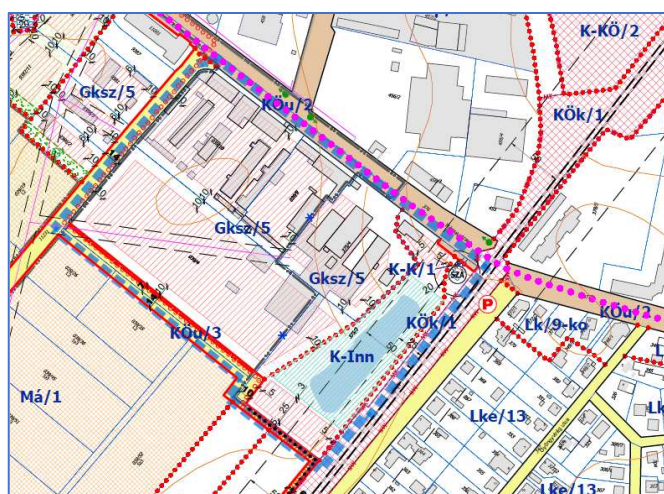
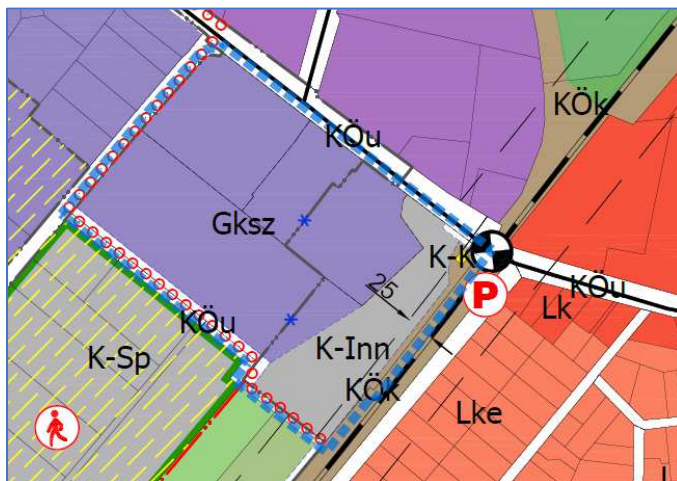


SZENTENDRE VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
*(a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási
terv módosítása)*
A PANNÓNIA-TÓ ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓAN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ II.
JÓVÁHAGYÁSRA SZÁNT 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 módosításának 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.

2024. június

TARTALOMJEGYZÉK:

- 1. Szentendre Város Településszerkezeti Tervének módosítása**
- 2. Szentendre Építési Szabályzatának módosítása**

1. Szentendre Város Településszerkezeti Tervének módosítása

Határozat (tervezet)

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2024. (.....) Kt. sz. határozata
Szentendre Településszerkezeti Tervének módosításáról

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szentendre Város Településszerkezeti Tervének módosításáról a Pannónia-tó és környéke kapcsán a gazdasági területek beépítésének feltétele, valamint a változó területhasználát következtében úgy dönt, hogy

1. Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének **176/2017. (VII. 27.) Kt. sz.** határozatával (a továbbiakban: Kt. hat.) elfogadott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja
 - 1.1 A Kt. hat. 1. mellékletét képező „1.1 Településszerkezeti terv – Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra” T-1/m3 jelű tervlap helyébe jelen határozat **1. melléklete** a „1.1 Településszerkezeti terv – Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra **T-1/m4**” jelű tervlap lép.
 - 1.2 A Kt. hat. 1. mellékletét képező **T-1/m4** jelű „1.1 Településszerkezeti terv – Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra” tervlap a jelen határozat **2. mellékletét** képező **T-1/P-tó** jelű fedvény-tervlappal egészül ki.
 - 1.3 A Kt. hat. 1. mellékletét képező „1.2 Településszerkezeti terv – Védelmek és korlátozások – Természetvédelem, tájvédelem” T-2 jelű tervlap helyébe jelen határozat **3. melléklete** a „1.2 Településszerkezeti terv – Védelmek és korlátozások – Természetvédelem, tájvédelem **T-2/m1**” jelű tervlap lép.
 - 1.4 A Kt. hat. 2. mellékletét képező „A szerkezeti terv leírása” dokumentumból a módosítással érintett elemeket jelen határozat **4. melléklete** ismerteti.
 - 1.5 A Kt. hat. 3. mellékletét képező 3.1 Területfelhasználás változásai „**T-4**” jelű tervlap jelen határozat **5. mellékletét** képező, a **T-4/P-tó** jelű fedvény-tervlappal kiegészül.
 - 1.6 A Kt. hat. 3. melléklete kibővül a „3.7 A területfelhasználás változásait kiegészítő módosulások ismertetése a T-1/P-tó jelű fedvényterv területére” című leírással, amely jelen határozat **6. mellékletét** képezi.
 - 1.7 A Kt. hat. 5. mellékletét képező “A TERÜLERENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA” jelen határozat **7. mellékletével** kiegészül
 - 1.8 A Kt. hat. 6. mellékletétét képező „BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE” jelen határozat **8. mellékletében** megállapításra kerül.
2. Szentendre Város Településszerkezeti Tervének 1. pontban ismertetett módosítása 2024. ... lép hatályba.

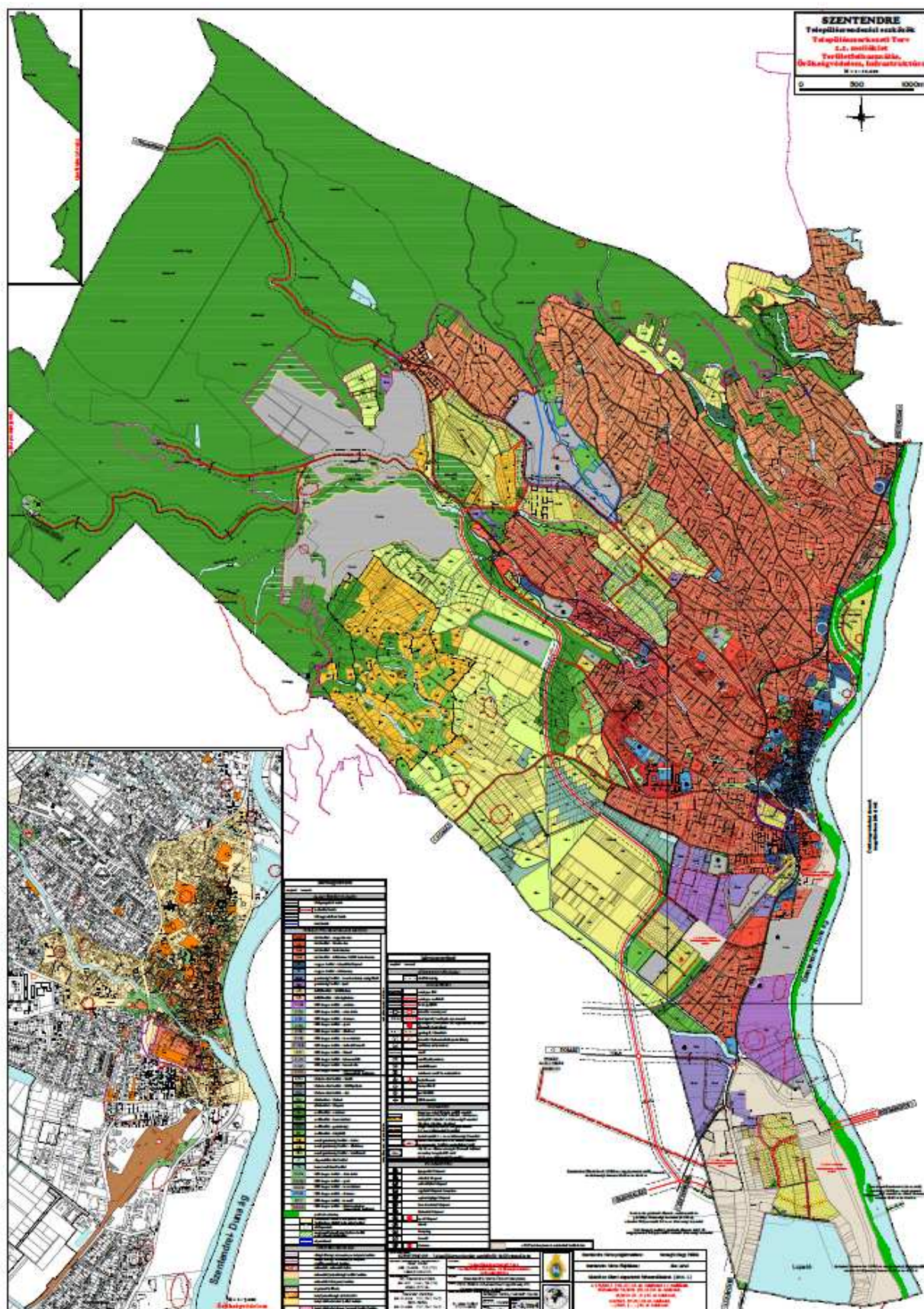
Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész Kabinet

1. melléklet a/2024. (.....) Kt. sz. határozathoz:

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező 1.1 „Településszerkezeti terv - Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra” elnevezésű **T-1/m4** jelű tervlap



A T-1/m4 jelű tervlapot eredeti léptékben lásd külön mellékletben (A1-es méretű tervlap)

2. melléklet a/2024. (.....) Kt. sz. határozathoz:

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező 1.1 „Településszerkezeti terv-
Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra” elnevezésű T-1/m4 jelű tervlapot
kiegészítő T-1/P-tó jelű fedvényterv



2. melléklet a/2024. (.....) Kt. sz. határozatához

SZENTENDRE

Településrendezési eszközök módosítása Településszerkezeti Tervmódosítás Területfelhasználás, Örökségvédelem, Infrastruktúra

M = 1 : 5.000



Jelmagyarázat

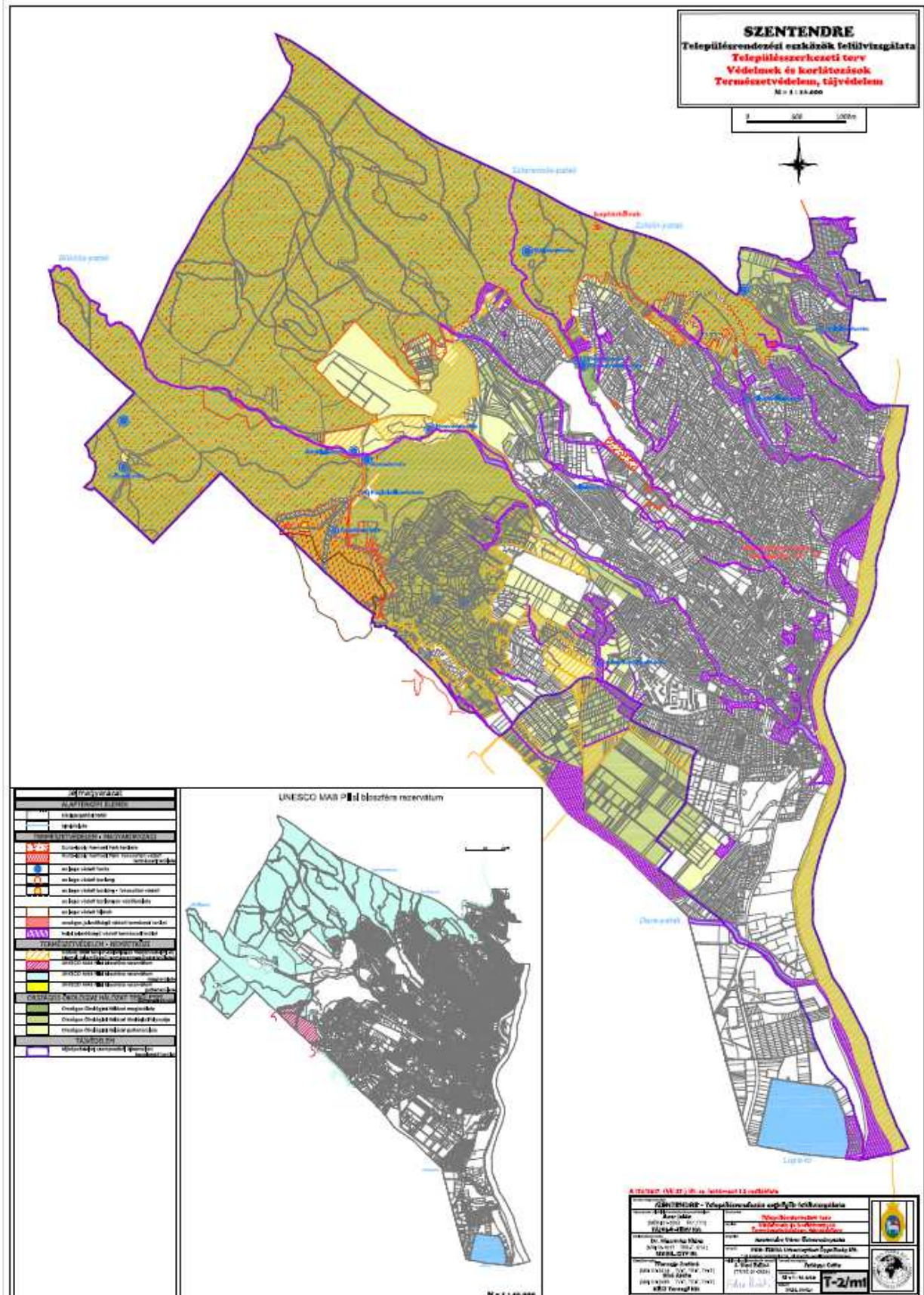
mezőny	tervezett
 	módosítással érintett tervezési terület
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül)	
Beépítésre szánt területek:	
 Gks	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
 K-Inn	különleges terület - Innovációs
 K-K	különleges terület - közmű
Beépítésre nem szánt területek:	
 KÖu	közelítési terület - közúti
 KÖk	közelítési terület - kötőpályás
KÖRNYEZETVÉDELME	
 	védőtávolság
KÖZLEKEDÉS	
 	kerékpárút, kerékpár nyomvonal
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
 	belterületi határ
 	telekhatár

SZENTENDRE - Településrendezési eszközök módosítása	
Előzetes, közzétett tervezési terv Azer János (HÉ: 01-0000 TV-1/TT/1) TAJOLÓ-TERV Kft.	Előzetes, közzétett tervezési terv Településszerkezeti Tervmódosítás Területfelhasználás, Örökségvédelem, Infrastruktúra
Előzetes, közzétett tervezési terv Dr. Macinba Károly (HÉ: 01-0000 TV-1/TT/1) MOBIL CITY Bt.	Előzetes, közzétett tervezési terv Szentendre Város Önkormányzata PRO-TERRA Urbanisztikai Ügyvédi Iroda (HÉ: 01-0000 TV-1/TT/1) MOBIL CITY Bt.
Előzetes, közzétett tervezési terv Hanczár Zoltán (HÉ: 01-0000 TV-1/TT/1) MOBIL CITY Bt.	Előzetes, közzétett tervezési terv Németh Gyula (HÉ: 01-0000 TV-1/TT/1) MOBIL CITY Bt.
M = 1 : 5.000	
T-1/P-tó	

A T-1/P-tó jelű fedvény-tervlapot eredeti léptékben lásd külön mellékletben (A4 méretű tervlap).

3. melléklet a .../2024. (... ..) Kt. sz. határozathoz

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 1. mellékletét képező 1.2 Településszerkezeti terv – Védelmek és korlátozások – Természetvédelem, tájvédelem” elnevezésű T-2/m1 jelű tervlap



4. **melléklet a .../2024. (... ..) Kt. sz. határozathoz**

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

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA dokumentum a T-1/P-tó jelű fedvényterv területére vonatkozóan az alábbiakban módosul:

2.1 SZENTENDRE VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

		SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK):
BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	<i>lakóterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - nagyvárosias lakóterület (Ln), - kisvárosias lakóterület (Lk), - kertvárosias lakóterület (Lke), - feltételhez kötött kertvárosias lakóterület (Lke),
	<i>vegyes területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - településközpont terület (Vt), - intézmény terület (Vi),
	<i>gazdasági területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), - ipari gazdasági terület (Gip),
	<i>üdülőterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - hétvégiházas (Üh) - üdülőházas (Üü)
	<i>beépítésre szánt különleges területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Castrum beépítésre szánt különleges terület (K-Cas), - rekreációs és turisztikai rendeltetésű beépítésre szánt különleges terület (K-Re), - skanzen beépítésre szánt különleges terület (K-Sk), - sport beépítésre szánt különleges terület (K-Sp), - állat- és növénykert beépítésre szánt különleges terület (K-Ák), - honvédelmi, nemzetbiztonsági célra szolgáló beépítésre szánt különleges terület (K-Ho), - innovációs központ különleges területe (K-Inn) - kommunális folyékony hulladékkezelő, szennyvíztisztító telep beépítésre szánt különleges területe (K-Hull), - közműszolgáltatás beépítésre szánt különleges terület (K-K), - intermodális csomóponti beépítésre szánt különleges terület (K-Im), - közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésre szolgáló beépítésre szánt különleges terület (K-Kö),

		SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINT (SZERKEZETI TERVI JELÖLÉSEK)
BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT	<i>közlekedési és közműterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - közút és csomópontjai közlekedési terület, a közparkolók (KÖu), - kötöttpályás közlekedési terület (KÖk), - víziközlekedés területe (Köv)
	<i>zöldterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - közpark (Zkp), - közkert (Zkk),
	<i>erdőterületek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - védelmi erdőterület (Ev), - honvédelmi erdőterület (Eho), - gazdasági erdőterület (Eg), - közjóléti erdőterület (Ek)
	<i>- mezőgazdasági területek:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - kertes mezőgazdasági terület (Mk), - általános mezőgazdasági terület (Má), - korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko),
	<i>- vízgazdálkodási terület</i>	<ul style="list-style-type: none"> - (V)

- természetközeli terület	- (Tk)
- beépítésre nem szánt különleges területek:	<ul style="list-style-type: none"> - rekreációs különleges terület (Kb-Re) - sport beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Sp) - honvédelmi beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Ho) - skanzen beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Sk) - temető beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-T) - közlekedéshez kapcsolódó épületek beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-Kö) - közművek beépítésre nem szánt különleges területe (Kb-K)

A 2.2/2 Beépítésre szánt területek felsorolásában a Különleges beépítésre szánt területek táblázata az alábbi sorral kiegészül:

A módosítással érintett területen előforduló területfelhasználási elemek			
területfelhasználási egységek/szerkezeti tervi jele (beépítési sűrűség)	jellemzői	elhelyezhető épületek és rendeltetések	Szerkezeti tervi jele
Innovációs központ különleges területe	valamely termék, eljárás vagy szolgáltatás kreatív ötlet alapján történő megújítását bevezetését, megvalósítását vagy alkalmazását segítő kutató és megvalósító, más vállalkozásokkal együttműködő bázishely	a területen elhelyezhető igazgatási épület, irodaház, laborépület, melyekben innovációs kísérleteket megvalósító, bemutató rendeltetések kerülhetnek, továbbá a szakképzés és a felnőtt oktatás és a hozzá kapcsolódó szállás rendeltetés, kereskedelmi, szolgáltató, valamint egészségügyi rendeltetés	K-Inn

5. melléklet a .../2024. (... ..) Kt. sz. határozathoz

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



5. melléklet a .../2024. (... ..) Kt. sz. határozatához

SZENTENDRE
Településrendezési eszközök módosítása
Településszerkezeti Tervmódosítás

Területfelhasználás változásai

M = 1 : 5.000



Változás azonosító	Terület nagyság (m ²)	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	12718	Gksz	K-Inn
2.	1142	Gksz	K-Ök
3.	1045	Gksz	K-Öu
4.	18	K-K	K-Öu
Összesen	15823		

SZENTENDRE - Telepítésrendezési eszközök módosítása (HÉSZ, SZÉSZ módosítása, TSZT módosítása) Ásner János (HÉSZ: 01-2005 TSZT, TT/1) TAJOLÓ-TERV Kft.		
Előzetes döntés: Dr. Maczáné Körmöczi (HÉSZ: 0017 TSZT, TT/1) MOBIL CITY Kft.		
Előzetes döntés: Hanczár Zoltán (HÉSZ: 01-2418 TSZT, TT/1, TS-T) Bócs Árpád (HÉSZ: 01-2456 TSZT, TT/1, TS-T) RÉSZ Tervező Kft.		
Előzetes döntés: S. Vári István (TT/1 01-2608) (HÉSZ: 01-2609) RÉSZ Tervező Kft.		
Előzetes döntés: Hámori Gyula (HÉSZ: 01-2610 TSZT, TT/1, TS-T) PRO-TERRA Urbanisztikai Ügyvédi Iroda Kft.		M = 1 : 5.000 T-4/P-tó

6. melléklet a/2024. (.....) Kt. sz. határozathoz

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 3. melléklete 3.7 ponttal kiegészül

**„3.7 A területfelhasználás változásait kiegészítő módosulások ismertetése a T-1/P-tó
jelű fedvényterv területére vonatkozóan**

A Településszerkezeti Terv Pannónia-tó és környékére vonatkozó módosítás során a
területhasználatban fenntartott és újonnan bekövetkező változások az alábbiak:

- a) bevezetésre kerül a **K-Inn** jelű beépítésre szánt innovációs központ különleges területe,
amely a **Gksz** jelű gazdasági területből **1ha 2718m²** nagyságú területen jön létre,
- b) a **Gksz** jelű területből **KÖk** jelű kötött pályás közlekedési területbe kerül **1142m²**
nagyságú terület
- c) a **Gksz** jelű gazdasági területből **KÖu** jelű közúti közlekedési területbe kerül **1945 m²**
nagyságú terület,
- d) a **K-K** jelű beépítésre szánt közműterületből **KÖu** jelű közúti közlekedési területbe kerül
18m² nagyságú terület,

7. **melléklet a/2024. (.....) Kt. sz. határozathoz:**

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

A TERÜLERENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA a **T-1/P-tó jelű fedvényterv vonatkozásában**

**SZENTENDRE VÁROS PANNÓNIA-TÓ KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL
VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA**

A településrendezési tervek csak a területrendezési tervekkel összhangban készülhetnek. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, de azon belül elkülönülő részekben tartalmazza Magyarország (továbbiakban: OTvT) és a kiemelt térségek —köztük a Budapesti Agglomeráció (továbbiakban: BATvT)— területrendezési tervét. A vármegyék OTvT-vel összhangban levő területrendezési terveit a vármegyei közgyűlések fogadják el. Kiemelt térség területén fekvő települések esetén, mint Szentendre is, együttesen kell betartani az alábbi területrendezési tervek előírásait:

- OTvT,
- kiemelt térség területrendezési terve, jelen esetben a BATvT és a
- az adott vármegyei területrendezési terv, jelen esetben Pest Vármegye Területrendezési Terve egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásait.

A területrendezési tervek két fő részből állnak:

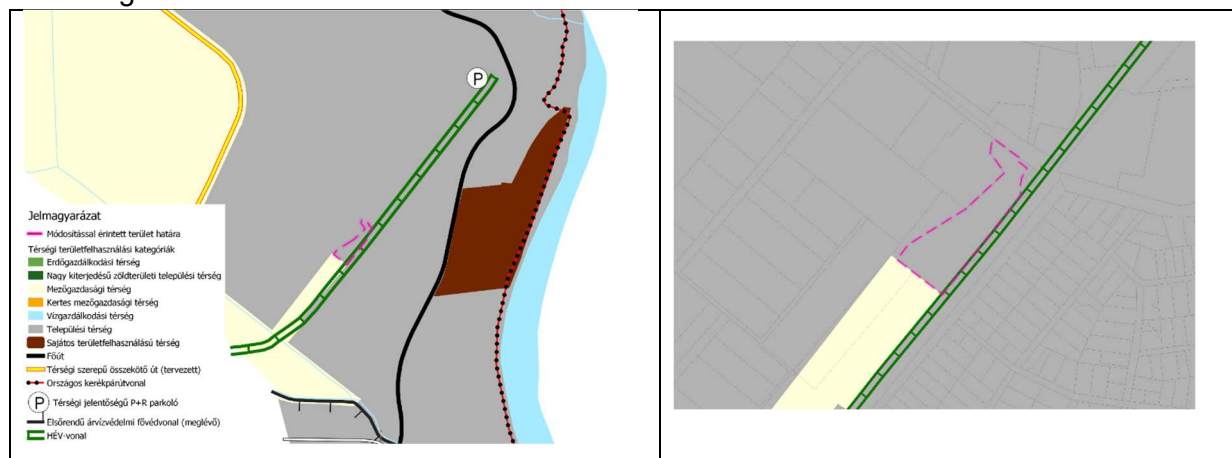
- térszerkezeti terv,
- térségi övezetek (országos övezetek, kiemelt térségi övezetek, vármegyei övezetek és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek).

Kiemelt térséghez tartozó települések esetében az adott vármegye térségi övezetei közül csak az egyedileg meghatározott vármegyei övezetekkel való összhangot szükséges vizsgálni.

A Pannónia-tó térsége településrendezési eszközök módosítása során a tervezési terület keleti-délkeleti részén módosul a területfelhasználás a 375/3 hrsz.-ú telek egy része beépítésre szánt terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből beépítésre szánt terület innovációs központ különleges területbe kerül átsorolásra. A vonatkozó jogszabályok alapján a területi tervvel való összhang ezen TRE módosítás kapcsán kerül értékelésre

TÉRSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében a BATvT Szerkezeti tervével való összhang kerül értékelésre.



A módosítással érintett területek BATvT Szerkezeti tervén

A BATvT Térszerkezeti tervén a módosítás területe **„települési térség”** térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.

Térségi területfelhasználási követelményekkel való összhang igazolása

Települési térség
területe a közigazgatási területen a BATrT-ben: 1664,30 ha
Érintett módosítás területe települési térségen belül található.
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Megfelel.

A Trtv ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI
Új beépítésre szánt terület a módosítások során nem kerül kijelölésre.

Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények megfelelőségének igazolása

A módosítással érintett területeket nem érinti BATrT Típus szerkezeti településszerkezeti tervén ábrázolt műszaki infrastruktúra hálózatok vagy egyedi építmények közül a HÉV vonalával határos, a TSZT módosítása során a HÉV vonal nem változik. **Megfelel.**

ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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


	Trtv	MvM rendelet	Trtv országos és kiemelt térségi övezetei	Érintettség	
				közig. ter.	Módosítással érintett terület érintettsége
1	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem
2	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem
3	3/1		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	igen
4	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem
5	3/3		Erdők övezete	igen	nem
6	3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések*	igen*	nem
7	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*	igen*	nem
8		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	nem
9		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem	nem
10		3	Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem
11		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem
12		5	Nagyvízi meder övezete	igen	nem
13			Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem
14			Ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen*	nem
15			Földtani veszélyforrás terület övezete	igen*	nem

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

* közigazgatási területtel jelölt övezetek.

Az országos- és kiemelt térségi övezetekkel való összhangot csak a módosítással érintett területet is érintő térségi övezetek esetében igazoljuk:

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
 <p> --- módosítással érintett terület határa --- földrészlethatár ■ ökológiai hálózat - ökológiai folyosó ■ ökológiai hálózat - pufferterület </p>
Területrendezési követelmények
<p>Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p>
Összhang igazolása
<p>A Pannónia-tavat három oldalról beépített területek veszik körül, így ezen irányokba az ökológiai kapcsolat nem tud létrejönni, míg déli irányból szántóterülettel határos, mely monokultúra lévén szintén nem alkalmas az ökológiai kapcsolat biztosítására. A tervezett beruházások a tó megtartása mellett kerülnek kivitelezésre. A Pannónia-tó térségére 2024. márciusában készült Természetvédelmi szakvélemény megállapította:</p> <ul style="list-style-type: none"> — “A terület bár része az országos ökológiai hálózat övezetének, mint pufferterület, azonban ezt a funkciót nem befolyásolják a fejlesztési tervek.” — “Az ingatlanon lévő tó és zöld felület legalább részleges visszahagyásával és gondozásával a pufferterület funkció és az ökológiai szerep fennmarad, nem sérül, a helyi védelem indokai megőrizhetőek.” <p>A módosítás során bányászati tevékenység nem tervezett. Megfelel.</p>

EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a **Pest** Vármegye Területrendezési Tervében (a továbbiakban (PvmTrT) meghatározott vármegyei övezetek közül melyik **egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetek** érintik Szentendre közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a módosítással érintett területet:

	PvmTrT-ben egyedileg meghatározott vármegyei övezet	Szentendre érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
3.13.1.	Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	igen	igen**
3.13.2.	Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem	nem
3.13.3.	Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	igen	igen**
3.13.4.	Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem	nem
3.13.5.	Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem	nem

* közigazgatási területtel jelölt övezetek,

** közigazgatási területtel jelölt övezetek, a közigazgatási területen belül az övezet tartalmából következően a további részterületei lehatárolás nem értelmezhető.

Az egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetekkel való összhangot csak a módosítással érintett területet is érintő egyedileg meghatározott térségi övezetek esetében igazoljuk.

- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete**

Területrendezési követelmény

Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

Összhang igazolása

A módosítással érintett terület nem tartozik azon kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területek közé, amelyet a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt módosítással érintett terület”-té minősített volna. **Megfelel.**

- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**

Területrendezési követelmény

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

Összhang igazolása

A településrendezési eszközök módosítása során nem kerül sor turisztikai-, rekreációs célú területek kijelölésére. **Megfelel.**

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

A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat 6. mellékletét képező

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

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

Szentendre közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték legutóbb a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozattal elfogadott, majd azt legutóbb a 24/2019. (II. 21.) Kt. sz. határozattal módosított Településszerkezeti tervben megállapított a biológiai aktivitásérték egyenlegét **+713,16** értékben állapította meg.

Jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték egyenlege **nem változik**

2. Szentendre Építési Szabályzatának módosítása (rendelettervezet)

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2024. (... ..) önkormányzati rendelete
Szentendre Építési Szabályzatáról szóló
26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási- és önkormányzati szervek, valamint a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és a vallási közösségek véleményének kikérésével Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő 19b. ponttal egészül ki:

(A rendelet alkalmazásában:)

„19b. **Jelentős forgalmat vonzó rendeltetés:** A Rózsa utcában, a Ménes utcában és a Ménes utcáról nyíló kiszolgáló útról nyíló telkeken megvalósuló rendeltetés által keltett forgalom, ha meghaladja a **2 Ejm/nap/100m²** beépített alapterületre vonatkoztatott forgalomkeltést, akkor jelentős forgalmat vonzó rendeltetésnek tekintendő. Az értéket az adott telekre vetítve, valamennyi beépített területre kell számolni és közlekedési tanulmányban kell igazolni épület építésekor, rendeltetésváltozás során, valamint telep bejelentésekor vagy engedélyezésekor.”

2. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. melléklet:)

- „aa) Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata SZT-0/m8 jelű tervlap (A3)
- ab) Szentendre Város Szabályozási Tervlapja szelvényezetten SZT-1/m8, SZT-2/m8, SZT-3/m6, SZT-4/m6, SZT-5/m5, SZT-6/m5, SZT-7/m5, SZT-8/m5 jelű tervlapok M = 1: 4000 léptékben (A1)”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés a) pontja a következő ai) alponttal egészül ki:

(A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. melléklet:)

- „ai) SZT/P-tó jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 4000 léptékben (A4)”

3. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (16) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gksz/5 jelű gazdasági övezetben)

„c) a Rózsa utcáról, és azon át megközelíthető gazdasági rendeltetésű 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.”

4. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„56/A. Innovációs központ különleges területe

57/A. §

(1) A K-Inn jelű építési övezetben

- a) elhelyezhető
 - aa) a főrendeltetésű épületen belül telkenként legfeljebb egy darab legfeljebb 100 m² nettó alapterületű szolgálati lakás,
 - ab) igazgatás, iroda,
 - ac) teremsporthoz,
 - ad) szakképzéshez vagy felnőttképzéshez kapcsolódó oktatási,
 - ae) a nemzeti köznevelésről vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény szerinti, vagy a honvédelmi oktatáshoz kapcsolódó kollégium és diákszálló,
 - af) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
 - ag) egészségügyi rendeltetést befogadó épület,
- b) nem helyezhető el
 - ba) az aa) ponton kívül másik lakás rendeltetés,
 - bb) üzemanyagtöltő állomás.

(2) A K-Inn jelű építési övezetben a terepszint felett legfeljebb három építményszint létesíthető.

(3) A K-Inn jelű építési övezetben a Pannónia-tó helyi jelentőségű természetvédelmi területen belül a szabályozási terven „rehabilitálandó védett természeti terület” jellel határolt területen

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

5. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének

- a) SZT-0/m7 jelű tervlapja helyébe e rendelet 2. melléklete,
- b) SZT-1/m7 jelű tervlapja helyébe e rendelet 3. melléklete,
- c) SZT-2/m7 jelű tervlapja helyébe e rendelet 4. melléklete,
- d) SZT-3/m5 jelű tervlapja helyébe e rendelet 5. melléklete lép.

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a 6. melléklettel egészül ki.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szentendre, 2024.

Fülöp Zsolt
polgármester

dr. Schramm Gábor
jegyző

Záradék:

A rendelet 2024. -én került kihirdetésre.

dr. Schramm Gábor
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

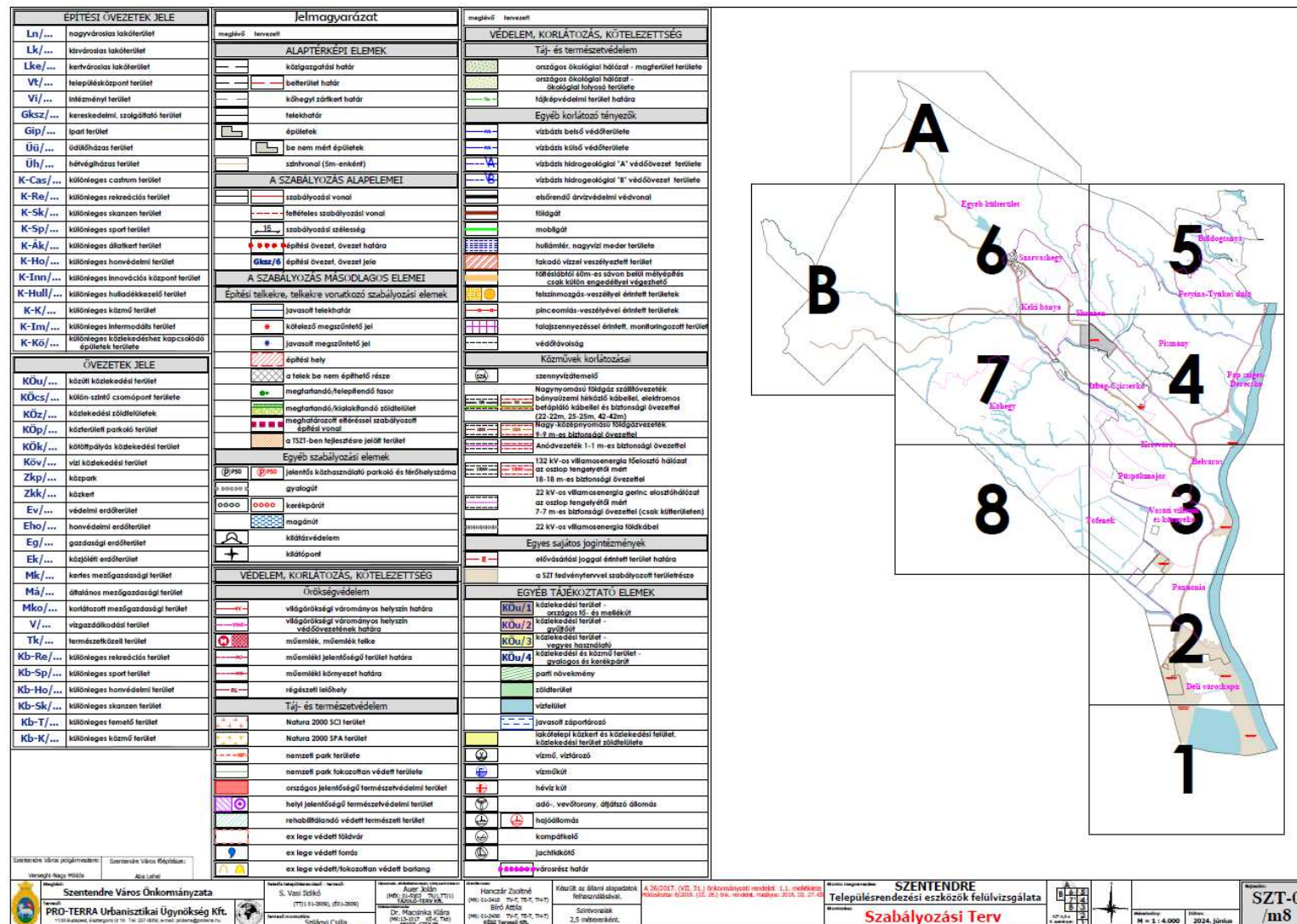
1. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 11/a. sorral egészül ki:

„

11/ a	K-Inn	SZT szerint	5.000	15	15	65	10,5			
----------	--------------	----------------	-------	----	----	----	------	--	--	--

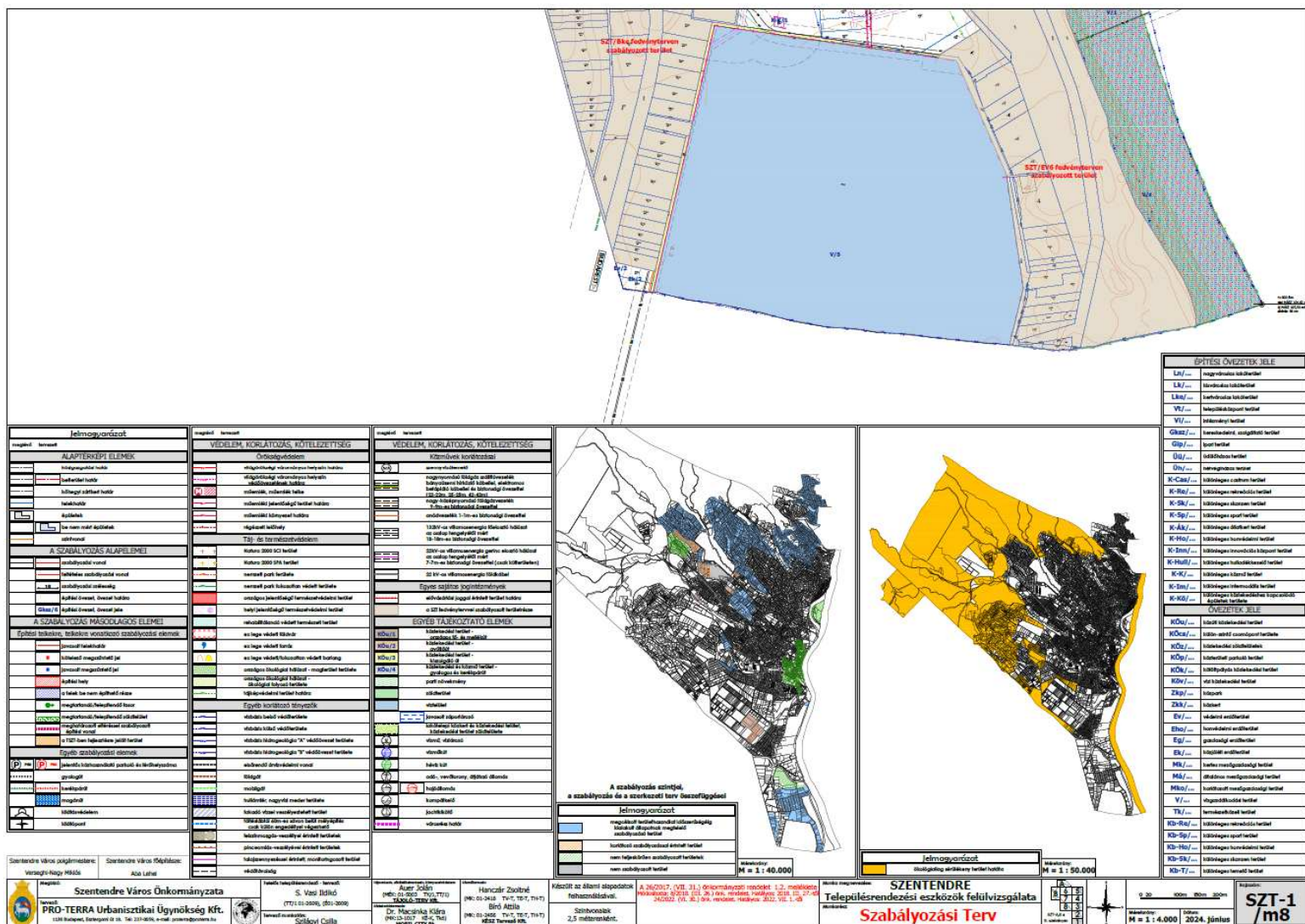
”

(A melléklet szövegét a(z) 2.mell_ SZT-0_m8-(A3).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

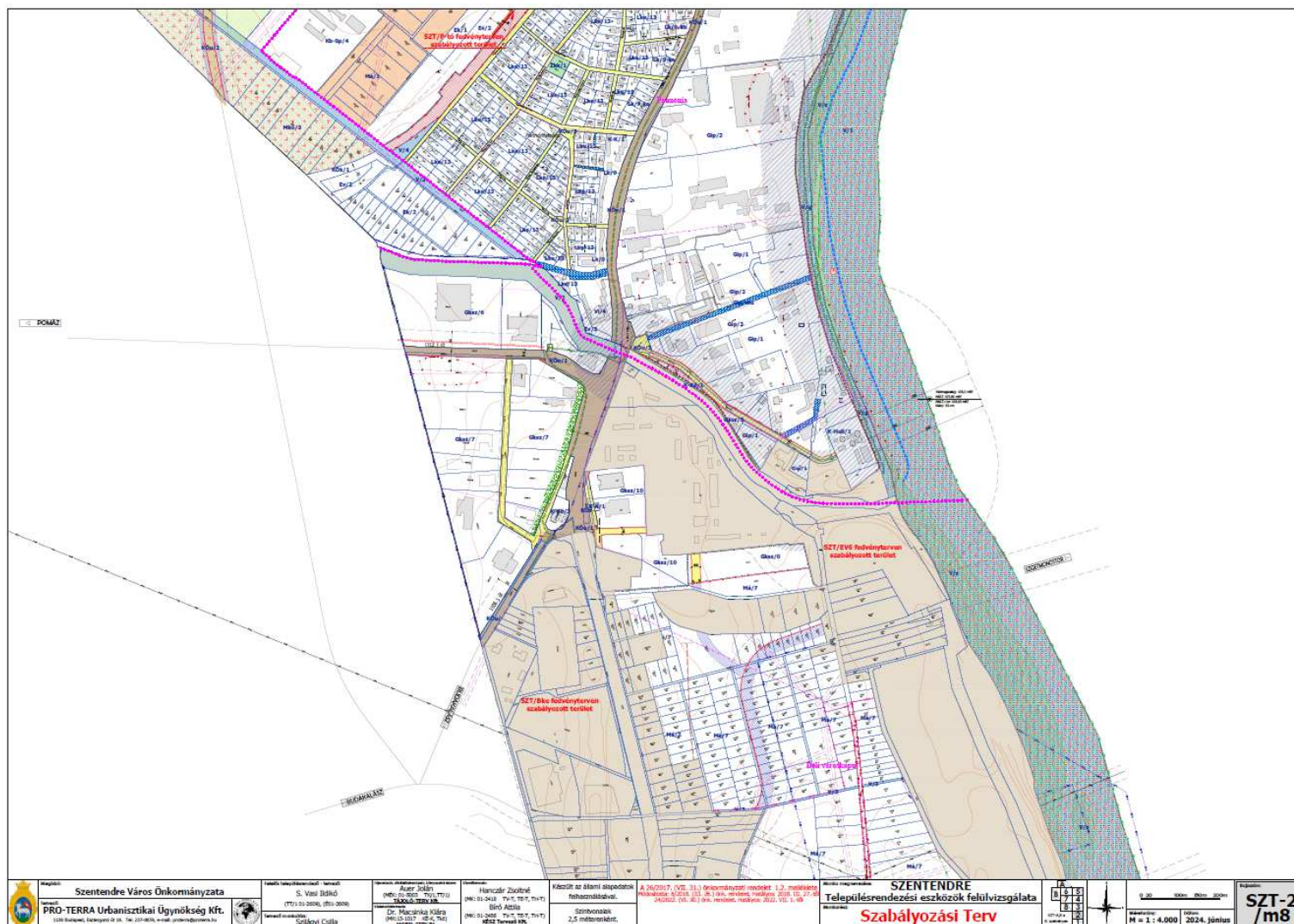


3. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

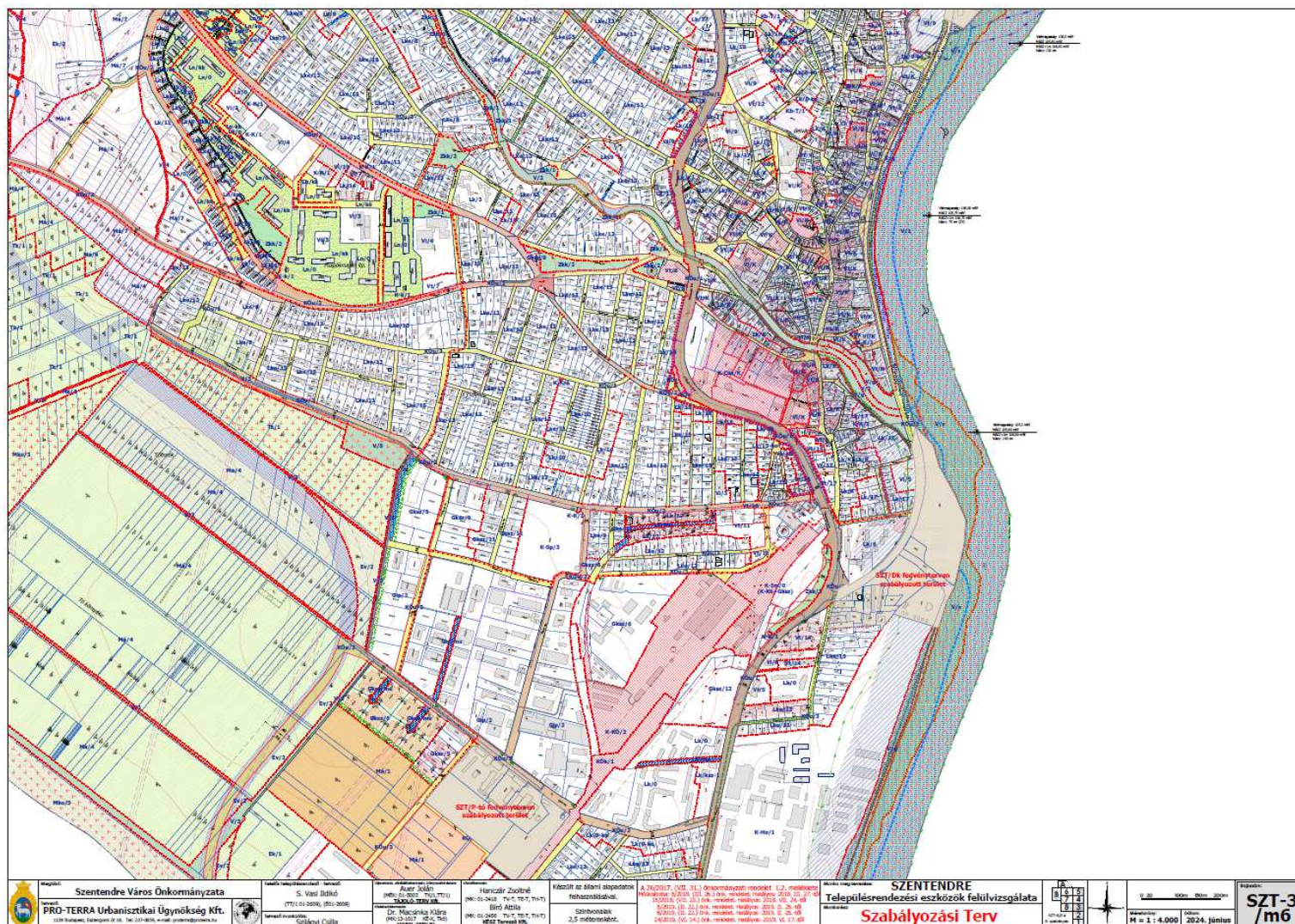
(A melléklet szövegét a(z) 3.mell_SZT-1_m8-4e(A1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



(A melléklet szövegét a(z) 4.mell_SZT-2_m8-4e(A1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



(A melléklet szövegét a(z) 5.mell_SZT-3_m6-4e(A1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



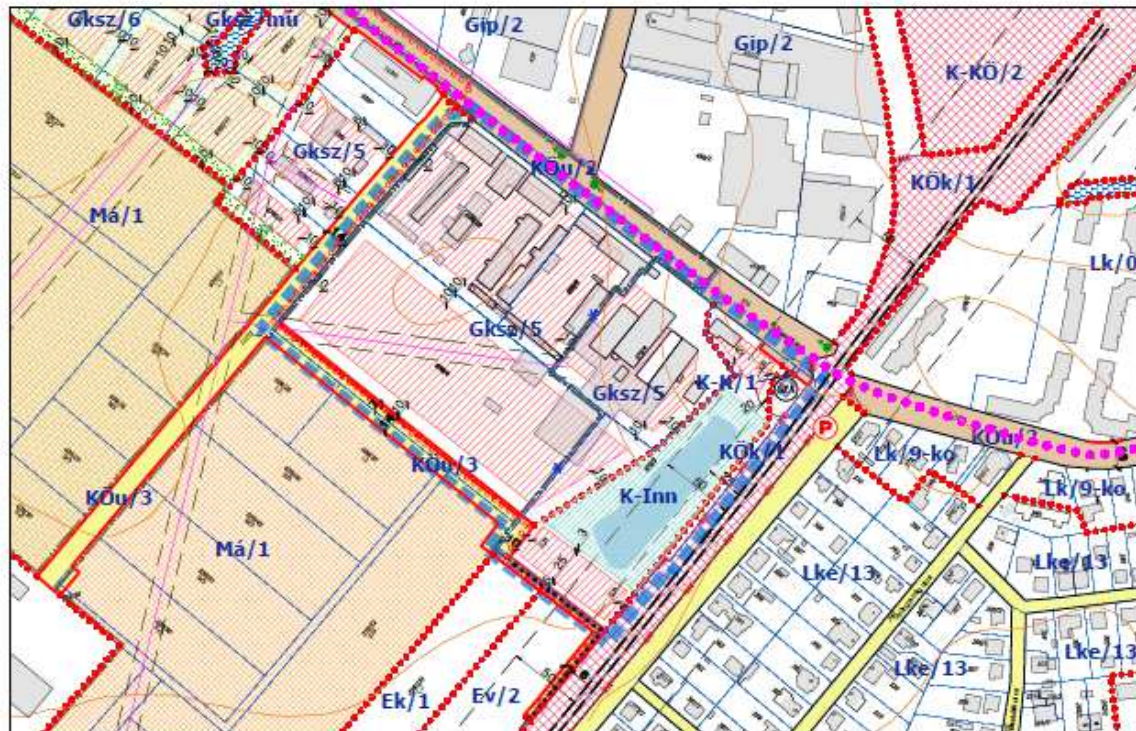
6. melléklet az .../... . (... . . .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6.mell_SZT_P-to-4e(A4) (06.10).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



... melléklet a .../2024. (...) önk. rendelethez
SZENTENDRE
Településrendezési eszközök módosítása
Szabályozási Fedvényterv

M = 1 : 4.000



Jelmagyarázat

megévő terület
módosítással érintett tervezési terület

ALAPTEKÉPI ELEM
belsőterület határ
telekhatár
épületek
szintvonal

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI
szabályozási vonal
szabályozási szélesség
építési övezet, övezet határa
építési övezet, övezet jele

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
Építési feltételek, feltételek vonatkozó szabályozási elemek
javasolt megszűnő jel
építési hely

Egyéb szabályozási elemek
kerékpárút

VÉDELMI KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG
Táj- és természetvédelem
helyi jelentőségű természetvédelmi terület
rehabilitálandó védett természeti terület

Egyéb korlátozó tényezők

védőtávolság

Közművek korlátozása

(SUA) szennyvíztisztító

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM

KÖU/2 közlekedési terület - gyűjtőút
KÖU/3 közlekedési terület - kiszolgáló út
vízfűtő

ÉRTESÍTŐ ÖVEZETEK JELE

Gksz/... kereskedelmi, szolgáltató terület
K-Inn... különleges innovációs terület
K-K/... különleges közmű terület

ÖVEZETEK JELE

KÖU/... közötti közlekedési terület

SZENTENDRE - Településrendezési eszközök módosítása			
Elkészítette: Készítette: Ellenőrizte: Hozzájárultak:	Ellenőrizte: Készítette: Ellenőrizte: Hozzájárultak:	Ellenőrizte: Készítette: Ellenőrizte: Hozzájárultak:	Ellenőrizte: Készítette: Ellenőrizte: Hozzájárultak:
Autor János (NY: 01-5000, T/1, T/13) TÁJOLÓ-TERV Kft.	Szabályozási Fedvényterv	Szentendre Város Önkormányzata	PRO-TERRA Urbanisztikai Ügyvédség Kft. (112 Budapest, Fehérvári út 11. 14. 2015-ös nyilatkozat alapján)
Dr. Maczinka Klára (NY: 01-5000, T/1, T/13) MOBIL CITY Bt.		Németh Gyula	S. Vasi István (NY: 01-5000, T/1, T/13) KESZ Tervező Kft.
Hanczár Zoltán (NY: 01-5000, T/1, T/13) Bíró Attila (NY: 01-5000, T/1, T/13) KESZ Tervező Kft.		M = 1 : 4.000	SZT/P-tó
		2024. június	