévő úthálózat és csomóponti kialakítások ne tudnának befogadni, levezetni. Tehát a telken szereplő építési korlátozást jelentő térképi feljelölés megszüntethető, azaz beépíthető a telek az elkerülő út megépítése nélkül is.

Az időközben 2023. év novemberi rendeletmódosítással Szentendre Város zöldfelületeinek használatáról és a természeti értékek helyi védelméről szóló 25/2018. (XI.19) önkormányzati rendeletben a helyi jelentőségű természetvédelmi területek sorában a Pannónia-tó helyrajzi száma pontosításra került. Így tisztázódott a területen lévő Pannónia-tó jogi státusza. Ennek és a fejlesztői szándék összevetésének következménye, hogy az érintett telket - némi telekhatár korrekcióval a természetvédelem szempontjából kedvezőbb területhasználati átminősítésre javasolja a terv. Az átminősítés során olyan területhasználatra változik a telek, amely nagyobb valószínűséggel tudja biztosítani a helyi természetvédelmi elvárásokat. A tervben különleges beépítésre szánt innovációs központi területhasználatot kapott a telek. Apró területi korrekciónak tekinthető a H5 HÉV vágányait befogadó telek bővítési igényének következménye (egy újabb vágány létesítésének előkészítéseként), amely kismértékű területhasználati változást jelent a Pannónia-tó telkét érintően. Szintén területi korrekcióként kezelhető a

telek ellenkező oldalának fele hosszán megjelenő területi csökkenés, amely a kialakult használatához és környezeti állapothoz igazodik, így a kereskedelmi, szolgáltatógazdasági telek részévé válik.

Minden más tekintetben a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban van a módosítás következtében kialakuló településszerkezeti terv.

3.7 Szabályozási koncepció

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv követi a szerkezeti tervi változásokat.

A tervezési területen belül a közterületek kialakítása jellemzően megegyezik a hatályos terven ábrázoltakkal, csupán a vasúti átkelő közelében változik (növekszik) kisebb mértékben a Rózsa utca szabályozási szélessége. Ez a közterületi telekhatár változás a H5 HÉV újabb/harmadik vágányát befogadó telek bővítési igénye miatt történik. Ennek oka a gyalogosok vágányokon való tervezett átvezetésének területigénye.

A tervezési területen található gazdasági használatra szánt és jellemzően beépült telkeken a Gksz/5 jelű építési övezetbe való besorolás nem változik.

A Gksz-5 jelű építési övezet előírásában, - amely övezet a városban csak itt a Rózsa utcában fordul elő – szövegmódosításra javasolja a terv a nyugati tehermentesítő út megvalósulásához kötött építési feltételt olyan módon, hogy helyette az szerepeljen feltételként, hogy a jelentős forgalmat vonzó rendeltetések nem települhetnek a területre a tehermentesítő út megvalósulásáig. Ennek értelmezését segítően fogalmmeghatározás kerül a SZÉSZ-be.

Szövegszerűen ez az alábbiakat jelenti az övezeti előírásokban:

A SZÉSZ 48.§ (16) c) pontja helyébe a következő rendelkezés kerül:

„c) a Rózsa utcáról, és azon át megközelíthető telken nem telepíthető jelentős forgalmat vonzó rendeltetés – különösen nem raktár- vagy kamionbázis, áruszállító logisztikai központ – amíg a nyugati tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltáró út meg nem valósul.”

Az építési övezet paraméterei azonosak maradnak a korábbiakkal. A helyi építési szabályzat paramétertáblázatában így szerepel a gazdasági építési övezet:

	A	B	C	D	E	F	G	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke		
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
7	Gksz/5	O/SZ	2.000	35	35	30	7,5		

A legalább 2.000 m²-re alakított telek, szabadon álló beépítéssel (kialakult esetben oldalhatáron való építéssel) a telek legfeljebb 35 %-án, legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal lehet építeni, ha a telek legalább 30 %-át zöldfelületként alakítják ki.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen kialakítandó zöldfelületekre vonatkozóan a SZÉSZ 48. § (8)-(10) bekezdései tartalmaznak előírásokat, mely kimondja, hogy a telkek közterületi határa mentén, és az egyik oldalhatárán fasor telepítése szükséges. Ha az előkert hiánya, vagy kialakíthatósága miatt abban fasor nem telepíthető, és a telek mérete eléri az adott övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét, akkor a hátsó telekhatár mentén kell fasort létesíteni. Továbbá rendelkezik arról is, hogy a gazdasági célú építési övezet kötelező zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintű növényzet telepítése szükséges.

A területhasználatot váltó telek, a Pannónia-tó telke új építési övezeti besorolást kap, K-Inn jelöléssel beépítésre szánt különleges innovációs központ megnevezéssel. A helyi építési szabályzat paramétertáblázatai között így szerepel az új építési övezet:

10. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakít- ható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az épí- tés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épület- magasság legnagyobb értéke			Meg- jegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m - m)			
11/a	K-Inn	SZT szerint	5.000	15	15	65	10,5			

Fentiek szerint egy megszigorított beépítési paraméterekkel rendelkező új építési övezet jön létre. Hiszen az új különleges építési övezet beépítésre szánt ugyan de az országos építési követelmények (OTÉK) adta legfeljebb 40%-os beépítési mértékhez képest ebben az övezetben legfeljebb 15%-on történhet az épületek elhelyezése. Ugyanakkor a kötelező zöldfelületi arány az OTÉK-ben legalább 40% kell legyen, itt 65%-nál nem lehet kevesebb.

Az építési övezetben az építménymagasság felső határa 10,5 méter, de nem lehet többet, mint 3 építményszintet létesíteni. Az épület szintmagassági igénye vélhetően nagyobb lesz, mint a szokásos 3 méter, ezért indokolt a 3 építményszintes épülethez a 10,5 méteres építménymagasság.

A K-Inn építési övezet rendeltetéseinek meghatározásakor szempontból volt a sajátos környezeti adottságok figyelembe vétele, valamint a H5 HÉV közeli elhelyezkedés.

Az építési övezet területén található Pannónia-tó és környezete a szabályozási terven „*rehabilitálandó védett természeti terület*” jellel van lehatárolva, mely területen az övezeti előírások az alábbiakat tartalmazza:

- tevékenységek folytatása és építmények elhelyezése a helyi természetvédelmi terület Természetvédelmi Kezelési Terve és a SZÉSZ előírásainak együttes betartásával történhet, a szigorúbb előírás alkalmazásával,
- tevékenységek folytatása, építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi célkitűzések, a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében történhet a természetes, természetközeli élőhelyek fennmaradását biztosító módon,
- építmények közül kizárólag a természetvédelmi terület megközelítését, természetvédelmi ismertetést a tó karbantartását szolgáló műtárgyak helyezhetők el,

Fentiek a természetvédelem érdekeit szolgáló előírások.

A szabályozási előírások és a szabályzási tervi jelölések segítik azon szabályozási koncepciót, hogy a területen innovatív, építészeti minőséget jelentő épületek jelenjenek meg a módosítás alá vont terület átalakulásával. Zöldfelületi előírásaival és lehetséges kialakítás szigorával szolgálják a természetvédelmi szempontok érvényesülését. Cél, hogy használatukban és kialakításukban rendezett környezettel bíró, jól működő gazdasági területekké váljanak az átépülő és beépülő telkek. Exponált helyen vannak a városszerkezetben, jó közösségi, gyalogos és kerékpáros megközelítési lehetőséggel, egyik nyitó kapuját képezik a lakóterületekhez kapcsolódó gazdasági területeknek, valamint a HÉV-en utazók számára is látványnak kitett utcaszakasz a Rózsa utcában.

3.8 Környezeti értékelés

Lásd külön kötetben