

**Megrendelő:** Mocca Negra Zrt.  
Székhely: 2000 Szentendre, Kalászi út 3.

**Tervező:** KASIB Komplex Kft.  
Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.  
Iroda: 1191 Bp., Ady Endre út 42-44.

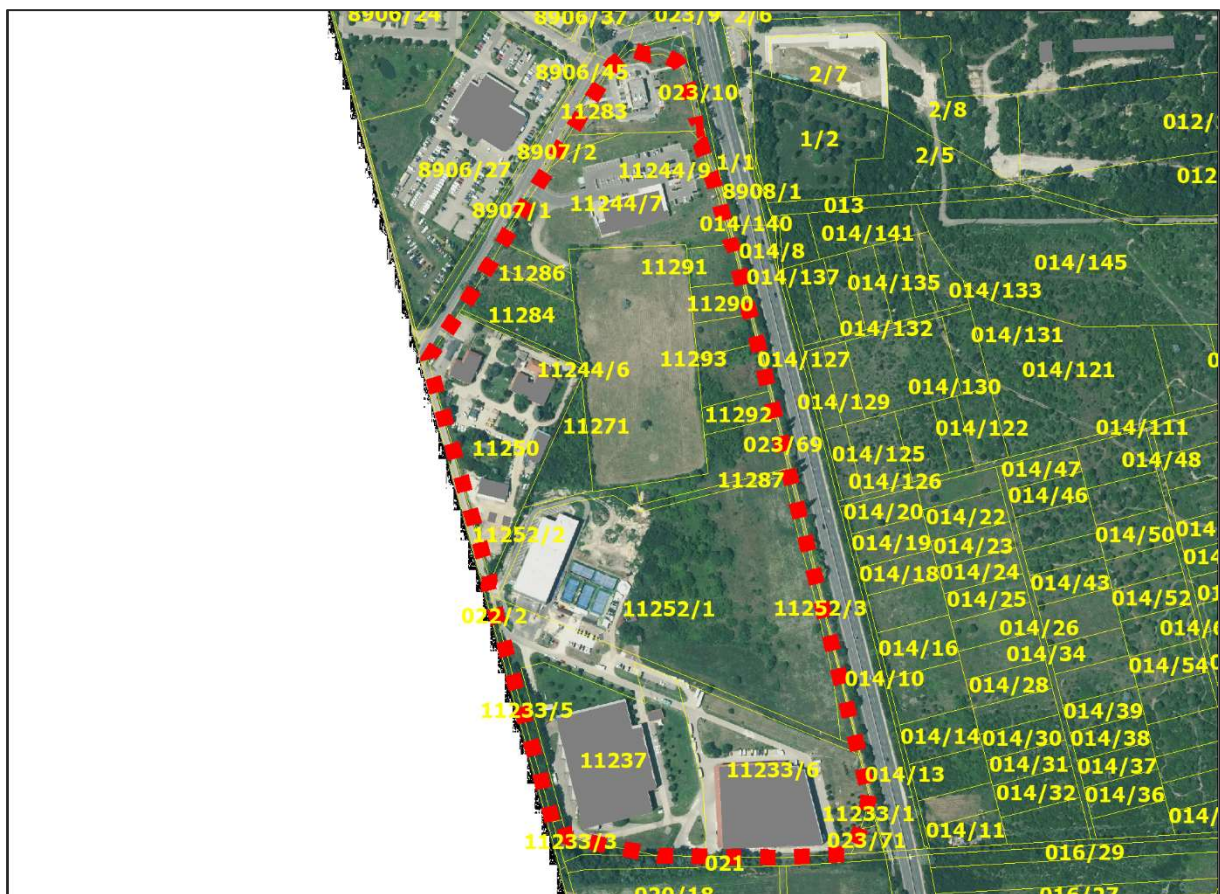
Tsz.: 2810



## SZENTENDRE

Kalászi út és 11-es út közötti 11244/6, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293 és 023/32 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztésére vonatkozó

### Telepítési tanulmányterv



2026. május

**MEGRENDELŐ:**

**Mocca Negra Zrt.**

Székhely: 2000 Szentendre, Kalászi út 3.

Képviseli: Szabó Péter vezérigazgató

**TERVEZŐ:**

**KASIB Komplex Kft.**

Székhely: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 8-10.

Iroda: 1191 Budapest, Ady Endre út 42-44.

Képviseli: Dr. Remete Sándor ügyvezető önállóan és  
Szántó Erzsébet Gizella ügyvezető önállóan

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS:**

**Pintér Ferenc**

okl. építésmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719



**Bálizsné Nagy-Pál Anna**

okl. építésmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

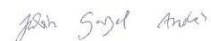
területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574



**Juhász Gergely András**

tájrendező-kertépítő mérnök

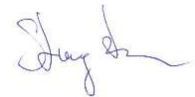


**TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELMELEM:**

**Stump Ferenc**

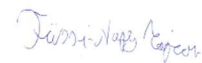
okl. táj- és kertépítésmérnök

K/1 01-5069, TK 01-5069



**Füssi-Nagy Zajzon**

szakmai gyakornok



**TARTALOMJEGYZÉK**

BEVEZETÉS.....	4
1. Az érintett terület bemutatása.....	6
A vizsgált terület településszerkezeti helyzete.....	6
A vizsgált terület bemutatása.....	7
A vizsgált terület jelenlegi állapota.....	8
A vizsgált terület tulajdonvizsgálata.....	9
A módosítással érintett ingatlanok.....	10
A vizsgált terület zöldfelülete.....	11
A vizsgált terület környezeti állapota.....	13
A vizsgált terület értékvizsgálata.....	19
A vizsgált terület közlekedése.....	19
A vizsgált terület közműellátottsága.....	22
2. Tervi előzmények.....	28
Országos Területrendezési terv (OTrT).....	31
Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT).....	31
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT).....	32
Településszerkezeti terv (TSZT).....	33
Helyi Építési Szabályzat (SZÉSZ).....	34
Településképi arculati kézikönyv (TAK).....	38
Településképi védelméről szóló rendelet (TKR).....	38
3. Szentendre 11252/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás.....	39
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei.....	41
5. Beépítési terv.....	42
A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények.....	42
Telekalakítás, területfelhasználás.....	44
Beépítési javaslat.....	45
A módosítással érintett terület zöldfelületi javaslata.....	47
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei.....	52
Közlekedésfejlesztési javaslat.....	52
Közműfejlesztési javaslat.....	59
Humán infrastruktúra.....	59
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.....	60
Levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés.....	60
Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme.....	60
Hulladékgazdálkodás.....	61
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	62
Épített környezet értékei.....	62
Táji-, természeti értékek.....	62
9. Szabályozási koncepció.....	62
Településszerkezeti módosítási javaslat.....	62
SZT módosítási javaslat.....	63
A módosítással érintett terület szabályozási javaslata.....	63
MELLÉKLET.....	66
Főépítész feljegyzés.....	66
Magyar Közút Zrt. egyeztetés emlékeztetője.....	67



## BEVEZETÉS

A Mocca Negra Zrt. a Szentendre, Kalászi út és a 11-es út között fekvő 11244/6, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293 és 023/32 hrsz.-ú telkeken tervezett sport-, szabadidő- és kereskedelmi központ, valamint ehhez kapcsolódó sportszálló megvalósítása érdekében kezdeményezte a hatályos SZÉSZ módosítását, annak keretében a fejlesztéssel érintett terület övezeti átsorolását Gksz/7 jelű övezetből Gksz/13 jelű építési övezetbe, elsődlegesen a sport rendeltetés által igényelt nagyobb épületmagasság biztosítása okán.

A fejlesztések megvalósítása érdekében, az érintett tömb belsejében elhelyezkedő ingatlanok megközelítése és a fejlesztés későbbi kiterjesztési lehetősége érdekében a módosításra javasolt terület kibővült a Kalászi út menti 11284 hrsz.-ú ingatlannal, ezen felül a DMRV telephelyének (11250 hrsz.-ú telek) a 11271 hrsz.-ú telek területével tervezett bővítése is megjelenik a tervanyagban.

A jelenleg Gksz/7 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokon a projekt megvalósítása a hatályos településrendezési eszközökhöz képest módosítást igényel. A tervezett fejlesztéshez szükséges helyi építési szabályzat módosítás, valamint a DMRV bővítése által igényelt településszerkezeti módosítás – mely változások már az új településtervbe fognak beépülni - településrendezési szempontú megalapozására, valamint – szükség esetén - az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítésére az Önkormányzat Telepítési tanulmányterv (TT) készíttetését kéri a jogszabályoknak megfelelően.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdése szerint:

*19. § (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.*

A Megrendelő a Telepítési tanulmányterv elkészítésére a KASIB Komplex Kft.-vel kötött tervezési szerződést.

A Telepítési tanulmányterv vizsgálati munkarészei a - módosítással érintett ingatlanokat is tartalmazó - vizsgált területre, a javaslati munkarészek, illetve a beépítési terv a BRAVOS fejlesztésével érintett 11244/6, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293, 11284 és 023/32 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzati főépítész 06/112-2/2026 ügyirat számú feljegyzése szerinti tartalommal készül (csatolva a Mellékletben).

Jelen Telepítési tanulmányterv településszerkezetet és szabályozást is érintő módosításai a Szentendre teljes közigazgatási területére párhuzamosan készülő új Településterv tervi munkarészeibe kerülnek majd beillesztésre.

Mivel a párhuzamosan készülő új Településterv Megalapozó vizsgálata már elkészült, jelen módosítás vizsgálati munkarészei a területfejlesztési és területrendezési, illetve a településfejlesztési és településrendezési követelményeknek való megfelelés megisméltése nélkül készülnek. A szakági vizsgálati munkarészek a Megalapozó vizsgálat szakági vizsgálati tervlapjai felhasználásával készülnek.



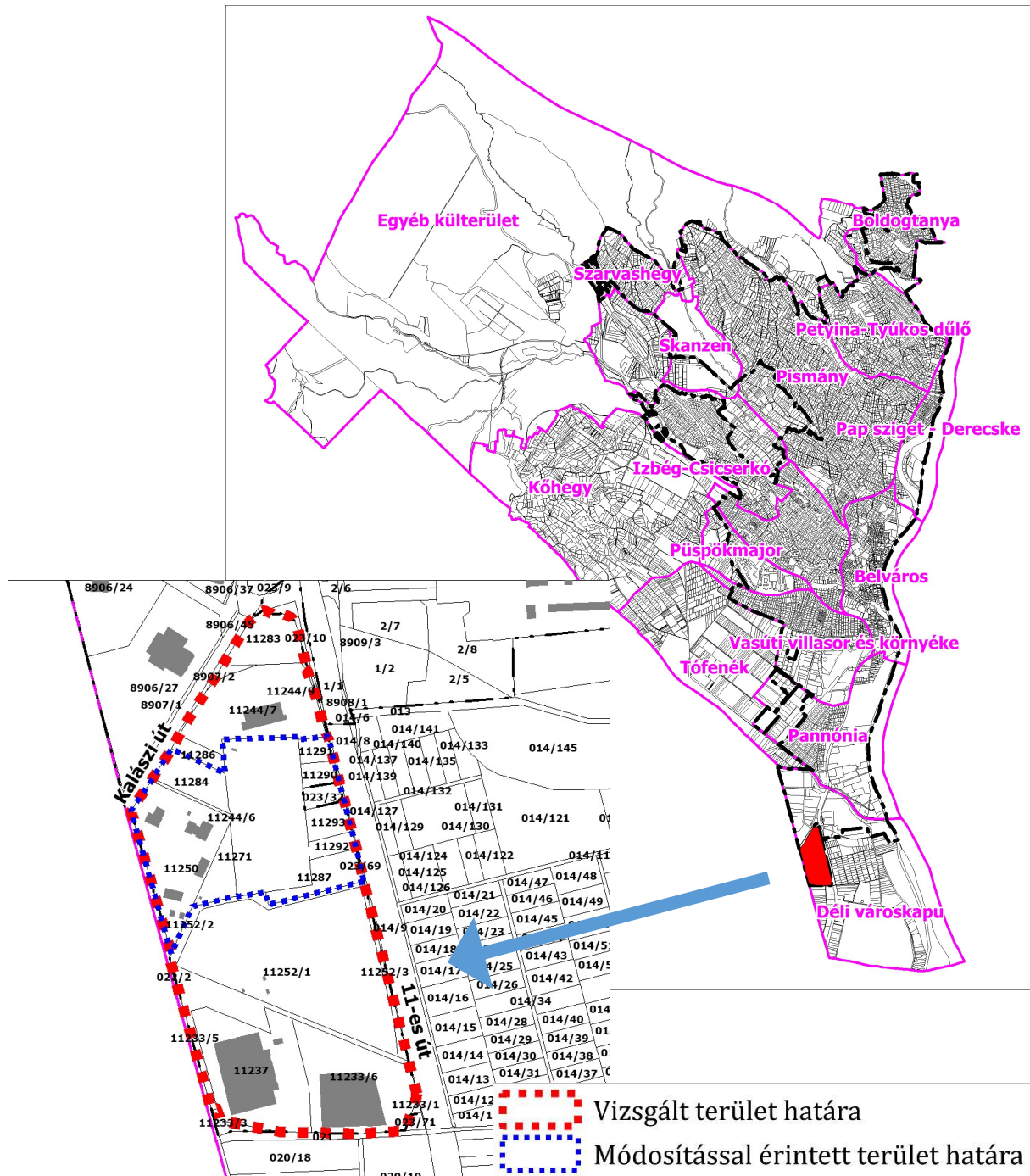
***Jelen Telepítési tanulmányterv célja, hogy a fejlesztői-beruházói szándéknak megfelelően, a Megrendelő előzetes beépítési- építészeti vázlatterveinek figyelembevételével feltárja a terület jelenlegi és távlati fejlesztési, beépítési lehetőségeit és az érintett ingatlanokra készített javaslat alapján az önkormányzat megalapozott döntést hozhasson a településrendezési eszközök módosításának előzetes támogatására vonatkozóan.***



## 1. Az érintett terület bemutatása

### A vizsgált terület településszerkezeti helyzete

A jelen tanulmány tárgyát képező, több mint 16,5 ha kiterjedésű vizsgált terület magába foglalja a kezdeményező által kérelmezett módosítással érintett 11244/6, 11284, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293, és 023/32 hrsz.-ú ingatlanokon kívül a településszerkezeti szempontból együtt vizsgálendő szomszédos telkeket is. A módosításra javasolt, összesen csaknem 6 ha nagyságú terület – Szentendre Déli Városkapu elnevezésű városrészében található, a település déli részén, a 11. számú főút, a Kalászi út, Szentendre és Pomáz közigazgatási határa, valamint a 021 jelű árok által határolt területen.



KASIB Komplex Kft.

6



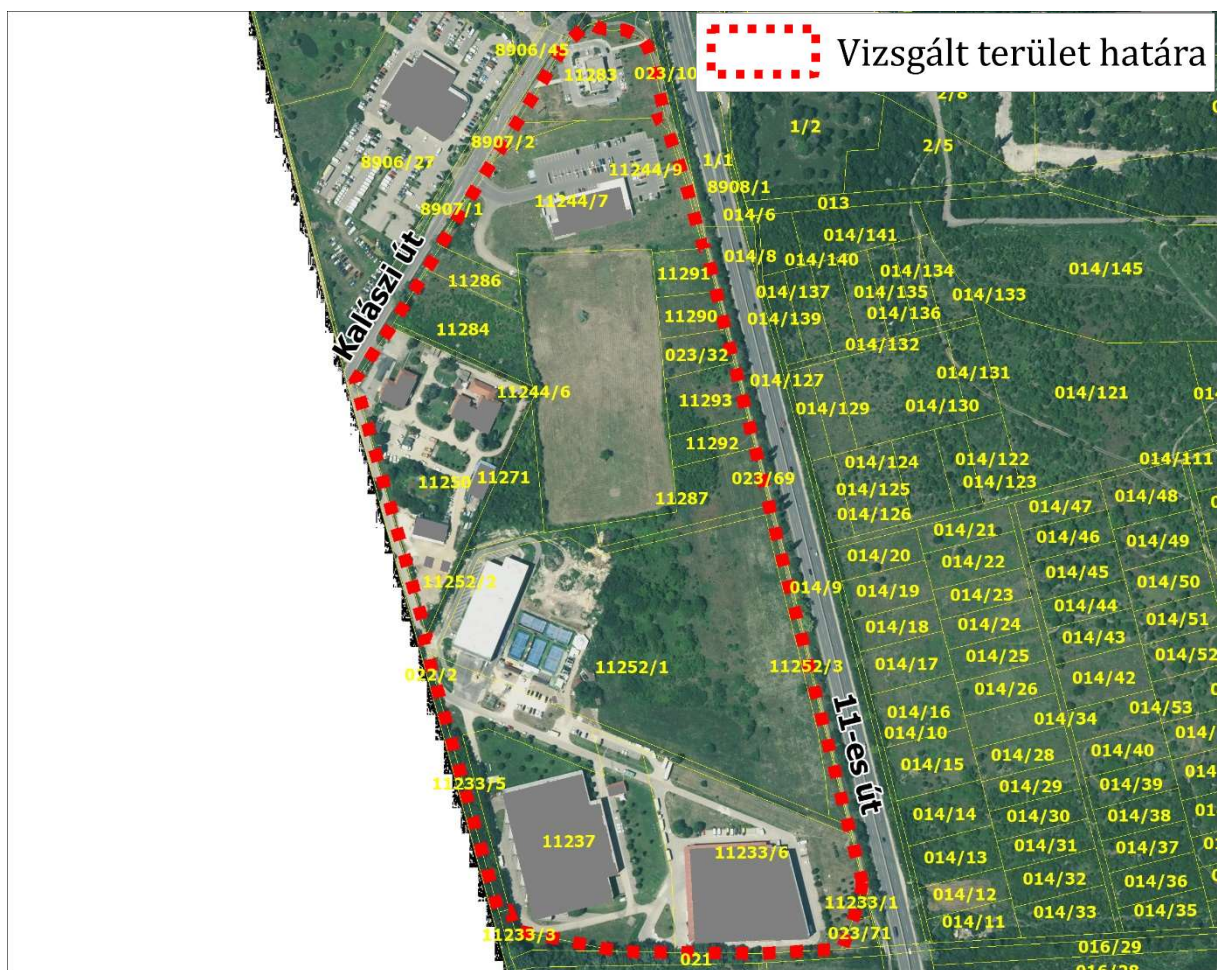
### A vizsgált terület bemutatása

A vizsgált terület Szentendre déli, főváros felőli részén, a Déli Városkapu városrészben helyezkedik el, a 11. számú főút és a Kalászi út közötti területen, Szentendre és Pomáz közigazgatási határa, valamint a 021 jelű árok által határolt területen. A 19 telekből álló, több mint 16,5 ha kiterjedésű vizsgálatba vont terület magába foglalja a módosítással érintett mintegy 6 ha nagyságú területet.

A vizsgált területen belül – északról dél felé haladva - a KFC gyorsétterem, ALDI áruház, a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.-Jobbparti Üzemvezetőség telephelye, a jelenleg a Harry Potter kiállítást tartalmazó raktárcsarnok, padel pályák és sátor, tenispályák, valamint a terület déli részén a BRAVOS kávépörkölő üzeme, raktára, irodaháza, valamint egy raktárcsarnok található.

A módosítással érintett területet továbbá beépítetlen ingatlanok és a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.-Jobbparti Üzemvezetőség telephelye alkotják.

A vizsgált terület síknak tekinthető, enyhén lejt északról délre. Legmélyebb pontja a déli szélén, a 021 hrsz.-ú árok által vonalában 102 mBf., legmagasabb részei az Aldi kiskereskedelmi üzlet telkének környezetében 105 mBf. értéket mutatnak. A Vízmű telephelyén 110 mBf. vízműdomb található.



## A vizsgált terület jelenlegi állapota

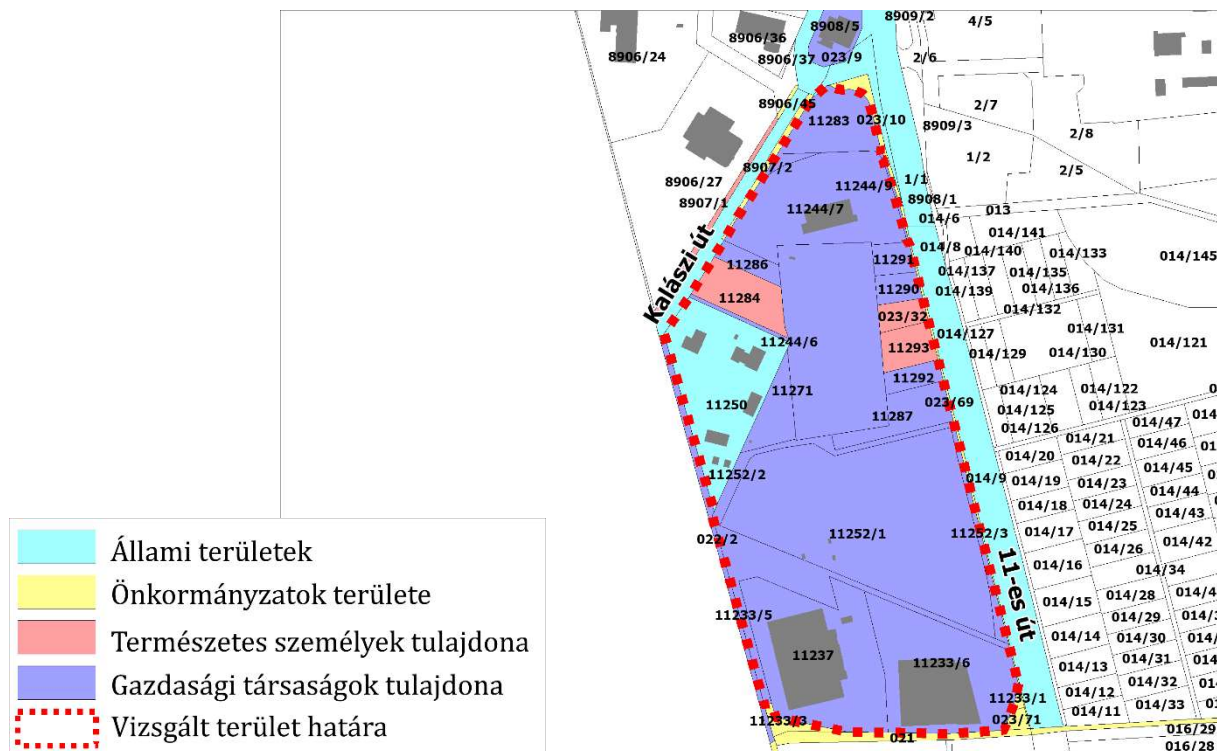
	
A BRAVOS kávépörkölő és irodaház épülete a 11237 hrsz.-ú telken	A BRAVOS tulajdonát képező padel pályák
	
Építési engedély alatt áll a 11. sz. út közelében tervezett fejlesztési terület	Jelenleg Harry Potter kiállítást tartalmazó raktárcsarnok
	
DMRV Dunamenti Regionális Vízmű telephelyének főépülete	A vizsgált terület északkeleti részén lévő kerékpárút
	
A vizsgált terület dél-nyugati részén az Express One Hungary Kft. raktárai	A módosítással érintett terület megközelítését szolgáló 11244/6 hrsz 4 méter széles nyele



### A vizsgált terület tulajdonvizsgálata

A vizsgált területen található ingatlanok adatai a 2025. évi földhivatali alaptérkép adatai és a rendelkezésre álló területmérési eredmények alapján kerültek meghatározásra.

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Kivett	Tulajdon
11252/2	2529,8	közforgalom elől el nem zárt magánút kerékpárút	Gazdasági társaságok területe
11233/5	7497,3	út közforgalom számára megnyitott magánút	Gazdasági társaságok területe
11250	15668,4	vízmű és épület	Állami területek
11290	1439,6	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
11233/6	16838,3	üzemcsarnok, irodaház	Gazdasági társaságok területe
11283	5554,2	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
11244/8	501,4	út	Gazdasági társaságok területe
11291	1438,0	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
11252/1	38524,3	raktár, udvar	Gazdasági társaságok területe
11244/7	15494,2	áruház, udvar	Gazdasági társaságok területe
11284	4498,4	beépítetlen terület	NINCS ADAT
11244/6	21326,5	gazdasági épület, udvar	Gazdasági társaságok területe
11287	3920,9	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
11292	1461,7	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
11286	1499,8	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe
11293	2452,2	beépítetlen terület	Természetes személyek területe
11237	19360,0	raktár, iroda, udvar	Gazdasági társaságok területe
023/32	1443,7	NINCS ADAT	Természetes személyek területe
11271	3006,2	raktár, udvar	Gazdasági társaságok területe



A közlekedési célú ingatlanok közé tartozik a 11252/2 hrsz.-ú, közforgalom elől el nem zárt magánút és kerékpárút, a 11233/5 hrsz.-ú, közforgalom számára megnyitott magánút, valamint a 11244/8 hrsz.-ú útterület. A víziközmű funkciót a 11250 hrsz.-ú ingatlan látja el, amely vízmű és kapcsolódó épület elhelyezésére szolgál. A gazdasági hasznosítású területek jelentős részarányt képviselnek, ide tartozik többek között a 11233/6 hrsz.-ú üzemcsarnok és irodaház, a 11252/1 hrsz.-ú raktár és udvar, a 11244/7 hrsz.-ú áruház és udvar. Ugyanakkor a 11244/6 hrsz.-ú ingatlanon a földhivatali alaptérkép szerint gazdasági épület és udvar nyilvántartott, a valóságban azonban még beépítetlen terület. Ugyancsak raktár és udvarként nyilvántartott a 11271 hrsz.-ú telek, mely azonban beépítetlen terület, sűrű növényzettel fedett. Gazdasági társaságok tulajdonában áll a 11271 hrsz.-ú ingatlan, valamint a 11237 hrsz.-ú raktár, iroda és udvar funkciójú ingatlan. A beépítetlen területek közé tartozik a 11290, 11283, 11291, 11287, 11292 és 11286 hrsz.-ú ingatlan, amelyek jelenleg nem beépített állapotban vannak. A 11293 hrsz.-ú ingatlan szintén beépítetlen területként szerepel, azonban természetes személyek tulajdonában áll. Hasonlóan természetes személyek tulajdonát képezi a 023/32 hrsz.-ú ingatlan is, amelyre vonatkozóan a nyilvántartás nem tartalmaz részletes funkció-megnevezést. A 11284 hrsz.-ú ingatlan esetében a tulajdoni és funkcionális adatok tekintetében nem áll rendelkezésre pontos információ.

### A módosítással érintett ingatlanok

A tervezett módosítás tíz ingatlant érint, a 11250, 11244/6, 11271, 11284, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293, és 023/32 hrsz.-ú ingatlanok összes területe csaknem 6 ha.

A 11244/6, 11271, 11284, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293, és 023/32 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg beépítetlen állapotúak, illetve részben rendezetlen, fejlesztésre váró területként vannak nyilvántartva. A 11250 hrsz.-ú telken a vízmű telephelye található.



### A vizsgált terület zöldfelülete

A vizsgált terület a belterület déli részén fekszik, a hatályos TSZT és HÉSZ/SZT szerint kereskedelmi-szolgáltatási és különleges közműterület területfelhasználásba és övezetbe sorolt. A vizsgált terület nagy része gazdasági társaságok birtokában áll, három beépítetlen telek természetes személyeké, valamint állami terület a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. telke.

### Közterületi zöldfelületek

A vizsgált területet országos közutak és egyéb utak és azok zöldterületei, zöldsávjai határolják.

Keleti oldalon a 11. számú főutat a tervezési határtól, a kerékpárúttól vegyes fás szárúakból álló növényzav választja el. A kerékpárút a tervezési terület felé eső zöldfelülete gyepes, fátlan.

Déli irányból a tervezési területet a Szentistvántelepi-árok, és az azon lévő pionír gyomfákból - akácfaiból, zöldjuharokból - álló fásszárú növényzet keretezi.

A Kalászi út zöldfelületének nagy részét a gyepes árkok adják. Az út mentén csak szórványosan találhatóak található fák, tervszerűen ültetett fasorok mind a belterületi, mind a külterületi szakaszon hiányoznak.

A vizsgált területen belül három magánút van közút besorolásban, és amelyeken található zöldfelület jellemzően gyepes borítású, de található rajtuk kiépített és nem kiépített zöldfelület, illetve sportpálya is.

A hatályos SZÉSZ releváns előírásai:

#### **A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai**

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- bb) 12,0 m szabályozási szélességet elérő, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

#### **Közlekedési övezetek előírásai**

##### **62. §**

(3a) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

- legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
- az út- és járdaburkolatok akadálymentes kialakítását,
- a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort vagy zöld sávot,
- a felszíni vizek árkokkal, csapadécsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

A hatályos SZÉSZ szerint a Kalászi út mentén kétoldali fasor kialakítása kötelező.



### **Telken belüli zöldfelületek**

A vizsgált területen leginkább nagy kiterjedésű gyepfelületek találhatóak kevés bokorral és fával. Az élelmiszerbolt és a gyorsétterem környezete rendezett, karbantartott. Több beépítéssel még nem rendelkező telkeken a gyepek diszturbáltak, építési elemek, építőanyagok, törmelék áll rajtuk. Vannak kisebb fa- és bokorcsoportok és jellemzően az épületekhez csatlakozó zöldfelületek rendezettek, különböző szintű beültetésekkel rendelkeznek.

A vizsgált terület K-i oldalhatáránál a hatályos SZT *megtartandó/kialakítandó zöldfelületet* jelöl a 11. számú főút tengelyétől mért 60 m-es sávban. Ebben a területsávban vannak fa- és bokorcsoportok. A 11. számú főút és a vizsgált területet körbe ölelő utak mesterséges magasvonalak, így mellettük a csapadékvíz lefolyástalanul felgyülemlik, amit a nádasfoltok megléte is jelez.

	
Sokfunkciós, zöldfelületekkel tagolatlan területek, zöldfelületek, fásítás hiányzik	Telephelyek belső zöldfelülete jellemzően gyepes borításúak, fátlanok
	
Raktárterület telephely fásított zöldfelülete	A bolt és a gyorsétterem nagy egybemosódó parkolófelületei

### **A módosítással érintett terület zöldfelülete**

Kiépített zöldterület a vízmű területén található. A módosítással érintett terület központi részén kitaposott utak alakultak ki, amik környezetében és között építőanyagot, építési elemeket, konténereket és gépeket tárolnak.

A K-K/1 övezetben lévő Vízmű területe egyrészt ügyfélközpont irodákkal, parkolókkal és telephellyel, valamint gépészeti berendezésekkel és víztározó medencével is rendelkezik. Az épületek körül és az előkertekben található fákkal kiültetett zöldfelület. Ezen felül a víztározó medencék földdel borított csonka kúpok, melyeket gyepes zöldfelület fed. A hatályos SZÉSZ az övezetre nem állapít meg minimális zöldfelületi értéket, így az OTÉK előírása szerinti 40% zöldfelületet kell biztosítani, amely a hatályos TÉKA szerinti értékkel megegyezik.



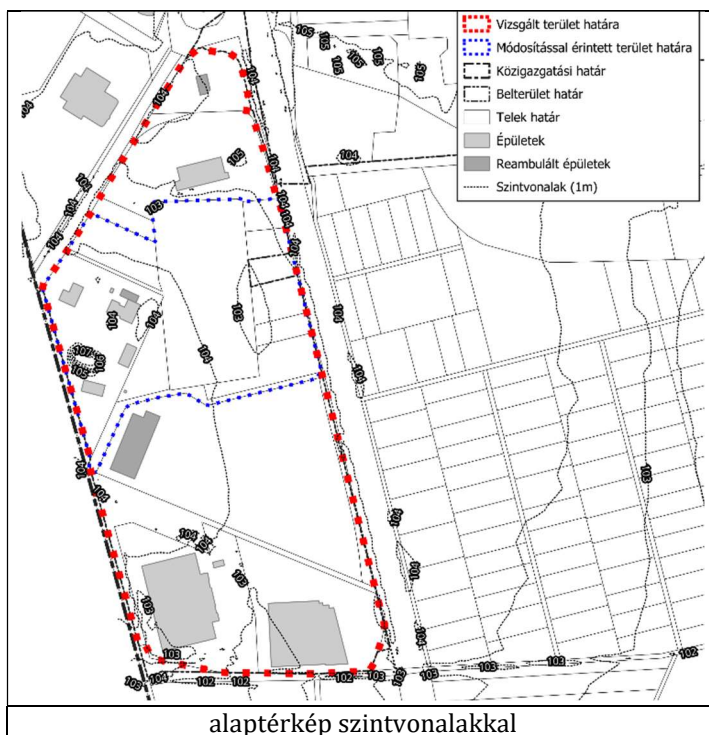


### A vizsgált terület környezeti állapota

A vizsgált terület Szentendre Déli részén található gazdasági- és kereskedelmi park. A még be nem épített területek is a már beépített területekkel egyetemben, egykor jobb minőségű szántók voltak, mára kivett beépítetlen területek.

A vizsgált terület nagy része kereskedelmi-szolgáltatói (Gksz) övezetekben található sokfunkciós terület. Található itt élelmiszer kiskereskedés, gyorsétterem, kávéfeldolgozó üzem, raktár, kiállítási funkciójú nagycsarnok. Jelentős területet foglalnak el a rekreációt szolgáló kiépített padel és tenispályák, melyek egy része télen buborékfedést kap. Különleges övezetbe sorolt a DMRV iroda és telephely területe.

### Domborzati és talajviszonyok



alaptérkép szintvonalakkal

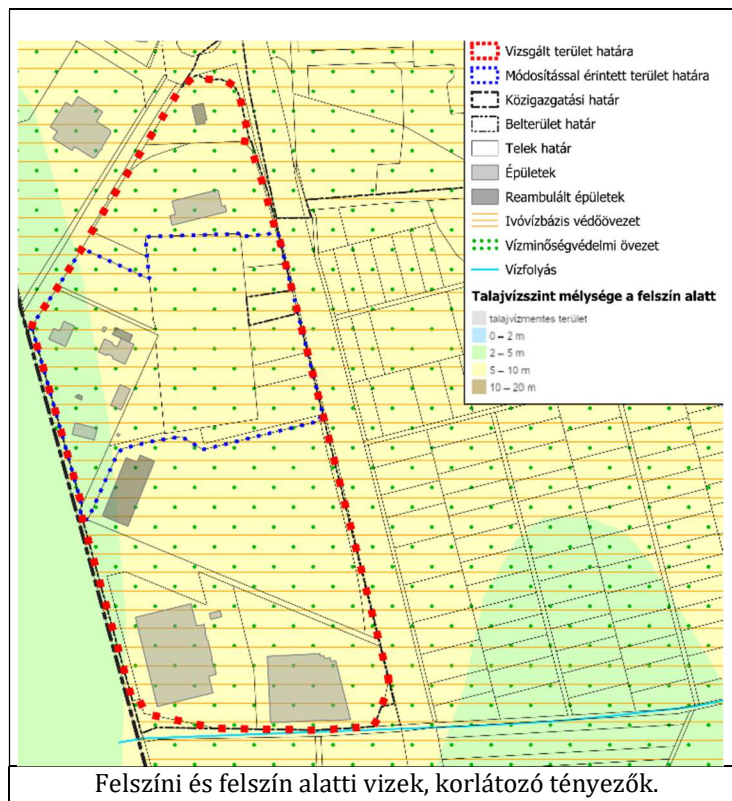
Szentendre déli része közel sík. A vizsgált terület is ehhez hasonlóan közel vízszintes síknak mondható, nagyjából csak egy méternyi a terepszint változás - 103-104 m magasan helyezkedik el.

A Duna közelsége miatt folyóvízi agyag és folyóvízi üledék alkotja a környék földtani felépítését, a genetikai talajtérkép alapján pedig réti öntéstalaj a jellemző.

A meglévő utak a vízfolyással szemben természetes gátakat képeznek, magasvonalakon haladnak, így hatással lehetnek a csapadékvíz visszatartásra, növényalkalmazásra, talajvíz magasságára, a telkeken kialakítandó tereprendezésre.



## Talaj, felszíni és felszín alatti vizek



A TSZT szerint a vizsgált területen nem található vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt terület. A vizsgált terület D-i oldala mentén fut a szomszéd településről érkező és a Dunába torkolló Szentistvántelevi-árok, amely Pomáz és Budakalász északi lakóterületének esővíz gyűjtője és szállítója. A vizsgált területre nincs jelentős hatással, an dunai bevezetése zárható, így az árok mente fakadóvízzel nem veszélyeztetett.

A vizsgált területen a talajvíz mélysége 5-10 m, a Nyugati oldalon egy keskeny sávban eléri a 2-5 m-t. A vizsgált területet nem érinti talajszennyezéssel érintett monitoringozott terület.

A felszín alatti vizek szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg, mely alapján Szentendre, így a vizsgált terület is, a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny területnek számít.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete alapján a vizsgált terület egésze az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének részét képezi. A területet érinti a felszín alatti vízbázisok védőterülete, vízbázis hidrogeológiai „A” zóna.

### Levegőminőség

Mérési adatok közvetlenül nem állnak rendelkezésre Szentendre és a vizsgált területre vonatkozóan, a legközelebbi telepített mérőállomások a Vác, Csányi krt. és a Budapest Pesthidegkút mérőállomások adataira lehet támaszkodni.

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Szentendre város területe, így a vizsgált terület is az „1. Budapest és környéke” zónába tartozik.



Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén- dioxid	Nitrogén - dioxid	Szén- monoxid	PM10	Benzol	Talaj- közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmi- um (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)- pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában a zónacsoport, a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

#### Közlekedési eredetű légszennyezés

Levegőminőségi szempontból Szentendrén a fűtési idényen kívül a belső égésű motor meghajtással történő közlekedésből származó légszennyezés meghatározó. Az ebből eredő emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

A település belterületén is áthaladó 11. számú főút forgalma okoz jelentősebb közlekedési eredetű légszennyezést. A vizsgált terület közvetlenül határos a főúttal, így ebből adódó terhelés érheti. Kedvező, hogy a fejlesztési területet az úttól széles zöldfelület választja el, amely lehetőséget ad kiépítése estén a fejlesztési terület széles palettán kínált funkcióinak zavartalan működését.

A vizsgált terület északi oldalán lévő Kalászi utca nem csak a környező telephelyek és elárúsítóhelyek üzletek jelentős személy- és teherforgalmát szolgálja ki, hanem Budakalász irányába biztosít összekötő utat.

#### Diffúz szennyezés

Diffúz porszennyezés az utak forgalmából, illetve a mezőgazdasági hasznosításból eredően jelentkezhet, ezek jellemzőek a környezetben. A vizsgált terület útjai burkoltak, így ebből származó terhelés nem okoz gondot, azonban a telephelyeken a funkcióból, kültéri tárolásból adódó zöldfelület-hiányos, kitaposott, illetve szórt burkolattal rendelkező részeken szél hatására diffúz porterhelés jelentkezhet.

#### Üzemi jellegű és fűtésből keletkező légszennyezés

Az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózatnak a tervezési terület közelében nincsen telepített mérőállomása, így kizárólag a helyszínen tapasztaltak, továbbá a telephelyek önbevallásos adataira támaszkodhatunk.

**Az OKIR adatbázisban a 2023-as adatok szerint bejelentett légszennyező pontforrás egy darab van a vizsgált területen.**



A telephely kávéfeldolgozó üzem néven van fent, címnek a Kalászi út 3. van beírva. A kibocsátási adatok kg/évben van megadva és a mért anyagok és mennyiségük az alábbiak:

*Nitrogén oxidok (NO és NO<sub>2</sub>) – 807 kg/év*

*Szén-monoxid – 24 254 kg/év*

*Szén-dioxid – 654 445 kg/év*

*Szilárd anyag – 1 465 kg/év*

*Összes szerves anyag C-ként (TOC) (SPECIFIKUS) – 11 751 kg/év*

A település fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a családi házas lakossági fűtés emissziója okozza. Legközelebbi családi házas beépítés a szomszéd településen Budakalászon található, de az is több mint 500 m-re van a módosítással érintett területtől.

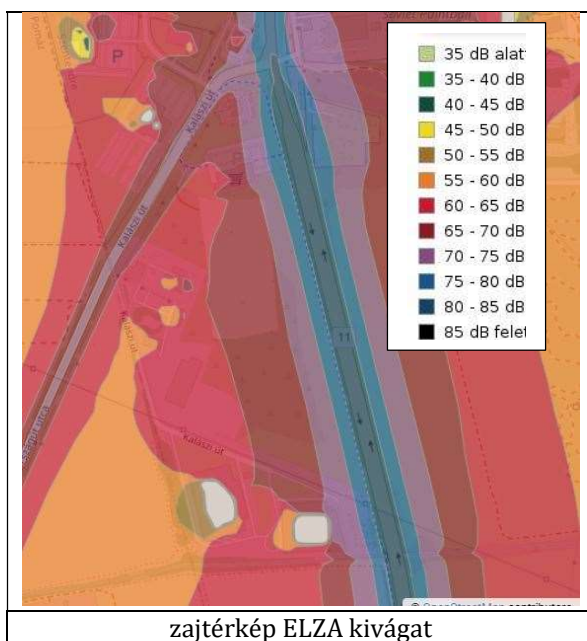
### **Zaj- és rezgésterhelés**

A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke határozza meg.

#### Közlekedési eredetű zajterhelés

Szentendrén a zajterhelést legnagyobb részt a közlekedés okozza, melynek elsődleges forrása a település belterületét kettészelő 11. számú főút. Ez a fő közlekedési útvonal a vizsgált terület közelében halad, csak egy főleg gyomfából nőtt „fasor” választja el őket, így az jelentős zajhatást gyakorol.

Az elektronikus adatszolgáltatásban elérhető ELZA stratégiai zajtérképezés 2021-től kezdődő negyedik ciklusának zajtérképe szerint a vizsgált területen lévő közúti közlekedésből származó zajterhelés a 11. számú főút mentén a főút tengelyétől 30-35 méterre 75-80 dB, 35-75 méteres sávban 70-75 dB, míg a 170 méteres sávig 65-70 dB, a maradék sávban pedig 60-65 dB zajterhelés van. Részletesebb hozzáférést a honlap csak szakértőknek engedélyez.



A korábban készített stratégiai zajtérkép szerint az vizsgált területre vonatkozó zajszintek 5dB-el kisebb értéket adtak meg.

A 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben a gazdasági területekre vonatkozó közlekedésből származó zajra vonatkozó határértékei az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól származó zajra, nappal 06-22 óra között 65 dB éjjel 55 dB. A zajkonfliktus a vizsgált gazdasági terület érintően nappal 5-15 dB, éjszaka pedig 5-10 dB határérték túllépés jelentkezik.

#### Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

A településen a menetrendszerinti közlekedő HÉV okoz zajterhelést, teherforgalmi szállítmányozás a vonalon nem történik. A vasútvonal a vizsgált területtől 1000 méternél is távolabb húzódik, így vasúti közlekedésből eredő konfliktus nem adódik a területen.

#### Üzemi eredetű zajterhelés

A hatályos TSZT szerint a vizsgált terület kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt. Az OKIR telephelyekre vonatkozó adatai alapján a vizsgált területre vonatkozóan nincs megjeleníthető zajterhelési adat.

A 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértéket ad az a zajtól védendő területre:

A 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete

	A	B	C
1	zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
3	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
4	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
5	Gazdasági terület	60	50

Gazdasági területen a 60 dB zajterhelési határérték megengedett nappal. A nagyon sokszínű funkciókkal rendelkező gazdasági területen fel kell hívnia figyelmet arra, hogy a zajtól védendő helyiségek zajterhelési határértékei ennél alacsonyabbak, amit az épületek és funkciók kialakításakor figyelembe kell venni.



Zajterhelési határértékek a zajtól védendő helyiségekben			
4. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez *			
A zaj terhelési határértékei az épületek zajtól védendő helyiségeiben			
1. A zajtól védendő helyiségek zajterhelési határértékei			
1	A	B	C
	Zajtól védendő helyiség	Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
2		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
3	1. Kórtermek és betegszobák	35	30
4	2. Tanterem, előadóterem oktatási intézményekben, foglalkoztató terem, hálólhelyiségek bölcsődékben és óvodákban	40	-
5	3. Lakosztobák lakóépületekben	40	30
6	4. Lakosztobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
7	5. Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben	45	-
8	6. Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-
9	7. Éttermek, eszpresszók	55	-
10	8. Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

### Hulladékkezelés

A települési hulladékgyűjtés tekintetében a közszolgáltatás ellátását avizsgált területen is MOHU végzi.

Az OKIR telephelyekre vonatkozó adatai alapján a vizsgált területre vonatkozóan nincs megjeleníthető veszélyeshulladék keletkezési adat.

### Korlátozó tényezők

A vizsgált területet érintik a hatályos településrendezési terveken is jelöltek közül:

A vizsgált terület egészét érinti:

- Országos vízminőség-védelmi terület,
- Vízbázis hidrogeológiai védőidom területek,

A déli területegységre ráhúzódó védőterületek, távolságok

- Szentendre -Pilisvörösvár Dn800-as nagynyomású szállítóvezeték és biztonsági övezete
- A Pomáz állomás felé haladó 132 kV-os. és a tervezett 400 kV-os villamos energia távvezeték

Az utak védőtávolságai:

- nyugati oldalon a1108 jelű út 50-50 méteres védőtávolsága
- A keleti oldalon a 11. számú főút 60-60 méteres védőtávolsága.:



## A vizsgált terület értékvizsgálata

### Épített környezet értékei

A vizsgált területen belül tervezett beruházások sem nyilvántartott régészeti lelőhelyet, sem nyilvántartott műemléket, sem helyi védett értéket nem érintenek.

### Táji-, természeti értékek vizsgálata

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek védendő természeti értékeket, továbbá Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek sem találhatók a fejlesztési területen és környezetében. A vizsgált területet országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 terület), országos ökológiai hálózat övezete, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes terület nem érinti.

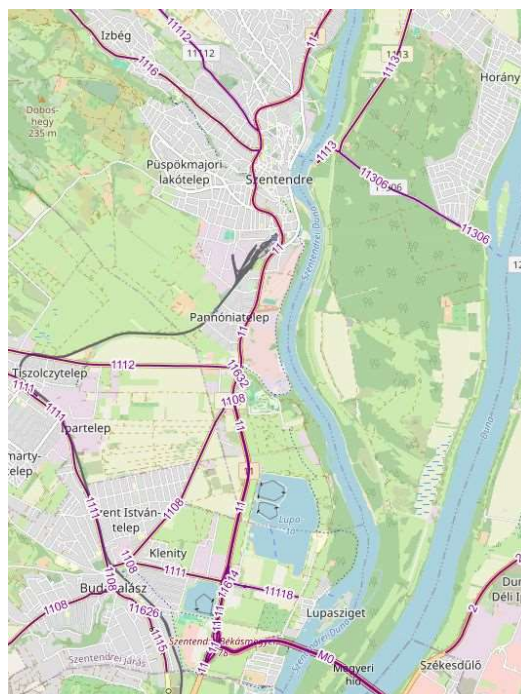
### A vizsgált terület közlekedése

A BRAVOS cég több ingatlant vásárolt meg és működtet Szentendre déli ipari területén, a 11. sz. főút és a Kalászi út között. Tulajdonában van a 11244/6 hrsz-ú telek is, amelyen kereskedelmi, sport, illetve kulturális funkció betelepítését tervezi, ezért a Gksz/13 jelű építési övezet kiterjesztését kéri a szóban forgó területére. 11244/6 hrsz.-ú ingatlan - és a hozzá csatolandó 11-es út menti kisebb telkek – megközelítése a 11. sz. út felől nem lehetséges, ugyanakkor az ingatlan a Kalászi úthoz is csak egy keskeny, 4 m széles telekrésszel van kapcsolatban. A területre jelenleg ténylegesen csak az északi oldalon elhelyezkedő ALDI Áruház telkén keresztül lehet bejutni, de ez a kapcsolat csak ideiglenes, a jelenlegi használat esetében működik.

A telepítési tanulmányterv közlekedési munkarészában a tervezett gazdasági terület megvalósíthatóságának közlekedés szempontú feltételei, megépülésének következményei kerültek górcső alá.

A terv készítése során egyeztetés történt a 1108. j. országos mellékút (Kalászi út) kezelőjével, a Magyar Közút Zrt. Pest Vármegyei Igazgatóságának képviselőjével, aki – bizonyos feltételek teljesítése esetén egyetértett a bemutatott megközelíthetőséggel.

A tervezési területet körülvevő ingatlanok egy része beépítetlen (főleg a 11. sz. főút menti telkek), délen a DMRV telephelye, sportlétesítmények, valamint egy, jelenleg kiállítási funkciót befogadó csarnoképület található. Északi oldalon, a Kalászi út felől megközelíthető kereskedelmi létesítmény (ALDI Áruház) funkcionál nagyobb parkolófelülettel (kb. 100 parkolóállással), amely szintén a Kalászi út felől közelíthető meg egy balra kanyarodásával kiépített csomópontból. A lakott területet jelző tábla a csomópont déli végénél található.



K-1 Térségi kapcsolatok



### **Közúti közlekedés**

Közlekedési szempontból a tervezési terület kiváló térségi kapcsolatokat adó közúthálózat közvetlen közelében helyezkedik el. Az országos gyorsforgalmi úthálózat egyik fontos elemére, az M0 autópályára közvetlenül rávezető 11. sz. főút a terület közelében halad és közvetlen kapcsolat adott a 1108. jelű, Budakalászra vezető országos úthálózati elemhez is.

Ugyanakkor a 11. sz. főút 2x2 forgalmi sávval kiépített szakaszára, annak hálózati jellege és forgalmi terhelése miatt közúti kapcsolat nem nyitható. A Kalászi útra (1108. jelű országos mellékút) vezető 4 m széles telekrész közvetlen kapcsolatot ad a teleknek az országos úthálózathoz, de a keskeny telekrész nem alkalmas kétirányú közúti kapcsolat kiépítésére.

A terület térségi kapcsolatait a Kalászi út és a 11. sz. főút biztosítja, amelyek csomópontja egy, csúcsidőben jelentős forgalommal terhelt, jelzőlámpával irányított kereszteződés.

A tervezési terület déli részén adott egy kiszabályozott, telekkel rendelkező, de ki nem épített kapcsolat, a 11252/2 hrsz.-ú változó szélességű telekről. Ez a kapcsolat az ún. Bravos útra vezet, amelynek a kiépítettsége és a Kalászi úttal alkotott csomópontjának geometriája nem teszi alkalmassá nagyobb forgalom befogadására, a terület megközelítése ezen az úton hosszú és bonyolult lenne költséges kiépítése esetén is, ráadásul a szükséges útszélességek biztosítása csak a DMRV telephely rovására lenne lehetséges.

A tervezési terület közelében fekvő úthálózati elemek:

- **1108. j. (Szentendre - Üröm) összekötő út**

A Kalászi út a tervezési terület közvetlen közúti kapcsolata, érintett szakaszán külterületi jelleggel, megfelelő burkolat és padkaszélességgel kiépített, széles közterületen haladó nyomvonal, amely a 11. sz. főúthoz csatlakozik és a 10. sz. főút felé ad közvetlen kapcsolatot Budakalász és Üröm érintésével, bár az átkelési szakaszok szűk paraméterei miatt ez a kapcsolat nem vonzó a forgalom számára. A tervezési terület közelében fekvő 185 m hosszú szakaszán három csomópontként működő kapcsolata van:

- ALDI út csomópontja
- DMRV telephely kijárata(i)
- Bravos út csomópontja

Az útszakasz útkategóriája külterületen: K.V.B.

Átlagos napi forgalom: ÁNF= 6073 Ejm/h

Nehézgépjármű forgalom: 127 jármű/nap

#### Kapacitászámítás:

A vonatkozó útügyi műszaki előírás (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” – e-UT 03.01.11.) szerint:

**Külterületen** 2x1 forgalmi sávú utak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: 1400 Ejm/h kétirányban, az eltérhető: 2000 Ejm/h kétirányban.

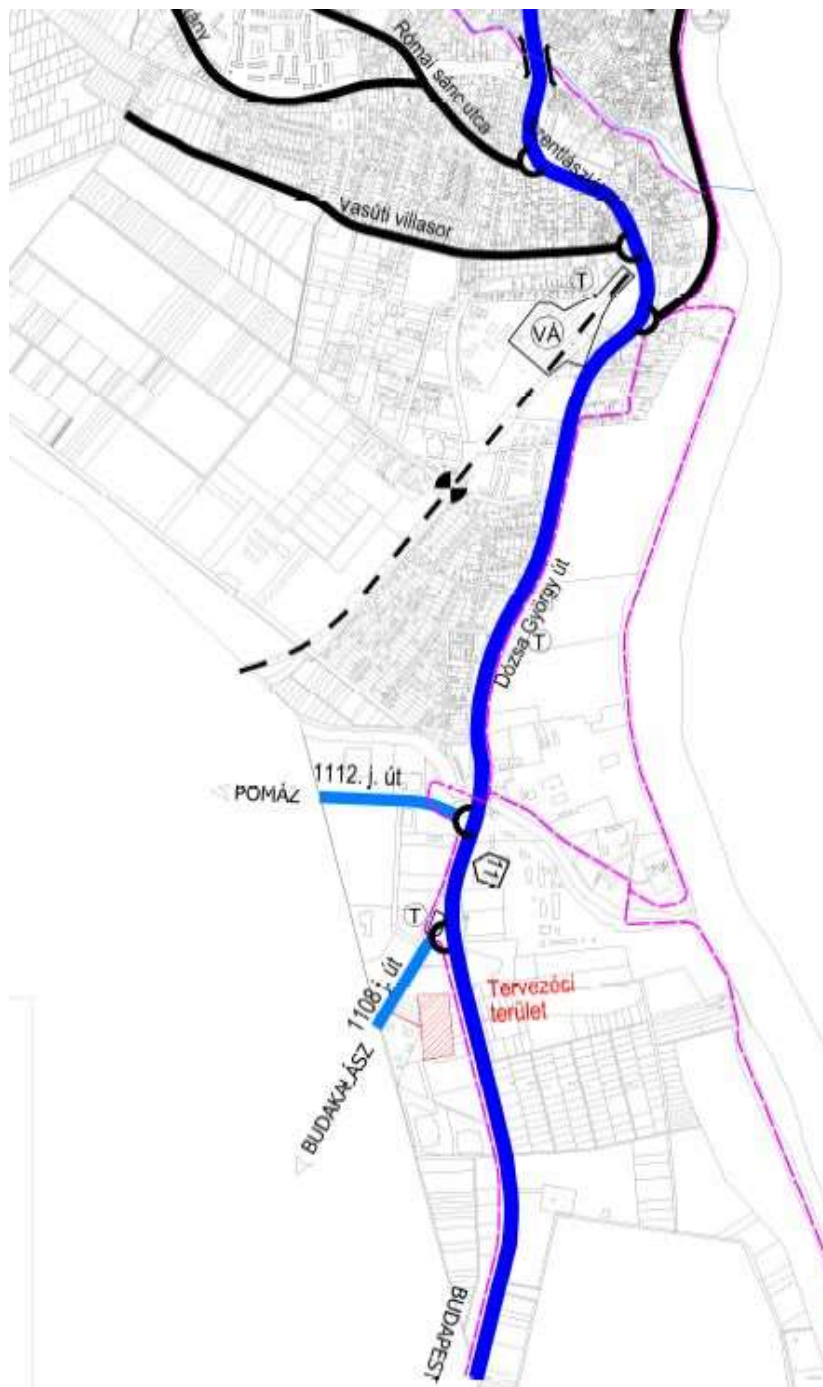
10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembevétel esetén megállapítható:

608 Ejm/h << 1400 Ejm/h (megfelelő szolgáltatási szint belterületen)

608 Ejm/h << 2000 Ejm/h (eltérhető szolgáltatási szint belterületen)

Megállapítható tehát, hogy az országos mellékút érintett szakasza jelenleg 56%-os kapacitástartalékkal bír, még megfelelő szolgáltatási szint figyelembevételével is.





- Bravos út  
A helyi úthálózat eleme, változó közterületi szélességgel, keskeny burkolattal ellátott útszakasz, amelyet a mellette fekvő gazdasági ingatlanok forgalma terhel. További feltáró utak a tervezési terület környékén nincsenek kiépítve, illetve kijárva.

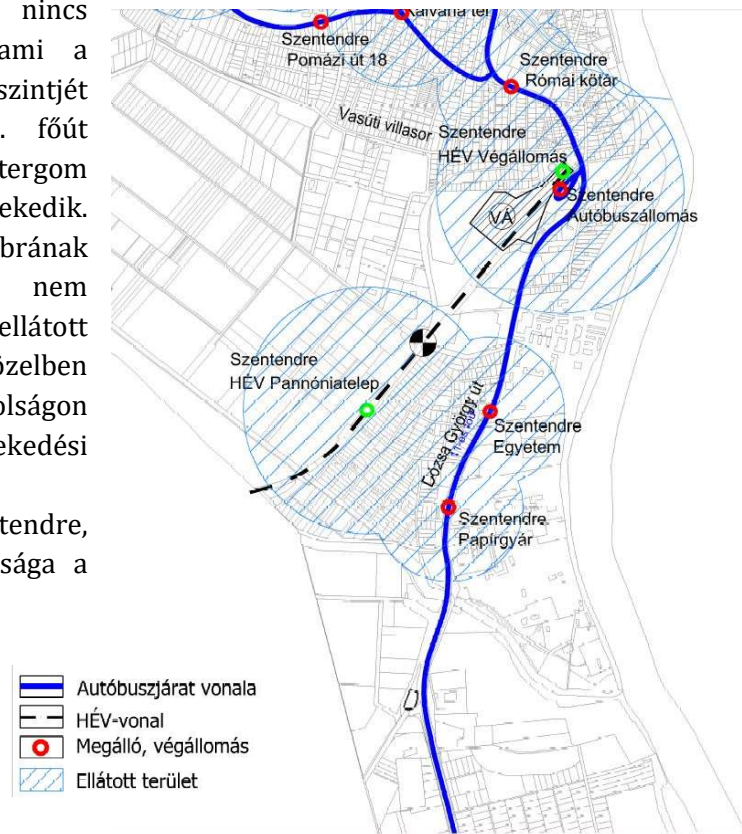
K-2. Meglévő úthálózat



### **Közösségi közlekedés**

A tervezési terület közelében nincs közösségi közlekedési megálló, ami a környezet alacsony beépítettségi szintjét tekintve elfogadható. A 11. sz. főút nyomvonalán több, Budapest és Esztergom között kapcsolatot adó buszjárat közlekedik. A csatolt közösségi közlekedési ábrának megfelelően a tervezési terület nem tekinthető közösségi közlekedéssel ellátott területnek, mivel jelenleg nincs a közelben (az elfogadott 300 rágyaloglási távolságon belül) semmilyen közösségi közlekedési megállóhely.

Legközelebbi buszmegálló a Szentendre, Papírgyár megálló, amelynek távolsága a tervezési területtől kb. 1,1 km.



K-3. Közösségi közlekedési hálózat

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

Mivel a tervezési terület a település külterületi részén helyezkedik el, gyalogos infrastruktúra nincs a közelben, sem a Kalászi úton, sem a területen belül. Kerékpárút halad a 11. sz. főút mentén és északi irányban a Pomázi út és az ALDI között is halad egy közös gyalog- és kerékpárút.

### **Parkolás**

Tekintettel a tervezési terület külterületi jellegére és a Kalászi út kiépítettségére, gépjárművek várakozására alkalmas felület közterületen nincs. A környező telephelyeken telken belül parkolnak a gépjárművek. A DMRV telephelyének parkolóba vezető bejárata a Kalászi út – Bravos út csomópontjától 30 m távolságban helyezkedik el.

### **A vizsgált terület közműellátottsága**

A vizsgált terület telkei túlnyomó részt beépítettek, kiépített közműellátással rendelkeznek, de mivel a telkek – a Kalászi út kivételével - magánútról feltártak, a közműhálózat általában a magánút kezdetéig ábrázolt.

A vizsgált területet közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyet a tovább-tervezés során figyelembe kell venni.

Természeti adottságok:

- a vizsgált terület a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny területnek számít



- a vizsgált terület egésze az Országos vízminőség-védelmi terület övezetének részét képezi. A területet érinti a felszín alatti vízbázisok védőterülete, vízbázis hidrogeológiai „A” zóna.

Közműves művi adottságok:

- a 11233/5 hrsz.-ú magánút vonalán halad a 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat oszlopokra helyezett vezetéke, amelynek az oszlopok tengelyétől mért 16-16 méteres biztonsági övezete érinti a területet

A közművek vizsgálata a vizsgált tömböt is magába foglaló településtervi megalapozó vizsgálat szakági munkarészének és az E-közmű felhasználásával készült.

### Vízellátás

Szentendre vízellátását, a vízbeszerzést és a vízelosztást is a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. biztosítja. A város vízellátása a DMRV Zrt. Jobb-parti Regionális Vízhálózati Rendszeréről megoldott. A vízellátó hálózat a jelenlegi átlagos vízigények fedezésére alkalmas. Vízminőségi probléma nincs a települési ivóvízzel, minősége minden paraméterre nézve megfelelő.

A területet érinti a Déli vízbázis kijelölt hidrogeológiai védőterülete, amelyen belül a 123/1997. VII.18.) Korm. rendelet rögzíti az érintett területre vonatkozó figyelembe veendő korlátozásokat. A vízbázis sérülékeny, a felszíni eredetű szennyezésekre fokozottan érzékeny.

Ezen kívül a város közigazgatási területének nagy részét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. mellékletében megállapított vízminőség-védelmi övezete is érinti. A felszíni és felszín alatti vízkészletek, a város saját kincset érő vízbázisai fokozott védelmet igényelnek.

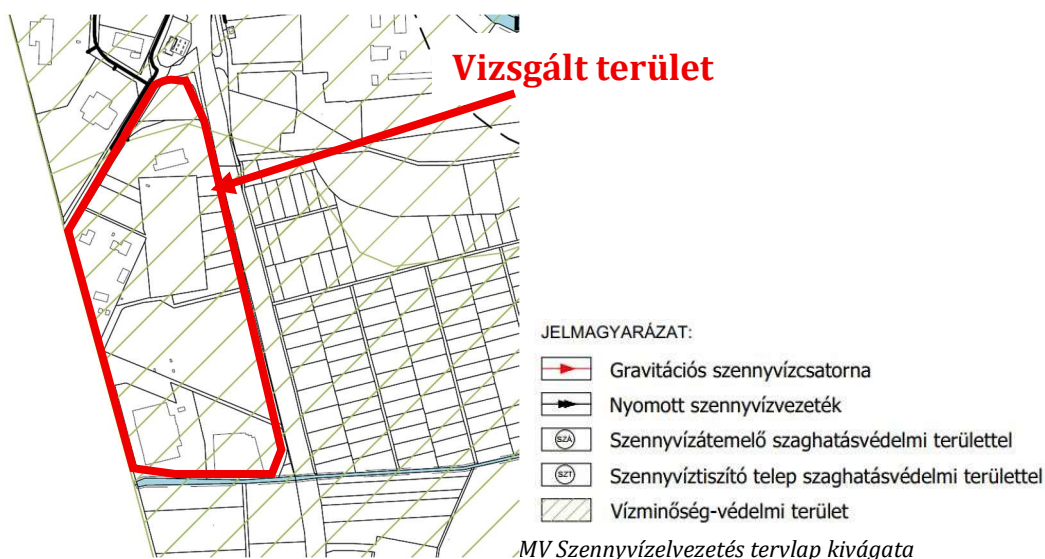


A vizsgált területen belül a közüzemű ivóvíz vezeték a Kalászi úton, valamint a területen belüli egyes magánutakon kiépített.



### **Szennyvízelvezetés**

Szentendre város szennyvízelvezetésének és -tisztításának üzemeltetője a vízellátáshoz hasonlóan szintén a DMRV Zrt. A városban elválasztott rendszerű csatornahálózat működik. Az összegyűjtött szennyvizet a település déli részén, a Duna jobb partján és a Dera-patak torkolata közötti területen üzemelő Szentendrei Szennyvíztisztító Telep fogadja be. A tisztított víz befogadója a Szentendrei-Duna ág, amelybe sodorvonalai bevezetéssel vezetik be a tisztított vizet. A szennyvíztisztító telep jelenleg jelölt biztosítandó szaghatásvédelmi területe 300 m, amelyen belül korlátozott a területhasznosítás lehetősége. Védőtávolságon belül beépítésre szánt terület nem létesíthető ipari gazdasági és különleges hulladékhasznosító telep kivételével.



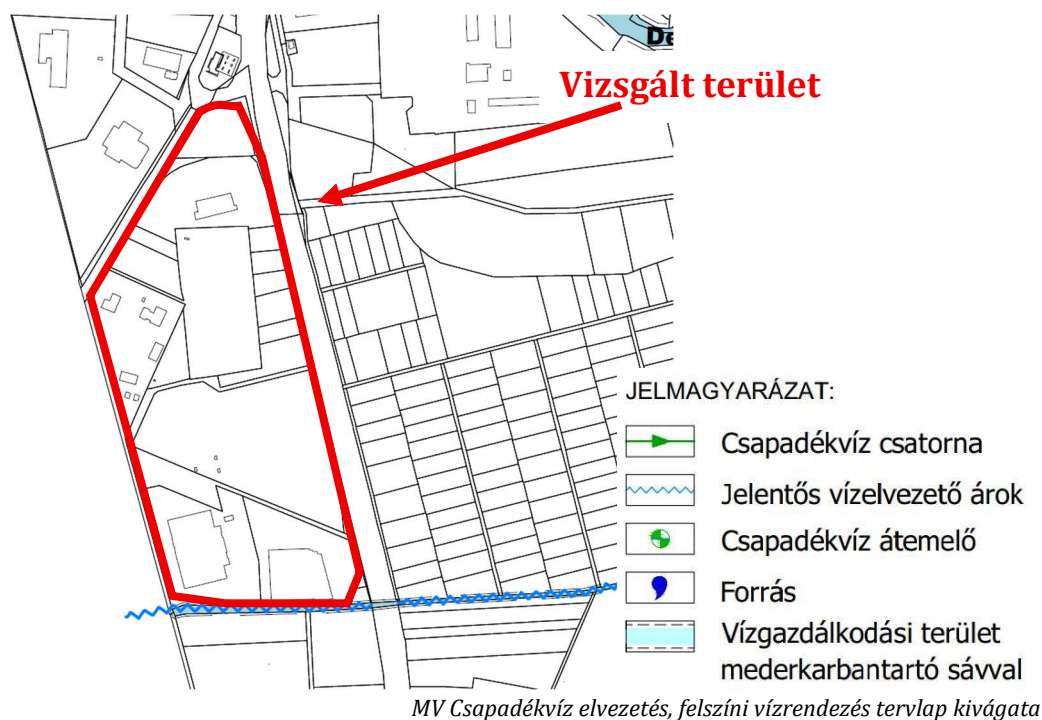
A kiépített szennyvízgyűjtő hálózat eléri a vizsgált terület északi részét. Az E-közmű nyilvántartása alapján, a területet határoló utcák közül a Kalászi út északi szakaszán nyomott szennyvízvezeték került kiépítésre.

### **Csapadékvíz elvezetés**

Szentendre a Duna vízgyűjtőjén, az 1-9 Közép-Duna vízgyűjtő alegység területén fekszik, amelynek kiterjedt vízgyűjtőjéről árhullámok szaladnak le. A város közigazgatási területe a budapesti székhelyű Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVI) illetékessége alá tartozik. Szentendren a csapadékvizek elvezetésére a beépített területek kisebb részén zárt csatornahálózat áll rendelkezésre (főleg a lakótelepeknél), míg jellemzően inkább nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki.

A belvízi vizek, felszíni vizek és csapadékvizek elvezetési rendszerének üzemeltetését és karbantartását, továbbá az elhárítási feladatok ellátását is az Önkormányzati tulajdonú Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt végzi. A város rendelkezik Vízkárelhárítási tervvel.





A vizsgált terület déli határán a 021 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú árok halad.

### Villamosenergia ellátás



A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a ELMŰ Hálózati Kft. ami az E.ON Hungária csoport része. A villamosenergia ellátásának bázisa a pomázi 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása a nagyfeszültségű 132 kV-os főelosztó hálózatról Göd felől biztosított.

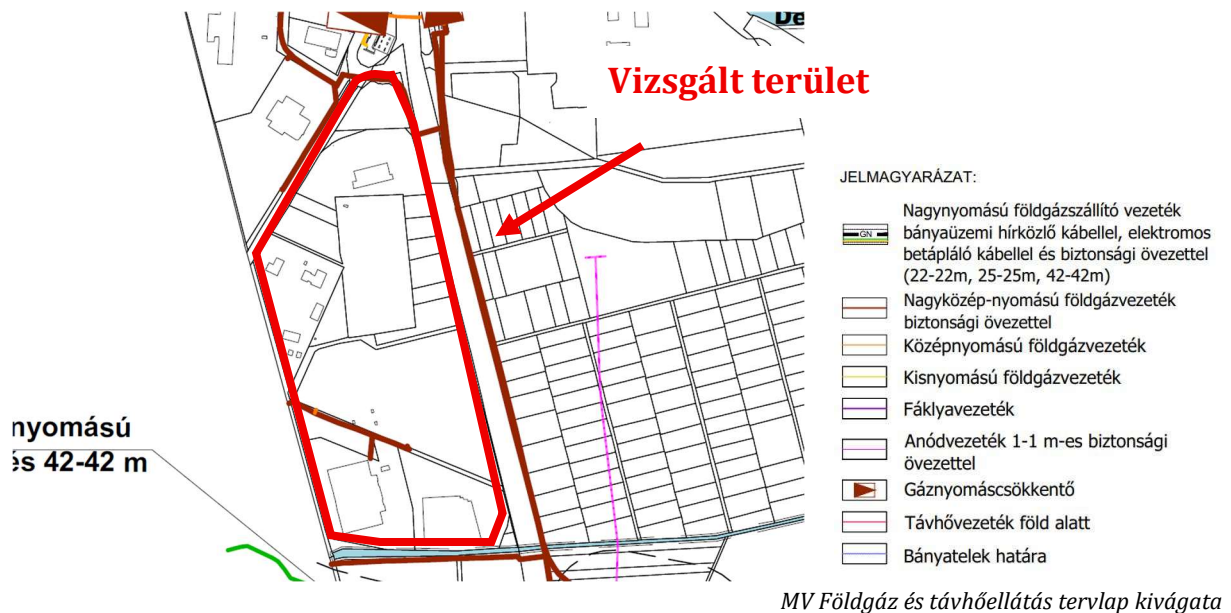
A 11233/5 hrsz.-ú magánút vonalán halad a 132 kV-os villamosenergia átviteli hálózat oszlopokra helyezett vezetéke, amelynek az oszlopok tengelyétől mért 16-16 méteres biztonsági övezete érinti a területet. Erről ágazik le a Kalászi út vonalán vezetett 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat, mely az oszlop tengelyétől mért 6-6 méteres biztonsági övezettel rendelkezik.



A Kalászi út mentén és a terület déli részén belüli magánúton 22/0,4 kV-os transzformátorok találhatóak.

### Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ Zrt. A település gázellátásának bázisa a Szentendrei gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás.



A vizsgált terület gázellátása a Kalászi úton és a 11233/5 hrsz.-ú magánúton kiépített nagyközépnomású földgázvezetékkel ellátott. A terület északi határán gáznyomáscsökkentő található.

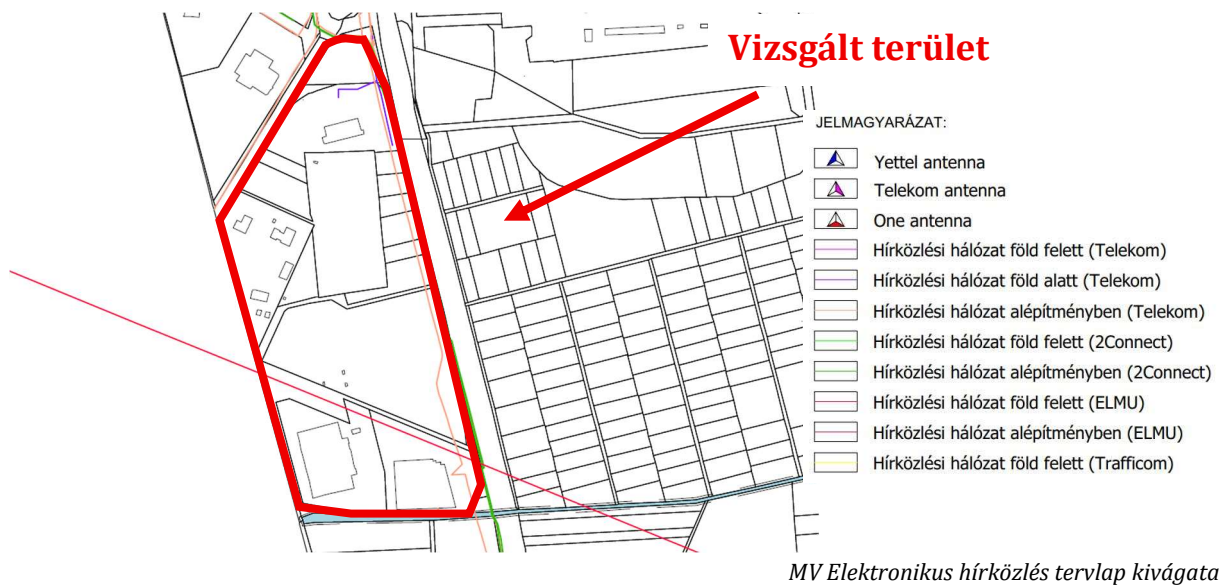
### Elektronikus hírközlés

#### Vezetékes elektronikus hírközlés

Szentendre vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák –részben a városban belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt., One Magyarország Zrt. építette és üzemelteti.





A Kalászi úton a Telekom föld alatti és alépítményben kialakított hírközlési hálózata halad. A 11233/5 hrsz.-ú magánúton az ELMŰ föld feletti hálózata került telepítésre.



## 2. Tervi előzmények

### Szentendre Város területére vonatkozó területrendezési tervek:

**Országos Területrendezési terv (OTrT)** (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Második Részében foglalt terv)

**Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet**

1. melléklet: A rendelet hatálya alá tartozó, illetve a térbeli rend szempontjából meghatározó települések
2. melléklet: Szerkezeti terv
- 3.1.-3.8. melléklet: Országos övezeti tervek 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásai alapján
- 3.9.-3.13. melléklet: Megyei övezeti tervek

Pest Megye Közgyűlésének a Területrendezési Terv megyei szabályozási ajánlásairól szóló **19/2012. (04.27.) sz. Kgyh. határozata**

- A Kgyh 1.1. melléklete: Erdőtelepítésre másodlagosan alkalmas terület övezete
- A Kgyh 1.2. melléklete: Történeti települési terület övezetét pontosító lehatárolás
- A Kgyh 1.3. melléklete: Széleróművek telepítésére alkalmas terület övezete
- A Kgyh 1.4. melléklete: Új beépítésre szánt terület kijelölését korlátozó – összesítő – övezet

**Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT)** (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Harmadik Részében foglalt terv)

### Szentendre Város hatályos településrendezési eszközei:

**Integrált Településfejlesztési Stratégia** 205/2015. (IX. 10.) Kt. sz. határozat  
**Településfejlesztési Konceptió (TFK)** 275/2015. (X. 8.) Kt. sz. határozat

### **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

**Skanzen bővítés TSZT:** 137/2017. (VI. 15.) Kt. sz. határozat

T-1/Sk Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra

**Településszerkezeti terv (TSZT):** 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozat

T-1 Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra

T-2 Védelmek és korlátozások – Természetvédelem, tájvédelem

T-3 Védelmek és korlátozások – Környezetvédelem, közmű, honvédelem

T-4 Területfelhasználás változásai

T-5 Változások csoportosítva

Módosítások:

EuroVelo6 54/2018. (III. 22.) Kt. sz. határozat

Duna Korzó hullámtér 24/2019. (II. 21.) Kt. sz. határozat

Budakalász fél-elkerülő 122/2022. (VI. 29.) Kt. sz. határozat

Pannónia-tó és környéke 33/2026. (II. 26.) Kt. sz. határozat

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**Helyi építési szabályzat (SZÉSZ):** 21/2017. (VI. 20.) önkormányzati rendelet

1. melléklet: SZT/Sk Szabályozási terv és jelmagyarázata



**Helyi építési szabályzat (SZÉSZ): 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet**

2. melléklet: SZT-0/m8 Szabályozási terv szelvénybeosztása és jelmagyarázata  
SZT-1/m8, SZT-2/m8, SZT-3/m6, SZT-4/m6, SZT-5/m5, SZT-6/m5, SZT-7/m5,  
SZT-8/m5  
fedvénytervek: SZT/EV6, SZT/Wf, SZT/Dk, SZT/O, SZT/Bke, SZT/P-tó
3. melléklet: nincs
4. melléklet: Építési övezetek és övezetek paramétertáblázatai
5. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzék
6. melléklet: Állattartó építmények védőtávolsága
7. melléklet: nincs
8. melléklet: A Város gazdasági területein el nem helyezhető új építmények, rendeltetések jegyzéke
9. melléklet: Városrészek elnevezése és városrész határok ábrázolása
10. melléklet: A V/z övezetben vendéglátó rendeltetésű mobilház, vagy vontatmány elhelyezésére alkalmas területek lehatárolása

**Függelékek:**

1. függelék Régészeti lelőhelyek, Világörökség várományos területek térképi ábrázolása
2. függelék Régészeti lelőhelyek jegyzéke
3. függelék Világörökség várományos terület jegyzéke
4. függelék Kulturális örökségvédelem – műemlékvédelem térképi ábrázolása
5. függelék Kulturális örökségvédelem – műemlékvédelem jegyzéke
6. függelék Nemzetközileg és országosan védett természeti területek és értékek térképi ábrázolása
7. függelék Nemzetközileg és országosan védett természeti értékek jegyzéke
8. függelék Helyi jelentőségű védett természeti területek térképi ábrázolása
9. függelék Helyi jelentőségű védett természeti területek, természeti emlékek és egyedi tájértékek jegyzéke
10. függelék nincs
11. függelék A honvédelmi építmények környezetében építmények, műtárgyak elhelyezésekor figyelembe veendő védőtávolságok
12. függelék Vízbázisok védőterületei és felszíni vizek természetvédelmi sávja
13. függelék Közmulétesítmények védőövezetei
14. függelék Közlekedési létesítmények védősávjai
15. függelék Pincekataszter a Belváros városrészben
16. függelék Országos úthálózati mintakeresztszelvények
17. függelék Helyi gyűjtő utak mintakeresztszelvényei 1.
18. függelék Helyi gyűjtő utak mintakeresztszelvényei 2.
19. függelék Kiszolgáló utak mintakeresztszelvényei

**Jóváhagyott módosítások:**

EuroVelo 6 kerékpárút nyomvonala	8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet
BRAVOS Aréna	15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet
Waterfront Hotel	5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet
Duna Korzó hullámtere	6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet
Védelmi elemek aktualizálása	24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet
Csicserkő óvoda	14/2022. (V.2.) önkormányzati rendelet



Budakalász „fél-elkerülő” út	24/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet
SZÉSZ szöveges módosítás	22/2023. (VI. 12.) önkormányzati rendelet
Pannónia tó	7/2026. (III. 3.) önkormányzati rendelet

Folyamatban lévő módosítás:

**Részterületek** ..../2026. (.....) önkormányzati rendelet

**TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

**Településképi arculati kézikönyv (TAK)**

**2/2018. (I. 18.) Kt. sz. határozat**

Módosítás:

100/2019. (VI. 13.) Kt. sz. határozat

**Településképi védelméről szóló (TKR)**

**1/2018. (I. 22.) önkormányzati rendelet**

1. melléklet: Területi és egyedi védelem
2. melléklet: Helyi és országos műemléki védelem alatt álló területek
3. melléklet: Településképet meghatározó és helyi védelem alatt álló területek karakter szerinti lehatárolása
4. melléklet: Településképi szempontból vizsgálandó területek
5. melléklet: Településképi véleményezés és kötelező szakmai konzultáció alá tartozó esetek az épületek, építmények rendeltetése és mérete alapján, új épület, vagy bővítés, átalakítás során létrejövő épület esetén
6. melléklet: Településképi szempontból vizsgálandó építési esetek
7. melléklet: Településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek
8. melléklet: Ajánlott és nem telepíthető fafajok jegyzéke, növénytelepítési távolságok

Módosítások:

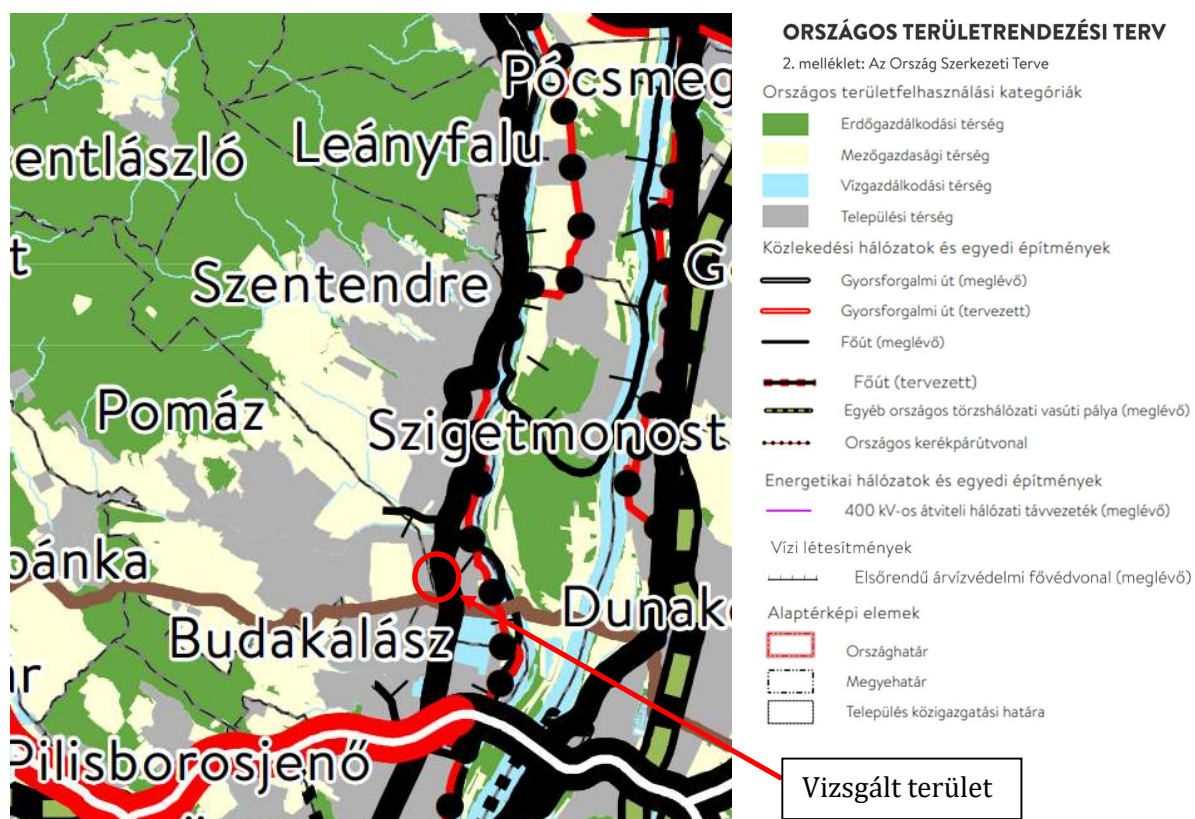
23/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelet  
37/2021. (X. 22.) önkormányzati rendelet  
1/2023. (I. 30.) önkormányzati rendelet  
23/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelet  
9/2025. (III. 4.) önkormányzati rendelet



## Országos Területrendezési terv (OTrT)

Az ország egészére a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) második részében** foglalt **Országos Területrendezési Terv (OTrT)** határozza meg.

A vizsgált terület a Települési térség része. Keleti szélén főút, nyugati határán Szentendre és Pomáz település közigazgatási határa található. Déli részén vízgazdálkodási terület, árok halad.



Kivonat az OTrT Országos Szerkezeti Tervéből (az MaTrT 2. melléklete)

## Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT)

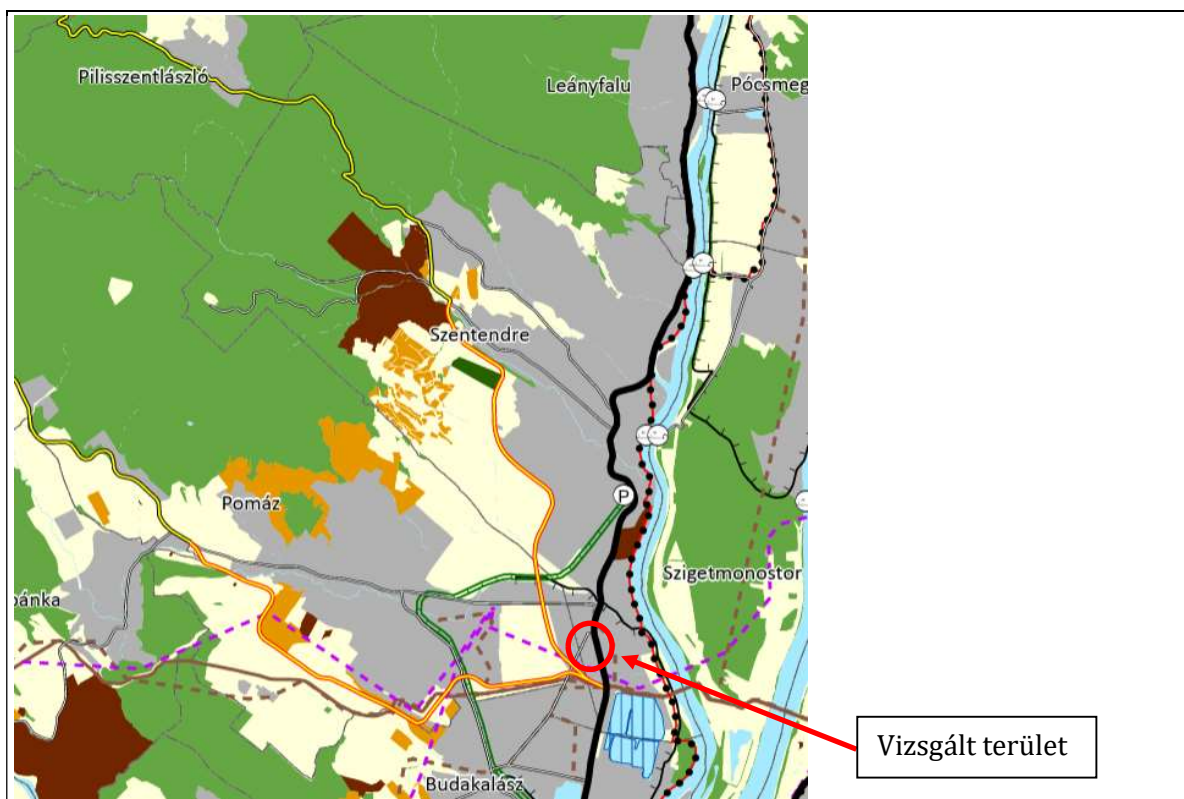
A **10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel** jóváhagyott Pest megye Területrendezési Tervében meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák közül az Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete és a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti Szentendre területét és ezáltal a vizsgált területet is.



## Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Szentendre települést a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, kertés mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési, nagy kiterjedésű zöldterületi települési és sajátos területfelhasználású térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

A vizsgált terület a települési területfelhasználási kategóriába sorolt. A terület déli részén északnyugat-délkelet irányban meglévő Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat nyomvonala halad. Keleti szélén főút, nyugati határán Szentendre és Pomáz település közigazgatási határa található. A terület északnyugati határát érintő Kalászi út meglévő mellékút.



### BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

#### Területfelhasználási kategóriák

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

#### Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)

#### Vízi létesítmények

- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)

#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Főút (meglévő)
- Mellékút (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Térségi szerekörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerekörű összekötő út (tervezett)
- Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Kompátkelhely (meglévő)

#### Alaptérképi elemek

- Alaptérképi elemek
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatár
- HÉV-vonal
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

*Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből*

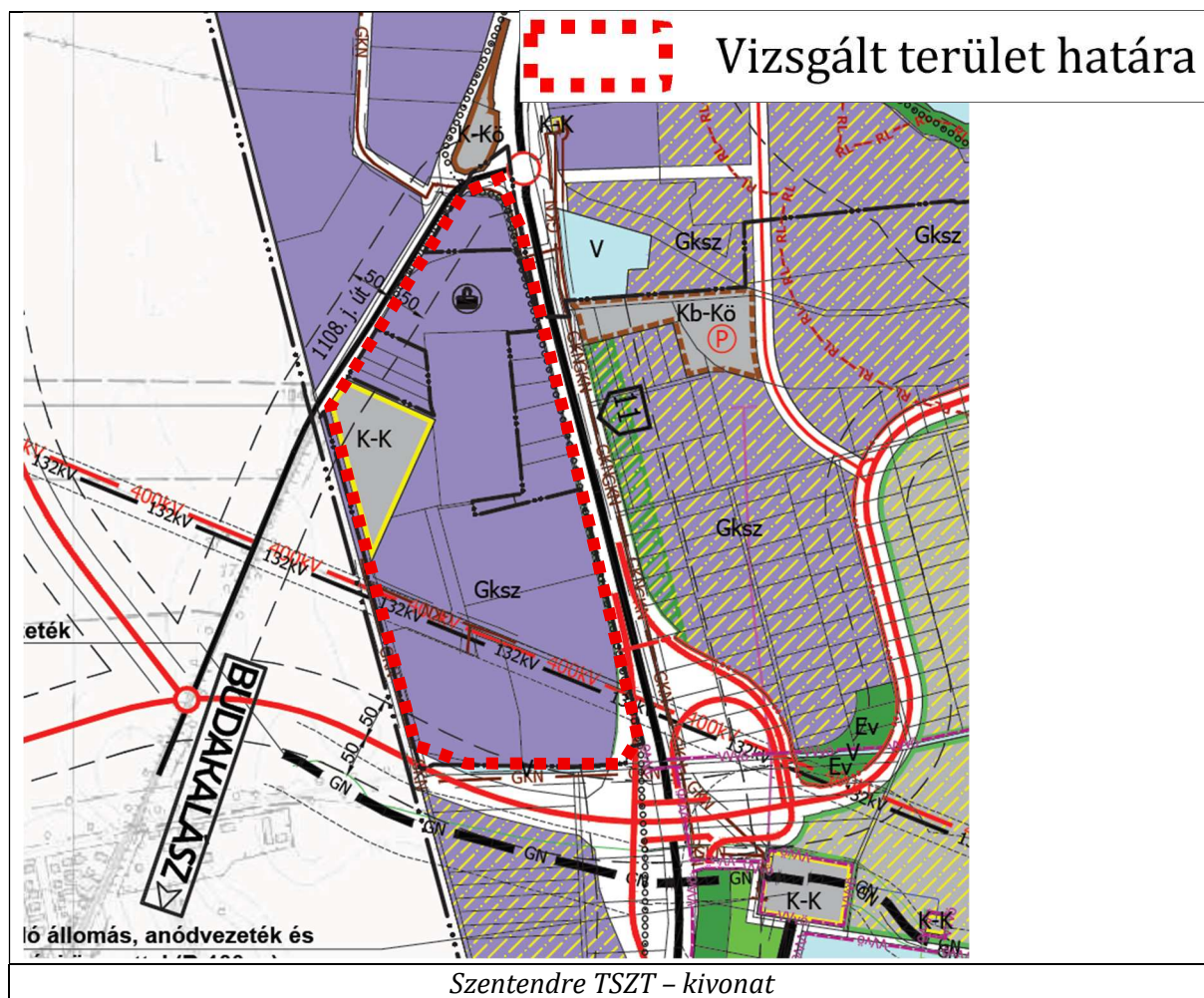
**KASIB Komplex Kft.**

32



## Településszerkezeti terv (TSZT)

Szentendre csaknem teljes közigazgatási területére vonatkozó hatályos településszerkezeti terv készült 2017-ben a PRO-TERRA Urbanisztikai Ügynökség Kft. közreműködésével. A 176/2017. (VII. 27.) Kt. sz. határozattal elfogadott TSZT a leíró munkarészen kívül 5 tervlapot tartalmaz, melyek a Területfelhasználás, örökségvédelem, infrastruktúra, Védelmek és korlátozások tematikus tervlapjain kívül tartalmazza a Területfelhasználás változásainak rajzi és tételes bemutatását is. A TSZT tervlapjai egyben tartalmazzák a kül- és belterületet.



A vizsgált terület a TSZT szerint Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és K-K jelű különleges terület – közmű területfelhasználási módba sorolt. A terület keleti határán halad a 11-es országos főút, mint KÖu közúti közlekedési terület. A terület északnyugati szélét övező Kalászi út szintén KÖu közúti közlekedési terület, országos mellékút 50-50 méteres védőtávolsággal. A terület déli részén északnyugat-délkelet irányban meglévő 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat halad át az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel. A meglévő nyomvonalat távlatban tervezett 400 kV-os átviteli hálózatra tervezik. A terület déli határán nagy-középnymású földgázvezeték szerepel a terven 9-9 m-es biztonsági övezettel. Északon az Aldi áruház telkén kereskedelmi központ intézmény jelölés látható. A vizsgált terület keleti szélén meglévő kerékpárút, kerékpáros nyomvonal került feltüntetésre.

A terület teljes egésze vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet területével érintett.

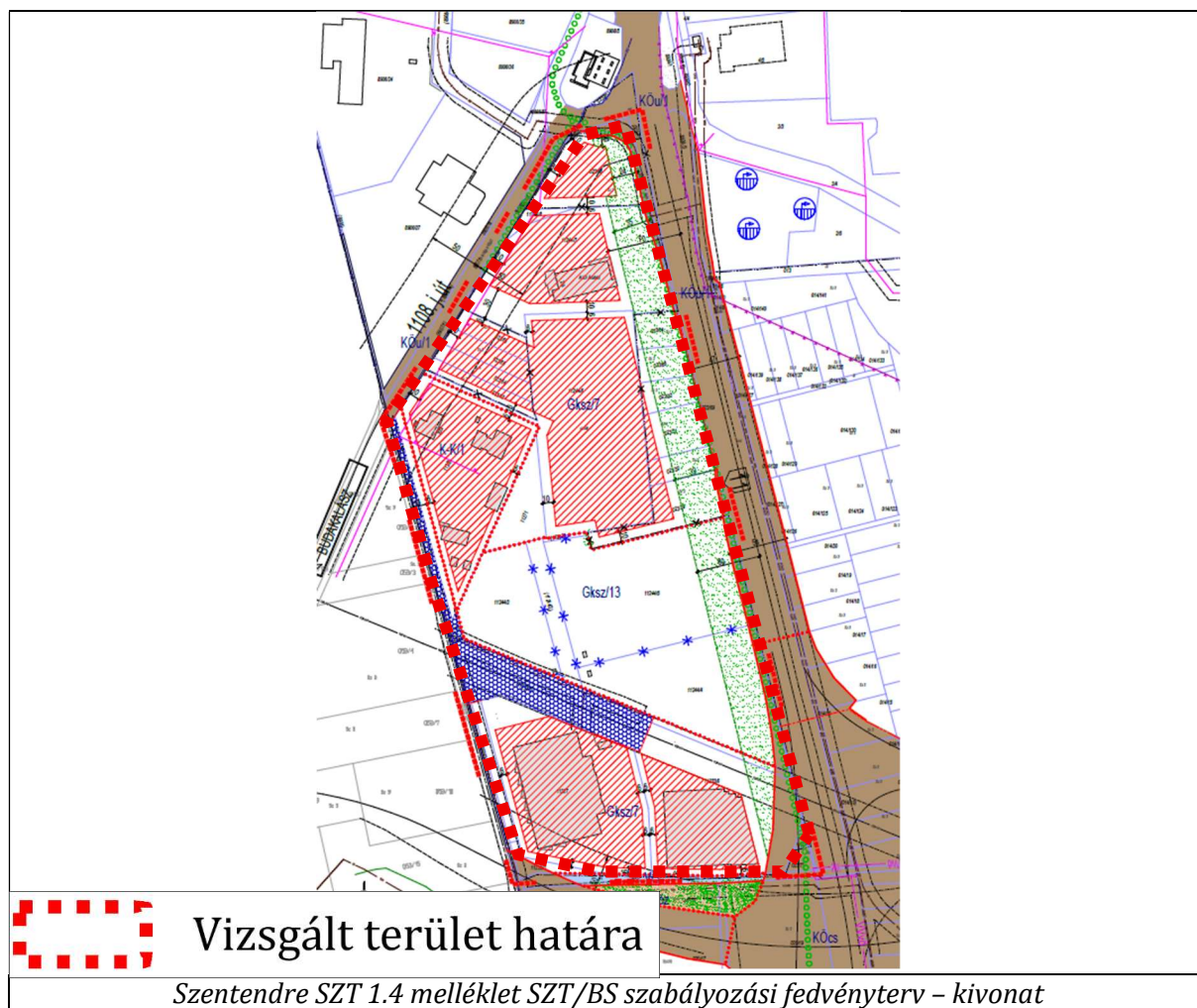
**KASIB Komplex Kft.**

33



## Helyi Építési Szabályzat (SZÉSZ)

Szentendre csaknem teljes közigazgatási területére vonatkozó hatályos szabályozási terv 2017-ben a PRO-TERRA Urbanisztikai Ügynökség Kft. közreműködésével készült. A 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott SZÉSZ 10 mellékletet és 18 függelék tartalmazott. A szabályozási terv szelvényes beosztásban egységesen vonatkozik a belterületre és a külterületre. A vizsgálati területre az önkormányzati rendelet 1.4 melléklete szerinti SZT/BS jelű szabályozási fedvényterv hatályos. A BRAVOS Aréna megjelölésű SZÉSZ módosítást az 15/2018. (VII.23.) rendelettel hagyta jóvá az önkormányzat.



A vizsgált terület északi és déli része a SZÉSZ szerint Gksz/7 jelű, a középső területe Gksz/13 jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület, a 11250 hrsz.-ú telek K-K/1 jelű különleges közmű terület építési övezetébe sorolt. A területtől keletre meglévő országos főút KÖu/1 jelű övezetbe tartozik, ahogy a Kalászi út országos mellékút is 50-50 méteres védőtávolsággal. A vizsgált területen belül építési helyek kerültek feltüntetésre, a terület belső feltárása magánút szabályozással megoldott. A terület déli, illetve a nyugati határa mentén nagy-középnomású földgázvezeték húzódik 9-9 m-es biztonsági övezettel. A terület déli részén északnyugat-délkelet irányvonalában meglévő 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat halad az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel, melyből a Kalászi úton 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat ágazik ki 7-7



méteres külterületi biztonsági övezettel. A vizsgált területi keleti szélén meglévő kerékpárút, kerékpáros nyomvonal került feltüntetésre. A 11-es főút mentén – az építési hely területétől függően - változó szélességű, átlagosan 35 m széles széles megtartandó/kialakítandó zöldfelület szabályozási elem került kijelölésre.

A hatályos SZÉSZ az érintett építési övezetekre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

#### **47. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai**

##### **48. §**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú (különösen kereskedelmi, szolgáltató, raktár) épületen kívül
- a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás, összesen 120 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel,
  - igazgatás, iroda,
  - parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - sport,
  - szakképzéshez vagy felnőttképzéshez kapcsolódó oktatási,
  - közösségi szórakoztató,
  - vásárok, kiállítások és kongresszusok,
  - kereskedelmi szolgáltató, valamint
  - szállás jellegű, valamint
  - egészségügyi
- rendeltetést befogadó épület.
- (2) Nem helyezhető el az övezetben a 7. mellékletben felsorolt rendeltetések.
- (3) Ha az övezeti előírás vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik, az előkertben portaépület legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel elhelyezhető.
- (4) A kereskedelmi gazdasági terület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 7. pontjában szerepelnek,
- (5)
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mérete a telekterület függvényében az alábbiak szerint alakul:
- ha a telek területe 1000-3000 m<sup>2</sup> közötti, akkor az előkert és hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m, az oldalkertek közül legalább az egyik 10,0 méter, valamint a másik legalább 6,0 m, kell, hogy legyen, kivéve azon előkertet, ahol a két kialakult szomszédos beépítés mást irányoz elő,
  - ha a telek területe meghaladja a 3000 m<sup>2</sup>-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a c) pontban foglaltakat,
  - ha a telek területe meghaladja a 3000 m<sup>2</sup>-t, de az építési telek geometriai adottságai, vagy meglévő beépítettsége nem teszi lehetővé a szabadon állóan történő beépítést, akkor az építési hely határának meghatározásánál legalább két telekhatártól 10,0-10,0 m-nek kell lennie, és másik két telekhatártól az építési hely határa 6,0-6,0 m-re lecsökkenthető.
- (7)
- (8) Az előkerttel rendelkező gazdasági rendeltetésű 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.
- (9) Ha a gazdasági övezetben lévő telek lakóterülettel határos, vagy olyan utcában helyezkedik el, amelynek szemközti oldala lakóterület, akkor a lakórendeltetésű terület felőli telekhatáron legalább 2,0 m magas tömör kerítés építendő és fasor telepítendő.
- (10) A gazdasági övezet kötelező zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintű növényzet alakítandó ki. A telek beépítéskor a tájba-illesztés érdekében a SZT rendelkezése szerinti helyen fasorok, kötelező zöldfelületként megjelölt területek 1/3-án háromszintű növénytelepítés szükséges. Úttal határos telek mentén kialakítandó zöldfelületet egy alkalommal telekbehajtó céljára, legfeljebb 12,0 m szélességben meg lehet szakítani.



(25) Gksz/13 jelű gazdasági övezetben

- a) sport rendeltetésű főfunkció esetén az épületmagasság legnagyobb értéke 20,0 m lehet,
- b) az önálló rendeltetési egységekhez elhelyezendő személygépkocsik várakozó helyei saját telken belül, a szomszédos magánutakon és a szomszédos iparterület be nem épített területein helyezhetők el. A saját telken kívül elhelyezett parkolóhelyek akkor számíthatók be a biztosítandó várakozóhelyek számába, ha használatuk és megközelítésük szolgalmi joggal biztosított.
- c) amennyiben a rendeltetési egységekhez összesen 400 darabnál több személygépkocsi várakozó hely létesítendő, a 1108. jelű út és a 022/2 magánút csomópontjának fejlesztése, a 1108. jelű úton balra bekanyarodó sáv kialakítása szükséges

#### 58. Közműszolgáltatás különleges területe

#### 59. §

(1) K-K/1 jelű közműlétesítmények területei kizárólag a közműlétesítmények, és azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhetők az ivóvíz-, a gáz-, az elektromos és a hírközlési szolgáltatás építményei, továbbá a szennyvízhálózat és a csapadékcatorna műtárgyai.

Kivonat a SZÉSZ 7. mellékletéből:

### A VÁROS GAZDASÁGI TERÜLETEIN EL NEM HELYEZHETŐ ÚJ ÉPÍTMÉNYEK, RENDELTETÉSEK JEGYZÉKE

1.	semmilyen állattartó telep
2.	önállóan létesített vágóhid
3.	halfeldolgozás
4.	cukorgyártás
5.	nyersbőr-cserzés
6.	vegyi anyagok (kivéve a peroxidokat) gyártása
7.	peroxidok gyártása
8.	műtrágyagyártás
9.	cellulózgyártás
10.	peszticidek gyártása, formálása és kiszerezése
11.	lakk és festék gyártása
12.	gyógyszer hatóanyag gyártása, csomagolás kivételével
13.	robbanóanyag gyártása, robb. any. lőszer regenerálására, felújítására vagy megsemmisítésére szolgáló lét.
14.	10%-nál több oldószert tartalmazó gumioldat készítése és felhasználása
15.	gumikeverék-gyártás és -feldolgozás
16.	üveg- és üvegszál- kerámiatermék, kerámiacsempe és -lap, égetett agyag építőanyag-gyártás
17.	cementgyártás
18.	ásványi anyagok olvasztása, beleértve az ásványi szál gyártását is
19.	vas és acél (elsődleges vagy másodlagos) olvasztása, beleértve a folyamatos öntést
20.	meleghengermű
21.	vas- és acélöntöde
22.	bevonatolt termékek gyártása
23.	alakformázás robbantással
24.	fémek és műanyagok felületkezelése elektrolitikus vagy kémiai folyamatokkal
25.	akkumulátorgyártás
26.	hőenergiát termelő létesítmény (gőz és meleg víz előállítás) a termelés folyamat. fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
27.	közúti gépjárműjavító telep, autószalonhoz csatlakozó márkaszerviz, autójavító műhely kivételével
28.	szén, lignit önálló felszíni tárolása
29.	kőolaj, kőolajtermék tárolása a saját üzemi ellátás kivételével
30.	vegyi termék tárol, a termelés folyamat. fenntart. szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
31.	önállóan létesített intermodális teherátrakó létesítmény
32.	szennyvíziszap biológiai kezelése



33. önállóan létesített szennyvíziszap lerakó  
 34. öntözőes szennyvízelhelyező telep  
 35. szűrőmezős elszikkasztó rendszer  
 36. szennyvízleürítő és ürítő-kezelő telep  
 37. nem veszélyes hulladékot égetéssel, lerakással, kémiai kezeléssel ártalmatlanító létesítmény a termelési folyamat. fenntart, szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével  
 38. nem veszélyes hulladék biológiai kezelése a termelés folyamat. fenntart. szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével, abban az esetben, ha az nem éri el a jogszabályban meghatározott mennyiséget  
 39. fémhulladék gyűjtőhely (beleértve az autóröncs-telepeket) fémfeldolgozással vagy újrahaszn. történő előkészítéssel  
 40. veszélyes hulladék tároló-, illetve -hasznosító telep a termelés folyamat. fenntart. szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével, abban az esetben, ha az nem éri el a jogszabályban meghat. mennyiséget  
 41. állathulladék-temető  
 42. "A" típusú izotóplaboratórium  
 43. szabadtéri létesítmény motorok, turbinák és reaktív motorok próbapadon történő vizsgálatához  
 44. állandó szabadtéri próbapálya motoros járművek részére

Kivonat a SZÉSZ 3. mellékletéből:

### 7. Kereskedelmi szolgáltató terület

	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	Beépített ég megengedett legnagyobb mértéke	Terepszin t alatti építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	713	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(m)		
9	Gksz/7	SZ	5.000 (10.000)*	35	40	25 (35)*	10,5		* a 11. sz. főút külterületi szakasza mentén kialakítható legkisebb telekterület és zöldfelületi mérték
16	Gksz/13	SZ	10.000	35	40	25	10,5 20,0**		**Sport rendeltetésű főfunkció esetén

### 10. Különleges beépítésre szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépített ég megengedett legnagyobb mértéke	Terepszin t alatt az építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke		725	Megjegyzés
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(m - m)			
13	K-K/1	SZ/0	-	-	-	-	-			



### **Településképi arculati kézikönyv (TAK)**

Szentendre város Településképi arculati kézikönyvét, melyet a DNS Műterem Kft. munkatársai készítettek, Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2/2018. (I. 18.) Kt. sz. határozattal fogadta el. Módosítására egy esetben került sor, mely a 100/2019. (VI. 13.) Kt. sz. határozattal került elfogadásra.

A TAK a vizsgált területet – Szentendre településképileg meghatározó, eltérő karakterű területein belül az ipari-gazdasági területekbe sorolja:

*A terület karakterét főként a nagyáruházak és kereskedelmi egységek (autószalon, építőanyag-gyártó vagy árusító telepek stb.) lapostetős, könnyűszerkezetes csarnoképületei alkotják, amelyekhez általában nagy kiterjedésű parkolók tartoznak.*

### **Településképi védelméről szóló rendelet (TKR)**

Szentendre településképe védelméről szóló előírásokat Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2018. (I. 22.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A TKR 3 melléklete tartalmazza Szentendre településképet meghatározó és helyi védelem alatt álló területeinek karakter szerinti lehatárolását. E szerint vizsgált terület – a TAK-nak megfelelően – ipari-gazdasági kategóriába tartozik.

A TKR 38. §-a az alábbi előírásokat tartalmazza:

*Gazdasági területen:*

- a) a 34. § (1) bekezdéstől eltérően a falfelületek felületképzése esetén a szerelt jellegű, szendvicspaneles, elemes burkolatok (pl. szálcement, fém vagy műanyag elemes) is alkalmazhatóak,*
- b) építmények falzatának színezése során a gazdasági karakterre jellemző hideg színek alkalmazása is lehetséges, az épített környezetbe illeszkedés kritériumának betartásával,*
- c) a 34. § (7) bekezdésétől eltérően új lapostető létesítése zöldtető kialakítása nélkül is megengedett,*
- d) a 34. § (5) f)-g) pontjai nem alkalmazandóak.*

A hivatkozások azonosítása érdekében:

*(34. § (1) A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól (vakolattól, téglától, természetes kőtől, fától vagy természetes hatású homlokzati burkolattól) eltérő anyagból. Természetes kőburkolat alkalmazása esetén a helyre jellemző színű kőtől (sárgával, szürkével, vagy földszínekkel tört fehér színű) eltérő kőburkolatot nem lehet alkalmazni.)*

*(34. § (7) bekezdés hatályon kívül helyezve)*

*(34. § (5) A magastető fedéséhez nem alkalmazható*

*a) fényes, csillogó felületű,*

*b) harsány színű piros,*

*c) kirívó, túlzottan harsány, a környezet színvilágától jelentősen elütő színű,*

*d) összhatásában kirívóan tarka,*

*e) bitumenes zsindegy és bitumenes lemez,*

*f) cserepes fémlemez,*

*g) nagytáblás fémlemez*

*tetőfedés.)*



### 3. Szentendre 11252/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás

A Bravos kávépörkölő üzeme a raktárral és az irodákkal jelenleg a 11237 hrsz.-ú telken üzemel, megközelítésére a 11233/5 hrsz.-ú magánút szolgál. Az épület déli részét a Rehab Zrt. egészségügyi tanácsadó cég használja. A tulajdonos új épületbe tervezi átköltöztetni a kávéfeldolgozó, raktározó, irodai funkciókat, ennek érdekében a 11252/1 hrsz.-ú telken új épület létesítését határozta el.

11252/1 hrsz.-ú ingatlan Szentendre város déli iparterületén található, a Budapestet Szentendrével összekötő 11-es számú főút mellett, a GKSZ/13 építési övezetben. A tervezett beruházással érintett telek nyugati részén egy a közelmúltban épült raktárcsarnok található, valamint tenisz és padel pályák, továbbá azok kiszolgáló épületei. A telek keleti részén létesül a Bravos cégcsoport új központja új kávépörkölő üzemmel, raktárral és Bravos irodaszárnyal. A tervezendő építmény kéthajós vasbeton csarnok, melyhez délnyugati sarkánál 3 szintes irodaház csatlakozik.

A csarnok nyerskávé tisztító, kávépörkölő, csomagoló és raktár tereket tartalmaz, a kapcsolódó üzemi öltözői blokkal, üzemi irodákkal, műhellyel. Az üzemcsarnok az épület nyugati oldalán kialakított három dokkolókapuval és két ipari kapuval kapcsolódik a környezetéhez. A csatlakozó irodaház három szintes, a földszinten Horeka műhellyel, bemutató teremmel, és a biztonsági szolgálat irodáival, az emeleteken a Bravos cégcsoport irodáival, tárgyalóival.



Hirdetményi helyszínrajz

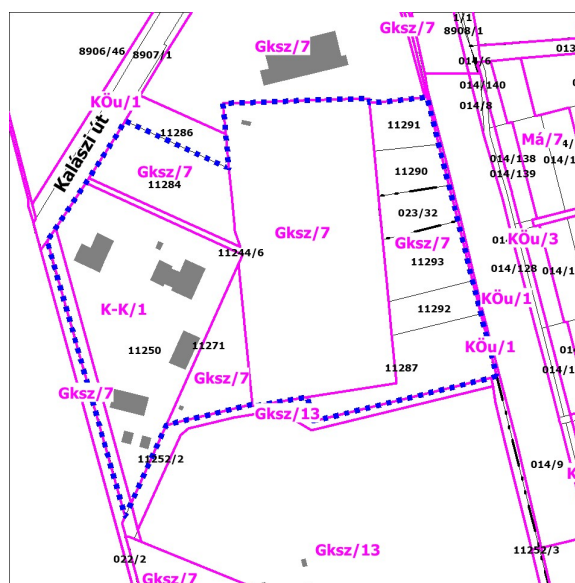




#### 4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei

A módosítással érintett 10 ingatlan jelenleg két építési övezetbe sorolt. A beruházás megvalósítása (rendeltetés, épületmagasság biztosítása) érdekében szükség lesz útszabályozásra, telekalakításra és az építési övezet módosítására.

A módosítással érintett területen belül a fejlesztéssel érintett telkek (hrsz.: 11244/6, 11290, 11291, 11292, 11293, 11287 és 023/32) **Gksz/7** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetébe soroltak. Ebbe az építési övezetbe tartozik még a Kalászi út menti 11284 hrsz.-ú és a vízmű terület melletti háromszög alakú 11271 hrsz.-ú telek. A vízmű Kalászi út menti telke **K-K/1** jelű közműszolgáltatás különleges területe építési övezetbe tartozik.



A Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel történt egyeztetés alapján lehetséges a fejlesztéssel érintett terület Kalászi út felőli megközelítése. A 11244/6 hrsz.-ú telek 4 méter széles nyél részének 12 méter széles közterületként való **kiszabályozása** abban az esetben lehetséges, ha a Kalászi út ezen szakasza belterületi útként kerül kialakításra. A közterületként történő kiszélesítés a 11284 hrsz.-ú ingatlan egy részének igénybevételével történhet.

A tervezett beruházás jellemzően a 11244/6 hrsz.-ú ingatlan beépítésével valósul meg oly módon, hogy a 11-es főút menti kisebb ingatlanok egyesítésre kerülnek a 11244/6 hrsz.-ú telekkel, de a szabályozási tervnek megfelelően elsősorban az egyesített telek zöldfelületi részét fogják biztosítani.

Annak érdekében, hogy a beruházás a tervezett rendeltetések megvalósítása számára megfelelő legyen, a délről csatlakozó Gksz/13 jelű építési övezet kiterjesztése szükséges a módosítással érintett terület északi határáig. Kivételt képez a 11271 hrsz.-ú telek, amely a vízmű bővítési területeként a jelenlegi Gksz/7 jelű építési övezet helyett K-K/1 jelű építési övezetként csatlakozik a vízmű telephelyéhez. Ez a változtatás településszerkezeti tervi módosítást igényel, de ez valójában már csak az új Településterelvben fog megjelenni.

A tervezett beruházás mind rendeltetését (kereskedelmi, szolgáltató, sport, sportszálló, rendezvény központ), mind épületmagasságát (rendezvény és sportcsarnok) illetően a délről csatlakozó területhez hasonlóan, ahhoz illeszkedően kerül kialakításra.

Fentiek érdekében – a vízmű területet nem ide sorolva – a TSZT módosítására nem kerül sor, de a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges egyrészt az útszabályozás, az övezethatár, az építési övezet, valamint az elhelyezhető rendeltetési kör vonatkozásában.



A tervezett módosítás minden eleme beilleszthető a készülő új Településtervbe a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírásainak megfelelően.

## 5. Beépítési terv

### A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények

A tervezett fejlesztés elsősorban a 11244/6 hrsz.-ú ingatlanon valósul meg. A beruházás érdekében a 11244/6 hrsz.-ú telekhez a 11-es út menti hat kisebb telek (hrsz.: 11287, 11290, 11291, 11292, 11293 és 023/32) csatolása tervezett. Tulajdonjogi szempontból egyetlen telek kivételével már a fejlesztő cég birtokában vannak a telkek. Sem a hat kisebb ingatlan, sem a telekegyesítést követően kialakuló telek a 11-es főút felől nem közelíthető meg. Mivel a 11244/6 hrsz.-ú telek – az egyetlen megközelítését biztosító – Kalászi úthoz csak 4 méter széles nyéllel csatlakozik, szükséges ennek a nyélnek legalább 12 méter széles útként (közútként vagy közforgalom céljára megnyitott magánútként) történő kialakítása. Mivel a közlekedési kapcsolat a szükséges paraméterekkel és elfogadható vonalvezetéssel más nyomvonalon nem biztosítható, a TT - ben a közútként történő kiszabályozás szerepel a 11284 hrsz.-ú ingatlan egy részének igénybevételével.

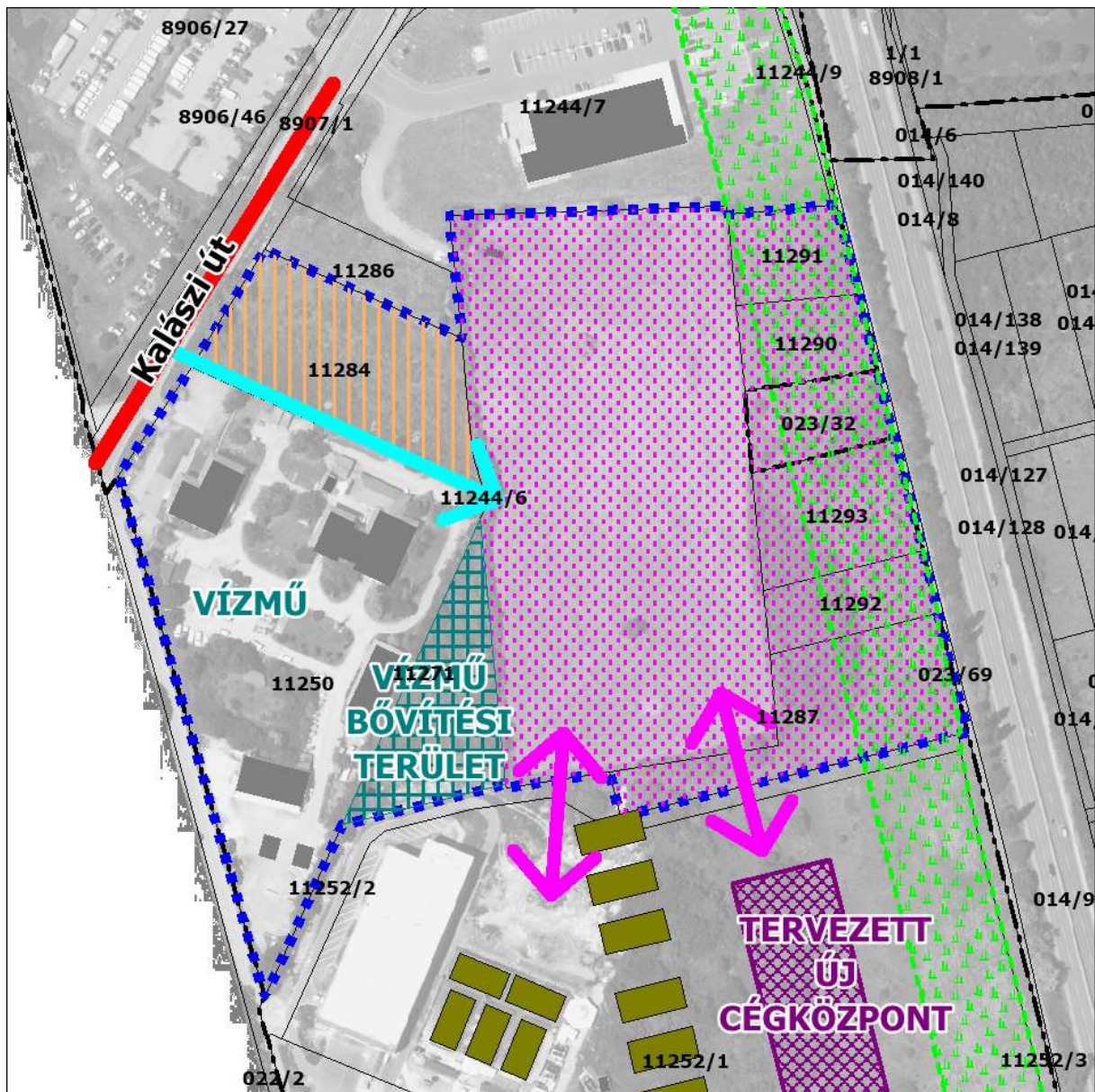
Előzetes egyeztetés alapján a Magyar Közút Nonprofit Zrt. elfogadja a Kalászi út felőli megközelítést egy új csomópont kialakításával, de ahhoz csak abban az esetben járul hozzá, ha a Kalászi út ezen szakasza belterületi útként kerül kiépítésre és a csatlakozó 11284 és 11250 hrsz.-ú ingatlanok (tehát a kiszabályozás után visszamaradó telekrész és a DMRV telke) a 12 méter széles újonnan kialakítandó közterületről lesznek megközelíthetők. Ennek érdekében a DMRV Kalászi útra nyíló jelenlegi útcsatlakozásai megszüntetendők, a telek közúti kapcsolatai a tervezett új kiszolgáló útról biztosítandók.

A tervezett fejlesztésnek nem képezi részét a 11271 hrsz.-ú háromszög alakú telek, amely a vízmű bővítési területként a vízmű 11250 hrsz.-ú telkének K-K/1 jelű építési övezetébe sorolva a vízmű területéhez kerül csatolásra.

A telekegyesítéssel létrehozott ingatlan beépítését korlátozza a 11-es főút mentén a szabályozási tervben kijelölt kb. 35 méter széles megtartandó zöldfelület.



**Problématérkép:**



	Fejlesztés akcióterülete
	Megtartandó telken belüli zöldfelület
	Közterületi szabályozással érintett ingatlan
	Tervezett megközelítés
	Módosítással érintett terület határa
	VÍZMŰ BŐVÍTÉSI TERÜLET
	TERVEZETT ÚJ CÉGKÖZPONT



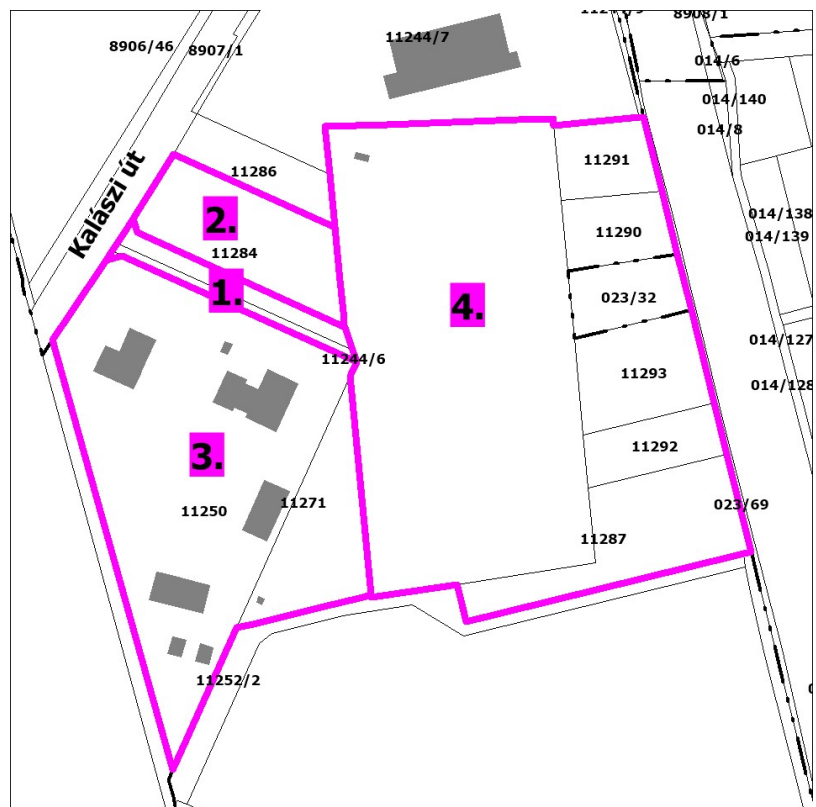
### Telekalakítás, területfelhasználás

A tervezett beruházás megközelítése a Kalászi út felől kerül kialakításra. Ennek érdekében a 11284 hrsz.-ú ingatlan területéből kiszabályozásra kerül 8 méter a 12 méter széles közterület biztosításához (1. terület). Jelenleg a 11244/6 hrsz.-ú telek (4. terület) 4 méter széles teleknyél részével egyesítve alkotja azt a közterületet, amelyről mind a 11284, mind a 11244/6, mind a 11250 hrsz.-ú ingatlan új közterületi kapcsolata biztosítható. Az új Kalászi úti csomópont beláthatósága érdekében mind a vízmű telkét, mind a 11284 hrsz.-ú telket érinti egy 45 fokos sarok levágás. A közterületi kiszabályozás területe kb. 1384 m<sup>2</sup>. A vízmű területe kb. 12 m<sup>2</sup>-rel csökken. A 11284 hrsz.-ú ingatlant kb. 926 m<sup>2</sup> területveszteség éri. A 11244/6 hrsz.-ú ingatlanak a nyél kb. 468 m<sup>2</sup>-es területének elvesztésével kell számolnia  
A 11244/6 hrsz.-ú telek nyél nélküli területe egyesítésre kerül a 11-es út menti hat telekkel.

A 11284 és a telekegyesítés utáni fejlesztéssel érintett telek átsorolásra kerül a délről csatlakozó Gksz/13 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe (2. terület).

A 11250 hrsz.-ú vízmű terület (3. terület) építési övezetébe kerül átsorolásra a bővítési területeként kijelölt 11271 hrsz.-ú ingatlan. A két telek egyesíthető, de maradhat két külön ingatlanként is.

A módosítással érintett területen kívül mind a telekállapotok, mind az építési övezetek változatlanul maradnak.



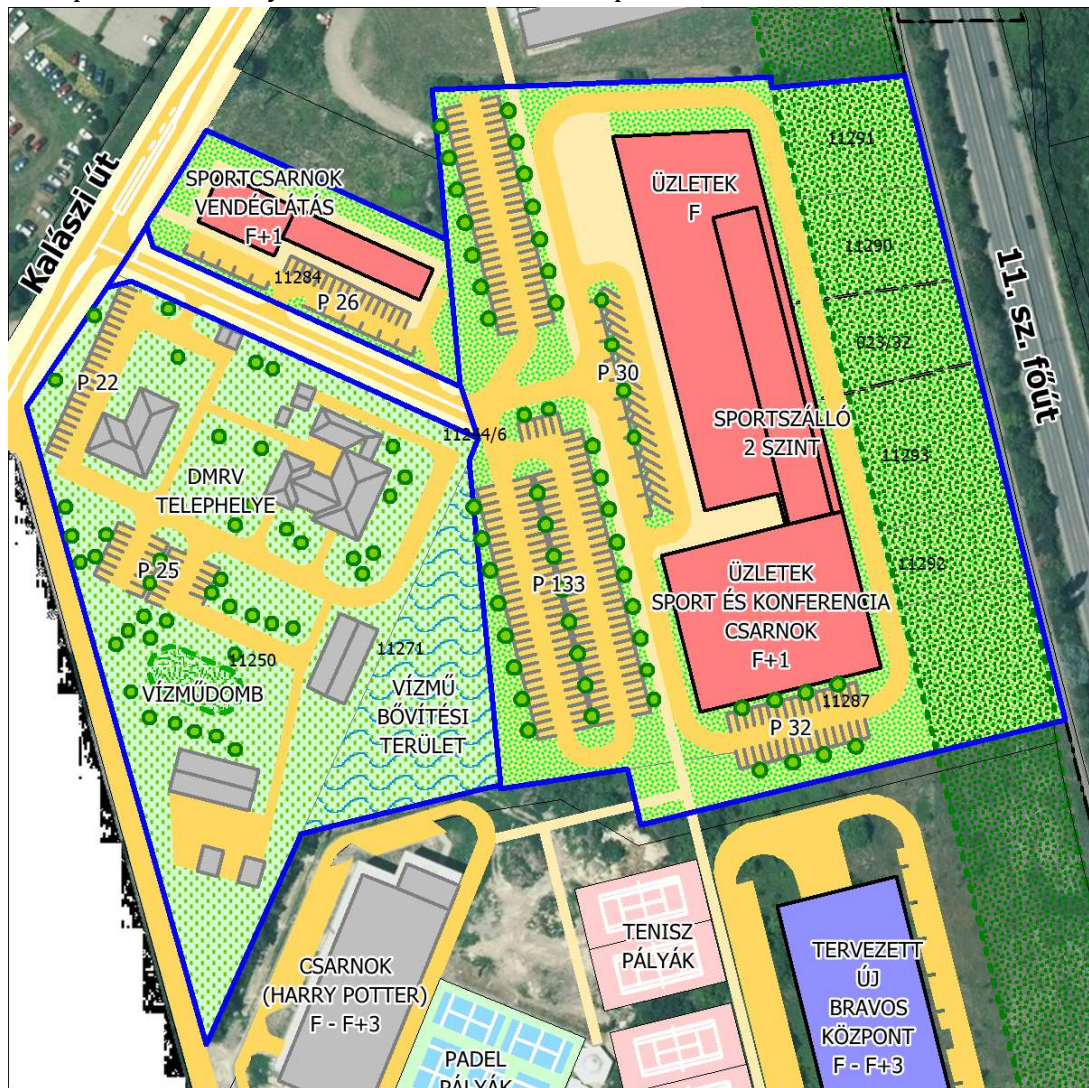
A kialakuló telekméretetek az alábbiak:

Sorszám	Terület (m <sup>2</sup> )
1.	1384
2.	3594
3.	18661
4.	33012



### Beépítési javaslat

A tervezett beruházás során a 11-es főút menti új egyesített telken olyan többfunkciós épület kerül megvalósításra, amelyben üzletek, sport és rendezvény központ, valamint az utóbbiakhoz kapcsolódó szállás jellegű funkció kerül kialakításra. A 11-es főúttal párhuzamos telepítésű épület földszintjét üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó raktárak foglalják el. Az északi szárnyban két szinten a sportszálló szobái tervezettek. Az épület déli tömbjének emeleti része ad helyet a többfunkciós, nagy belmagasságú csarnoknak, amely akár sportrendezvény, vagy akár konferenciahelyszíneként működtethető. A két szárny közötti nyaktagban kap helyet a mind a szálló, mind a sport-rendezvény funkciók felé üzemelő központi elosztótér.



	Tervezett telekhatár
	Megtartandó épület
	Tervezett épület
	Új beruházás
	Megtartandó/kialakítandó zöldfelület
	Rendeltetés, szintszám
	Parkoló férőhely



A tervezett vegyes rendeltetésű épületegyüttes beépítési adatai (építész adatszolgáltatás alapján):  
(A funkcionális megoszlás a parkolószámításnál kerül bemutatásra)

telek adatok:	
cím:	Szentendre, Kalászi út 3.
helyrajzi szám	11252/1
építési övezet	Gksz/13
telek területe	38525 m <sup>2</sup>

beépítési határok	
előírt beépítési %	35 %
<b>maximális beépítés</b>	<b>13483,8 m<sup>2</sup></b>
előírt terepszint alatti beépítési %	25 %
<b>terezsint alatti maximális beépítés</b>	<b>9631,3 m<sup>2</sup></b>
előírt minimális zöldterületi mutató	25 %
<b>minimális zöldterület</b>	<b>9631,3 m<sup>2</sup></b>
legnagyobb épületmagasság	20,00 m

tervezett beépítés			
bruttó beépített terület	7439,5 m <sup>2</sup>		<b>MEGFELEL</b>
<b>beépítési %</b>	<b>19,3 %</b>	35 %	<b>MEGFELEL</b>
terezsint alatti beépítettség	0,0 m <sup>2</sup>		<b>MEGFELEL</b>
<b>terezsint alatti beépítési %</b>	<b>0,0 %</b>	25 %	<b>MEGFELEL</b>
zöldterület	13384,0 m <sup>2</sup>		<b>MEGFELEL</b>
<b>zöldterületi mutató</b>	<b>34,7 %</b>	25 %	<b>MEGFELEL</b>
<b>épületmagasság, tervezett</b>	<b>12,6 m</b>	20,00 m	<b>MEGFELEL</b>

Az épületet a 11-es út felől zöldsáv védi meg a forgalom környezetterhelő hatásaitól.

A szükséges parkolók az épület Kalászi út felőli oldalán az előírásoknak megfelelően, fásítottan kerülnek kialakításra.

A Kalászi út felől kiszabályozott közterület kedvező megközelítést biztosít a 11284 hrsz.-ú ingatlan kiszolgálására is. A telken olyan rendeltetés javasolt, amely kiegészíti a fő beruházás, azaz a kereskedelmi, sport, konferencia központ funkcióit. Elképzelhető kisebb szolgáltató, vendéglátási funkciók vonzó hatásának kihasználása a terület kapujában.

A vízmű (DMRV) telkének megközelítése az új kiszabályozott közterületről biztosítható. A vízmű telken belül kerítés áthelyezésével megoldható az ügyfélparkolók elérése. A telken belül rendezetten, fásítottan alakítható ki a dolgozói parkoló férőhely. A bővítési területen kialakíthatók az új víztározó medencék akár a két telek egyesítésével, akár külön ingatlanokként is.



## A módosítással érintett terület zöldfelületi javaslata

### Meglévő zöldfelületek

A fejlesztési terület nagyrésze gyepszinttel borított sík terület. Zöldfelületi szempontból értéket képviselő megtartandó részletek a *megtartandó/kialakítandó zöldfelületen* lévő fásszárú vegetáció, ahol a zöldfelület megtartása fejlesztése a szabályozási terven jelölt és így biztosított. Értékesnek mondható egyéb zöldfelület nem található, így a további tervezést nem befolyásolja.

Értékesnek mondhatóak a Kalász út mentén meglévő honos fehérnnyárfák, amelyeknek megtartása az útfejlesztés kialakításakor javasolt.

A telekhatár mentén lévő növényzet megtartása környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező, ezért a telekhatárok mentén a fasorokkal kiépített zöldfelületek, kialakítása, megtartása javasolt.

A tervezéssel és módosítással és érintett területen a *megtartandó / kialakítandó zöldfelület*ként a szabályozási terven jelölt 39 méter széles terület egységen a zöldfelületek - a szabályozási előírásoknak megfelelően - megőrzése, fejlesztése javasolt. A *megtartandó zöldfelületeken* a telekhatár mentén lévő fásszárúakat célszerű megtartani.

A hatályos SZÉSZ előírás a megtartandó/kialakítandó zöldfelületre vonatkozóan:

*A SZT-en jelölt „megtartandó / kialakítandó zöldfelületen”, a meglévő zöldfelületeket meg kell tartani, a kialakítandó zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani, valamint építési tevékenységet folytatni csak az alábbiak szerint lehet:*

- a) *egyéb rendelkezések hiányában épületet építeni nem lehet,*
- b) *a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, kerítéssel egybeépített hulladék-tároló és kerti építmény helyezhető el,*
- c) *közút építés céljára az így jelölt terület igénybe vehető.*

### Zöldfelületek kialakítása, zöldfelületi arány

A tervezett övezeti átsorolás során a hatályos előírásokban a zöldfelületi arányát nem célszerű csökkenteni.

A zöldfelületekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásaitól függetlenül a TÉKA jogszabályt is figyelembe kell venni. A TÉKA gazdasági kereskedelmi területfelhasználásba sorolt területeken 20% zöldfelületi minimumot ír elő. A hatályos SZÉSZ ennél szigorúbb, a Gksz/7, és Gksz/13 övezetben is 25%. Azonban a Gksz7 jelű építési övezetben azzal a kitételrel kell biztosítani 25% zöldfelületet, hogy „a 11. sz. főút külterületi szakasza mentén kialakítható legkisebb zöldfelületi mértéke 35%”.

A Gksz/7 jelű övezetbe beékelődik a Gksz/13 jelű övezet, tehát annak nincs különleges oka, hogy a zöldfelületre vonatkozó előírás a 11. sz. főút mentén fragmentálódjon, és így az előírás erre az övezetre ne vonatkozzon.

Tehát megállapítható, hogy a módosítással érintett területen a 11. számú főút felé eső telkeken a hatályos előírás szerint a 35% zöldfelületet kell biztosítani, aminek fenntartása indokolt azért, hogy a 11. sz főút felé markáns zöldfelületen felül a gazdasági terület más területegységein is kialakulhassanak az aktív zöldfelületek. A már Gksz/13 övezetben lévő területegységen a *megtartandó/kialakítandó zöldfelület*t érintett a telekterület 19,3%-a, tehát csak 16%



zöldfelületet kell biztosítani a maradék térrészen, amit a parkolófásítások, kötelező előkertek és oldalkertek biztosítani tudnak.

A módosítással érintett területen a javasolt Gksz/13 övezetben a *megtartandó/kialakítandó zöldfelülettel* érintett a telekterület még nagyobb 22,9% így itt az egyéb kialakítandó kötelező zöldfelületekkel könnyen teljesíthető a 35%-os (jelenlegivel azonos) zöldfelületi arány előírás.

Javasolt előírás, hogy a Gksz/13 jelű övezetben a minimális zöldfelület a 11. sz. főút külterületi szakasza mentén lévő gazdasági területen a kialakítható legkisebb zöldfelületi mértéke 35% legyen.

**Ezzel a javaslattal nem csökken a zöldfelületi arány, a fejlesztési területen is 35%-marad.**

A zöldfelületekre vonatkozóan a TÉKA jogszabály szerint az **övezetben a minimális 40% zöldfelület 40%-án teljes értékű zöldfelületnek kell állnia.**

Mivel a tervezett vegyes funkció miatt fokozott lesz a látogatottság, ezért is fontos, hogy a parkolók megfelelően fásítottak legyenek. A TÉKA teljes értékű zöldfelületre írja elő a fásítás mértékét, amelybe a vonatkozó előírás szerint a parkolófásítás mértéke beszámítható, azonban itt a terület nagysága és a funkciók elkülönülése miatt ez nem javasolt. A parkolóhelyek és 11. számú főút felé eső területre kedvező zaj, emissziócsökkentő, és mikroklimatikus hatást a parkolófásítás már nem tud kifejteni, emiatt **nem javasolt a parkolófásítás mértékét a teljesértékű zöldfelület teljesítéséhez előírt fásítás mértékbe beleszámolni.** Az előírt zöldfelületi arány így is biztosítható.

Nemcsak a parkolók mentén, hanem a telekhatárok mellett és a fejlesztési területet feltáró gyalogos felületek melletti területeken is javasolt fasorok telepítése, amely egyrészt növeli a zöldfelület minőségét, biológiai aktivitását, másrészt árnyékoló és látványelemek is egyben. A vegyes, többszintes növénytelepítés ökológiai és kondicionáló értéke jóval magasabb a csak gyepszintből álló zöldfelületekhez képest. A többszintes fa- és cserjeszintből álló növényzav tovább oldhatja a merev művi beavatkozást.

#### **További releváns SZÉSZ előírás:**

##### **48. §**

*8) Az előkerttel rendelkező gazdasági rendeltetésű telkek közterületi határa mentén, és az egyik oldalhatárán fasor telepítése szükséges.*

Célszerű, hogy a telek zöldfelületén cserjeszintben is takaró növényállomány kerüljön eltelepítésre. Változatos növényanyag felhasználásával a funkcionális elválasztáson kívül az esztétikai hatást is lehet növelni. Annak érdekében, hogy a zöldfelület teljes értékű - funkcionálisan és esztétikailag is kedvező humánökológiai hatású legyen - javasolt a *zöldfelületek legalább felén átlagosan 2 db/m<sup>2</sup> cserjetelepítést is elvégezni.*

A tervezett funkciók a beépítési javaslat szerinti kialakítással biztosítani tudják **a legkisebb zöldfelületi érték** 35%-os arányát, valamint a teljes értékű zöldfelület kialakítási arányát és a minőségi zöldfelületek kialakítását is.

Az út, parkolófelületek, és az épületek tervezési fázisában javasolt a zöldfelületek tervezésére a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező mérnök bevonása.

A hatályos SZT a fejlesztési terület keleti részén *megtartandó/kialakítandó zöldfelületet* jelöl. Javasolt, hogy a Szentendrei út felől a megtartandó kialakítandó zöldfelületbe a teljes értékű



zöldfelület kialakításán felül minimum egy fasor telepítését végrehajtani a tervezett épület közelében a főút zaj és emisszióterhelése csökkentésének céljából.

Megállapítható, hogy a beépítési tervben bemutatott tervezett beruházás a hatályos előírások rendelkezéseinek a fásításra, zöldfelületkialakításra vonatkozó követelményeinek, és a fentebb megfogalmazott javaslatoknak betartása esetén, annak eredményeképpen a jelenlegi beépítetlen terület alacsony értékű zöldfelületéhez képest egy zöldfelületeivel nagyobb kondicionáló hatású és jobb esztétikai értéket képviselő, valamint a környezet minőségét is javító beruházás készülhet el.

A 11271 hrsz.-ú telek, amely a vízmű bővítési területekén a jelenlegi Gksz/7 jelű építési övezet helyett K-K/1 jelű építési övezetként csatlakozik a vízmű telephelyéhez. A hatályos SZÉSZ az övezetre nem állapít meg minimális zöldfelületi értéket.

A TÉKA 1. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez a Beépítési határértékeknel a különleges beépítésre szánt terület legkisebb zöldfelületére vonatkozóan minimálisan 40% zöldfelületet állapít meg, amit 2025 június 30.-a után alkalmazni kell a hatósági eljárások során.

A közműterülettel szomszédos 11271 hrsz.-ú telek teljes egészében zöldfelület, melyen számottevő fászárú növényállomány van. A K-K/1 építési övezetben lévő közműterülettel való telekegyesítése esetén segíthet a javasolt építési övezeti előírás zöldfelületi arányának biztosításában.

### **Parkolók fásítása**

Az épületek építése során gondolni kell a látogatók kiszolgálását ellátó felszíni parkolók kialakítására.

#### TÉKA előírás

##### 39. §

(1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani.

60. § (1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

Hatályos SZÉSZ parkolók kialakítására vonatkozó releváns előírásai:

##### 62. §

b) a parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 5 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, az egyes fának minimum 1,5 m szabad földterület biztosításával, amely 1,5 m alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be,



A parkolófásítás megvalósíthatóságához biztosítani kell a minimum 1,5 méter zöldsáv meglétét, amely lehető legnagyobb mértékben összefüggő, és közművektől mentes legyen. A zöldsáv mérete a hagyományos út betonszegélyeinek betontámaszai helyigénye miatt a zöldsáv szegélyeken belüli méretére a 2 méter javasolt, mert így alakul ki az a zöldfelületi szélesség, amelyben a szabad földfelületbe ültethető el a hatályos előírásban előírt tovább nevelt, -földlabdás vagy konténeres-sorfa, a szabványnak megfelelő 1,5\*1,5 alapterületű \*1,0 méter mélységű talajjavított, termőfölddel feltöltött ültetőgödörbe. Ugyanez az elv vonatkozik a közterületi fák ültetése, az útfásítás tervezése esetén is.

#### **Szabályozási javaslat a parkoló kialakítására vonatkozóan:**

- a parkoló árnyékolására minden megkezdett 5 db parkolóhelyenként legalább 1 db nagy lomkoronát növesztő sorfa telepítendő
- szigetben telepített sorfa esetén legalább 2,5 m<sup>2</sup>/fa szabad talajfelület biztosításával, melynek legkisebb oldalmérete legalább 1,5 m kell legyen, a
- a parkoló mentén lévő zöldsávok minimum mérete a szegélytől számítva 2 méter
- a parkolóterületen az árnyékolást biztosító telepített sorfa esetén a fatörzs középpontja és a burkolat szegélye között 1,0-2,0 m közötti távolság kell biztosítani
- a teljesértékű zöldfelület fásításának mértékébe a parkolófásítás fái nem számíthatók be
- Az utat, parkolót a csapadékvíz zöldfelületre jutását elősegítő megoldással kell kialakítani.

#### **Közterületi zöldfelület kialakítására vonatkozó javaslatok**

Hatályos SZÉSZ releváns előírásai

##### **26. §**

- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezéséhez szükséges helyet kell biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12,0 m szabályozási szélességet elérő, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

A hatályos SZÉSZ út menti fasorokra vonatkozó releváns előírásai:

##### **A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai**

- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- bb) 12,0 m szabályozási szélességet elérő, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

##### **Közlekedési övezetek előírásai**

##### **62. §**

- (3a) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell
- a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
  - b) az út- és járdaburkolatok akadálymentes kialakítását,
  - c) a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort vagy zöld sávot,
  - d) a felszíni vizek árokkal, csapadékcatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.



Az új út tervezés során biztosítani kell a kétoldali zöldsáv meglétét, amelyben legalább az egyik minimum 1,5 méter zöldsáv lehető legnagyobb mértékben összefüggő, és közművektől mentes legyen. A zöldsáv mérete a hagyományos út betonszegélyeinek betontámaszai helyigénye miatt a zöldsáv szegélyen belüli méretére a 2 méter javasolt, mert így alakul ki az a zöldfelületi szélesség, amelyben a szabad földfelületbe elültethető el a tovább nevelt, -földlabdás vagy konténeres- sorfa, a szabványnak megfelelő 1,5x1,5 alapterületű 1,0 méter mélységű talajjavított, termőfölddel feltöltött ültetőgödörbe. Ugyanez az elv vonatkozik a nem közterületi fák ültetése, a parkolófásítás tervezése esetén is.

Kalászi út mentén, a vonatkozó helyi építésügyi szabályzatának megfelelően kétoldali fasort szükséges ültetni. Hasonlóan a többi út mentén is a fasorok telepítése feladat.

A módosítással érintett területen javasolt, hogy a fák telepítésére szolgáló zöldfelület lehető legnagyobb mértékben legyen összefüggő, minimum 1,5 méter széles legyen és az szegély betontámasztól, közművektől mentes legyen. Az utat a csapadékvíz zöldfelületre jutását elősegítő megoldással kell kialakítani.

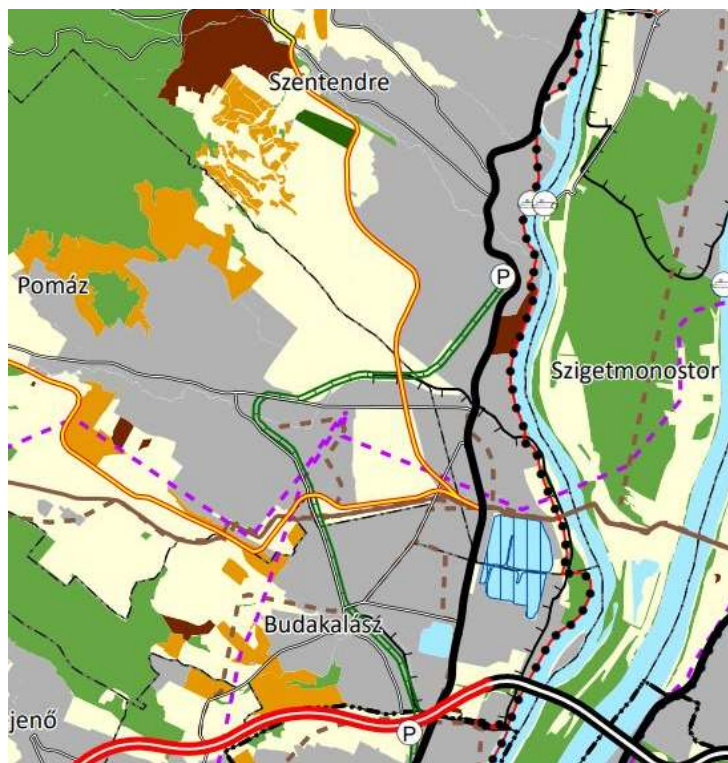
Az út, parkolófelületek, épületek tervezési fázisában javasolt a zöldfelületek tervezésére a megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező mérnök bevonása



## 6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei

### Közlekedésfejlesztési javaslat

#### Várható közlekedéshálózati fejlesztések



- *Budapest Főváros Agglomerációjának Szerkezeti Terve*  
A Fővárosi Agglomeráció szerkezeti terve a tervezési terület térségében az M0 autótű nyugati irányú továbbépítése mellett tartalmazza Szentendre nyugati tehermentesítő útjának megvalósítását is. Ennek az útnak a megépítése nem csupán a város nyugati részének megközelíthetőségét és a 11. sz. főút terheltségének csökkenését jelenti, de a tervezési terület számára is további kiváló térségi úthálózati kapcsolatokat biztosít.

*K-4. Budapest Főváros Agglomerációjának Szerkezeti Terve - részlet*

A gazdasági terület fejlesztésének lehetséges közlekedési kapcsolataival és közlekedési hatásaival foglalkozik az alábbi fejezet.

#### **Megközelíthetőség:**

##### *Várható úthálózati fejlesztések*

A város nyugati tehermentesítő útjának megvalósítása Szentendre élıhetőségét, további fejlesztések megvalósulását teszi majd lehetővé, hiszen a 11. sz. főút forgalmi terhelése fog csökkenni egy új, a város nyugati területeiből elérhető, a térségi úthálózathoz kapcsolódó útszakasz megvalósulásával.

Szentendre hatályos szerkezeti terve szerint a nyugati elkerülő út nyomvonala Budakalász északi elkerülő útjához és a tervezett Szigetmonostori hídhoz csatlakozik majd és egy új külön szintű csomópont kialakulása várható a 11. sz. főúttal, a tervezési terület közelében.

A tervezett úthálózati fejlesztések megvalósulása további kedvező megközelítést adna a fejlesztési terület számára.



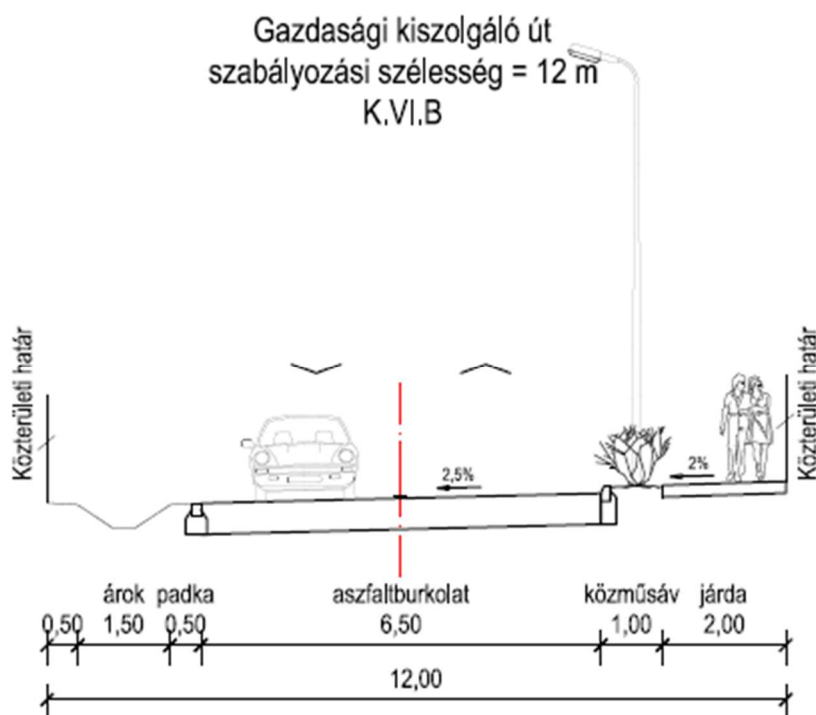


A tervezési terület legjobb közúti megközelíthetőségét a 1108. j. út Kalászi út irányába haladó közúti kapcsolat biztosítja. Ezzel a megállapítással a Magyar Közút Zrt. képviselője is egyetértett. (A tervezés során a déli, Bravos út felől adható közúti kapcsolat is vizsgálat tárgyát képezte, de a Bravos út kiépítettségének korlátai, a bővítés területigénye (DMRV terület érintettsége) és a közvetett megközelítés miatt a déli kapcsolat nem tekinthető reális alternatívának.)

A tervezési terület ingatlanja 4 m széles területen jelenleg is eléri a Kalászi utat, de ahhoz, hogy ez közúti kapcsolatként működjön a tervezett kereskedelmi, sport és kulturális funkciók és az ahhoz érkező forgalom számára, ennek a szélességnek kibővítése szükséges a legalább 12 m szabályozási szélesség elérése érdekében.

Mivel a DMRV Zrt. területe nem szűkíthető (valójában inkább a telephely bővítése tervezett), reálisan csak a 11284 hrsz-ú, jelenleg beépítetlen ingatlan felé bővíthető a meglévő "nyél". A közúti kapcsolat szélességében helyet kell adni 2 forgalmi sáv mellett legalább egyoldali járdának, fasornak, közműsávnak és a vízelvezetés lehetőségének.





K-6. Mintakeresztmetszelvény

A tervezett funkciókat figyelembe véve a terület (és a Kalászi út egy szakasza) lakott területbe vonása javasolt, így az utak kiépítettsége is ennek kell megfeleljen.

A Kalászi úton jelenleg az ALDI csomópontjától délre van elhelyezve a lakott terület végét jelző tábla. Ennek áthelyezése a Kalászi út – Bravos út kereszteződésének déli határába lehetőséget adna az országos mellékút érintett szakaszán a csomóponti távolságok csökkentésére, ami szükséges az új (Bravos) csomópont megvalósításához.

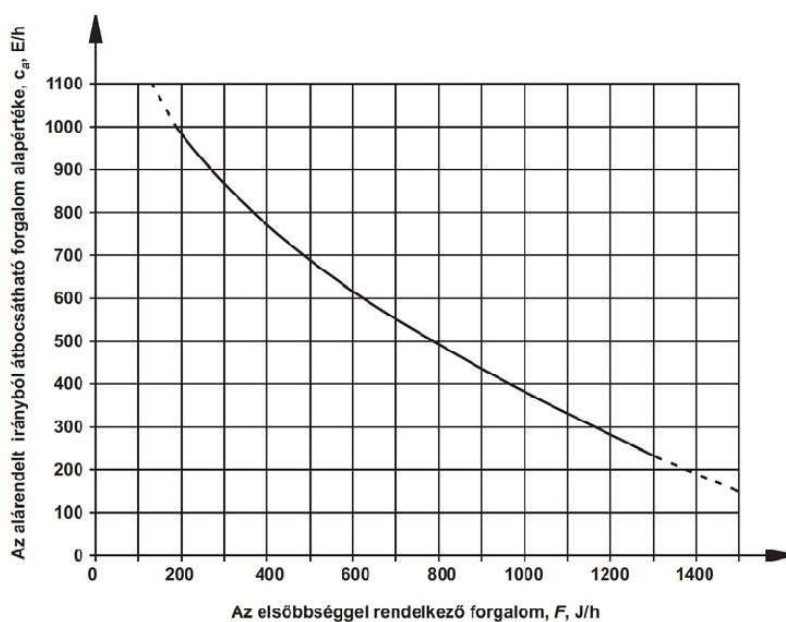
Ez a változás a Kalászi út érintett szakaszán is legalább egyoldali járda és közvilágítás kiépítését teszi kötelezővé.

#### Kalászi út – új Bravos út csomópontja

A 12 m közterületi szélességre tervezett kiszolgáló út és a Kalászi út kereszteződésében csomóponti fejlesztést igényel az országos mellékút kezelője a Magyar Közút Zrt. A fölérendelt útvonalon kialakítandó balra kanyarodó sáv megvalósítását forgalombiztonsági (balesetek elkerülése), forgalom lefolyási (torlódások elkerülése) és forgalmi (nagy forgalmi terhelés) okok indokolhatják.

A szintbeni csomópontok méretezésére vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás az alábbi ábra szerint határozza meg a folyópálya-szakasz csomópontjában (jelzőlámpás forgalomirányítás nélkül) becsatlakozni tudó forgalom nagyságát:





4. ábra – Az alárendelt irányból átbocsátható forgalom alapértéke ( $c_a$ ), az elsőbbséggel rendelkező forgalom ( $F$ ) függvényében

A Kalászi út mértékadó óraforgalma:  $MOF = 608 \text{ Ejm/h}$

Ennek megfelelően, a főút jelenlegi forgalmi terhelése alapján a torlódások és konfliktusok nélkül befogadható alárendelt forgalom volumene:

$F_a = 600 \text{ Ejm/h}$

Ez gyakorlatilag egy forgalmi sáv teljes kapacitásának felel meg, amelyet nem fog elérni az új beruházás miatt megjelenő forgalom. (A keltett forgalom becsült értékét a közlekedési hatásokat tárgyaló fejezet tartalmazza.)

Ugyanakkor figyelembe véve a Kalászi úton várható ún. természetes forgalomnövekményt, a nagyobb forgalombiztonságra és a jobb forgalomlefolysra való törekvést, a balra kanyarodó sáv megépítésének igénye elfogadható.

A csomópont lehetséges kialakítását mutatja a csatolt helyszínrajzi vázlat.

Az új kereszteződés létrejöttéhez szükséges, hogy az ALDI-csomópont és a régi Bravos úti csomópont között ne legyen új közúti kapcsolat, kereszteződés. Mivel a DMRV Zrt. telephelyén jelentős számú gépjármű parkolhat, annak kijáratát is csomópontként kell kezelnünk. Javasoljuk, hogy a régi Bravos úti csomóponthoz jelenleg is túl közel (mintegy 30 m távolságban) fekvő közúti kapcsolata helyett az új, kiépítendő közúthoz csatlakozzon a DMRV Zrt. telephelye. Így a DMRV-hez érkező járművek is egy jól kiépített kereszteződésben, biztonságosan tudnák megközelíteni az úti céljukat. A helyszínrajzon javaslatot tettünk a lehetséges csatlakozási helyre, ahol nincs épület és a Kalászi úti csomóponttól is kb. 35 m távolságra helyezkedik el, így nem zavarja a csomópontforgalmát a kihajtó működése.





K-7. Kalászi út – új Bravos út csomópont, helyszínrajz)

### ***Gyalogos és kerékpáros közlekedés***

A tervezési terület környékén, tekintettel a főleg beépítetlen mezőgazdasági területhasználatra, jelenleg nincs kiépített járda. A gazdasági terület (így az új munkahelyek és a vásárlóforgalom) megjelenése miatt a Kalászi út és a megközelítő út lakott területbe vonása és az útszakaszokon legalább egyoldali járda kiépítése javasolt. A vonatkozó Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint a járda minimális szélessége 2 m.

A kerékpáros közlekedés számára a Kalászi út mentén kerékpárút (esetleg közös gyalog- és kerékpárút) kiépítése javasolt, valamint a 11. sz. főút mentén futó kerékpárút és a tervezési terület között egy kerékpáros kapcsolat megteremtése is kedvező lehet, mert ebből az irányból a kerékpáros és a gazdasági, illetve személyforgalom biztonságosan elkülöníthető.



**Közösségi közlekedés**

A gazdasági és kereskedelmi fejlesztés megvalósítása során javasolt megvizsgálni a közösségi közlekedési ellátottság fejlesztésére való igényeket és lehetőségeket.

**Belső közlekedési hálózat, parkolás**

A megbízói adatszolgáltatás alapján kereskedelmi, sport, kulturális és kisebb szállás jellegű funkciók megjelenése várható a területen. A beépítési tervek jelenleg készülnek. Az épületek közelében belső feltároló utak és parkolófelületek tervezettek. Az építészek által kapott adatszolgáltatás szerint összesen 236 parkolóállás megépítése várható az alábbi parkolási mérlegnek megfelelően:

4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez,

3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet  
3.2. árusítóterének 401–5000 m<sup>2</sup>-éig minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után

kereskedelmi épület árusítóterületének alapterülete	2 450 m <sup>2</sup>
A TÉKA parkolóhely szorzó	20 m <sup>2</sup> /1db
A TÉKA alapján összesen szükséges parkolóhelyek száma:	123 db

4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez,

4. szállás jellegű

4.1. önálló rendeltetési egység minden 2 vendégszobája, apartmanja után,

szállás jellegű épület vendégszobájának száma	72 db
A TÉKA alapján összesen szükséges parkolóhelyek száma:	72 db

8. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. – minden megkezdett 5 férőhelye után,

kulturális szórakoztató férőhely	200 fő
Az OTÉK parkolóhely szorzó	5 fő/1db
Az OTÉK alapján összesen szükséges parkolóhelyek száma:	41 db

szükséges személygépkocsi parkolóhelyek száma:	236 db
--	--------

A nagyobb forgalmat vonzó kereskedelmi és sportfunkció látogatóinak érdekében a területen belül biztonságosan használható, a gazdasági forgalomtól elkülönített gyalogosfelületeket és a kerékpárral érkezők számára kerékpártárolókat (TÉKA által meghatározott számban) szükséges létesíteni.

**Közlekedési hatások**

A terület fejlesztése esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).
- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.



Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából, valamint a várható teherforgalom értékéből 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 a TÉKA-ban előírt parkolóhelyek számából, adatszolgáltatásból, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat 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 TÉKA szerint elvárt számú kerékpártároló elhelyezését az épületek bejáratainak közelében, lehetőleg fedett helyen szükséges megoldani.

### **Várható forgalomkeltés**

A betelepítendő funkciók típusát figyelembe véve várhatóan nem a reggeli, hanem a délutáni csúcsórák forgalma lesz meghatározó. Mind a kereskedelmi, mind a kulturális, illetve sportlétesítmények esetében inkább a délutáni igénybevétel jellemző. A szállásoknál sem általános a reggeli csúcsórában elhagyni a szállást, inkább a délutáni megérkezési forgalom erősebb.

Fentiek szerint a délutáni csúcsórák forgalmát becsüljük meg kritikus forgalomkeltésként, a parkolási mérleg parkolószámait használva.

#### Délutáni csúcsóra (15-18 h) forgalomkeltése:

##### *Kereskedelmi funkció:*

Délutáni csúcsórában a kereskedelmi létesítmény parkolóinak 80 %-os kihasználtságát és 1,5 óra benntartózkodást (forgást) feltételezünk.

Parkolóhelyek száma: 123 ph

Ebben az esetben a forgalomkeltés:

$$F_k = 123 \times 0,8 / 1,5 = 66 \text{ Ejm/h}$$

##### *Szállás funkció:*

A szálláshoz érkezők általában nem egyszerre, hanem a délután folyamán folyamatosan töltik fel a parkolót. A számítás kedvéért a parkolóhelyek 90 %-nak elfoglalását 3 óra időtartam alatt becsüljük.

Parkolóhelyek száma: 72 ph

$$F_s = 72 \times 0,9 / 3 = 22 \text{ Ejm/h}$$

##### *Kulturális funkció:*

Szintén a délutáni csúcsórákban vesszük figyelembe (a használati szokások miatt) a kulturális funkció által vonzott forgalmat és két óra benntartózkodást feltételezünk.

Parkolóhelyek száma: 41 ph

$$F_s = 41 / 2 = 21 \text{ Ejm/h}$$



A tervezett beépítés által keltett becsült forgalom (délutáni csúcsórában):

$$F = 66 + 22 + 21 = 109 \text{ Ejm/h}$$

(Fenti számításban – a biztonság javára tévedve - elhanyagoltuk azon forgalom nagyságát, amely nem tekinthető új, generált forgalomnak, hanem egyébként is a Kalászi úton közlekedne. )

Ez a forgalom egy forgalmi sáv kapacitásának (600 Ejm/h), alig több, mint 18 %-a, így egyetlen feltárási út is elegendő a tervezett létesítmény kiszolgálására. Ezt a forgalomeloszlást a javasolt csomóponti kialakítás és a közlekedéshálózati már meglévő elemei torlódások és konfliktusok nélkül képesek lesznek kezelni.

A fentiek alapján kimondható, hogy a javasolt közlekedési fejlesztések megvalósulásával a beruházás közlekedési szempontból támogatható.

### **Közműfejlesztési javaslat**

A módosítással érintett területen belül a fejlesztéssel érintett telkek (hrsz.: 11244/6, 11290, 11291, 11292, 11293, 11287 és 023/32) Gksz/7 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetéből átsorolásra kerülnek a délről csatlakozó Gksz/13 jelű építési övezetbe. Ebbe az építési övezetbe kerül átsorolásra még a Kalászi út menti 11284 hrsz.-ú ingatlan, miután területének déli részéből kiszabályozásra kerül a KÖu/3 jelű kiszolgáló út.

Az új építési övezet paraméterei – a telekegyesítés utáni teljes telekre vonatkozóan – változatlanok maradnak, egyedül az épületmagasság mértéke kerül növelésre a sport funkció nagyobb belmagasságú csarnoképületének megvalósítása érdekében.

Ezeknek megfelelően megállapítható, hogy a területen a jelenlegi SZÉSZ előírásaiban megengedett beépítésnél nagyobb nem létesíthető.

A vízmű terület melletti háromszög alakú 11271 hrsz.-ú telek a vízmű bővítési területeként átsorolásra kerül a vízmű Kalászi út menti telkére kijelölt telke K-K/1 jelű közműszolgáltatás különleges területe építési övezetbe. A jelenlegi Gksz/7 jelű építési övezet paramétereinél kisebb, azaz semmilyen beépítés nem létesíthető az építési övezetben.

***Megállapítható, hogy a hatályos szabályozás által lehetővé tett fejlesztésekhez képest a tárgyi fejlesztésnél nagyobb közmű igények biztosítására nem kell számítani, a rendelkezésre álló közmű kapacitások el tudják látni a területen tervezett beépítéseket.***

Mivel a módosítással érintett területen belül jelenleg nincsenek közterületek a területet ellátó közművezetékek csak a Kalászi úton és a 11-es főúton kiépítettek. A telken belüli vezetékekről E-közmű nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

### **Humán infrastruktúra**

A területen tervezett beruházás a lakossági ellátását szolgáló rendeltetések megvalósítását célozza, lakó rendeltetés nem tervezett. Ennek következtében humán infrastruktúra igény nem jelentkezik.



## 7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

### Levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés

#### Közlekedési eredetű zaj- és levegőterhelés

A tervezés célja során a SZÉSZ és a szabályozási terv módosítása szükséges. Egyrészt az övezethatár, az építési övezet módosítása várható.

A fejlesztési területen **a tervezett funkció várhatóan forgalomnövekedést generál**, mellyel együtt az ingatlan környezetében nőni fog a közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés is a jelenlegi beépítetlen állapothoz képest. A fejlesztési terület burkolt utakon megközelíthető lesz, ezért a diffúz szennyezés az utak és a zöldfelületek megfelelő karbantartása esetén nem okoz terhelést.

Tehergépjármű forgalom növekedése az építkezés idején elenyésző mértékben várható, **új számottevő közlekedési zajforrás nem létesítésül**. A szomszédos, ipari gazdasági területhasználatok nem érzékenyek a megnövekedő jellemzően személygépjármű forgalomból származó levegő-, zaj- és rezgésterhelésre, így ebből fakadó **konfliktus nem várható**.

Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeit kell figyelembe venni.

A tervezett övezetmódosítással a területfelhasználásra nem vonatkozik szigorúbb zajterhelési határérték megállapítás, mint a jelenlegi gazdasági területfelhasználás esetében.

#### Üzemi eredetű zaj- és levegőterhelés

A módosítással érintett terület szomszédságában van OKIR által rögzített és bejelentett légszennyező pontforrás, de az a meglévő fejlett technológia alkalmazása miatt nem jelent veszélyt és korlátozó tényezőt a környezetében lévő megengedett területhasználatok számára.

A tervezési területen új üzemi eredetű zaj és levegőterhelésnek forrásnak helyt adó övezet újonnan nem kerül kijelölésre, így ebből fakadó **konfliktus nem várható**.

A tervezett övezeti átsorolásnak, és a zöldfelületi előírásoknak köszönhetően a zöldfelületi arány nem csökken, viszont a fásított terület nagysága növekszik, ami kedvező hatással lehet a levegő minőségére, és a mikroklimatikus viszonyokra is.

### Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Az érintett területek fejlesztése során az építkezések során a betartott technológiai előírások, és a havária esetén megteendő intézkedések következtében az építkezés **várhatóan nem befolyásolja kedvezőtlen irányban a talaj és a felszín alatti vizek állapotát**.

A jövőbeni építkezések során fokozott figyelemmel kell lenni a környezeti elemek állapotára. Az építkezések okozta terület feltöltésekor szennyezett talaj nem használható.

A talaj és a talajvizek védelme miatt az újonnan létesülő parkolókat vízzáró burkolattal kell építeni. A parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadókba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadécsatornába.



A javasolt telepítés vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelmére vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásainak, és a fenti javaslatok betartásával megvalósul a talaj-, a felszíni és felszín alatti vizek védelme.

**A javasolt előírásokban a módosítással érintett terület övezetében a vízminőségvédelem érdekében nem javasolt az üzemanyagtöltő állomás létesítését megengedni.**

### **Hulladékgazdálkodás**

A tervezési terület fejlesztésével a kommunális hulladék mennyisége várhatóan elenyésző mértékben növekedni fog.

A fejlesztési területet érintő építkezés során építési törmelékek, és egyéb építésből származó veszélyesnek minősülő hulladékok is keletkeznek (festékmарadékok, hígítók, vegyszerek). A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

A hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő szelektív gyűjtéséről és lerakó, illetve átvevő ártalmatlanító helyekre történő elszállításáról gondoskodni kell.

A szükségessé váló feltöltés, tereprendezés, esetleges rézsű képzés - a zöldfelületek kialakíthatósága miatt - felső 50 cm-e kizárólag termőfölddel, az alsóbb rétegek feltöltése hulladéknak nem minősülő altalajok felhasználásával történhet.

Az épületek földmunkáiból származó, humuszvédelmi terv szerinti felső - általában 30 cm-es - humuszos réteget javasolt helyben deponálni, az építkezés ideje alatt kezelni - gyommentesen tartani, kiszáradástól védeni - és azt a zöldfelület kialakításakor helyben felhasználni.

### **Környezeti hatások összefoglalása**

**A területen a tervezett funkciók kialakítása a gazdasági területen megengedhetőek, így azok a területhasználatból származóan a környezeti elemekre nem gyakorolnak többlet negatív hatást.**

A szomszédos gazdasági területekre az építés időtartalma alatt fejhet ki kedvezőtlen hatást, de megelőző intézkedésekkel és a szabályok betartásával nem olyan mértékűt, hogy az konfliktust eredményezzen.

A tervezett övezetmódosítással a területfelhasználást illetően nem vonatkozik szigorúbb zajterhelési határérték megállapítás, és a szomszédos területek irányában, azok felé sem jelentkezik káros zajterhelés. A módosítással érintett területen lévő tervezett sport szálláshely, és konferenciaterem, előadóterem olyan rendeltetés, amely zajtól védendő helyiséget tartalmaz, amelyre - a vizsgálat által bemutatott - 11. számú főút zajterhelése jelent konfliktust.

A zajterhelést a fejlesztési területen belüli megtartandó, kialakítandó zöldfelület javaslat szerinti fejlesztésével nagyrészt kompenzálható. Ezen felül a védendő helyiségek építészeti megoldásokkal történő akusztikai védelmével lehet biztosítani.

**Az övezetmódosítással érintett terület a környezetre gyakorolt hatásaiban negatív változás nem okoz.**



## 8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

### Épített környezet értékei

A vizsgált területen belül tervezett beruházások sem nyilvántartott régészeti lelőhelyet, sem nyilvántartott műemléket, sem helyi védett értéket nem érintenek.

### Táji-, természeti értékek

A vizsgált terület nem érintett nemzetközi, országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület, emlék által. A vizsgált területtől az Országos ökológiai hálózat elemei is távol helyezkednek el.

A hatályos településrendezési eszközök sem jelölnék természeti értékeket a fejlesztési területen.

**A javaslat szerint a módosítás következtében a fejlesztési területen a zöldfelületi arány változatlan marad, de a kialakítandó zöldfelület minősége javul, teljes értékű zöldfelület - kialakul, és emiatt az ökoszisztéma szolgáltatása növekszik.**

## 9. Szabályozási koncepció

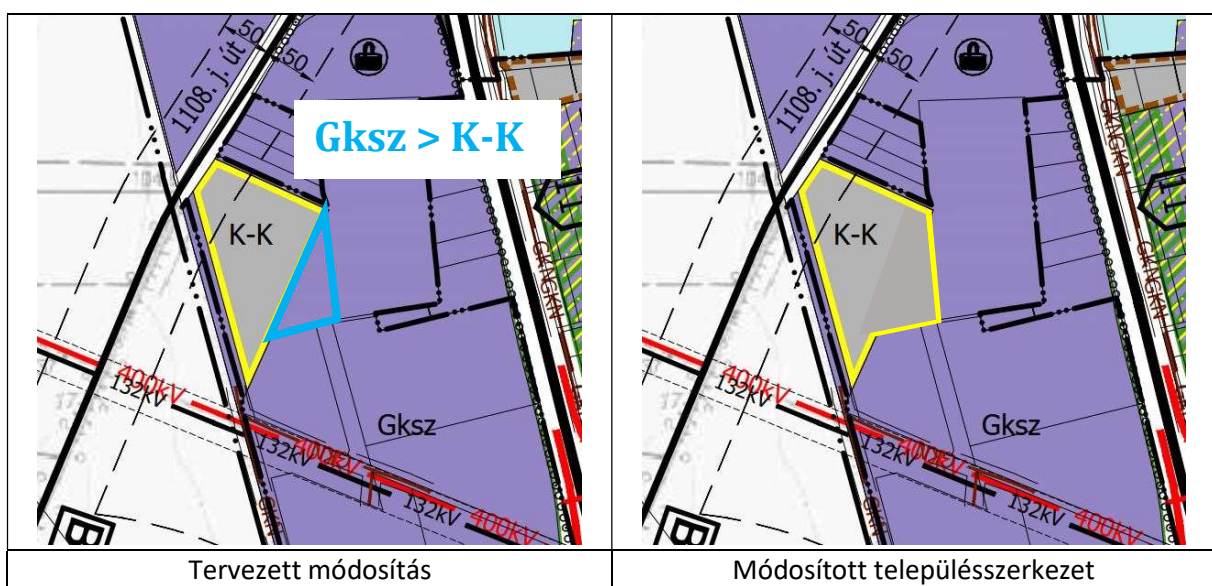
### Településszerkezeti módosítási javaslat

A TT tárgyat képező tervezett beruházás nem igényel településszerkezeti módosítást.

A vízmű (DMRV) területének bővítése azonban szükségessé teszi a területfelhasználás kiterjesztését a hozzá csatolandó háromszög alakú ingatlanra. Ugyan jelen TT elhatározásai a készülő új Településtervbe kerülnek beillesztésre, ennek ellenére a változás bemutatásra kerül a hatályos TSZT területfelhasználási tervlapján.

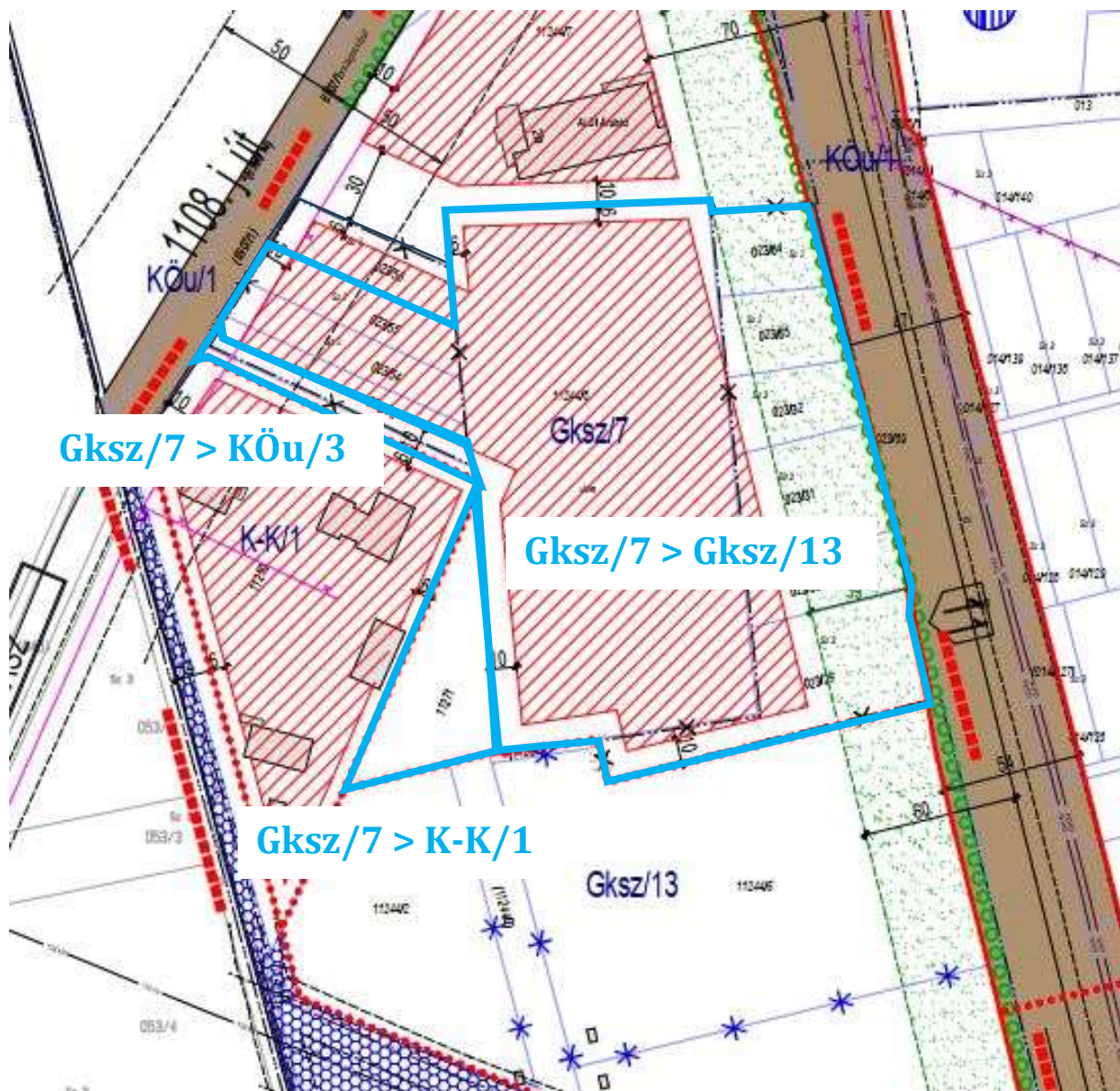
A vízmű területe jelenleg K-K jelű közmű különleges területbe tartozik. A bővítési terület jelenleg kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt.

A bővítési terület átsorolásra kerül K-K jelű közmű különleges területbe.



### SZT módosítási javaslat

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területen belül az alábbiak szerint változik:



*Hatályos szabályozási terv kivágata*

### A módosítással érintett terület szabályozási javaslata

A vizsgált területen belül lehatárolásra került a módosítással érintett terület, amely a beruházással érintett 11244/6, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293 és 023/32 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az új közterület kiszabályozásával érintett 11284 hrsz.-ú, továbbá a vízmű jelenlegi és bővítéssel érintett területére teljes 11250 és 11271 hrsz.-ú területére terjed ki.

A módosítással érintett területen belül közterület kialakítása érdekében, a beruházás megvalósítása érdekében, valamint bővítés érdekében telekalakítás tervezett. Összevonásra kerül a 11244/6, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293 és 023/32 hrsz.-ú ingatlanok területe a 11244/6 hrsz.-ú telek nyél része nélkül. A 11244/6 hrsz.-ú telek nyél része közterületté válik, de a



megfelelő 12 méteres közterületi szélesség érdekében igénybevételre kerül a csatlakozó 11284 hrsz.-ú ingatlan egy része. A visszamaradó 11284 hrsz.-ú telek megközelítése az új közterületről alakítandó ki.

A vízmű ingatlanának megközelítése szintén az új közterületről biztosítandó, mivel a Kalászi úton csak egy csomópont létesíthető. A vízmű telke ezáltal új közterületi kapcsolatot kap, amely minimális telken belüli átrendezéssel (kerítés áthelyezéssel) jár. Bővítési területként a vízmű telkéhez csatolható a 11271 hrsz.-ú telek.

A telkek nagy része beépítetlen. A vízmű épületei, belső burkolatai, parkolói megtarthatók.

A Kalászi úthoz csatlakozóan kiszabályozásra kerül a 12 méter széles kiszolgáló út.

A módosítási területhez délről csatlakozó Gksz/13 jelű építési övezet határa kiterjesztésre kerül a módosítással érintett terület északi határáig. Kivételt képez a vízmű bővítési területeként tervezett háromszögletű ingatlan, amely a vízmű K-K/1 jelű építési övezetébe kerül átsorolásra.

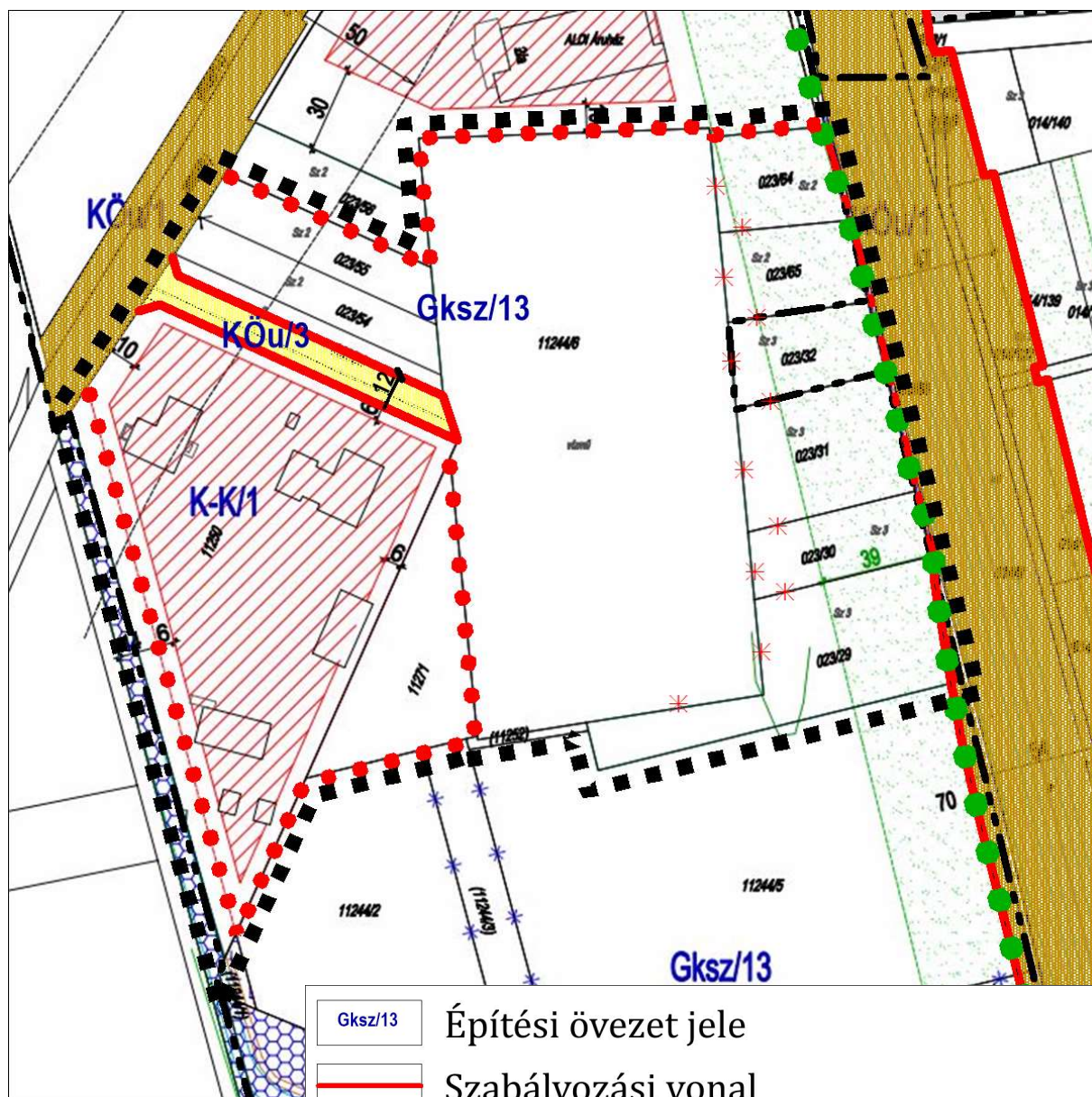
A szükséges SZÉSZ módosítás csak rajzi módosítást igényel, a SZÉSZ vonatkozó hatályos előírásai és az építési övezetek paraméterei változatlanok maradnak.

A szabályozási terven

- kiszabályozásra kerül az új 12 méter széles KÖu/3 jelű közterület
- a Gksz/13 jelű építési övezet kiterjesztésre kerül a jelenlegi Gksz/7 jelű építési övezet területére, a vízmű bővítési területét képező 11271 hrsz.-ú telek kivételével
- a 11271 hrsz.-ú telek a jelenlegi Gksz/7 jelű építési övezetből átsorolásra kerül a K-K/1 jelű építési övezetbe
- feltüntetésre kerül a javasolt építési övezetek módosított határa, és az új építési övezetek jele,
- az érintett 11244/6, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293 és 023/32 hrsz.-ú ingatlanok területe kötelező telekegyesítése,
- a telken belül megtartásra kerül a megtartandó/kialakítandó zöldfelület jelenlegi helye és mérete.



Módosított szabályozási terv:



Gksz/13	Építési övezet jele
—	Szabályozási vonal
•••••	Övezet határa
▨	Építési hely
× ×	Kötelező/javasolt megszüntető jel
↗ 35 ↘	Szabályozási szélesség
●●●●●	Kerékpárút
▨	Megtartandó/kialalítandó zöldfelület
■ ■ ■ ■	Szabályozási terv határa

KASIB Komplex Kft.

65



## MELLÉKLET

### Főépítési feljegyzés



Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal  
Főépítési Kabinet

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Telefon: +36-26-300-407, Fax: +36-26-816-144  
Email: [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu)

KASIB Komplex Kft.  
Szántó Erzsébet Gizella ügyvezető részére

Üi. szám: 06/112-2/2026  
Ügyintéző: Sajtó-Kövesi Diána  
Tel.: 26/300-407  
E-mail: [sabjan.kovesi.diana@szentendre.hu](mailto:sabjan.kovesi.diana@szentendre.hu)

Budaörs  
Puskás Tivadar út 8-10.  
2040

**Tárgy: Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása – Szentendre 11244/6, 11290, 11291, 11292, 11293, 11287 és 023/32 ingatlanok**

#### Főépítési feljegyzés

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdése kimondja, hogy a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A tárgyi területen tervezett fejlesztéshez szükséges a településrendezési eszközök módosítása, melynek megalapozására vonatkozó Telepítési tanulmányterv tartalmát -figyelembe véve a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. mellékletét- az alábbiak szerint határozom meg:

**Tartalom a Szentendre 11244/6, 11290, 11291, 11292, 11293, 11287 és 023/32 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás Telepítési tanulmánytervéhez:**

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása
2. Tervi előzmények
3. Szentendre 11244/6, 11290, 11291, 11292, 11293, 11287 és 023/32 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei
5. Beépítési terv
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei
9. Szabályozási koncepció

**A telepítési tanulmányterv területi lehatárolása:**

A több, mint 16,5 ha-os vizsgált területet – mely magába foglalja a konkrét módosítással érintett 11250, 11244/6, 11271, 11284, 11287, 11290, 11291, 11292, 11293, és 023/32 hrsz.-ú ingatlanok összesen csaknem 6 ha-os területét – északon a Kalászi út, nyugaton Szentendre és Pomáz közös közigazgatási határa, délien a 021 hrsz.-ú árok, keleten a 11. számú főút határolja.

Szentendre, 2026. május 26.



Sajtó-Kövesi Diána  
Főépítész

**KASIB Komplex Kft.**

66



## Magyar Közút Zrt. egyeztetés emlékeztetője

### EMLÉKEZTETŐ

**Tárgy:** Szentendre, Kalászi úti Bravos telephely Telepítési Tanulmányterve

**Időpont:** 2026. május 22.

**Helyszín:** Magyar Közút Zrt. hivatali helyisége

**Részvevők:**

Milián Anna osztályvezető, Magyar Közút Zrt.

Pintér Ferenc településtervező, KASIB Komplex Kft.


Macsinka Klára közlekedéstervező, MOBIL CITY Bt.

A megbeszélés elején a tervezők ismertették a tervezés tárgyát, célját, a tervezett funkciókat és a külső hálózati kapcsolatokkal, illetve a megközelíthetőséggel kapcsolatban felmerült kérdéseket. Bemutatták a tervezéssel érintett ingatlan megközelítési lehetőségét a Kalászi út irányából.

A felmerült kérdésekkel kapcsolatban a Magyar Közút Zrt. képviselője az alábbiakat nyilatkozta:

- A Kalászi út felől nyíló, jelenleg 4 m széles nyélszerű telekrész min. 12 m szélességűre bővítésével kiszabályozásra kerülő kiszolgáló út a tömbbelsőben lévő fejlesztési terület megközelíthetőségére elfogadható.
- Ugyanakkor mindenképpen vizsgálni szükséges a Kalászi úton létrejövő csomópont forgalmi viszonyait,
- Szükséges a Vízművek Kalászi útról és a BRAVOS úti elágazásnál nyíló kapubehajtóinak megszüntetése és az épület előtt lévő parkolónak a tervezett új kiszolgáló útra történő rácsatlakoztatása, a csomóponti távolságok betartása érdekében,
- A kialakuló kereszteződésben szükség lesz egy balra kanyarodó sáv betervezésére a Kalászi úton, de ezt és a szükséges csomóponti fejlesztéseket forgalmi méretezéssel vizsgálni kell
- A tervezési területhez biztosítani kell a gyalogos és kerékpáros kapcsolatot. A kerékpárosok számára a 11 sz. főút menti kerékpárúthoz is jó lenne kapcsolatot adni.
- A Kalászi út déli szakaszát (a lakott terület jelenlegi határa és az Országút között) is belterületbe (lakott területbe) kellene vonni. Bár így járdát és közvilágítást kell kiépíteni, de a betartandó csomóponti távolságok csökkennek.
- Ha a későbbi részletes tervezés során a csomóponti távolságok még így sem lesznek megfelelőek, a megvalósításhoz szükséges lesz a vonatkozó Utügyi Műszaki Előírás érintett pontja alóli felmentést megkérése az Utügyi Bizottságtól.

Az emlékeztetőt összeállította:

  
Macsinka Klára

