

...../2026. (.....) Kt. sz. határozat 2. melléklete

1. Szentendre Város Településszerkezeti tervének „2.1 SZENTENDRE VÁROS TERÜLETFELHASZNÁLÁSA” az alábbiak szerint módosul a módosítások sorszáma szerint részletezve:

	Területfelhasználási kategória változás	Változás területe (m2)
1.	Castrum beépítésre szánt különleges terület (K-Cas) településközpont terület (Vt)	-1379 +1379
2.	közút és csomópontjai közlekedési terület, a közparkolók (KÖu) kertvárosias lakóterület (Lke)	-62 +62
3.	közút és csomópontjai közlekedési terület, a közparkolók (KÖu) településközpont terület (Vt)	-334 +334
4.	kertvárosias lakóterület (Lke) nagyvárosias lakóterület (Ln) intézmény terület (Vi) közút és csomópontjai közlekedési terület, a közparkolók (KÖu)	-3065 -20186 +724 +22527

2. Szentendre Város Településszerkezeti tervének „A VÁROS TERÜLETI MÉRLEGE c. 4. melléklete” az alábbiak szerint módosul:

Beépítésre szánt területek

Módosítással érintett területfelhasználás	Terület (m2)		Terület különbség (ha)
	Csökkenés	Növekedés	
Nagyvárosias lakóterület	-20186	-	-2,02
Kertvárosias lakóterület	-3065	+62	-0,30
Településközpont terület	-	+1713	+0,17
Intézményi terület	-	+724	+0,07
Különleges Castrum terület	-1379	-	-0,14

Beépítésre nem szánt területek

Módosítással érintett területfelhasználás	Terület (m2)		Terület különbség (ha)
	Csökkenés	Növekedés	
Közlekedési terület	-390	+22527	+2,21

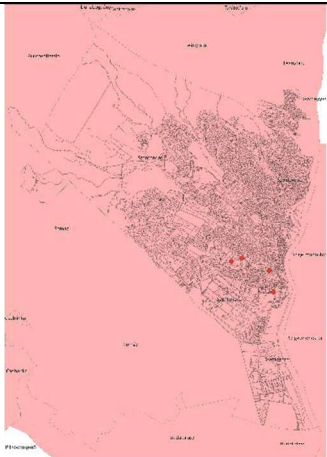
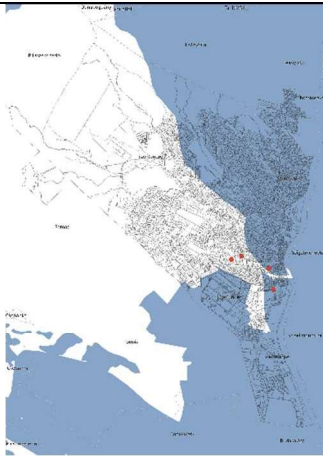


3. Szentendre területére vonatkozó területrendezési tervekkel való összhang igazolása

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

A OTrT Szerkezeti Terve szerint a négy TSZT módosítással érintett terület (Paprikabíró utca, Kálvária út, Püspökmajori lakótelep, SPAR beruházás területe) települési térség országos területfelhasználási kategóriába tartozik. A MATrT 11. § d) pontja alapján a települési térségbe tartozó tervezett módosítások esetében a törvény területfelhasználásra vonatkozó előírásainak megfelelően **az összhang biztosított.**

Az OTrT övezetei	Település érintettsége	Vizsgált területek érintettsége
<i>Országos ökológiai hálózat övezete (3/1.)</i>	IGEN	NEM
<i>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3/2.)</i>	NEM	NEM
<i>Erdők övezete (3/3.)</i>	IGEN	NEM
<i>Világörökség és a világörökségi várományos területek övezete (3/4.)</i>	IGEN	IGEN (Paprikabíró utca)
<i>Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/5.)</i>	IGEN	NEM
<i>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI. 14.) MVM r. – 1. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MVM r. – 2. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MVM r. – 3. melléklet)</i>	IGEN	NEM
<i>Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MVM r. – 4. melléklet)</i>	IGEN	IGEN (Paprikabíró utca, SPAR fejlesztési terület)
<i>Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI. 14.) MVM r. – 5. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>VTT-tározók övezete (9/2019. (VI. 14.) MVM r. – 6. melléklet)</i>	NEM	NEM

	
<i>Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)</i>	<i>Kivonat a 4. melléklet vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból</i>

A MATrT 31. § (1) bekezdése alapján a világörökség várományos terület lehatárolása a hatályos településszerkezeti tervben megtörtént. A K-Cas/K jelű építési övezetéhez tartozó Paprikabíró utcai 1075/1, /2 és /6 hrsz.-ú ingatlanok a TSZT szerint a világörökség



várományos terület védőövezetének részei. A tervezett módosítások nem ellentétesek a törvényi előírásokkal, így **az összhang biztosított.**

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó TSZT módosítási területek a következők: Paprikabíró utcai 1075/1, /2 és /6 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a SPAR beruházás területe. A hatályos településrendezési terven a vízbázis védelmi területek kijelölésre kerültek, amely alapján a két említett terület nem tartozik az ivóvízbázisok védőterületeibe. A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal **az összhang biztosított.**

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

A BATrT szerint a négy TSZT módosítással érintett terület (Paprikabíró utca, Kálvária út, Püspökmajori lakótelep, SPAR beruházás területe) települési térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.

<i>A BATrT övezetei</i>	<i>Település érintettsége</i>	<i>Vizsgált területek érintettsége</i>
<i>Ásványi nyersanyagvagyon övezete (7.)</i>	IGEN	NEM
<i>Rendszeresen belvízjárta terület övezete (8.)</i>	NEM	NEM
<i>Földtani veszélyforrás terület övezete (9.)</i>	IGEN	NEM

A településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolásra került az ásványi nyersanyagvagyon övezete és a földtani veszélyforrással érintett terület.

A TSZT módosítással érintett területek nem az „Ásványi nyersanyagvagyon övezetében” fekszenek. A módosítási területeket nem érintik földtani veszélyforrás területei.

A TSZT módosítással érintett területeket a BATrT **egyik kiemelt térségi övezete sem érinti.**

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

<i>Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei</i>	<i>Település érintettsége</i>	<i>Vizsgált területek érintettsége</i>
<i>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. m.)</i>	IGEN	IGEN
<i>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)</i>	IGEN	IGEN
<i>Kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)</i>	NEM	NEM

A tervezett változtatások közül nem történik innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése, így a módosítás során **a vármegyei tervvel az összhang biztosított.**

A tervezett módosítások már meglevő turisztikai célok kiaknázását szolgálják, a módosítások kapcsán **Pest megye területrendezési tervével az összhang biztosított.**

4. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték nem változik, az összesített biológiai aktivitásérték egyenleg a legutóbbi módosítás során megállapított +713,15.

