

MEGRENDELŐ:

**Közlekedéstudományi és Építésügyi
Minőségellenőrző Intézet**

Székhely: 1119 Budapest, Than Károly utca 3-5.
Képviseli: Varga István főigazgató

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. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTT 01-1719



Bálizsné Nagy-Pál Anna

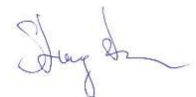
okl. építészmérnök
építész vezető tervező
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

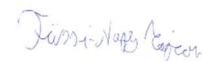
Stump Ferenc

okl. táj- és kertépítészmérnök
K/1 01-5069, TK 01-5069



Füssi-Nagy Zajzon

szakmai gyakoronok



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	4
1. Az érintett terület bemutatása.....	5
A vizsgált terület településszerkezeti helyzete.....	5
A vizsgált terület bemutatása.....	6
A vizsgált terület jelenlegi állapota.....	7
A vizsgált terület tulajdonvizsgálata.....	8
A vizsgált terület környezete.....	9
A módosítással érintett ingatlanok.....	10
A vizsgált terület zöldfelülete.....	11
A vizsgált terület környezeti állapota.....	14
A vizsgált terület értékvizsgálata.....	19
A vizsgált terület közlekedése.....	20
A vizsgált terület közműellátottsága.....	21
2. Tervi előzmények.....	27
Országos Területrendezési terv (OTrT).....	30
Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT).....	30
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT).....	31
Településszerkezeti terv (TSZT).....	32
Helyi Építési Szabályzat (SZÉSZ).....	33
Településképi arculati kézikönyv (TAK).....	34
Településképi védelméről szóló rendelet (TKR).....	35
3. Szentendre 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás.....	35
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei.....	37
5. Beépítési terv.....	37
A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények.....	37
A tervezett beruházás.....	39
Telekalakítás, területfelhasználás.....	41
Beépítési javaslat.....	42
A módosítással érintett terület zöldfelületi javaslata.....	44
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei.....	47
Közlekedésfejlesztési javaslat.....	47
Közműfejlesztési javaslat.....	47
Humán infrastruktúra.....	50
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai.....	51
Levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés.....	51
Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme.....	52
Hulladékgazdálkodás.....	53
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	54
Épített környezet értékei.....	54
Táji-, természeti értékek.....	54
9. Szabályozási koncepció.....	55
SZT módosítási javaslat.....	55
A módosítással érintett terület szabályozási javaslata.....	57
MELLÉKLET - Főépítési feljegyzés.....	60



BEVEZETÉS

Az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által ellátott feladatok költségvetési szerv általi átvételéről és a társaság megszüntetéséről, valamint az ezzel kapcsolatos eljárási kérdések rendezéséről szóló 246/2025. (VIII. 5.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: ÉMI) 2026. január 1. napjával megszűnt és az általa ellátott feladatokat általános jogutódként 2026. január 1. napjával a Közlekedéstudományi és Építésügyi Minőségellenőrző Intézet (a továbbiakban KTI) költségvetési szerv vette át.

A KTI szentendrei telephelyén, a Tudományos és Technológiai Ipari Park területén a 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú telkeken, folytatva a jogelőd munkáját további mintaházak telepítését határozta el a már a helyszínen meglévő mintaházak kínálatának bővítése érdekében.

A jelenleg Gip/1 és Gip/3 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokon a projekt megvalósítása a hatályos településrendezési eszközök módosítását igényli. A tervezett fejlesztéshez szükséges SZÉSZ módosítás településrendezési szempontú megalapozására, valamint – szükség esetén - az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítésére az Önkormányzat Telepítési tanulmányterv (TT) készíttetését kéri a jogszabályoknak megfelelően. A hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) módosítása nem tervezett.

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 fejlesztéssel érintett 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzati főépítész 06/31-3/2026 ügyszer számú feljegyzése szerinti tartalommal készül (csatolva Mellékletben).

Jelen Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközöket érintő módosításai a párhuzamosan Szentendrére készülő új Településterv tervi munkarészeibe kerülnek 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 megismétlése 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 pozitív döntést hozhasson a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan.



1. Az érintett terület bemutatása

A vizsgált terület településszerkezeti helyzete

A jelen tanulmány tárgyát képező több, mint 11 ha-os vizsgált terület – mely magába foglalja a konkrét fejlesztéssel érintett 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok összesen csaknem 6 ha-os területét - a város Pannónia nevű városrészében, a Szentendre déli részén fekvő ipari park Duna menti területén, az Ipar utca, a 20/12 hrsz.-ú magánút, a Dunaparti kerékpárút és a Szennyvíztisztító telep által határolt területen található.

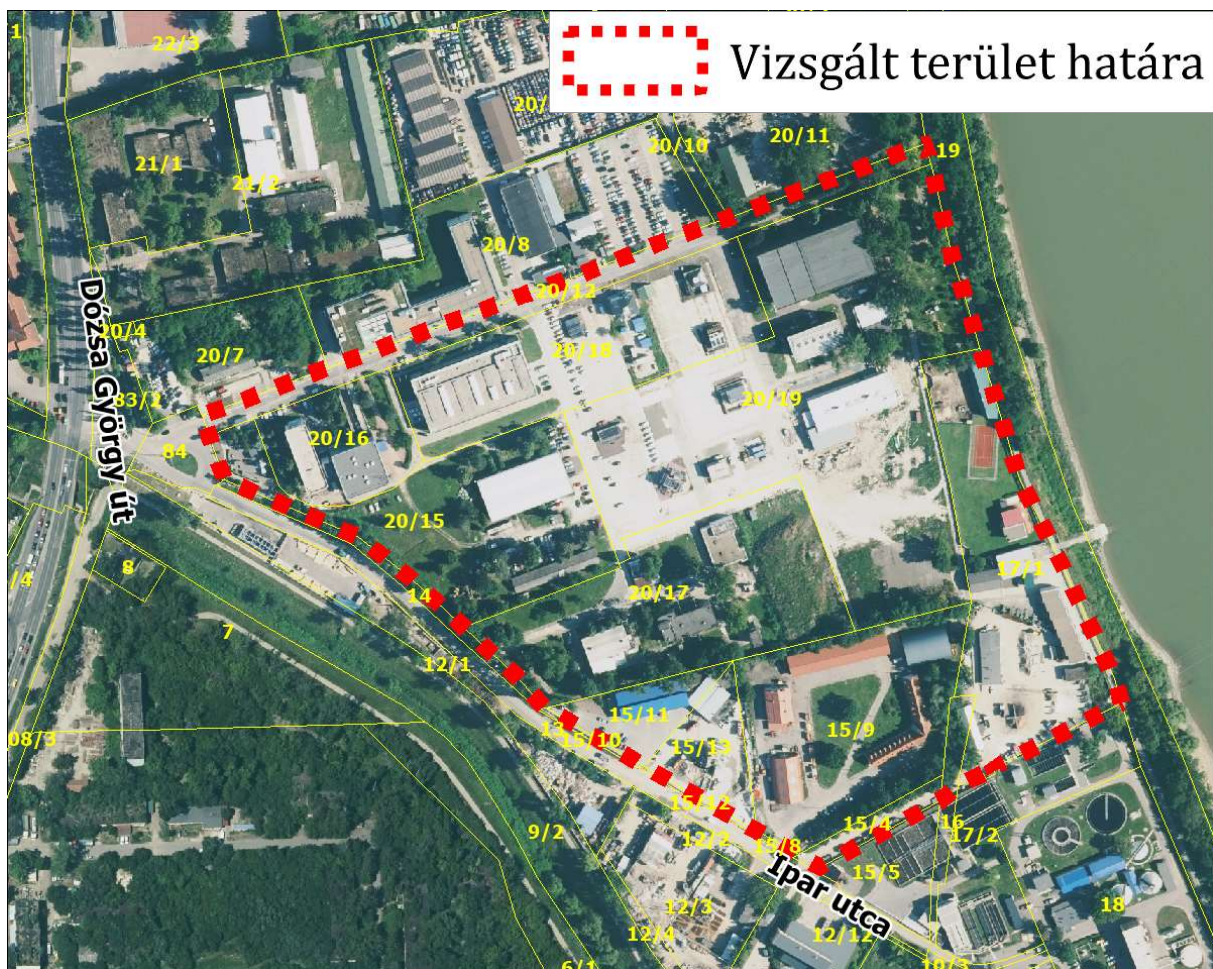


A vizsgált terület bemutatása

A vizsgált terület Szentendre déli, főváros felőli részén elterülő ipari park Duna felőli oldalán, a Dózsa György útról nyíló Ipar utcától északra helyezkedik el. A kb. 11 ha-os területet északon a 20/12 hrsz.-ú magánút, keleten a Dunaparti kerékpárút, délen a Szennyvíztisztító telep és az Ipar utca határolja. A vizsgált terület 10 telket tartalmaz, mindegyik ingatlan beépített.

A konkrét fejlesztéssel érintett három telek a vizsgált terület északi részén helyezkedik el. Az ingatlanokon különböző méretű és rendeltetésű épületek állnak.

A vizsgált terület közel síknak tekinthető, enyhén lejt északkeletről délnyugatra. Legmélyebb pontja a délnyugati szélén, az Ipar utca vonalában 103 mBf., legmagasabb részei a Duna környezetében 105 mBf. értéket mutatnak.



A vizsgált terület jelenlegi állapota

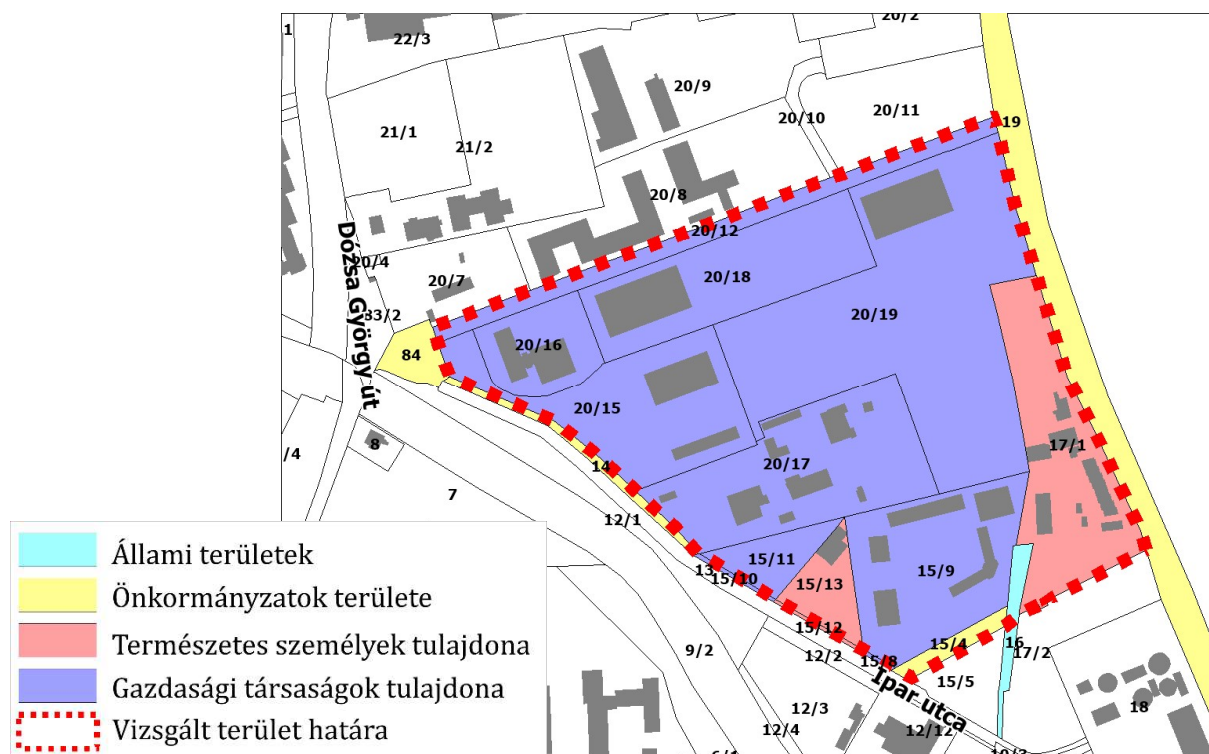
	
A vizsgált terület fő feltáróútja, a 20/12 hrsz.-ú magánút	Labor és irodaház a 20/18 hrsz.-ú telek nyugati részén
	
Meglévő SDE mintaházak a 20/18 hrsz.-ú telken	A módosítással érintett terület középső része a 20/18 és 20/19 hrsz.-ú telkeken, a háttérben meglévő mintaházak
	
Akustikai labor, Rendezvénycsarnok és mintaházak a 20/19 hrsz.-ú telken	Meglévő SDE mintaház és SDE mintaház vasbeton váza a 20/19 hrsz.-ú telken
	
A módosítással érintett területhez csatolandó rekultivációs domb a 20/17 hrsz.-ú telken	Autószerelő műhely a szomszédos 20/15 hrsz.-ú telken



A vizsgált terület tulajdonvizsgálata

A vizsgált területen található ingatlanok adatai a 2025. évi földhivatali alaptérkép adattartalma és területmérése alapján kerültek feltüntetésre. A földhivatali nyilvántartáshoz képest a pirossal jelölt ingatlanok 2026. 01. 01. óta a Magyar Állam tulajdonába kerültek, földhivatali átvezetésük folyamatban van.

Hrsz.	Terület (m ²)	Kivett	Tulajdon
15/4	1095	út	Önkormányzatok területe
15/9	12619	üzemi épület, udvar	Gazdasági társaságok területe
15/11	2520	ipartelep, raktár, iroda	Gazdasági társaságok területe
15/13	2842	ipartelep	Természetes személyek területe
16	1193	közterület	Állami területek
17/1	12752	ipartelep és irodaépület, csónakház, garázs, iroda-raktár-garázs, 5db raktárépület	Természetes személyek területe
20/12	5264	közforgalom elől elzárt magánút	Gazdasági társaságok területe
20/15	12484	ipartelep	Gazdasági társaságok területe
20/16	5002	ipartelep	Gazdasági társaságok területe
20/17	14908	ipartelep	Gazdasági társaságok területe
20/18	12324	ipartelep	Gazdasági társaságok területe
20/19	31671	ipartelep	Gazdasági társaságok területe



Mivel a 20/12, 20/17, 20/18, 20/19 hrsz.-ú ingatlanok földhivatali átvezetést követően Állami tulajdont képeznek, a vizsgált területen belül csak a 20/15, 20/16, 15/8, 15/9, 15/10 és 15/11 hrsz.-ú telkek képezik gazdasági társaságok tulajdonát. Önkormányzati tulajdont képez a Dunamenti kerékpárút és egyéb utak, állami tulajdonban van a 16 hrsz.-ú közterület. A 17/1 és a 15/12-13 hrsz.-ú telkek természetes személyek tulajdonát képezik.

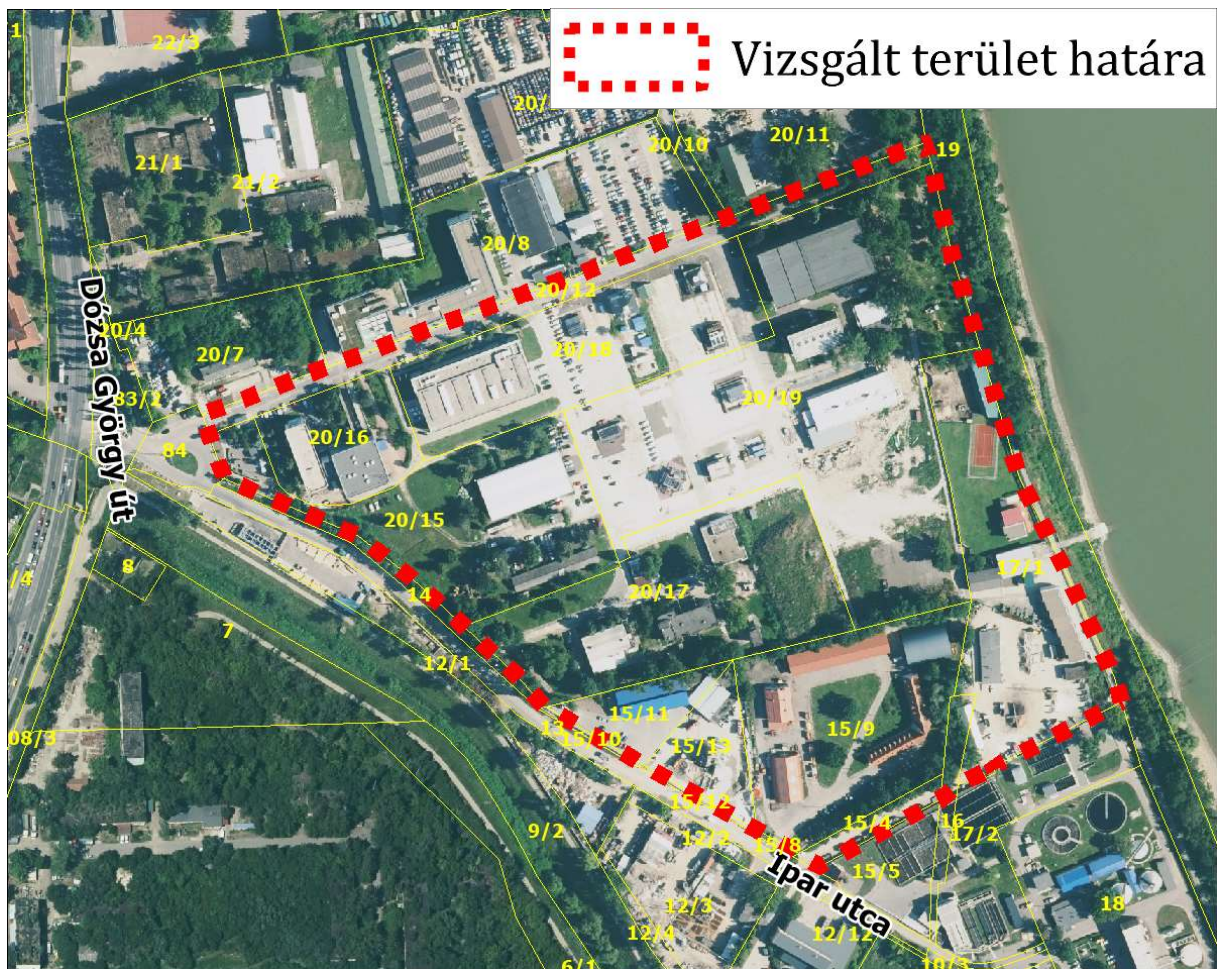
KASIB Komplex Kft.

8



A vizsgált terület környezete

A vizsgált terület belterületen fekszik. A 20/12 hrsz.-ú feltáró úttól északra beépített telephelyek találhatóak, itt áll a KTI szentendrei telephelyének irodaháza, továbbá raktárak, műhelyek. Keleten a Duna vízfolyása, délkeleten a szennyvíztisztító telep, délnyugaton pedig az Ipar utca vonalán töltés, magánút, közút határolja. Az Ipar utcától délre halad a Dera-patak. Az Ipar utca és a patak közötti területen ipartelepek, tűzoltóság, beépítetlen ingatlanok találhatóak. A tűzoltóság telkén Telekom antenna áll.



A vizsgált terület megközelítése a Dózsa György út közterületéről nyíló 20/12 hrsz.-ú magánútról történik. Másodlagos megközelítésre ad lehetőséget az Ipar utcáról nyíló 20/17 hrsz.-ú ingatlanon átvezető belső út.

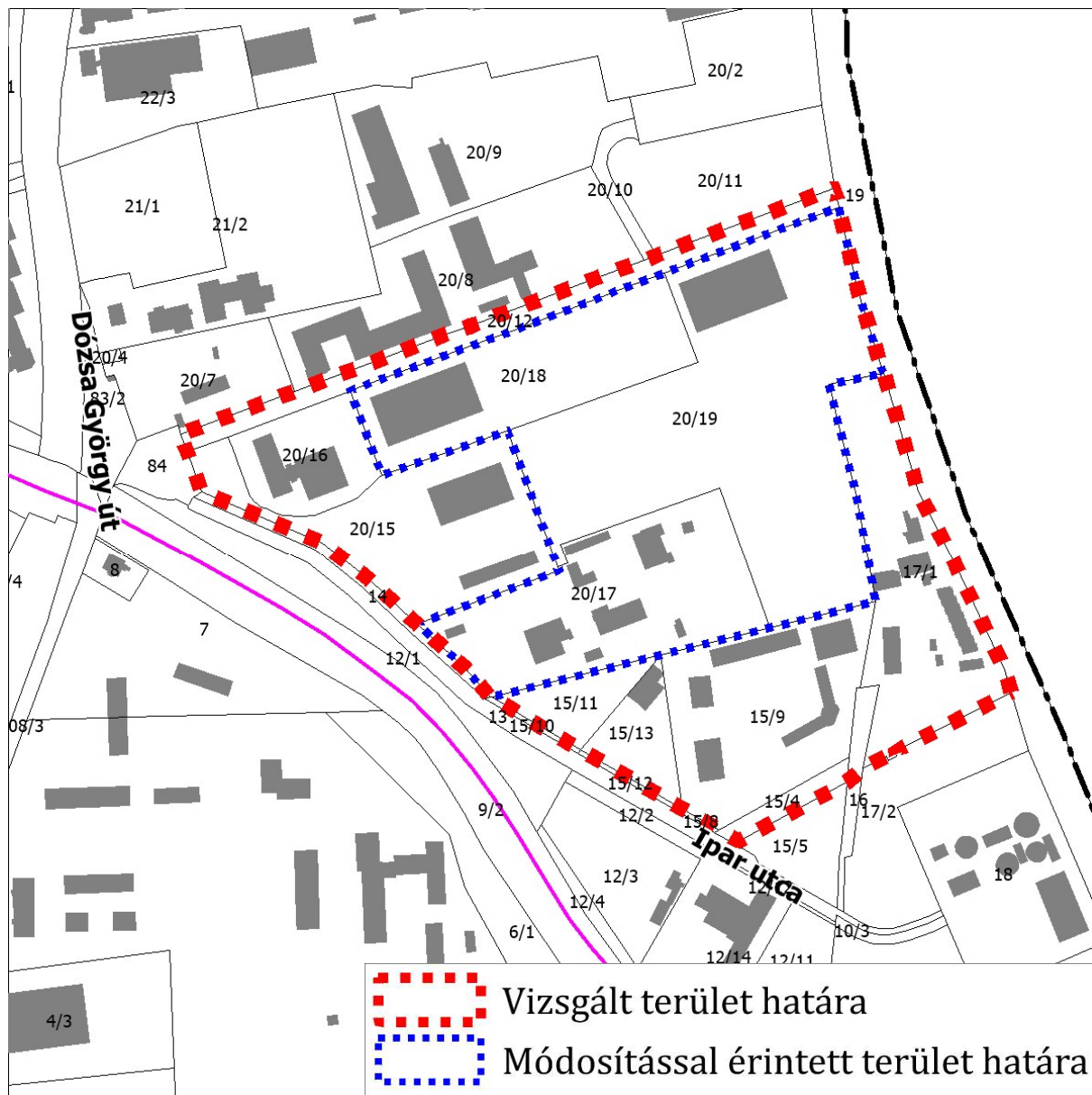
A módosítással érintett területtől délre, a vizsgált területen belül motorszervíz, építőanyag kereskedés, a Magyar Közút telephelye, valamint raktárak és szabadtéri lerakatok találhatóak.



A módosítással érintett ingatlanok

A tervezett módosítás három ingatlant érint, a 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok összes területe csaknem 6 ha.

A 20/18 hrsz.-ú telken az emeletes vizsgáló labor és iroda rendeltetésű épületen kívül már állnak mintaházak. A 20/19 hrsz.-ú telken nagyobb épületek állnak: önkéntes tűzoltók bérelt épülete, ÉMI akusztikai labor, egy használaton kívüli épület, a Nemzeti Mintaházpark és Látogatóközpont Rendezvénycsarnok (a továbbiakban: NMPCS) épülete, valamint épülőben lévő mintaházak. A 20/17 hrsz.-ú telken tűzvizsgálati labor épületek és ezek kiszolgáló épületei találhatóak. A telek keleti szélén rekultivációs domb található, mely kb. egy emelet magasságú.



A vizsgált terület zöldfelülete

A vizsgált terület a belterület déli részén fekszik, a hatályos TSZT és HÉSZ/SZT szerint iparterület övezetbe sorolt. A vizsgált terület nagy része gazdasági társaságok birtokában áll, ahol megtalálhatóak raktárak, irodaházak, műhelyek és betonüzem telephelye is. A KTI ingatlanainak egy nagy összefüggő területegységén a tervezett területhasználat demonstrációs célú házak bemutatójaként szolgál, ahol már állnak elkészült mintaházak.

Közterületi zöldfelületek

Közterület a vizsgált területet nyugati oldalról határoló Ipar utca. Zöldfelületét a gyepel borított árkok jelentik, melyben néhány fásszárú felverődött. A vizsgált terület főbejárata előtt buszforduló számára is alkalmas kiszélesedő közterület egyetlen zöldfelülete az elektromos távvezeték oszlopa alatt lévő gyepes terület.

Az Ipar utca egyik szakasza mentén nyárfasor húzódik. A fasor a 14. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú nem közterületi ingatlanon áll.

Az Ipar utca zöldfelületi szempontból is rendezetlen, elhanyagolt képet mutat.

A vizsgált területet a keleti oldalról a Dunaparti kerékpárút határolja, amely mentén a folyópartot kísérő keskeny galériaerdősáv húzódik.

A hatályos SZÉSZ út menti fasorokra vonatkozó releváns előírásai:

A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai

- (6) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor 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 árokkal, csapadécsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

A hatályos SZÉSZ szerint a 16 m szélességűre kiszabályozott Ipar utca mentén kétoldali fasor kialakítása kötelező.



A vizsgált terület Ipar utca felőli főbejárata





Ipar utca eleje, a logisztikai-, és a fatelep előtt



Ipar utca középső szakasza



Ipar utca középső szakasza



Ipar utca szennyvíztisztító telep előtt

Telken belüli zöldfelületek

A vizsgált területen a területet feltáró magánút mentén az irodaházak felé esően rendezett előkertek, parkolóval és parkosított előkerttel rendelkeznek, melyekben több helyütt örökzöldek is telepítettek. Vannak füves területek, növényágyások, kisebb cserjével borított és fával borított területek is. Ezek a zöldfelületek rendezettek, gondozottak, díszítő értékük van.

A területet feltáró magánút mentén a meglévő zöldfelületek az épületekhez csatlakozóan igényesebbek örökzöldekkel is beültetettek, távolabb inkább csak gyeves zöldfelületek találhatóak. A feltáró út menti előkerti zöldfelületben feketefenyők, nyírek, nyárfák, gömbakácok és hibrid álciprusok is előfordulnak.

A betontelegen és a tüzép raktározási célú munkaterületén nincs zöldfelület. A tüzép telkének északi részén található egy csónakház, emeletén szállásokkal, valamint kapcsolódik hozzá egy tenispálya. Ez utóbbit gyepfelület veszi körbe.



A módosítással érintett terület zöldfelülete

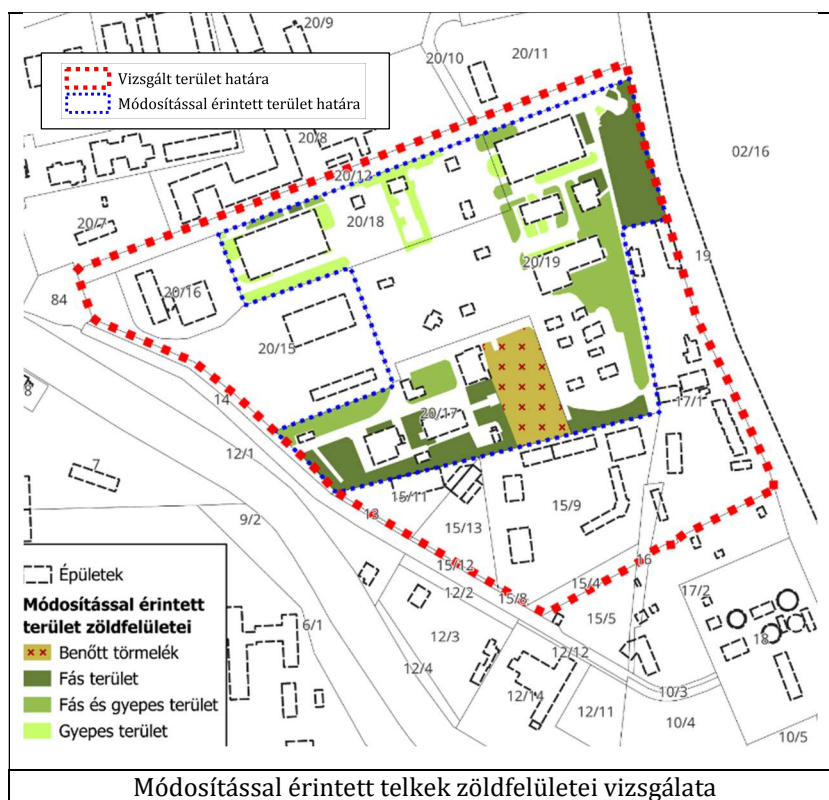
A 20/18 hrsz.-ú ingatlan irodaépületét keskeny zöldfelület veszi körül. A magánút felőli része rendezett, feketeenyő fasorral beültetett. Az ingatlan keleti részén néhány mintaház és hatalmas egyben burkolt felület, parkoló található, említésre méltó zöldfelület nélkül.

A 20/19 hrsz.-ú telken a meglévő irodák környezete rendezett, az épületek előtt szoliter fák-hárs, nyír, nyárfák- illetve a parkolóöblöt kísérő fasor is ültetett. A mintaházak tervezett területén nagy arányban bolygatott a zöldfelület. Sok helyen kikopott a fűfelület is, mert építési törmelékkel és alapanyaggal fedettek. Az ingatlan legnagyobb egybefüggő zöldfelülete a vizsgáló épület mögött, a Dunapart felé eső keleti részén található 3000 m² nagyságú fás ligetes terület.

A 20/17 hrsz.-ú telken viszonylag sok koros fa -ezüsthenyők, nyárfák- találhatóak. Az ingatlan keleti részén egy 3500 m² nagyságú területen kialakult egy feltehetően törmelékből álló, a környező síkból 3 méter magasságot meghaladóan kiemelkedő domb. Ezt csak a lágyszárú növényzet tudta beborítani, eltekintve néhány kisebb értékű fás szárú invazív (bálványfa és akác) gyomfától.

A 20/17 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok déli oldalát fasor keretezi. A fasor hamar előregedő nemesnyárfákból áll, amelyek törés-veszélyesek.

A hatályos övezeti előírások 25% minimális zöldfelületet írnak elő, ami a TÉKA területfelhasználási kategória szerinti minimummal megegyezik. A jelenlegi állapotban az ingatlanok zöldfelületi aránya a 20/17 hrsz 65,9%, a 20/19 hrsz- 42%, míg a 20/18 hrsz ingatlan jelenleg nem éri el az előírásbeli minimumot, csak 24,1%.





A területet feltáró magánút, jobbra a 20/18 hrsz-ú telek az előkertjében lévő feketefenyő fákkal



A 20/18 hrsz-ú telken lévő fátlan parkoló, és mintaházak



A 20/18 hrsz-ú telken lévő fátlan betonterület, háttérben a 20/19 hrsz-ú telken lévő mintaházak”



A 20/19 hrsz-ú telken lévő mintaházak és mögöttük a meglévő fasor



A 20/17 hrsz-ú telken lévő rekultivációs domb „zöldfelülete”



A 20/17 telek Ipar utca felőli bekötőútja és zöldfelülete

A vizsgált terület környezeti állapota

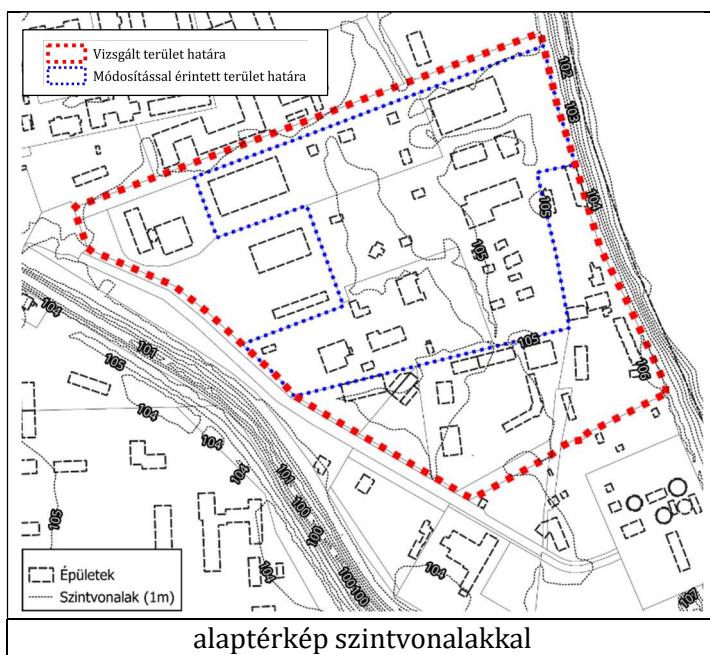
A vizsgált terület Szentendre gazdasági- és ipari parkjának D-i részén található.

A vizsgált területen egy-egy autó- és egy motorszervíz, tüzip, betonteleg és a Magyar Közút Nonprofit Zrt. szentendrei mérnöksége található. A többi telek a KTI-hez tartozik.

A tüzip ingatlanának területén megépült egy csónakház, és ahhoz tartozó szállást biztosító épület. Az épület mögötti tenispálya és gyepes terület rekreációs funkcióval bír, így ez az egyetlen létesítmény a vizsgált területen és a közeli környékén, amire az ipari terület környezeti hatással bír.



Domborzati és talajviszonyok



Szentendre déli része közel sík. A vizsgált terület is ehhez hasonlóan közel vízszintes síknak mondható, nagyjából csak egy méternyi a terepszint változás - 105-106 m magasan helyezkedik el.

A vizsgált terület határán húzódik a magasabbra kiépített dunai gát.

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

Talaj, felszíni és felszín alatti vizek

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 „B” zóna*.

A vizsgált területet érinti a *fakadóvízzel veszélyeztetett terület sávja*.

A hatályos SZÉSZ előírások:

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

23. *Árvízzel veszélyeztetett területek és védelmük érdekében szükséges korlátozások*

24. *§ A SZT-en lehatárolt „hullámtér, nagyvízi meder területén” az árvízvédelmi földmű és -fal mentén, a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60,0 m-en, a mentett oldalon pedig 110,0 m-en belül fakadóvízzel veszélyeztetett területen építeni, vagy bármilyen, a talaj fedőrétegének tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló miniszteri rendeletben foglaltak szerint lehet.*





A TSZT szerint a vizsgált területen nem található vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt terület. A vizsgált terület keleti oldala mentén a Duna, nyugati oldala határától pedig azt 50 méterre is megközelítő Dera-patak található. A vizsgált területet a Dera-pataktól között és egy kisebb zöldsáv, míg a Dunától az északi szakaszon csak a gát választja el. A folyó hatásának következtében árvíz esetén a mentett oldalon buzugárok, fakadó vizek jelenhetnek meg. Szentendrén a Duna part menti területeken talajvízszint átlagos mélysége többségében 1-2 m mélységben húzódik.

A vizsgált területen lévő autószerelő és motorszerelő telephely, betonüzem, amelyek nagyarányú szabadtéri tárolási funkciókkal is rendelkeznek. Ezek potenciálisan is veszélyeztethetik a talaj, illetve a talajvizek állapotát. A tevékenységek a nem megfelelő működtetés mellett jelentenek potenciális talaj és talajvíz-szennyező forrást.

A módosítással érintett területen található 3000 m² alapterületen 3 méter magasságú ismeretlen eredetű feltöltés, „domb” mely a borító növényzetből láthatóan nem termőtalaj. A feltöltés potenciálisan szennyezést okozhat.

A hatályos előírások az ipari gazdasági terület övezetében megengedi az üzemanyag-töltő állomás létesítését. Ez a rendeltetés azonban az alacsonyan elhelyezkedő talajvíz, a vízminőségvédelmi- és a fakadóvízzel veszélyeztetett területtel is érintett övezetben a vízminőségre nézve szennyezési kockázatot rejt magában.

A vizsgált területen nagyszámban fordulnak elő monitorig és egyéb fenntartandó vizsgáló kutak, amelyeket meg kell őrizni. A kutak a problématerékpen ábrázoltak, és jelen beépítési javaslat tanulmányterve szerint figyelembe lettek véve.

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 Kadmium (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 közlekedési eredetű 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 terület az úttól messze van, így a tervezett szabadtéri bemutatóhelyre már nincs kedvezőtlen hatással.

A vizsgált terület déli oldalán lévő Ipar utca csak a környező telephelyek személy- és teherforgalmát szolgálja ki.

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. Ez alapján jelentős mértékű üzemi légszennyezés nem jellemző, csak 19 szennyező pontforrás található a településen.

Az OKIR adatbázisban a 2023-as adatok szerint bejelentett légszennyező pontforrás nincs a vizsgált területen.

A település fűtésből eredő légszennyezését jellemzően a családi házas lakossági fűtés emissziója okozza.



A vizsgált területtől délre található a település szennyvíztisztító telepe. A vizsgált területet és a módosítással érintett területet is érinti a telep 300 m-es védőtávolsága és annak szaghatása. Az Ipar utcában lévő szennyvízáttemelő szaghatással érintett területe a vizsgált területet érinti.

A tervezett szabadtéri funkció látogatóforgalmát kedvezőtlen széljárás esetén zavarhatja a szaghatás, amely az egészségre ugyan ártalmatlan, de negatív hatással lehet egy kiállítási területre.

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, de attól elegendő távolságra, több mint 250 méterre ahhoz, hogy az elhelyezendő funkciókra nincs zajjal összefüggő negatív hatással.

Vasúti közlekedésből eredő zajterhelés

A településen a menetrendszerinti közlekedő HÉV okoz zajterhelést, teherforgalmi szállítmányozás a vonalon nem történik. A vasútvonal 800 méternél is távolabb húzódik, így vasúti közlekedésből eredő konfliktus nem adódik a területen.

Üzemi eredetű zajterhelés

A hatályos TSZT szerint a vizsgált terület gazdasági ipari (GIP), a szomszédos terület egységek szintén GIP, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) és különleges szennyvíztisztítótelep (K-HULL) területfelhasználásba sorolt. Az OKIR telephelyekre vonatkozó adatai alapján a vizsgált területre és a szomszédos Gksz területre vonatkozóan nincs megjeleníthető zajterhelési adat.

Hulladékkezelés

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

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

Korlátozó tényezők

A vizsgált területet is érinti a hatályos településrendezési terveken is jelölt

- Országos vízminőség-védelmi terület,
- Vízbázis hidrogeológiai védőidom területek,
- Fakadóvízzel veszélyeztetett terület,
- Szennyvíztisztító, és átemelő védőterülete



A vizsgált terület értékvizsgálata

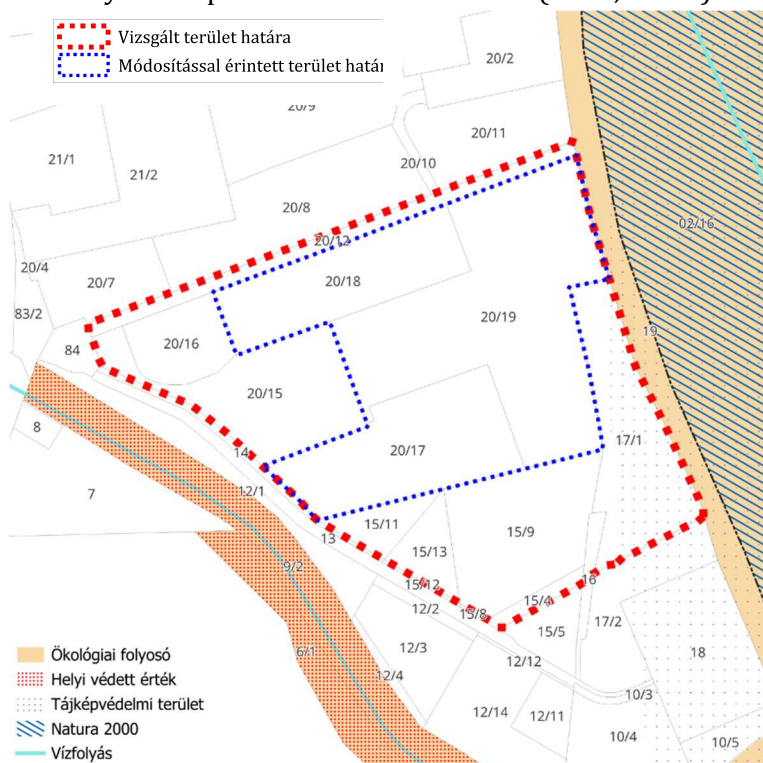
Épített környezet értékei

A vizsgált területen belül tervezett beruházások sem nyilvántartott műemléket, sem helyi védett értéket nem érintenek. Az adatszolgáltatás alapján a vizsgált terület két nyilvántartott régészeti lelőhely közelében fekszik, melyek közül csak a 11547 nyilvántartási azonosítójú Pannóniatelep (Új dűlő) elnevezésű régészeti lelőhely egy része található a módosítással érintett területen.



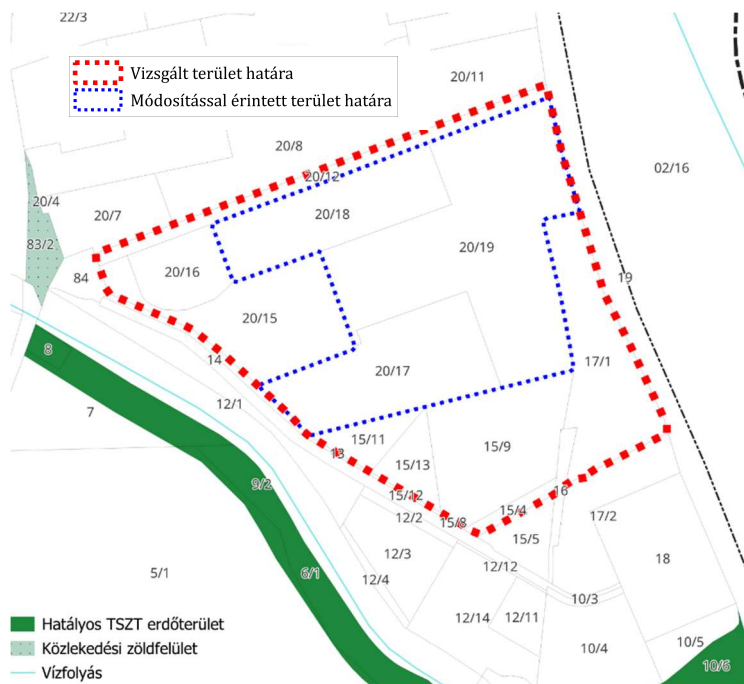
Táji-, természeti értékek vizsgálata

A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnék védendő természeti értékeket, továbbá Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek sem találhatóak 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 tájképvédelmi terület csak a vizsgált terület DK-i részét érinti, a módosítással érintett területet nem.

Határos az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójával a K-i határán, valamint ezen az oldalon határos a Duna menti Natura 2000 védett területtel. Nyugat felől a Dera-patak fut a közelben, ami ökológiai folyosó és helyi védett érték is.

A Dera-patak mentén a hatályos TSZT alapján erdő jelölt. A telepet feltáró magánút a közúthoz való csatlakozásánál található egy kisebb zöldfelület.

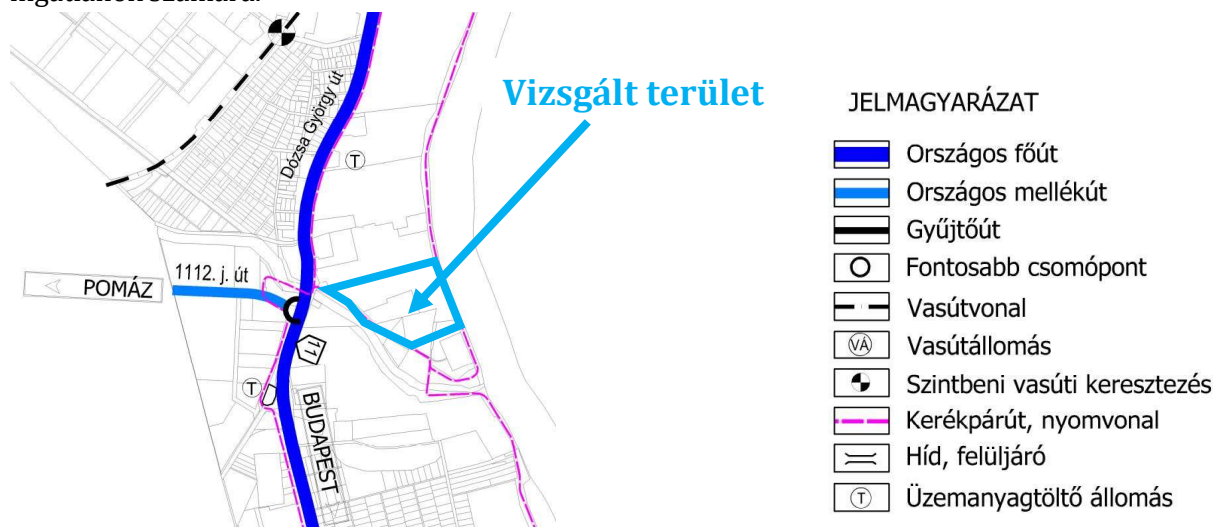
A vizsgált terület közlekedése

Közúti közlekedés

A vizsgált terület a 11. sz. főút felől közelíthető meg, melynek ezen belterületi része a Dózsa György út.

A Dózsa György utat keresztező Dera-patak hídjától északra csatlakozik be az Ipar utca, melynek kiszélesedő kezdeti szakasza ad helyet a Tudományos és Technológiai Ipari Park főbejáratához, illetve a Dunaparti kerékpárút érkező szakaszához vezető kapcsolatnak.

A vizsgált terület feltáró útja az északi határán vezető 12 m széles 20/12 hrsz.-ú magánút, melyről a 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok nyílnak. A 20/17 hrsz.-ú telek az Ipar utcáról közelíthető meg, a területén kialakított belső út másodlagos megközelítést biztosít a módosítással érintett ingatlanok számára.



MV Úthálózat vizsgálata tervlap kivágata

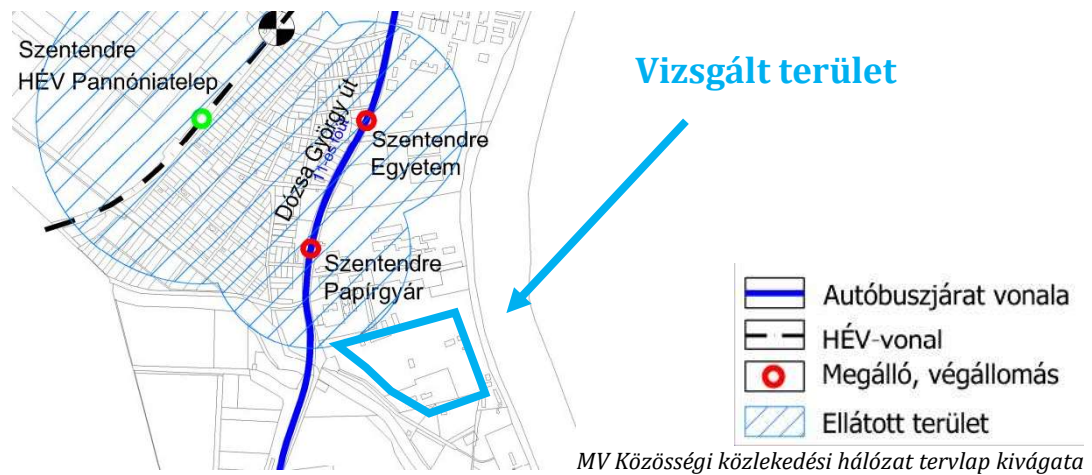


A Dózsa György út (a 11. sz. főút belterületi szakaszának része) I. rendű főút.
Az Ipar utca települési kiszolgáló út.

Közösségi közlekedés

A Dózsa György úton közlekedik a 943 jelű autóbusz járat Óbuda és a Szentendrei HÉV végállomás között, melynek Papírgyár megállója esik legközelebb a területhez.

A 869 jelű távolsági autóbusz Budapest Békásmegyér és Szentendre Püspökmajori lakótelep között közlekedik, megállója az ipari park bejáratánál található.



Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A vizsgált terület keleti szélén, a Duna partján halad a Dunaparti kerékpárút, amely a Dera-patak északi oldalán kanyarodik vissza a 11. sz. főút felé, ezáltal a dél felől körbejárja az egész területet.

Parkolás

A vizsgált területen belül a telephelyek parkolói a 20/12 hrsz.-ú magánút mentén, telken belül kerültek kialakításra.

A vizsgált terület közműellátottsága

A vizsgált terület telkei beépítettek, kiépített közműellátással rendelkeznek, de mivel a telkek magánútról feltártak, a közműhálózat a magánút kezdetéig ábrázolt.

A vizsgált területet közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságok terhelik, amelyet a továbbtervezés 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 „B” zóna.
- a vizsgált területet érinti a fakadóvízzel veszélyeztetett terület sávja

Közműves művi adottságok:

- a területet érinti a Szentendrei Szennyvíztisztító Telep 300 méteres szaghatásvédelmi területe



- a vizsgált területtől délre Telekom antenna került telepítésre.

A közművek vizsgálata a vizsgált tömböt is magába foglaló településrendezési eszközök 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. Víztisztítási 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 az Ipar utcában kiépített.

Iparivíz ellátás

Szentendrén közüzemű iparivíz ellátás nem üzemel. A Duna jelenléte azonban a mellé települt ipari-gazdasági területek számára a nem ivóvíz minőségű vízellátás lehetőségét biztosította.

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 Telepe 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 területet. Az E-közmű nyilvántartása alapján, a területet határoló utcák közül az Ipar utca északi szakaszán nyomott szennyvízvezeték került kiépítésre. Az Ipar utca déli szakaszán gravitációs szennyvízcsatorna működik.

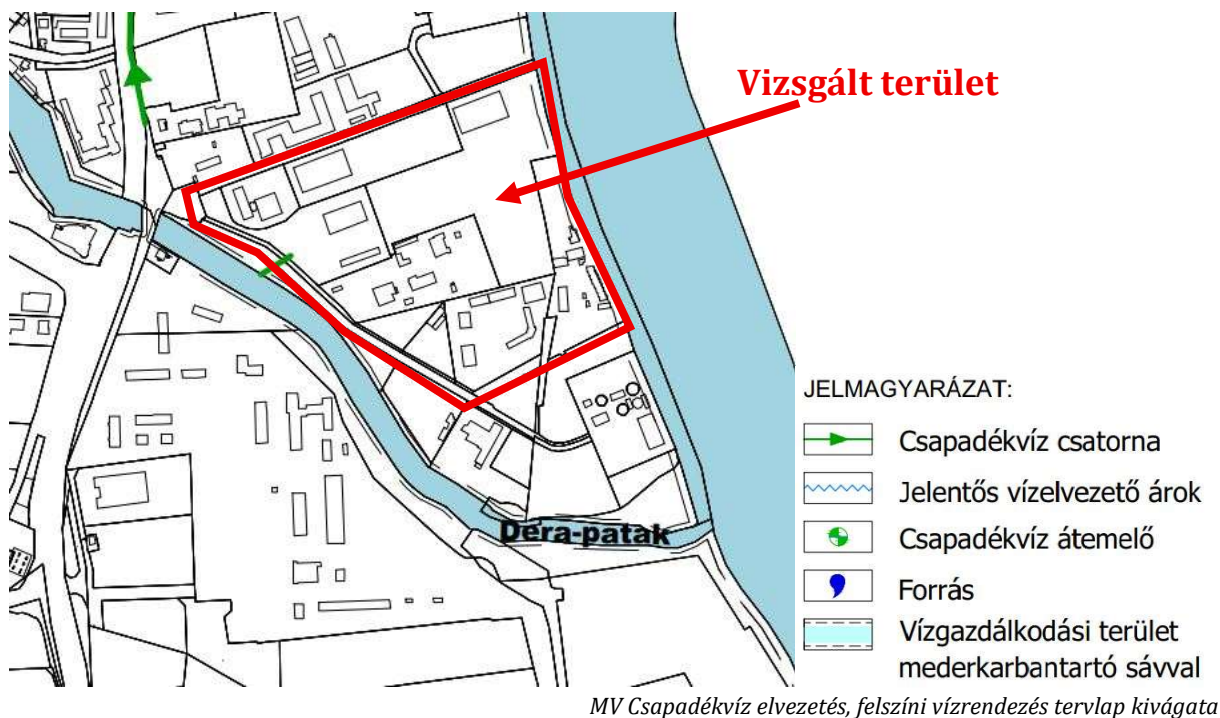
A területet érinti a szomszédos szennyvíztisztító 300 méteres szaghatásvédelmi területe, valamint a Tudományos és Technológiai Ipari Park bejáratánál üzemelő szennyvízátemelő 150 méteres szaghatásvédelmi területe.

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 (KDVVIZIG) illetékessége alá tartozik. Szentendrén 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.

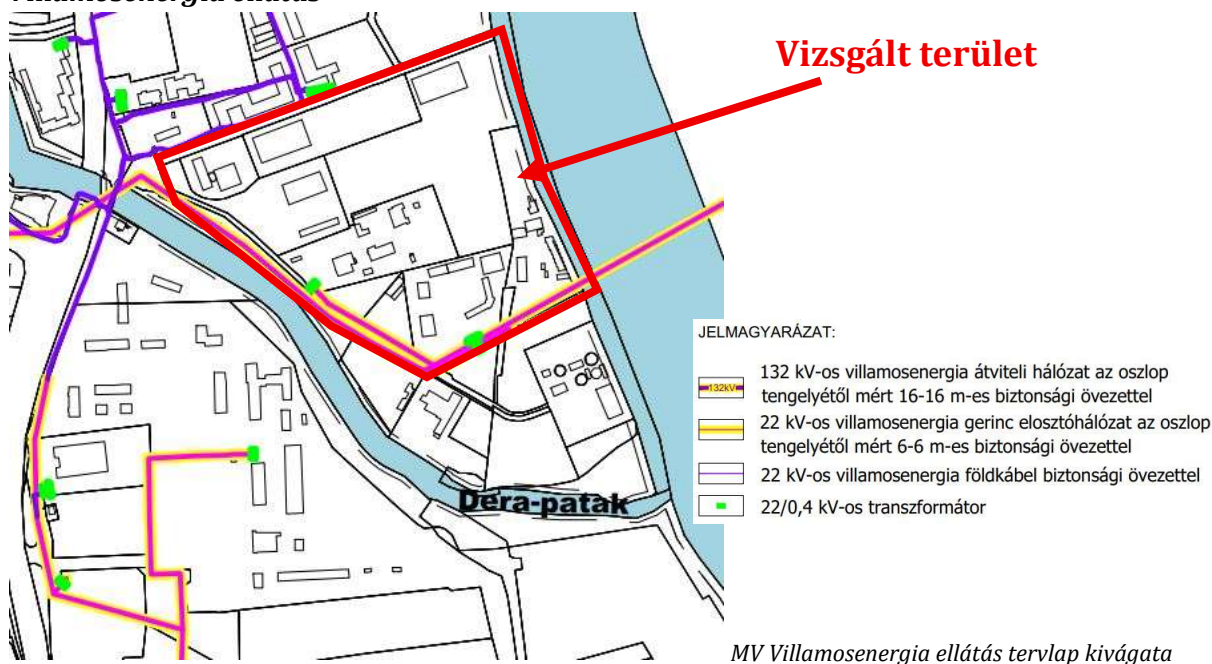
A belvízi vizek, felszíni vizek és csapadékvizek elvezetési rendszerének üzemeltetését és karbantartását, továbbá az elhárítási feladatok ellátását is az Önkormányzati tulajdonú Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt végzi. A város rendelkezik Vízkárelhárítási tervvel.





A vizsgált terület felszíni vizei egy helyen kerülnek bevezetésre a Dera-patakba. A vizsgált terület keleti szélét érinti a Duna mederkarbantartó sávja.

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.

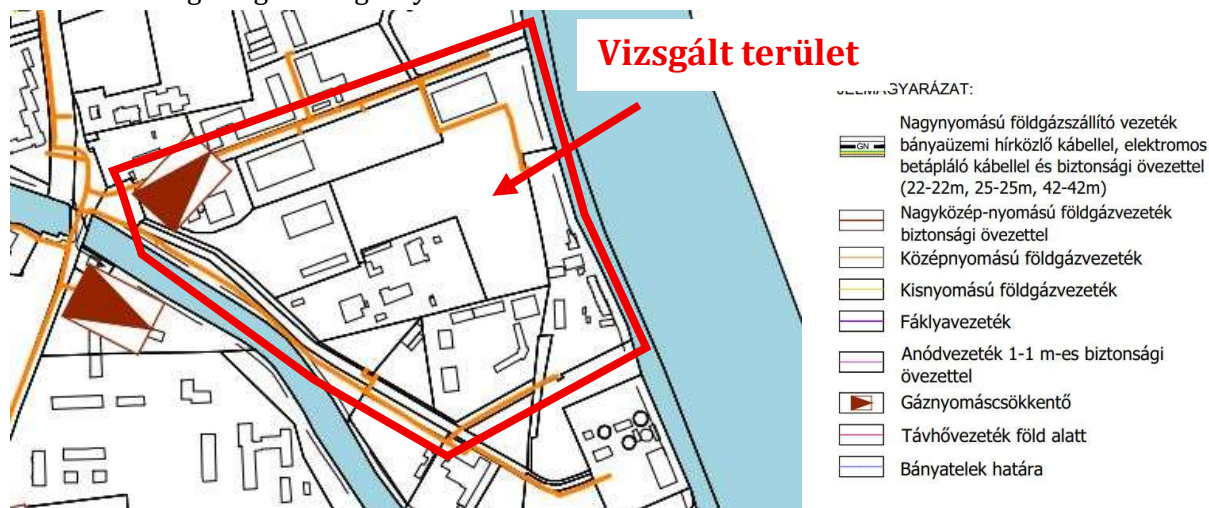


A vizsgált terület déli határán kelet-nyugat irányban áthalad a Göd-Pomáz kétrendszerű 132 kV-os szabadvezeték hálózat nyomvonala, amelyet a terv készítése során területhasznosítás lehetőségét korlátozó adottságként figyelembe kell venni. A vezeték az Ipar utca nyomvonalát követve halad tovább nyugati irányban.

A vizsgált területet határoló közterületeken, illetve magánutakon 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.



MV Földgáz és távhőellátás tervlap kivágata

A vizsgált terület gázellátása a határoló közterületeken, magánutakon kiépített középnomású földgázvezetékkel ellátott. A Tudományos és Technológiai Ipari Park bejáratánál gáznyomáscsökkentő található.

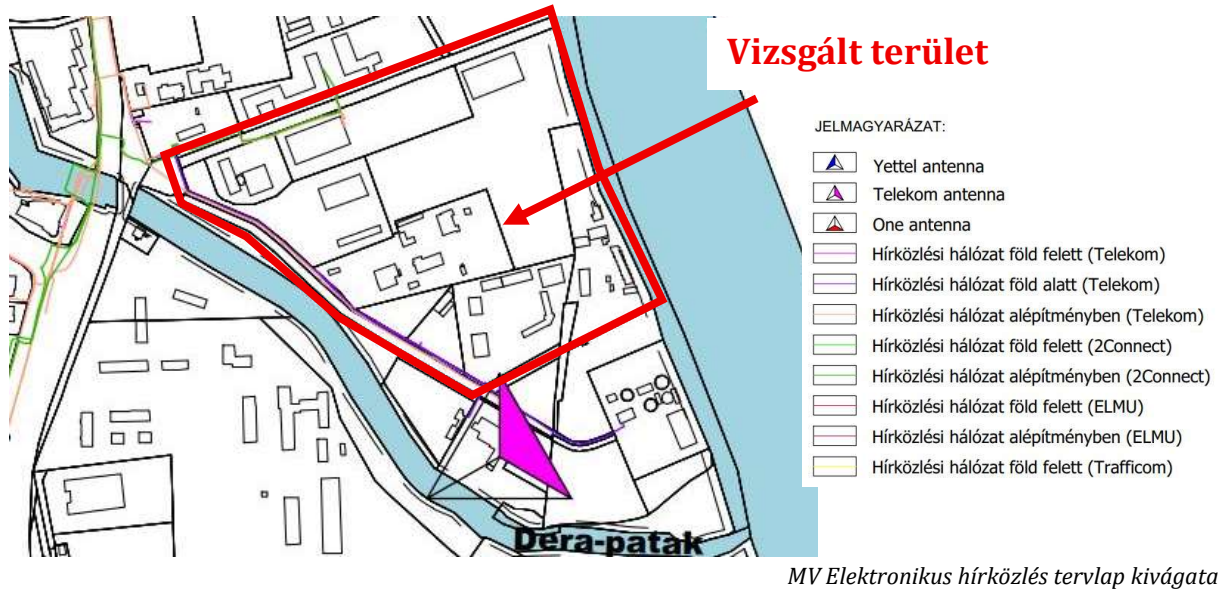
Elektronikus hírközlés

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 városon belül, részben a környező településeken– elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Magyarország Zrt., One Magyarország Zrt. építette és üzemelteti.





A vizsgált területet határoló Ipar utcában a Telekom föld alatti és alépítményben kialakított hírközlési hálózata halad. A területtől délre Telekom antenna 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: Szélerőművek 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

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Helyi építési szabályzat (SkÉSZ): **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/m7 Szabályozási terv szelvénybeosztása és jelmagyarázata
SZT-1/m7, SZT-2/m7, SZT-3/m5, 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
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 SZÉSZ szöveges módosítás	24/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet 22/2023. (VI. 12.) önkormányzati rendelet
Folyamatban lévő módosítások:	
Pannónia tó	../2025. (.....) önkormányzati rendelet
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

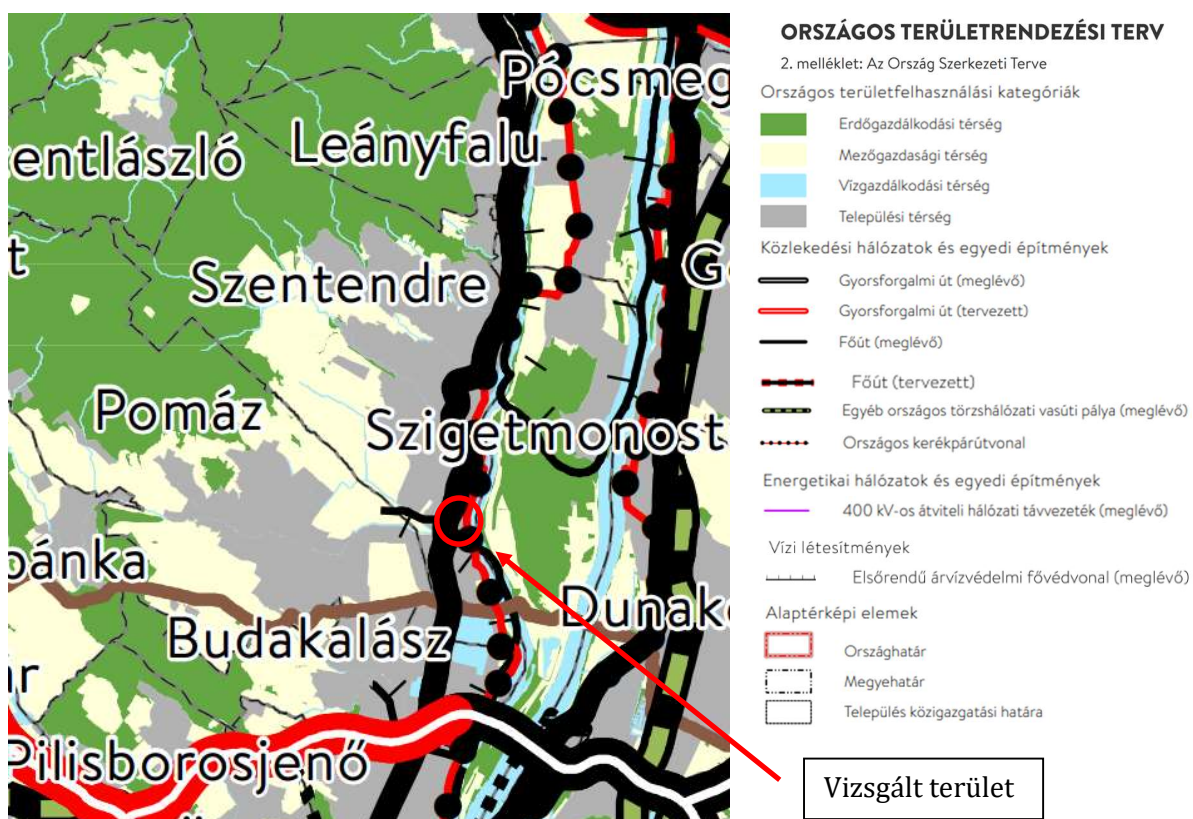
Módosítások:	23/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelet 37/2021. (X. 22.) önkormányzati rendelet 1/2023. (I. 30.) önkormányzati rendelet 23/2023. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 9/2025. (III. 4.) önkormányzati rendelet
--------------	---



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. Nyugati szélén főút, keleti határán országos kerékpárútvonal halad.



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

Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT)

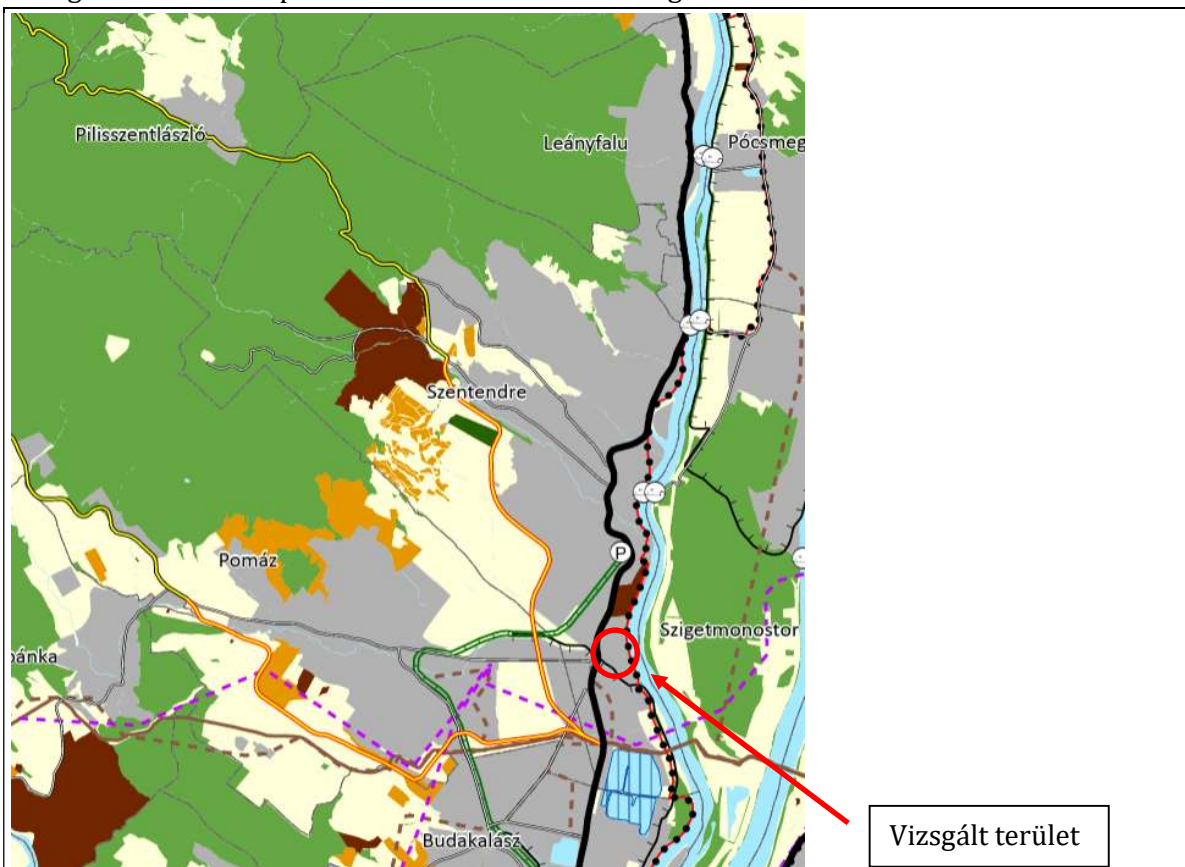
A **10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel** jóváhagyott Pest megye Területrendezési Tervében meghatározott megyei területfelhasználási kategóriák közül az Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete és a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti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



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 m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Alaptérképi elemek

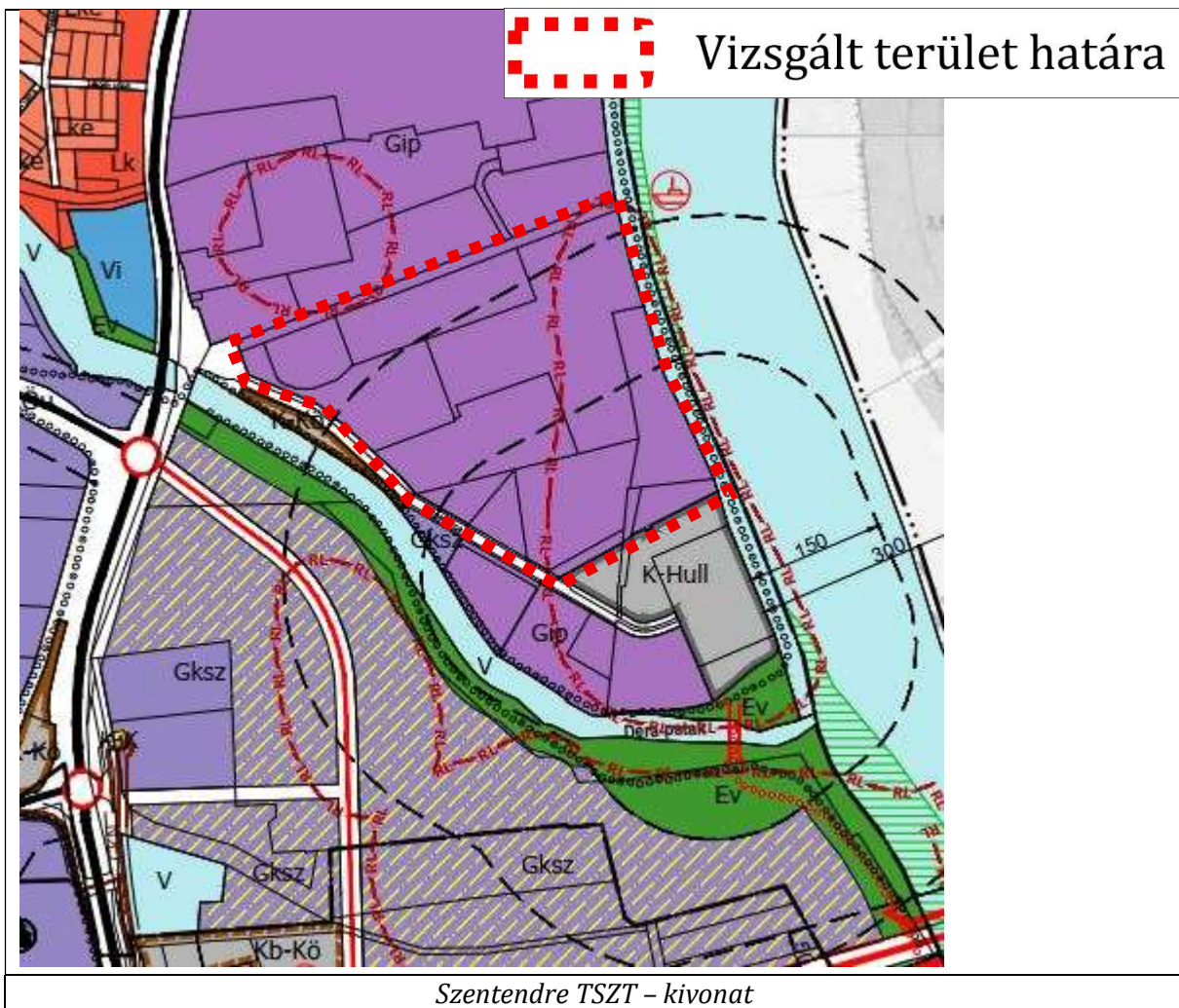
- Alaptérképi elemek
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatar
- HÉV-vonal

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből



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 Gip jelű ipari gazdasági területbe sorolt. A területtől nyugatra meglévő országos mellékút halad. A déli határoló közterület, az Ipar utca helyi kiszolgáló út. A terület keleti szélén, a Duna partján meglévő kerékpárút jelölt.

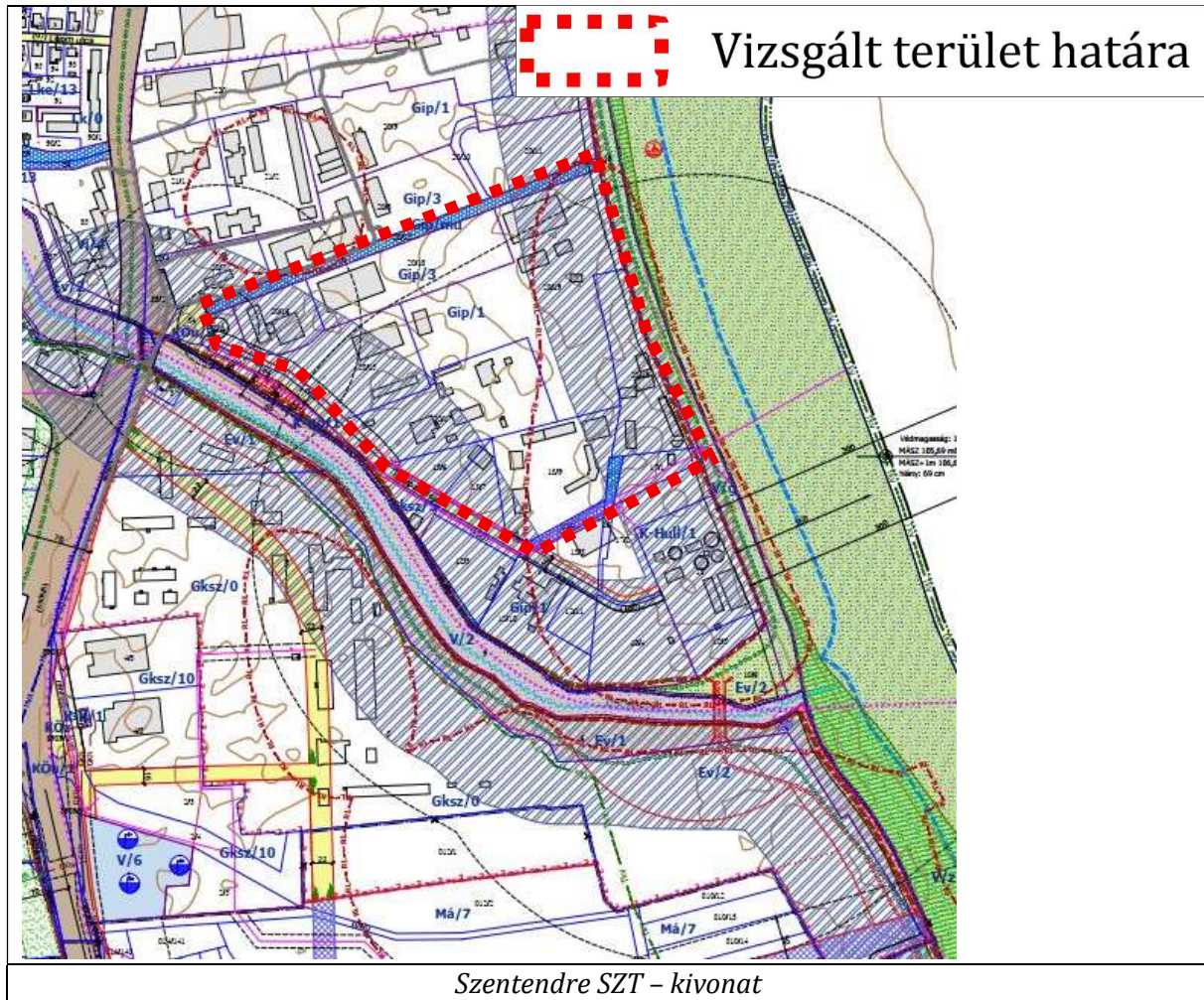
A területet érinti a tőle délre található szennyvíztisztító telep 150 és 300 méteres védőövezete.

A terület keleti része régészeti lelőhellyel érintett.



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 vizsgált terület a SZÉSZ szerint Gip/mu, Gip/1 és Gip/3 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe tartozik. A területtől nyugatra meglévő országos mellékút KÖu/1, az Ipar utca KÖu/3 jelű övezetbe sorolt. A terület keleti szélén, a Duna partján meglévő kerékpárút jelölés található. A terület északi határán a 20/12 és déli részén a 15/4 hrsz.-ú ingatlanok magánútként jelöltek. A vizsgált terület a Dera-patak és a Duna mentén fakadó vízzel veszélyeztetett terület. A területet a Duna mederkarbantartó sávja érinti. Az egész vizsgált terület talajszennyezéssel érintett területként jelölt. A terület nyugati szélét érinti a 14 hrsz.-ú töltés 10 méteres védősávja. A vizsgált területet érinti a tőle délre található szennyvíztisztító telep 300 méteres védőövezete, valamint a főbejárati részen található szennyvízátelő 150 méteres védőtávolsága. A vizsgált terület keleti része régészeti lelőhellyel érintett.



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

48. Ipari terület építési övezeteinek előírásai

49. §

(1) Az ipari gazdasági övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – új rendeltetésként a csak környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú épületen kívül elhelyezhető:

- a) környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, raktár,
- b) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetésként legfeljebb egy lakás, összesen 120 m² bruttó alapterülettel,
- c) igazgatás, iroda,
- d) szakképzéshez kapcsolódó oktatási,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) sport,
- g)
- h)
- i) kereskedelmi szolgáltató,
- j) ha az övezeti előírások lehetővé teszik energiaszolgáltatási,
- k) ha az övezeti előírások lehetővé teszik településgazdálkodási rendeltetésű épületek.

(2)

(3) Ha az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik az előkertben legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű portaépület helyezhető el.

(4) Az ipari gazdasági terület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 8. pontjában szerepelnek.

(5)

(6) Az ipari gazdasági övezetekre is vonatkoznak az 48. § (5)-(10) bekezdéseiben leírtak.

Kivonat a SZÉSZ 3. mellékletéből:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépít és módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke		
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	Gip/1	SZ	2.000	30	35	25	10,5		
4	Gip/3	SZ	5.000	40	40	25	16		

Településképi arculati kézikönyv (TAK)

Szentendre város Településképi arculati kézikönyvét, melyet a DNS Múterem 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 papírgyár és a betonárugyár hatalmas területén hagyományos szerkezetű ipari épületek sorakoznak, a technológia által megkövetelt építményekkel, szerkezetekkel. A 11-es út déli része és a Duna között elterülő területek feltárása a főút felől történik, külső zónájuk azonban a folyóra néz.



Településkép 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 az alábbi előírásokat tartalmazza:

Gazdasági területen:

- a) a 34. § (1) bekezdéstől eltérően a falfületek felületképzése esetén a szerelt jellegű, szendvicspaneles, elemes burkolatok (pl. szálcement, fém vagy műanyag elemes) is alkalmazhatóak,
- b) építmények falazatának 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 falfületek 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 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás

A Magyarországon elsőként létrejövő Nemzeti Mintaházpark és Látogatóközpont megvalósítása 2019-ben kezdődött az ÉMI Szentendrei Tudományos és Technológiai Ipari Park területén. Az NMPCS átadása után került sor a mintaházak kivitelezésére. A projekt célja az energiatudatos és környezetbarát szemléletformálás igényével egy olyan komplex tájékoztató központ létrehozása, amely példaként szolgál az építetők számára és segíti az otthonteremtést. A demonstrációs központ különleges lakóépületeket kínál a családok számára. A park nem csupán bemutatótér, hanem egy országos tudásmegosztó központ is lenne mind a lakosság, mind a szakemberek számára. Ezzel egyidejűleg turisztikai látványosságot és országos, valamint nemzetközi szinten is példaértékű szakmai- és látogatóközpontot is jelent a város számára. A Szentendrei Skanzen a múltat, a Mintaház projekt a jelent és a jövőt mutatja meg.

Az első – kizárólag napenergiával működő aktív - lakóépületeket a Solar Decathlon Europe 2019. nemzetközi verseny és kiállítás keretében több száz magyar és külföldi egyetemista tervezte meg



és építette fel. A projekt szorosan kapcsolódott a KTI sokrétű, komplex ágazati tevékenységéhez, a mérnöki és kutatás-fejlesztési szakterületeinek közös munkája, szaktudásának összehangolása tükröződik benne. Az elsőként megépült épületek – melyekből mára 6 épület maradt fenn - nagy közönségforgalmat vonzott. A verseny fő célkitűzései az alábbiak voltak:

- Bioklimatikus tervezés
- Helyi, újrahasznosított anyagok alkalmazása
- Napelemes és napkollektoros rendszerek magas szintű integrálása
- Smart megoldások a használat és üzemeltetés során
- Innovatív, energiahatékony építészeti és mérnöki megoldások alkalmazása
- A zöldtechnológiák társadalmi és piaci támogatottságának növelése



Jelen Telepítési tanulmányterv célja további mintaházak megvalósításának lehetővé tétele a kínálat bővítése, a projekt teljessé tétele érdekében.

A Közlekedéstudományi és Építési Minőségellenőrző Intézet a Tudományos és Technológiai Ipari Park területén a 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú telkeken mintaházak telepítését határozta el a már a helyszínen meglévő mintaházak kínálatának bővítése érdekében. A további mintaépületek létesítésének – és az egész projektnek - célja a fenntartható energiatermeléshez és energiahatékonysághoz kapcsolódó demonstrációs feladatok megvalósítása mellett a tudatos erőforrás- és energiagazdálkodás, a fenntartható és élhetőbb épített környezet, zöld mobilitási megoldások (a fenntartható közlekedés valós, elérhető eszközeinek bemutatása a városi és a vidéki életmód esetében), valamint a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás bemutatása, társadalmasítása a hosszútávú fenntarthatóság és költséghatékonyság jegyében.

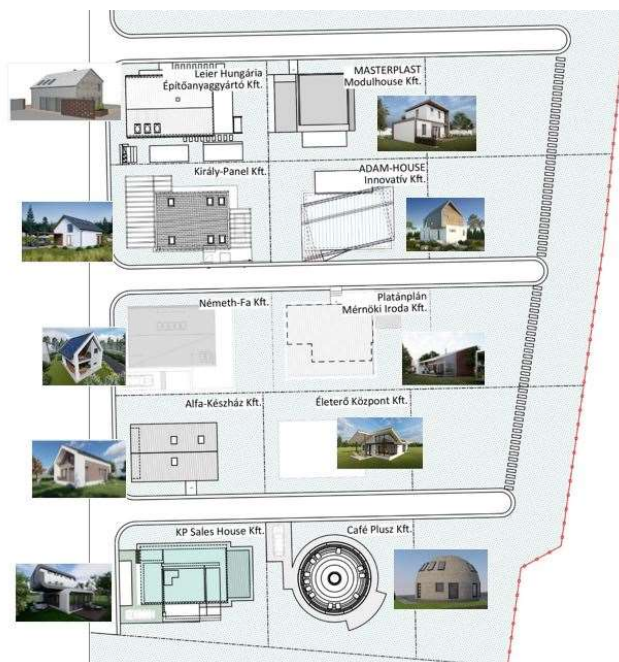
Első ütemben 10 db, második ütemben további 10-15 db mintaházat kívánnak létesíteni. A mintaházak között specifikus bemutató területeket terveznek létrehozni a fenntartható és önellátó energetikai, esővíz és szennyvíz kezelő rendszerek, klímabarát kertek bemutatására. A



terület látogathatóságának biztosítása érdekében parkolók, közlekedési útvonalak, infrastruktúra biztosítása, a terület rendezése is szükséges.

Ahhoz, hogy a mintaházak a területen megvalósíthatók legyenek, a hatályos településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé.

A Nemzeti Mintaházpark területén első ütemben 10 mintaház megvalósítása tervezett.



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

A vizsgált terület – és az azon belül kijelölt módosítással érintett három ingatlan - jelenleg két építési övezetbe sorolt. A beruházás megvalósítása (beépítési mérték, zöldfelületi arány biztosítása) érdekében szükség lesz telekalakításra és az építési övezet módosítására.

A megvalósítani tervezett épületek ugyan nem tartalmaznak lakó rendeltetést, de a tervezett rendeltetés nem engedélyezett a jelenlegi előírások szerint.

Fentiek érdekében a TSZT módosítására nem kerül sor, de a SZÉSZ és a szabályozási terv módosítása szükséges egyrészt 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.

A tervezett fejlesztés olyan lakó rendeltetést imitáló mintaépületek létesítése, amelyek a megújuló energiák hasznosítási lehetőségeinek bemutatását szolgálják, elsődlegesen oktatási, kutatás-fejlesztési, illetve ezen technológiák népszerűsítése céljából.

5. Beépítési terv

A fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését befolyásoló körülmények

A tervezett fejlesztés akcióterülete három ingatlant érint, a 20/18 hrsz.-ú telek mintaházakkal részben beépített keleti részét, a 20/19 hrsz.-ú telek középső és keleti részeit, valamint a 20/17 hrsz.-ú telek keleti szélén található feltöltött domb területét. Az elhelyezni tervezett mintaépületek nem sok szabad területet hagynak a telkeken belül. Parkolásra, belső utakra, zöldfelületre fennmaradó területeket is biztosítani kell, mivel mind az építés idején adódó teherforgalom, mind a működtetés során jelentkező közönségforgalom jelentős mértéke várható.

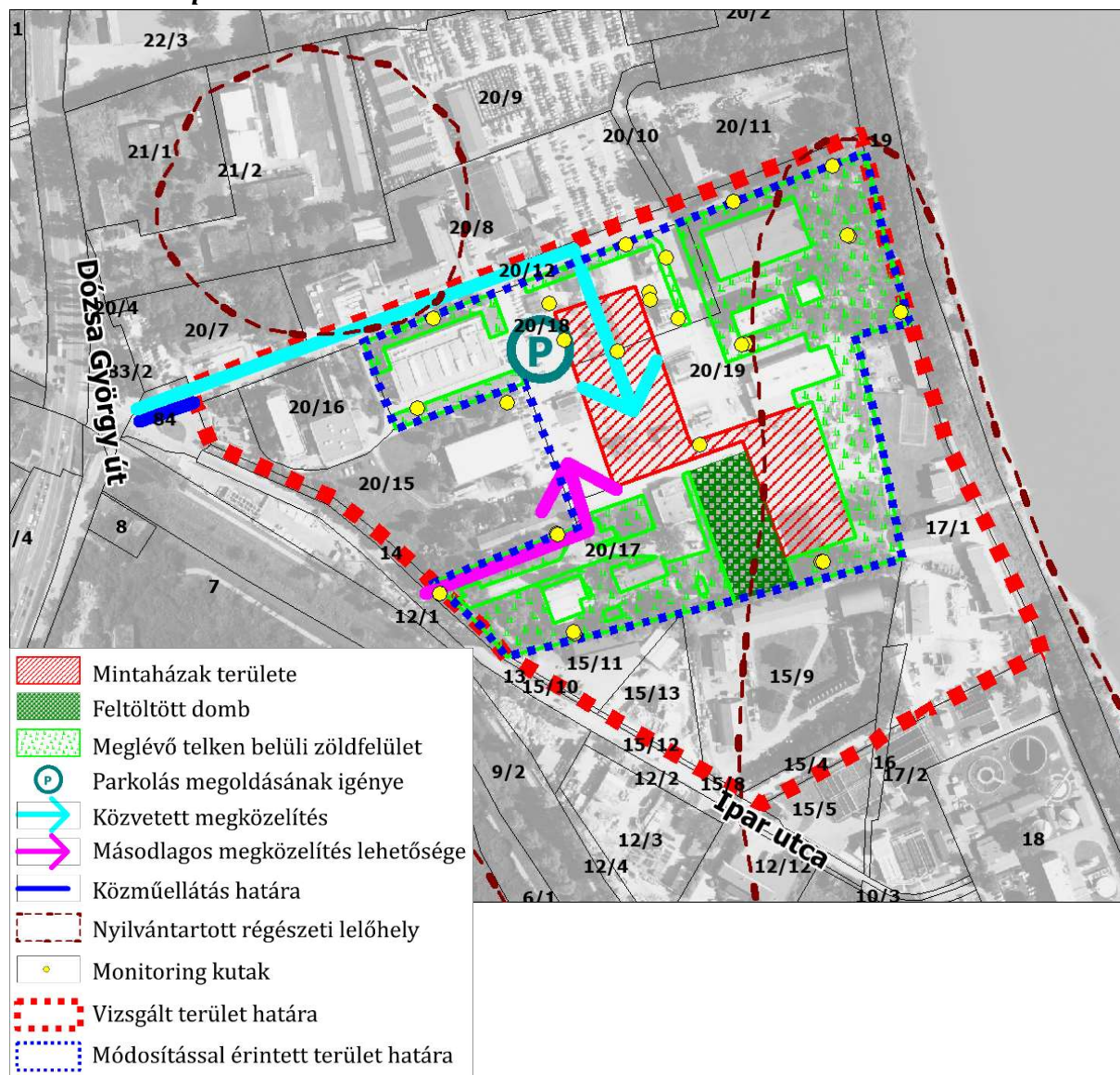


További problémát képez a fejlesztési akcióterület közvetett megközelítése. A 20/19 hrsz.-ú telek csak a 20/12 hrsz.-ú magánút vége felől közelíthető meg, jóllehet kedvezőbb kapcsolata sokkal hamarabb, sajnos csak a 20/18 hrsz.-ú telken keresztül lenne kedvező. A belső úthálózat is ennek megfelelően került kiépítésre. Másodlagos megközelítés kialakítása megfontolandó a 20/17 hrsz.-ú ingatlanon keresztül.

Mivel a 20/12 hrsz.-ú út földhivatali nyilvántartás szerint „közforgalom elől elzárt magánút”, a területet ellátó közművezetékek többnyire megtorpannak a terület Dózsa György úti főbejáratánál. Pedig a mintaházak számának növekedésével a közműigény fokozódása várható, még akkor is, ha az egész projekt alapvető célja a fenntartható energiatermeléshez és energiahatékonysághoz kapcsolódik.

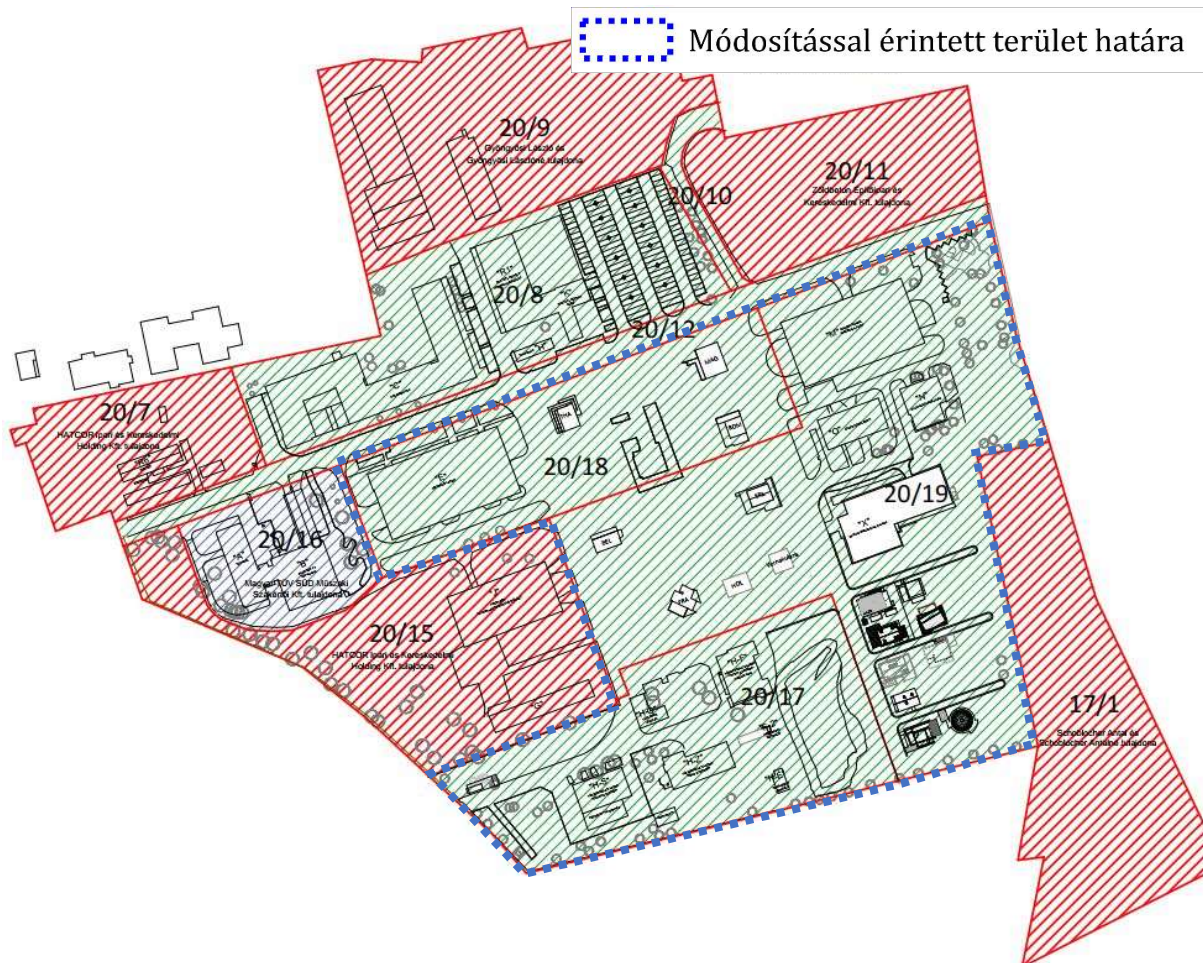
A vizsgált területen belül – a felszín alatti vizek védelme érdekében - a gazdasági tevékenység környezeti hatásainak ellenőrzése céljából létesített monitoring kutak találhatóak, melyeket az építés során figyelembe kell venni.

Problématérkép:



A tervezett beruházás

Jelenlegi beépítési állapot adatszolgáltatás alapján:



A módosítással érintett területen belül a 20/18 hrsz.-ú telken kétemeletes épület, valamint 3 mintaház áll. A 20/19 hrsz.-ú telek Duna felőli, keleti része intenzívebben beépített. Északon, a 20/12 hrsz.-ú magánút mellett bérelt raktár áll. Ettől délre akusztikai labor és egy használaton kívüli épület található. A terület legújabb épülete az NMPCS épülete, mely oktatás, rendezvények, bemutatók számára alkalmas. A telek délkeleti sarkában 7 mintaház építése van folyamatban. A telek nyugati részén 5 mintaház található.

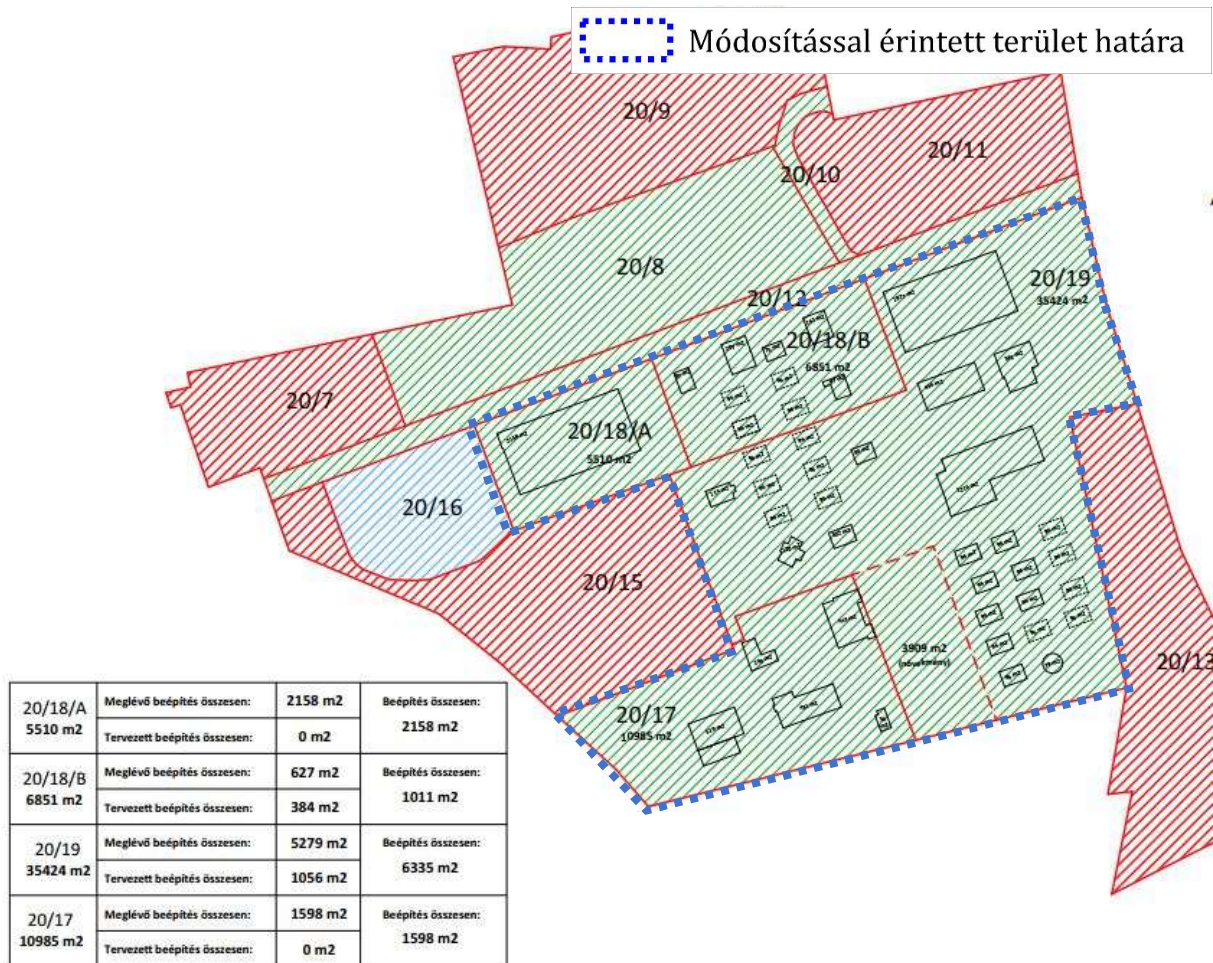
A 20/17 hrsz.-ú ingatlan keleti részét képező feltöltött domb területe várhatóan a projekt területének bővítésére kerül igénybevétele, a feltöltés megszüntetése után kerül hasznosításra.

A megbízó adatszolgáltatása (meglévő és tervezett beépítés) és a térképen mért telekterületek és zöldfelületek alapján jelenleg a telkek paraméterei az alábbiak:

hrsz.	telek terület (m ²)	meglévő beépítés (m ²)	beépítés mértéke (%)	meglévő zöldfelület (m ²)	zöldfelületi arány (%)
20/17	14908	1598	10,7	8994	60,3
20/18	12324	2785	22,6	2793	22,7
20/19	31671	5279	16,7	9225	29,1



Tervezett fejlesztés adatszolgáltatás alapján:



A kapott adatszolgáltatás és az ennek megfelelő fenti térkép még azt a megrendelői elképzelést tartalmazta, hogy a 20/18 hrsz.-ú ingatlan megosztásával a nagy méretű labor és iroda épület a 20/18/A jelölésű, a telken belüli mintaházak pedig a 20/18/B jelölésű önálló telkekre kerülnek. Mivel az így kialakuló telkek paraméterei kedvezőtlenül alakulnának, ez a telkmegosztás elvetésre került.

Adatszolgáltatás alapján a mintaházak száma összesen 15 darab épülettel növekszik. Ebből 11 db a 20/19 és 4 db a 20/18 hrsz.-ú telkeken kerül elhelyezésre. A tervezett épületek alapterülete átlagosan 100 m² körüli. Ahhoz, hogy a már kiépített útfelületeken az egész fejlesztés továbbra is megközelíthető legyen, javasolt a 20/18 és 20/19 hrsz.-ú telkek területeinek együtt kezelése, továbbá a 20/17 hrsz.-ú ingatlan feltöltött domb részének a projekt területéhez való csatolása. A 20/12 hrsz.-ú magánút szolgál a projekterület megközelítő útjaként.

A tervezett mintaépületek változatos megjelenésűek lesznek, mivel több építő cég tervezésében és kivitelezésében készülnek. Változatosságuk megfelelő kínálatot fog biztosítani az érdeklődők számára, remélhetőleg sokan megtalálják majd a számukra legmegfelelőbb épületmintát.

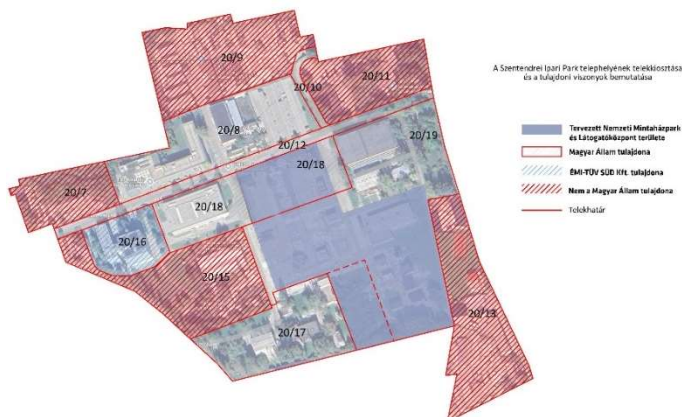


Telekalakítás, területfelhasználás

A tervezett fejlesztés három telket érint. A 20/18 hrsz.-ú ingatlan Gip/3, a 20/19 és a 20/17 hrsz.-ú ingatlanok Gip/1 jelű építési övezetbe tartoznak a hatályos szabályozási terv szerint. Mivel a mintaházak telepítése mindhárom telket érinti, megfontolandó a telkek, telekrészek összevonása. A javasolt építési övezet kiválasztására a szabályozási koncepció című fejezetben kerül sor.

Mivel a 20/17 hrsz.-ú ingatlan részét képezi egy beépítetlen terület, egy feltöltött domb, amely szomszédos a fejlesztési projekterülettel, javasolt a domb területének felhasználása a projekterület részeként a zöldfelületi mutató javítása, illetve távlatban beépíthető területként való hasznosítása céljából.

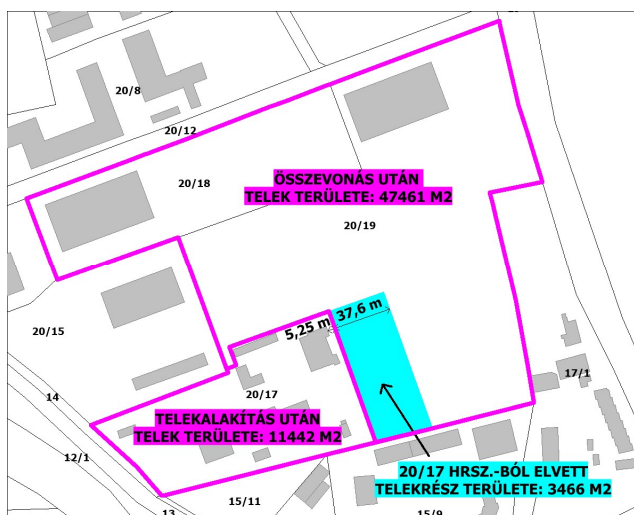
A tervezett fejlesztés és a céljára kijelölt projekterület mindhárom telket érinti. A beruházás megvalósítása érdekében a projekterület bérbeadásra kerül az építő cégek egyesületének oly módon, hogy minden szükséges kiegészítő szolgáltatás és a mintaházak ezen a területen belül kerüljenek megvalósításra. A projekterület és a telekalakítás után létrejövő egyesített telek paraméterei meg kell feleljenek az előírásoknak.



A projekterület az alábbi telekrészeket érinti:

- 20/18 hrsz.-ú ingatlan keleti fele
- 20/19 hrsz.-ú telek középső és keleti részei
- 20/17 hrsz.-ú telek területén lévő feltöltött domb.

Mivel a 20/17 hrsz.-ú telken a domb közelében jelenleg is használatban lévő épület a továbbiakban is megmarad, a tervezett telekhatár legalább az építési övezetben előírt épületmagasság felét biztosító távolságra, azaz a 10,5 méter felének, azaz 5,25 méternek megfelelő távolságra alakítható ki. Ennek következtében a 20/17 hrsz.-ú telek területe kb. 3500 m²-rel csökken. A 20/17 hrsz.-on visszamaradó telek építési övezeti besorolása változatlan marad.

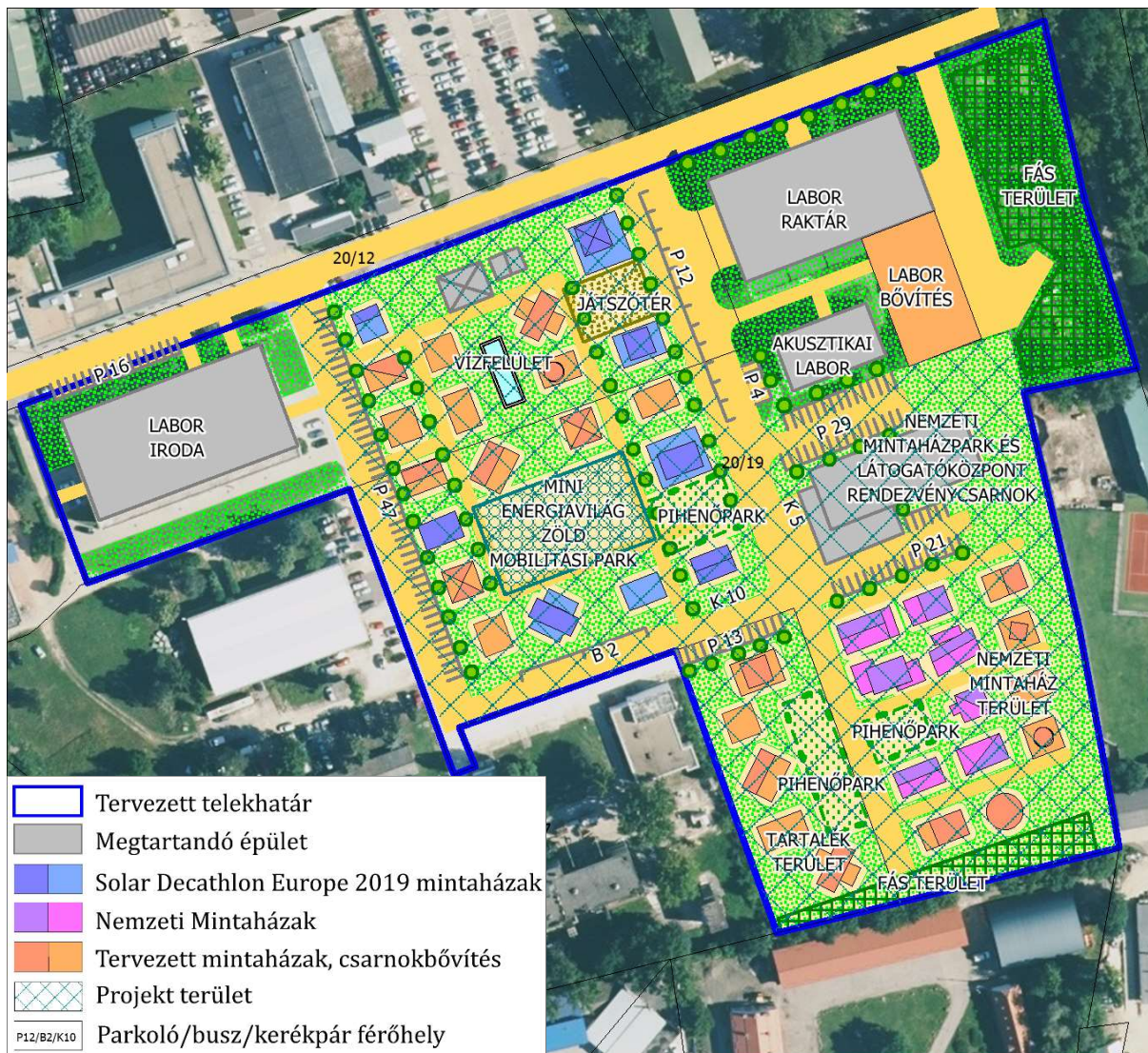


A 20/18 hrsz.-ú telek teljes területe, a 20/19 hrsz.-ú telek teljes területe és a 20/17 hrsz.-ú telek feltöltött domb része egyesítésre kerül. Ezáltal az egész területen biztosítható az egységes területfelhasználás, a projekterület kijelölése és az előírt építési övezeti paraméterek.



Beépítési javaslat

A beépítési javaslat nem egy konkrét megvalósítandó tervet ábrázol, csupán egy lehetséges változat a területen belüli funkciók elrendezésére - az elképzelések Megrendelővel történt előzetes egyeztetése alapján - a kezdeményezett SZÉSZ módosítás alátámasztására.



A terület északkeleti sarkában álló labor, raktár épület bővítése érinti az akusztikai labor mögötti, jelenleg üresen álló épületet is. Az ezáltal megújuló tűzvizsgáló laborépület és környezete nem része a mintaház projekterületének, önálló behajtókkal és parkolókkal kerül kialakításra, mely adatok adatszolgáltatás alapján kerültek feltüntetésre.

A beépítési terv - figyelembe véve a tervezett épületbővítést, a meglévő, kiépített burkolt felületeket és a már megépült mintaházakat - javaslatot tartalmaz a további mintaházak elhelyezésére és a szabad területek hasznosítására. A beépítési javaslat az elhelyezhető mintaházak tekintetében a maximálisan létesíthető épületeket tartalmazza (38 db) annak ellenre, hogy a beruházói igény legfeljebb összesen 25-30 épülettel számol. Mivel a mintaházak közel 100 m²-es alapterületűek és a kis épületek között mind az építés idején, mind a látogatók számára megfelelő méretű hely biztosítandó, a telek beépítettsége nem fogja elérni a tervezett beépítettség



megengedett legnagyobb mértékét. Ennek megfelelően a szükséges zöldfelületi mérték is biztosítható lesz.

A parkolóterületek kialakításánál elsődleges szempont volt, hogy a projekterületen belül legyen biztosított a szükséges gépjárművek elhelyezése, továbbá kialakításra kerül két busz parkoló, valamint kerékpártárolók is. Az NMPCS parkolási igénye áthelyezésre került az épület északi oldalára.

A szabadtéri bemutató felületeken kívül játszótér, pihenőparkok, közösségi tér kerülhetnek kialakításra. A feltöltött domb helye tartalék területként további mintaházak, illetve szabadtéri bemutatók elhelyezésére alkalmas.

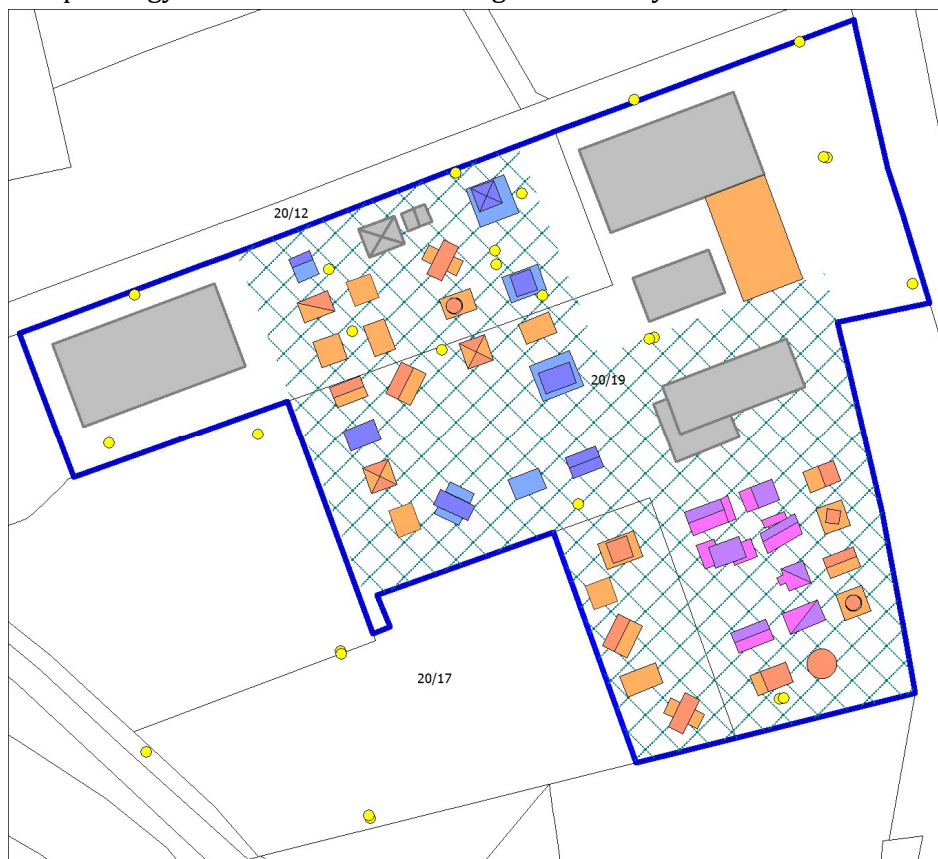
A telken belüli javasolt úthálózat a terület körbejárhatóságát biztosítja, az egyes területrészek, a NMPCS és parkolója akár szeparálható is a rendezvények típusának megfelelően.

A parkolóktól induló gyalogos felületek hálózata fűzi fel a különböző épített és szabadtéri funkciókat. Kisebb vízfelület gazdagíthatja a terület kellemesebb használatát.

A telekösszevonás következtében kialakuló, a projekterületet is magába foglaló telken belül 138 db személygépkocsi parkoló, 2 db autóbusz parkoló és a meglévővel együtt 15 db kerékpár tároló létesül. A projekterületen belül kialakításra kerül 110 db parkoló, 2 db autóbusz parkoló és a meglévővel együtt 15 db kerékpár tároló.

Kialakításra kerül csaknem 20000 m² zöldfelület, ebből csaknem 14000 m² a projekterületen belül. A telek keleti és déli szélén meglévő fás terület megtartásra javasolt. A mintaházak sorát pihenőterületek oldják. A parkolók és a belső gyalogutak fásítottan tervezettek.

A tervezett beépítés figyelembe veszi a monitoring kutak elhelyezkedését:



A módosítással érintett terület zöldfelületi javaslata

Meglévő zöldfelületek

A fejlesztési terület nagyrésze betonozott sík terület. A megszüntetendő domb, amelyen zöldfelületi szempontból értéket képviselő megtartandó részletek nem találhatóak, így a további tervezést nem befolyásolja.

Értékesnek mondhatóak a meglévő telekhatár menti fasorok és a kiépített zöldfelületek, amelyek megtartása javasolt.

Javaslat

A telekhatár mentén lévő növényzet megtartása környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező. **Ezért ezeknek a zöldfelületeknek a megőrzése javasolt, megtartandó / kialakítandó zöldfelületként a szabályozási terven jelölve.**

A vizsgálat szerint a módosítással érintett területen lévő telekhatár mentén lévő megtartandó zöldfelületeken a meglévő fasorokat célszerű megtartani, illetve felújítani. A fasorok felújítására hazai nyaralók, illetve a mezofita viszonyokat is jól tűrő tölgy, hárs, platán fajok ajánlottak.

A hatályos SZÉSZ

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.*

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.

A parkolók fásítására vonatkozóan a SZÉSZ által meghatározott szabályok az alábbiak:

(4) 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 m² szabad földterület biztosításával, amely 1,5 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

Mivel a parkolók az autók méretének növekedésével is egyre szélesebbek, ezért az 5 parkolóként elhelyezett fasor fái akár 11,5 méterre is kerülhetnek egymástól. Ez a távolság már oly nagy, hogy a kívánt árnyékoló hatás - a lombkoronák összeérjenek - még nagy lombkoronát növesztő fajok esetén is több tíz évbe telik, ezért a parkolófásításra vonatkozó előírásban javasolt a fák tőtávjainak sűrítése 4 parkolóként egy nagy lombkoronát növesztő fa telepítése. Célszerű az árnyékolást biztosító fákat a parkoló mentén minél jobban egybefüggő, legalább 1,5 méter szélességű zöldfelületbe telepíteni.



A hatályos szabályozás szerint az előírt faméretek a fák ültetésére vonatkozó szabvány szerint minimálisan 2,25 m² földfelületbe ültethetőek, ezért a hatályos 1,5 m² előírás értéknek a módosítása szükséges.

Javasolt parkolófásítási előírások az övezetre vonatkozóan:

(7) A Gip/4 jelű építési övezetben

...

f) a parkoló árnyékolására minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként legalább 1 db nagy lomkoronát növesztő sorfa telepítendő

fa) szigetben telepített sorfa esetén legalább 2,5 m²/fa szabad talajfelület biztosításával, melynek legkisebb oldalmérete legalább 1,5 m kell legyen,

fb) parkolóterületen kívül telepített sorfa esetén a fatörzs középpontja és a burkolat szegélye között 1,0-2,0 m közötti távolság biztosításával,

g) a teljesértékű zöldfelület fásításának mértékébe a parkolófásítás fái nem számíthatók be.

Zöldfelületek kialakítása, zöldfelületi arány

A zöldfelületekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásaitól függetlenül a TÉKA jogszabályait kell figyelembe venni.

A tervezett övezeti átsorolásnak, és a zöldfelületi előírásoknak köszönhetően a zöldfelületi arány a fejlesztési területen 25%-ról 40%-ra növekszik, ezzel együtt a fásított terület nagysága is növekszik, ami kedvező hatással lehet a levegő minőségére, és a mikroklimatikus viszonyokra is. 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.

Ezen felül a TÉKA jogszabály szerint a lakóépületek mellé fákat kell telepíteni, ezért javasolt, hogy a demonstrációs célú házak esetében is megjelenítésre kerüljön a jogszabály által megkövetelt építési előírásokon és minőségeken felül a zöldfelületre vonatkozó szabályoknak való megfelelés is.

A tervezett övezetmódosítással nő az előírt zöldfelületi arány, amely 25%-ról 40%-ra növekszik. A módosítás értelmében a telekegyesítés segíti kompenzálni a 20/18 hrsz.-ú ingatlan jelenleg fennálló jelentős zöldfelületi hiányát.

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

A tervezett funkció, a szabadtéri bemutatóhely, illetve épületek mintaházai előreláthatólag kedvező időjárási viszonyok – napsütéses idő – esetén lesz fokozott. Ezért is fontos, hogy a parkolók megfelelően fásítottak legyenek. A TÉKA értelmében teljes értékű zöldfelületre számítja a fásítás mértékét, amelybe a TÉKA szerint a parkolófásítás mértéke beszámítható, azonban itt a terület nagysága és a funkciók elkülönülése miatt ez nem javasolt. A parkolóhelyek és a bemutatóhelyek közötti nagy távolságok miatt a mintaházak területre kedvező mikroklimatikus hatást a parkolófásítás már nem tud kifejteni, emiatt **nem javasolt** a parkolófásítás mértékét a teljesértékű zöldfelület teljesítéséhez előírt fásítás mértékbe beleszámolni.



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/m²* cserjetelepítést is elvégezni.

A javasolt előírások értelmében a bemutatóterületen a szükséges a parkolófásításon felül a fásítás mértékét 50 db nagy lombkoronát növesztő fa ültetésével kell teljesíteni.

A tervezett funkciók a beépítési javaslat szerinti kialakítással biztosítani tudják **a legkisebb zöldfelületi érték** 40%-os arányát, valamint a bemutatótér teljes értékű zöldfelület kialakítási arányát és a minőségi zöldfelületek kialakítását is.

Megállapítható, hogy a jelenlegi beépítetlen terület alacsony értékű zöldfelületéhez képest a beépítési tervben is bemutatott fásított, és a szabályozási javaslatokban meghatározott fásítási, zöldfelületkialakítási követelményeknek eleget tevő beépítés eredményeképpen egy zöldfelületeivel nagyobb kondicionáló hatású és jobb esztétikai értéket képviselő, valamint a környezet minőségét is javító beruházás készülhet el.

TÉKA előírások:

telek zöldfelülete: a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége;

2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie

49. § (1) *A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők, a 3. melléklet szerint.*

b) a kisvárosias lakóterületre, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, az általános gazdasági területre, az ipari gazdasági területre és az egyéb ipari gazdasági területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 40 százalékának,

50. § (1) *A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.*

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

Közterületi zöldfelület kialakítására vonatkozó javaslatok

A hatályos SZÉSZ szerint a 16 m szélességűre kiszabályozott Ipar utca mentén kétoldali fasor, kialakítása kötelező.

Javasolt, hogy a fák telepítésére szolgáló zöldfelület lehető legnagyobb mértékben legyen összefüggő, minimum 1,5 méter széles, és az közművektől mentes legyen. Az utat a csapadékvíz zöldfelületre jutását elősegítő megoldással kell kialakítani.

Az Ipar utca felújítása során a zöldfelületi rendelkezések betartásával a közterületi zöldfelületek átgondolt kialakításukkal is hozzá tudnak járulni a környezetminőség javításához. Önkormányzati kialakítású út esetén a zöldfelület tervezésére javasolt megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező mérnök bevonása.



6. A javasolt beépítés, változás várható infrastruktúra-igényei

Közlekedésfejlesztési javaslat

Közúti közlekedés

A terület közvetlen közúti kapcsolatai nem változnak. A módosítással érintett terület megközelítésére továbbra is a 20/12 hrsz.-ú magánút szolgál. A 20/17-19 hrsz.-ú három telek tervezett részeinek összevonása után a létesítendő beruházás megközelítése közvetlenül biztosítható.

Közösségi és gyalogos közlekedés

A tervezett beruházás látogatóforgalmának ellátására a meglévő tömegközlekedési hálózat megfelelő, autóbusszmegálló közvetlenül a terület bejáratánál kialakított.

Parkolás

A tervezett fejlesztés látogatói parkolóigényét telken belül kell biztosítani, melynek kedvező helye a 20/12 hrsz.-ú magánút és az arról nyíló belső utak környezetében javasolt.

Közműfejlesztési javaslat

A mintaház projekt megvalósítása érdekében a 20/18 hrsz.-ú telek teljes területe, a 20/19 hrsz.-ú telek teljes területe és a 20/17 hrsz.-ú telek feltöltött domb része egyesítésre kerül.

A kialakuló egyetlen telek kerül átsorolásra egy új ipari építési övezetbe. Az új építési övezet paraméterei – a teljes telekre vonatkozóan – nem érik el a korábbi paraméterek mértékét. A beépítési mérték egységesen 30%-ban kerül meghatározásra a korábbi 30% és 40% helyett. A zöldfelület kialakítandó legkisebb mértéke a korábbi 25% helyett 40%-ban kerül előírásra.

Ezeknek megfelelően megállapítható, hogy a területen a jelenlegi SZÉSZ előírásaiban megengedett beépítésnél nagyobb nem létesíthető, sőt – éppen a kis alapterületű mintaházak közötti távolságok biztosítása miatt - a beépítési lehetőség csökkenésével lehet számolni. Ezen kívül a mintaépületek létesítésének – és az egész projektnek - célja a fenntartható energiatermeléshez és energiahatékonysághoz kapcsolódó demonstrációs feladatok megvalósítása mellett a tudatos erőforrás- és energiagazdálkodás, a fenntartható és élhetőbb épített környezet, valamint a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás bemutatása, társadalmasítása a hosszútávú fenntarthatóság és költséghatékonyság jegyében. Tehát az épületek éppen a korszerű energiaforrások alkalmazását fogják demonstrálni, azok felhasználását bemutatni.

Megállapítható, hogy a jelenleginél nagyobb közmű igények biztosítására nem kell számítani, a rendelkezésre álló közmű kapacitások el tudják látni a területen tervezett fejlesztést.

Mivel az egész módosítással érintett terület és a megközelítését biztosító 20/12 hrsz.-ú út is gazdasági társaságok tulajdonát képezi, a területet ellátó közművezetékek a közterületi határig kiépítettek. A telken belüli vezetékekről E-közmű nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

Telken belüli közműtervek készültek a Solar Decathlon Europe 2019 projekt, az NMPCS épülete, valamint a Nemzeti Mintaházpark területe számára is.

Solar Decathlon Europe 2019 projekt

A 2019-ben nemzetközi pályázat során létesített mintaházak idején megállapítást nyert, hogy az ipari park infrastruktúrával teljes mértékben ellátott, 2012-2013-ban a közművek egy része felújításra, más része újjáépítésre került. A központi versenyterületet a fő közmű rendszerek (csapadék, szennyvíz, víz), hálózatok közrefogják körvezeték kialakítással a területet keretező úthálózatok alatt, amelyek működő rendszerként megtartásra, megóvásra kerülnek. A



mintaházak ellátásához ideiglenes közmű ellátás került kiépítésre. Minden egyes mintaház mellett elektromos ellátást biztosító csatlakozási pont került kialakításra.

A megvalósulás terven feltüntetésre került a meglévő gázvezeték, a meglévő és tervezett víz-, szennyvíz- és csapadékvíz vezetékek.



Nemzeti Mintaházpark és Látogatóközpont Rendezvénycsarnok

A kiviteli terv részét képezte a bruttó 1200 m²-es épület építészeti műleírása, amely megállapította, hogy „az épület szennyvíz, csapadékvíz, villany közműhálózatra való csatlakozása megoldható, vezetékes gázellátás nem tervezett. A tetőről és a burkolt felületekről összegyűlő csapadékvíz a környéken kiépített csapadékgerinche köthető”.

„Építető tervezi megújuló energiát hasznosító berendezések beépítését. Jellemzően napelemek elhelyezhetők a tetőfelületen.”

Villamos energiaellátás

Az épület részére 115 kW villamos teljesítmény biztosítása szükséges. Ez a teljesítmény a telephely „H” jelű épületében elhelyezkedő energiaközpontban rendelkezésre áll, az 1.

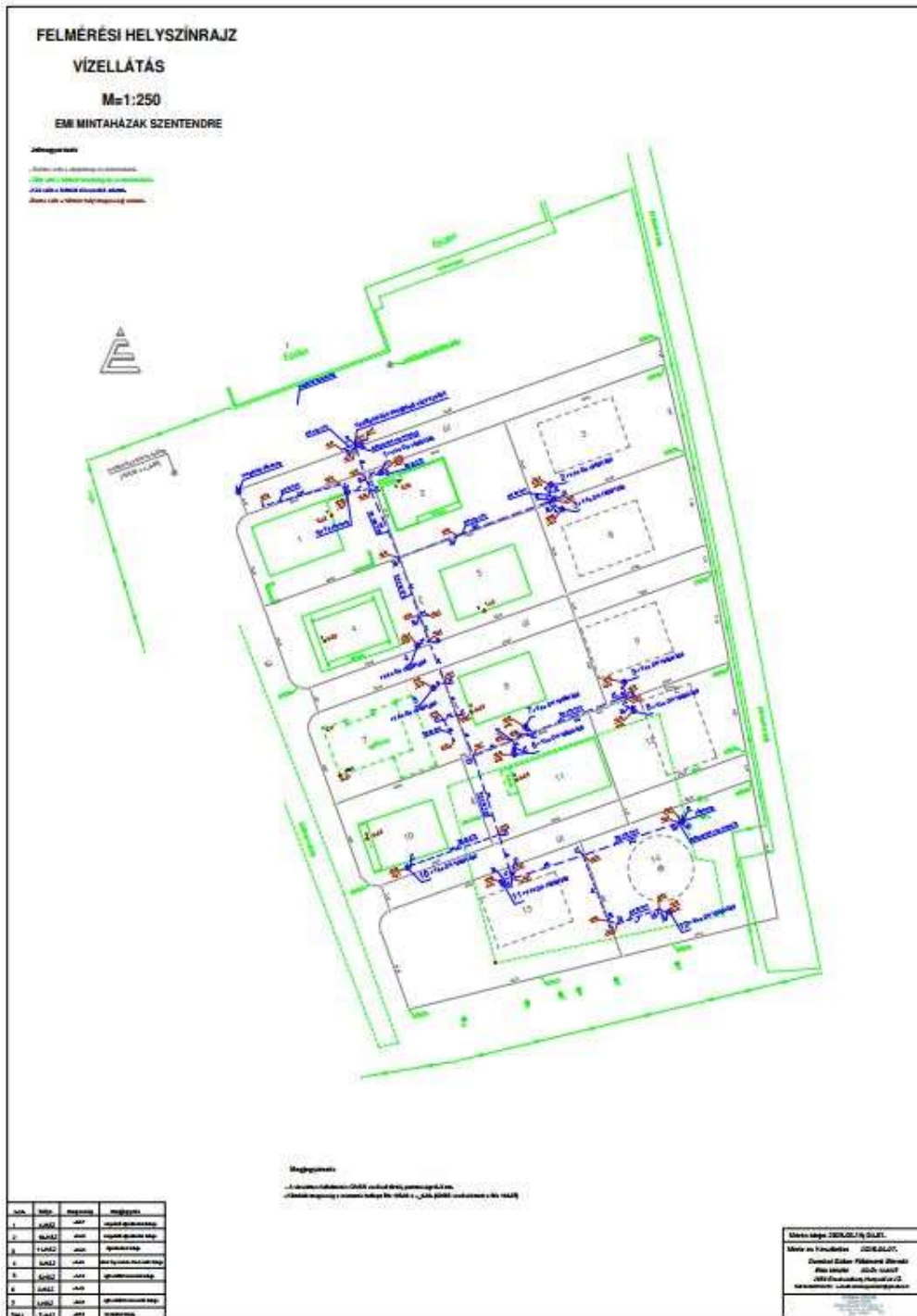


transzformátorról táplált 0,4 kV-os főelosztó szakaszolható biztosítós tartalék leágazásáról kiszolgálható. A betápláló kábel földárokba fektetve a mintaházakat bemutató területen át halad, annak átalakítási munkái során kerül elhelyezésre.

Nemzeti Mintaházpark területe

2025-ben elkészültek a terület víz, tűzi víz, csatornahálózat tervei.

Vízellátás:



Csatornázás:



Az elektromos energia a meglévő hálózatról biztosítható.

Humán infrastruktúra

A területen tervezett beruházás – a már meglévő épületek megtartása mellett - lakossági tájékoztatás céljára tervezett és felépített mintaházakat tartalmaz, melyekben kiállítási célú rendeltetés valósul meg. Ennek következtében humán infrastruktúra igény nem jelentkezik.



7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

Levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés

A területen a demonstrációs célú épületelhelyezést bemutató mintaházak megépítése és új technológiák bemutatása tervezett, mely a szomszédos gazdasági területekre csak az építés időtartama alatt fejt ki hatást, de nem olyan mértékűt, hogy az konfliktust eredményezzen, azok a környezeti elemekre ***nem gyakorolnak negatív hatást.***

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 területekkel szomszédos területek övezeteiben nincs olyan megengedett rendeltetés, amely zajtól védendő helyiséget megengedne.**

Közlekedési eredetű zaj- és levegőterhelés

A tervezés célja során a TSZT módosítására nem kerül sor, de a SZÉSZ és a szabályozási terv módosítása szükséges. Egyrészt az övezethatár, az építési övezet, és az elhelyezhető rendeltetés módosítása várható. A megvalósítani tervezett épületek ugyan lakóépületek de csak bemutató jellegűek, nem tartalmaznak lakó rendeltetést, és a módosítás során sem tervezett a lakórendeltetés engedélyezése.

A fejlesztési területen ***a tervezett funkció várhatóan enyhe 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, 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 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 gazdasági területfelhasználás esetében.



	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külsőterületi közutaktól, a		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól	
		nappal 0 6-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges t. közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kis- és kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Üzemi eredetű zaj- és levegőterhelés

A vizsgált terület számára kedvező, hogy nincs OKIR által rögzített és bejelentett légszennyező pontforrás, az azzal szomszédos környezetében környezethasználati engedélyhez kötött levegő terhelési pontforrás a szennyvíztisztító.

Az övezetmódosítással érintett területnek a **környezetre gyakorolt hatásaiban negatív változás nem várható**.

A tervezési területen új üzemi eredetű zajforrásnak 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 25%-ról 40%-ra növekszik, ezzel együtt a fásított terület nagysága is 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 módosítással érintett területen 3000 m² alapterületű, 3 méter magasságú ismeretlen eredetű feltöltés (rekultivációs domb) található, mely a borító növényzetből láthatóan nem termőtalaj.

A fejlesztési területen meglévő feltöltés, domb ismeretlen eredetű anyagot tartalmaz, amely potenciális veszélyt rejt mind a talajra mind a talajvizekre, ezért annak a megszüntetése, illetve a felszámolása során a benne található anyagok minőségének megfelelő biztonságú ártalmatlanító, lerakó vagy újrahasznosító telepre kell elszállítani. Az elszállított mennyiségre és minőségre vonatkozó befogadó igazolással teljesíteni a felszámolás megfelelőségét. Amennyiben a domb veszélyes hulladékot is tartalmaz, úgy a



környezetvédelmi hatósághoz kell bejelentéssel élni és a hatósággal karöltve a további kárelhárítási tevékenységet meghatározni.

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 befogadóba, a felszíni vízvezető 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.

A vizsgált területen lévő **monitorig és egyéb fenntartandó vizsgáló kutak megőrzése érdekében** - pontos helyük ismeretében - azokat már az építészeti tervezés során is **figyelembe kell venni, valamint fennmaradásukat biztosítani kell.** A kutak a problématérképen ábrázoltak, és jelen beépítési javaslat tanulmányterve szerint figyelembe lettek véve.

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 (festékmaredek, 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 felső 30 cm-es humuszos réteget javasolt helyben deponálni, az építkezés ideje alatt kezelni (gyommentesen tartani, kiszáradástól védeni) és a zöldfelület kialakításakor azt helyben felhasználni.



8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Épített környezet értékei

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

Az adatszolgáltatás alapján a vizsgált terület két nyilvántartott régészeti lelőhely közelében fekszik, melyek közül csak a Pannóniatelep (Új dűlő) elnevezésű egy része található a módosítással érintett területen. A régészeti lelőhely kiterjedése alapján érintett a 20/19 hrsz.-ú telken már részben megépült, építés alatt álló mintaházakkal, illetve ezen a területen további mintaépületek elhelyezése várható.

A mintaházak alapozását általában sávalappal, lemezalappal, vagy talajcsavaros technológiával oldják meg. A sávalap és a lemezalap mélysége a kisebb önsúly miatt általában csekély, a talaj felszínén is kialakítható, a talajcsavar esetén pedig a tűzihorganyzott acélcsavarokat a talajba hajtják, ami azonnal terhelhető, földmunkával nem jár.

2019-ben a Solar Decathlon Europe 2019 földmunkáinak elvégzése során a Ferenczy Múzeumi Centrum a Várkapitányság Zrt. közreműködésével régészeti megfigyelést végzett és megállapítást nyert, hogy **a szakfelügyelet során régészeti lelet, illetve régészeti objektum nem került elő.** 2021-ben az NMPCS építéskor újabb régészeti megfigyelés történt, melynek során szintén megállapítást nyert, hogy **a szakfelügyelet során régészeti lelet, illetve régészeti objektum nem került elő.**

A fenti vélemények és a fent ismertetett technológia alapján régészeti leletek sérülésére nem lehet számítani, **régészeti megfigyelés azonban az építés során szükségessé válhat.**

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 jelölnek természeti értékeket a fejlesztési területen. **A javaslat szerint a módosítás következtében a fejlesztési területen a zöldfelületi arány és a kialakítás minősége - teljes értékű zöldfelület - növekszik.**



9. Szabályozási koncepció

SZT módosítási javaslat

A hatályos SZÉSZ módosításának célja a bővítésre tervezett rendeltetés lehetővé tétele a területen. A hatályos előírások nevesítetten nem tartalmazzák a „mintaházak” létesítését, mivel az előírások között nem szerepel olyan rendeltetés megengedése, amely kategóriába besorolhatók lennének ezen épületek.

Mivel jelen Telepítési tanulmányterv településrendezési eszközöket érintő módosításai a párhuzamosan Szentendrére készülő új Településterv tervi munkarészeibe kerülnek beillesztésre, a módosítás meg kell feleljen az új előírásoknak, azaz a TÉKA meghatározta kategóriáknak. Ennek érdekében vizsgálatra került a TÉKA két elképzelhető területhasználati kategóriája az alábbiak szerint:

22. Ipari gazdasági terület

23. § (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató és raktár,

c) kutatás-fejlesztés és

d) energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai
egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az ipari gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

(4) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

Az **ipari gazdasági terület** lehetővé teszi a mintaházak létesítését, mint kutatás-fejlesztés rendeltetést, valamint mind épületen belül, mind szabadtéri műtárgyként engedi a megújuló energiaforrások telepítését - amelyek létesítése a projekt második legfontosabb célja - a meglévő iroda és raktár funkciók fenntartásával.

23. Egyéb ipari gazdasági terület

24. § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktarak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató, és

d) kutatás-fejlesztés

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.



Az **egyéb ipari gazdasági terület** abban különbözik az ipari gazdasági területtől, hogy a megújuló energiaforrások műtárgyainak szabad téren való elhelyezését nem teszi lehetővé, pedig ez a projekt második legfontosabb célja.

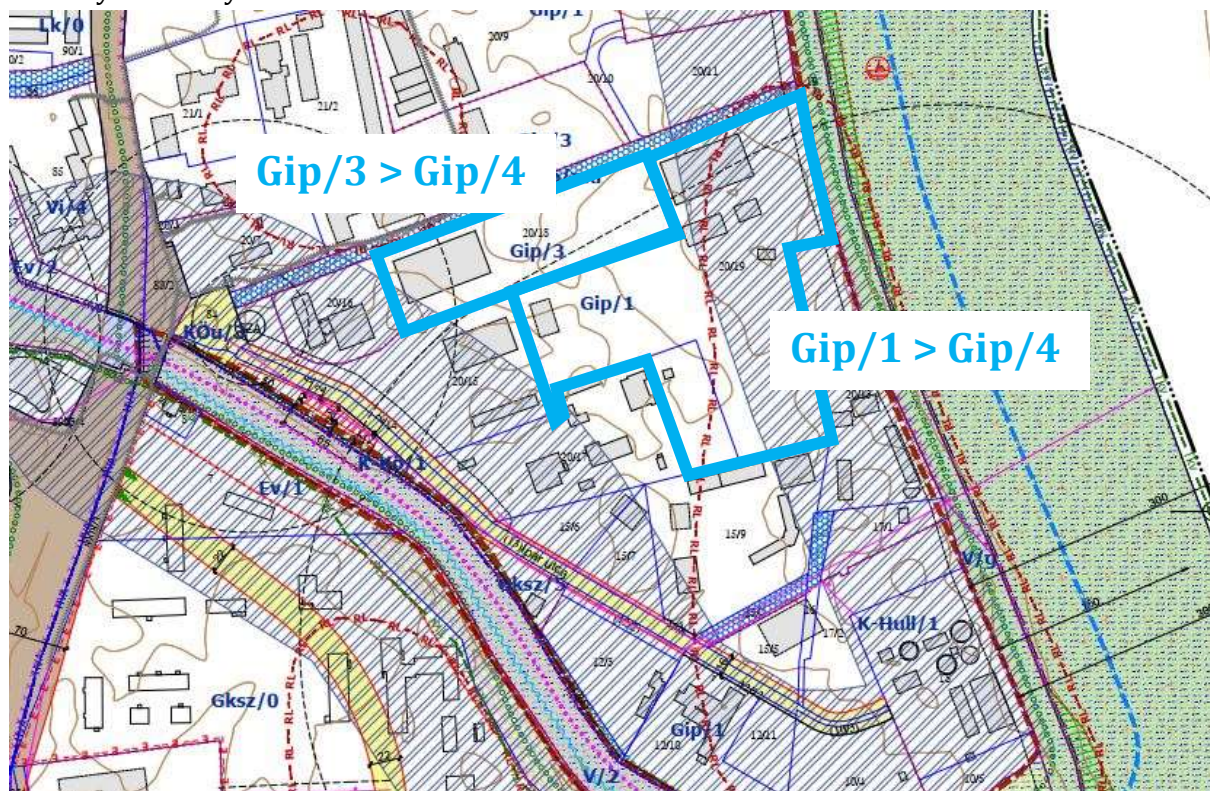
A TÉKA 1. melléklete tartalmazza a beépítési határértékeket.

A vizsgált két ipari területfelhasználási kategóriára vonatkozóan az alábbiakat állapítja meg:

Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó	
	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
ipari gazdasági terület	30	40
egyéb ipari terület	50	25

A projekt telkeinek, telekrészeinek összevonásával kialakul a telek végleges alakja, mérete. Az egyesített telek területe 47460 m², a beépítési mértéke kb. 25%, valamint a 40% zöldfelületi arány biztosítható. Mivel a mintaházak közel 100 m²-es alapterületűek és a kis épületek között mind az építés idején, mind a látogatók számára megfelelő méretű hely biztosítandó a TÉKA által az ipari gazdasági területre előírt 30%-os legnagyobb beépítettség bőven elegendő a projekt számára.

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



A 20/17 hrsz.-ú telek visszamaradó, a projekt szempontjából nem érintett része marad a jelenlegi Gip/1 jelű építési övezetben.

A 20/18 hrsz.-ú ingatlan átsorolásra kerül Gip/3 jelű ipari területek építési övezetből Gip/4 jelű építési övezetbe.



A 20/19 hrsz.-ú ingatlan a hozzácsatolt – a 20/17 hrsz.-ú telekről leválasztott - feltöltött domb területével együtt átsorolásra kerül Gip/1 jelű ipari területek építési övezetből Gip/4 jelű építési övezetbe.

A módosítási javaslat a tervezett telekalakításnak megfelelően kialakuló új telek és a visszamaradó 20/17 hrsz.-ú telek paraméterei tekintetében az alábbiak szerint alakul:

telek	telek terület (m ²)	összes beépítés (m ²)	beépítés mértéke (%)	összes zöldfelület (m ²)	zöldfelületi arány (%)
Mintaház telke	47460	11896	25	19857	41,8
20/17 maradéka	11440	1858	16,2	5728	50,1

Megállapítható, hogy a telekalakítást követően a mintaházak új kialakuló telke és a 20/17 hrsz.-ú ingatlan visszamaradó része a beépítés mértéke és a zöldfelületi ellátottság szempontjából is megfelel a TÉKA által előírt mértékeknek.

Ezen kívül a mintaház projekterületen belüli beépítettség és zöldfelületi arány is megfelelően alakul.

Mintaház projekterület	terület (m ²)	összes beépítés (m ²)	beépítés mértéke (%)	összes zöldfelület (m ²)	zöldfelületi arány (%)
	31030	6381	20,6	13907	44,8

A módosítással érintett terület szabályozási javaslata

A vizsgált területen belül lehatárolásra került a módosítással érintett terület, amely a 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok teljes területére terjed ki. A módosítással érintett területen belül telekalakítás tervezett. Összevonásra kerül a 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok teljes területe, valamint a 20/17 hrsz.-ú telek keleti része, ahol feltöltött domb található.

A 20/17 hrsz.-ú telken a meglévő beépítések megtartásra kerülnek, a telekalakítást oly módon lehet megoldani, hogy a visszamaradó telek meg kell feleljen a rá vonatkozó építési övezeti előírásoknak. Ennek megfelelően a telek keleti részét érintő telekosztás vonala a meglévő épületek oldalkertjének biztosításával jelölhető ki. Mivel az építési övezetben az épületmagasság legnagyobb értéke 10,5 méterben került meghatározásra, ennek legalább a felét, 5,25 métert a visszamaradó telek oldalhatáráként kell biztosítani. Az így kialakítható – a szomszédos 20/19 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó – telekrész szélessége 37,6 méter, területe 3466 m².

A 20/17 hrsz.-ú visszamaradó telek építési övezeti besorolása változatlanul Gip/1 jelű építési övezet marad.



A mintaház projektterülete és a terület északkeleti sarkában tervezett épületbővítés egységesen egy telken valósul meg. A telekösszevonás után kialakuló terület átsorolásra kerül egy új Gip/4 jelű ipari területek építési övezetébe, melynek tervezett paraméterei az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépíté s módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelüle t legkisebb mértéke	Az épületma gasság legnagyo bb értéke		
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
	Gip/4	SZ	20.000	30	35	40	10,5		

A Megrendelő tájékoztatása szerint a terület várható parkolási igénye átlagosan 50-100 gépkocsi férőhely, amely a projektterületen belül biztosított. A nagyobb forgalmat generáló speciális konferencia és rendezvény napokon a látogató forgalom 200 parkoló-férőhelyet is igényelhet, mely többlet igény a területtel szemközti kiépített parkolóban megoldható. Ennek megfelelően a javasolt előírások erre vonatkozó rendelkezést is tartalmaznak.

A hatályos SZÉSZ 49. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) A Gip/4 jelű építési övezetben

a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építmény

aa) iroda,

ab) kereskedelmi, szolgáltató és raktár,

ac) kutatás-fejlesztés,

ad) a korszerű építőanyagokat, a megújuló energiák felhasználását, valamint az ezekhez kapcsolódó technológiákat oktatási, ismeretterjesztési és népszerűsítési célból bemutató és

ae) energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai

rendeltetést tartalmazhat.

b) elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai,

c) önálló lakóépület nem helyezhető el, gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki,

d) a gépjárművek telken belül, szükség esetén 500 méteren belül a Szentendrei Ipari Park területén belül helyezendők el,

e) üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető,

f) az előírt zöldfelület legalább 40%-a teljes értékű zöldfelületként alakítandó ki,

g) a parkoló árnyékolására minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként legalább 1 db nagy lomkoronát növesztő sorfa telepítendő

ga) szigetben telepített sorfa esetén legalább 2,5 m²/fa szabad talajfelület biztosításával, melynek legkisebb oldalmérete legalább 1,5 m kell legyen,

gb) parkolóterületen kívül telepített sorfa esetén a fatörzs középpontja és a burkolat szegélye között 1,0-2,0 m közötti távolság biztosításával,

h) a teljesértékű zöldfelület fásításának mértékébe a parkolófásítás fái nem számíthatók be,

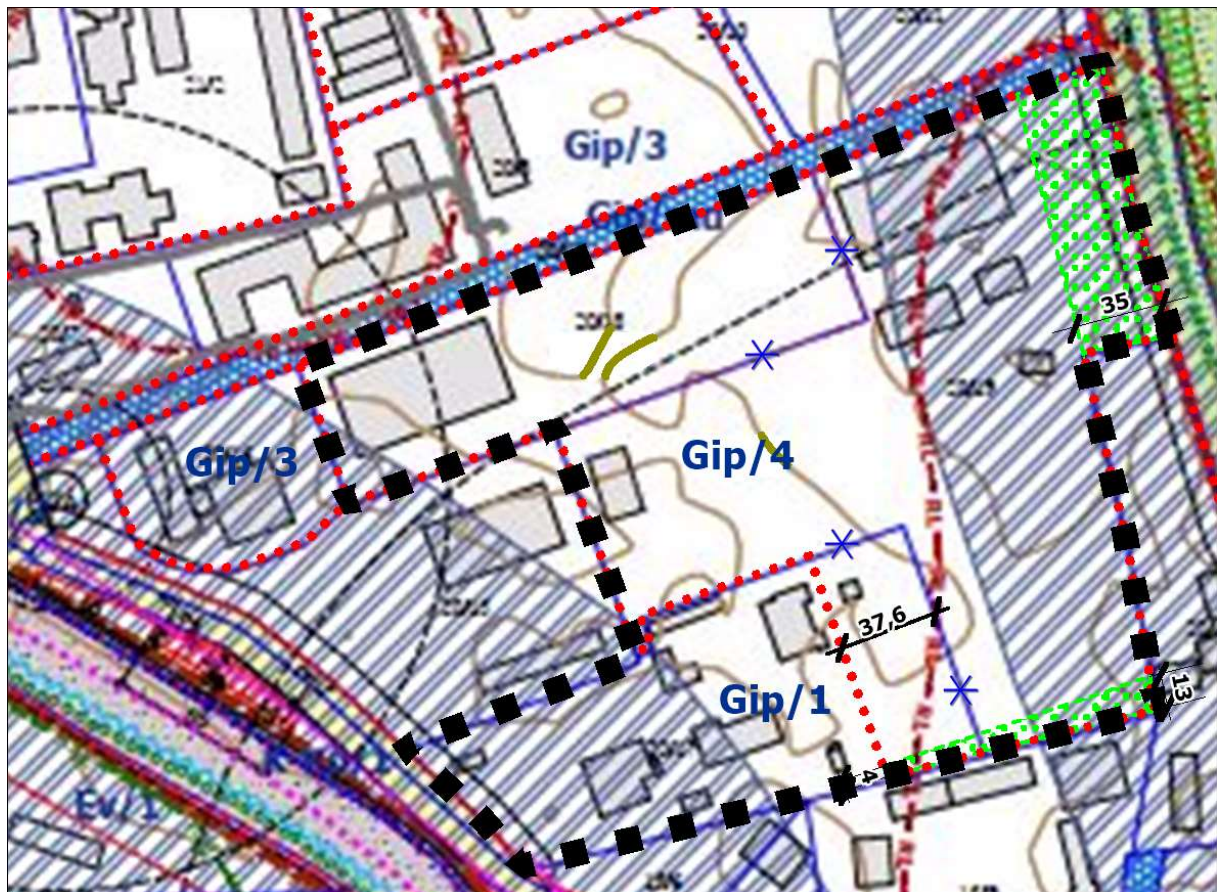
i) figyelmen kívül hagyható a (6) bekezdés előírása.




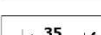




A szabályozási terven

- feltüntetésre kerül a javasolt építési övezeti besorolás módosított lehatárolása, és az új építési övezet jele,
- az érintett ingatlanok (20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok teljes területe, valamint a 20/17 hrsz.-ú telek keleti része, ahol feltöltött domb található) javasolt telekegyesítése,
- a telken belül jelölésre kerül a megtartandó/kialakítandó zöldfelület helye és mérete.

Módosított szabályozási terv:



	Építési övezet jele
	Övezet határa
	Javasolt megszüntető jel
	Szabályozási szélesség
	Megtartandó/kialakítandó zöldfelület
	Szabályozási terv határa



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

KASIB Komplex Kft.
Szántó Erzsébet Gizella ügyvezető részére

Üi. szám: 06/31-3/2026
Ügyintéző: Sajtos-Kövesi Diána
Tel.: 26/300-407
E-mail: sabjan.kovesi.diana@szentendre.hu

Budaörs
Puskás Tivadar út 8-10.
2040

Tárgy: Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása – Szentendre 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú 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 előkészítési 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 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás Telepítési tanulmánytervéhez:

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása
2. Tervi előzmények
3. Szentendre 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett beruházás ismertetése
4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás módosítandó elemei
5. A fejlesztési célt, változást szemléltető 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 11 ha-os vizsgált területet – mely magába foglalja a konkrét fejlesztéssel érintett 20/17, 20/18 és 20/19 hrsz.-ú ingatlanok összesen csaknem 6 ha-os területét – északon a 20/12 hrsz.-ú magánút, keleten a Dunaparti kerékpárút, délen a Szennyvíztisztító telep, nyugaton az Ipar utca határolja.

Szentendre, 2026. április 24.

