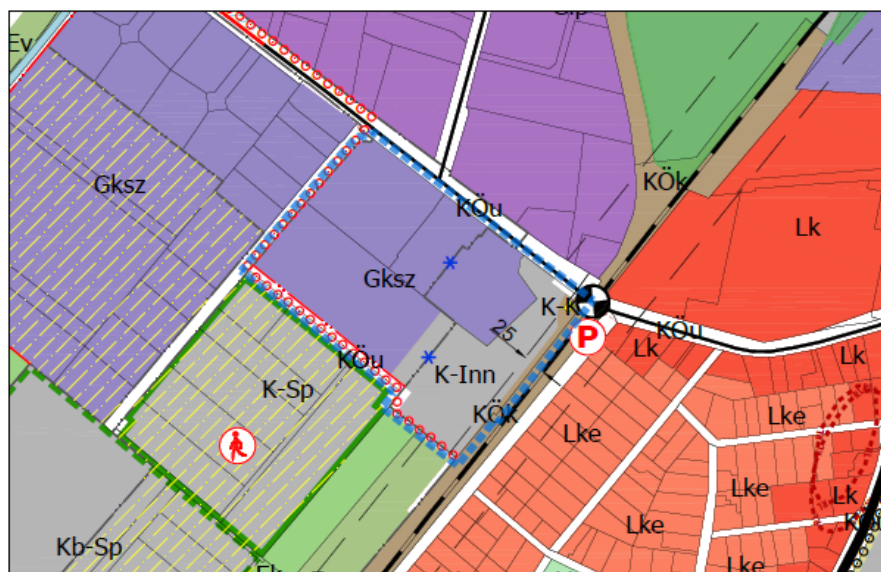


SZENTENDRE VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
(a településszerkezeti terv módosítása)
A PANNÓNIA-TÓ ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓAN



ZÁRÓ SZAKASZ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

II.a rész

JÓVÁHAGYÁSRA SZÁNT MUNKARÉSZEK

(a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §. szerinti egyszerűsített eljáráshoz kapcsolódó záró szakaszban folytatandó véleményezéshez)

Budapest, 2025. szeptember - november

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.

2025. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK:

Szentendre Város Településszerkezeti Tervének módosítása

Határozat (tervezet)

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) 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 területhasználat 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 2025. ... lép hatályba.

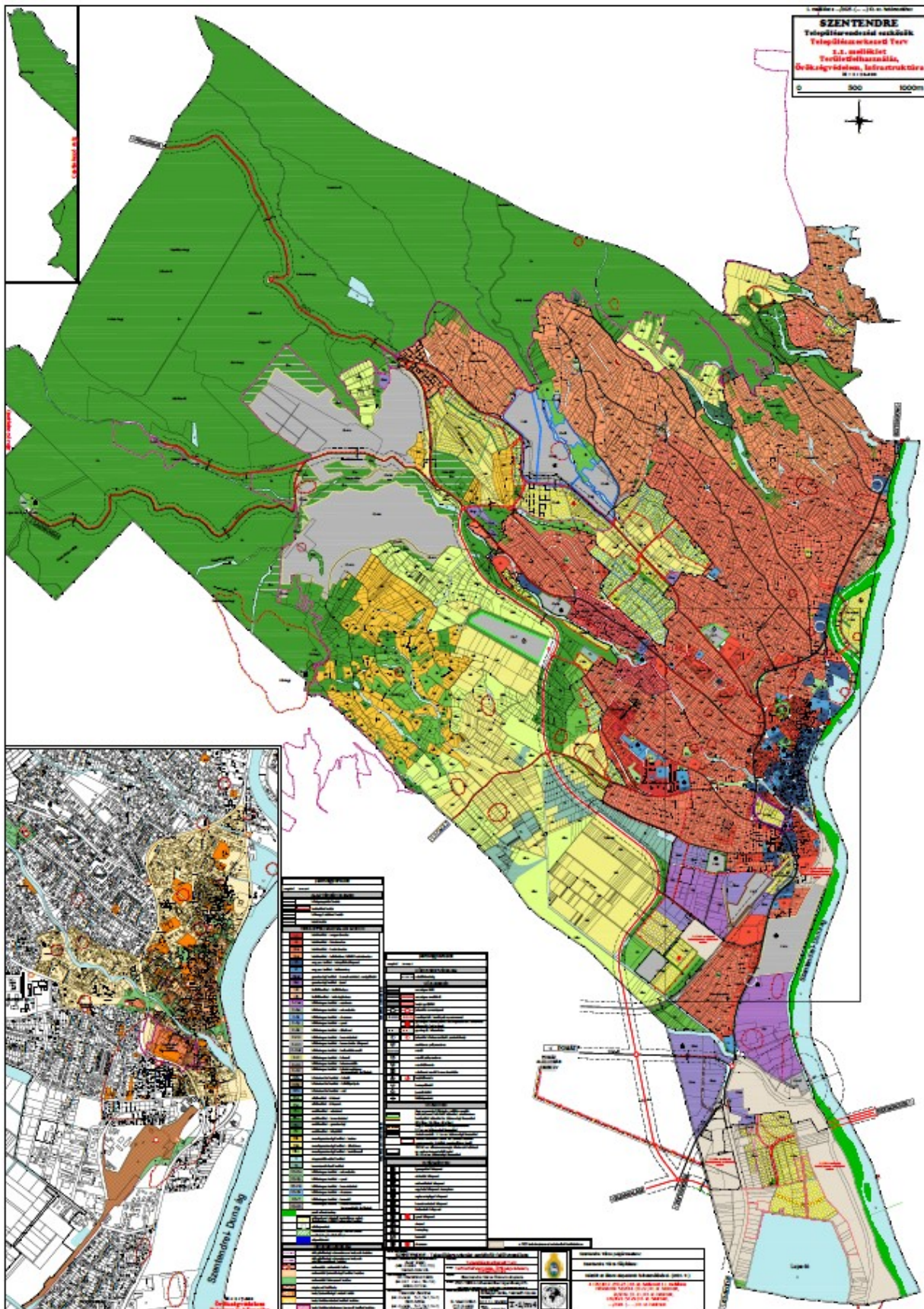
Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész Kabinet

1. **melléklet** a/2025 (.....) 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 .../2025. (.....) 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

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



2. melléklet a .../2025. (... ..) Kt. sz. határozatához

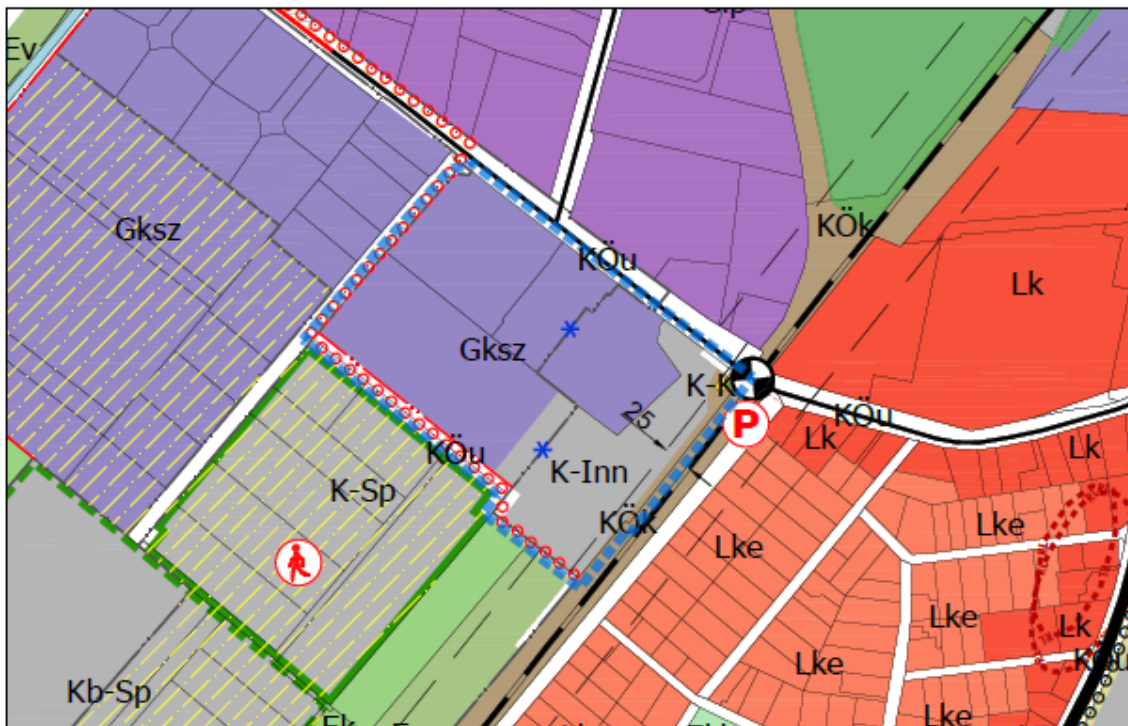
SZENTENDRE

Településrendezési eszközök módosítása

Településszerkezeti Fedvényterv

Területfelhasználás, Örökségvédelem, Infrastruktúra

M = 1 : 5.000



Jelmagyarázat

| | | | |
|--|-----------|--|---|
| | megegyező | | tervezett |
| | | | módosítással érintett tervezési terület |
| TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK (tervezési területen belül) | | | |
| Beépítésre szánt területek: | | | |
| | Gksz | gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató | |
| | K-Inn | különleges terület - innovációs | |
| | K-K | különleges terület - közmű | |
| Beépítésre nem szánt területek: | | | |
| | KÖu | közlekedési terület - közút | |
| | KÖk | közlekedési terület - közútpályás | |
| KÖRNYEZETVÉDELME | | | |
| | | védőtávolság | |
| KÖZLEKÉDES | | | |
| | | kerékpárút, kerékpár nyomvonal | |
| ALAPTÉRKEPI ELEMEK | | | |
| | | ballerületi határ | |
| | | telekhatár | |

| | | |
|---|--|-----------------|
| SZENTENDRE - Településrendezési eszközök módosítása | | |
| Auszor Jolán (MÉK: 01-5003 T/1, TT/1) TÁJOLÓ-TERV Kft. | | |
| Dr. Macsóka Klára (MÉK: 01-1017 K16-1, TH-113) MOBIL CITY Bt. | | |
| Hanczár Zsoltné (MÉK: 01-2410 TH-T, TH-T, TH-T) Bíró Áttila (MÉK: 01-2456 TH-T, TH-T, TH-T) KÉSZ Tervező Kft. | | |
| Szentendre Város Önkormányzata | | |
| PRO-TERRA Urbanisztikai Ügyvédek Kft. (110 Budapest, Fehérvári út 16. Tel: 01-886.4.001 www.proterra.hu) | | |
| Németh Gyula | | |
| S. Vasi Ildikó (TT/1 01-2009) KÉSZ Tervező Kft. (01 01-2009) | | |
| M = 1 : 5.000 | | T-1/P-tó |
| 3000. sz. igazolható | | |

4. **melléklet a .../2025. (... ..) 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): |
|--|---|--|
| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT | <i>lakóterületek:</i> | - nagyvárosias lakóterület (Ln), - kisvárosias lakóterület (Lk), - kertvárosias lakóterület (Lke), - feltételhez kötött kertvárosias lakóterület (Lke), |
| | <i>vegyes területek:</i> | - településközpont terület (Vt), - intézmény terület (Vi), |
| | <i>gazdasági területek:</i> | - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), - ipari gazdasági terület (Gip), |
| | <i>üdülőterületek:</i> | - hétvégiházás (Üh) - üdülőházás (Üü) |
| | <i>beépítésre szánt különleges területek:</i> | - 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) |
|--|---------------------------------------|--|
| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK AZ ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT ÁLTALÁNOS JELLEGE SZERINT | <i>közlekedési és közműterületek:</i> | - közút és csomópontjai közlekedési terület, a közparkolók (KÖu), - kötöttpályás közlekedési terület (KÖk), - vízközlekedés területe (Köv) |
| | <i>zöldterületek:</i> | - közpark (Zkp), - közkert (Zkk), |
| | <i>erdőterületek:</i> | - védelmi erdőterület (Ev), - honvédelmi erdőterület (Eho), - gazdasági erdőterület (Eg), - közjóléti erdőterület (Ek) |
| | <i>mezőgazdasági területek:</i> | - kertes mezőgazdasági terület (Mk), - általános mezőgazdasági terület (Má), - korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko), |
| | <i>vízgazdálkodási terület</i> | - (V) |
| | <i>természetközeli terület</i> | - (Tk) |

Szentendre TSZT és SZÉSZ módosítása

| | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - <i>beépítésre nem szánt különleges területek:</i> | <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) |
|--|---|---|

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 | | | |
|--|--|---|------------------------------|
| <i>területfelhasználási egységek/szerkezeti tervi jele (beépítési sűrűség)</i> | <i>jellemzői</i> | <i>elhelyezhető épületek és rendeltetések</i> | <i>Szerkezeti tervi jele</i> |
| <i>Innovációs központ különleges területe</i> | 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 .../2025. (... ..) 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 .../2025. (... ..) Kt. sz. határozatához

SZENTENDRE
Településrendezési eszközök módosítása
Településszerkezeti Fedvényterv
Területfelhasználás változásai

M = 1 : 5.000



| Változás azonosító | Területnagyság (m ²) | Jelenlegi területfelhasználás | Tervezett területfelhasználás |
|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | 10810 | Gksz | K-Inn |
| 2. | 1142 | Gksz | KÖk |
| 3. | 193 | Gksz | KÖu |
| 4. | 18 | K-K | KÖu |
| Összesen | 18163 | | |

| | | |
|--|--|--|
| SZENTENDRE - Településrendezési eszközök módosítása | | |
| Készítők: Áuer Jolán (MÉK: 01-5003 TR/1,TT/1) TÁJOLÓ-TERV KFT. | | |
| Készítők: Dr. Macalinka Klára (MÉK: 10-17 834-1, TR-1/3) MOBIL CITY BT. | | |
| Készítők: Hanczár Zsoltné (MÉK: 01-2410 TR-T, TE-T, TH-T) Biró Anikó (MÉK: 01-2456 TR-T, TE-T, TH-T) KÖZSZE Tervező KFT. | | |
| Készítők: S. Vasi Zoltán (TT/1 01-2009) (01/1 01-2009) | | M = 1 : 5.000 2025. szeptember T-4/P-tó |

6. melléklet a/2025. (.....) 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 6810 m²** nagyságú területen jön létre,
- b) a **Gksz** jelű területből **KÖk** jelű kötött pályás közlekedési területbe kerül **1142 m²** nagyságú terület
- c) a **Gksz** jelű gazdasági területből **KÖu** jelű közúti közlekedési területbe kerül **193 m²** nagyságú terület,
- d) a **K-K** jelű beépítésre szánt közműterületből **KÖu** jelű közúti közlekedési területbe kerül **18 m²** nagyságú terület,

7. melléklet a/2025. (.....) 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 CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, de azon belül elkülönülő részekben tartalmazza Magyarország (továbbiakban: OTrT) és a kiemelt térségek —köztük a Budapesti Agglomeráció (továbbiakban: BATrT)— területrendezési tervét. A vármegyék OTrT-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:

- OTrT,
- kiemelt térség területrendezési terve, jelen esetben a BATrT 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:

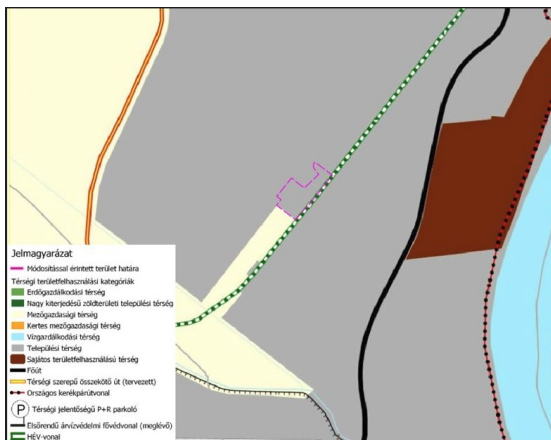
- térszerkezeti terv,
- térségi övezetek (országos övezetek, kiemelt térségi övezetek, vármegyei övezetek és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek).

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 BATrT Szerkezeti tervével való összhang kerül értékelésre.



A módosítással érintett területek BATrT Szerkezeti tervén

A BATrT 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 Térszerkezeti 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



Területrendezési követelmények

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.

(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.

(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.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Összhang igazolása

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:

- *“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.”*

*A módosítás során bányászati tevékenység nem tervezett. **Megfelel.***

EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL 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. | Kertés 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/2025. (.....) 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.**