

### III. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA (a 177/2014.(10.01.) KT. sz. határozat 2. sz. melléklete)



#### I.1. Térségi szerepkör

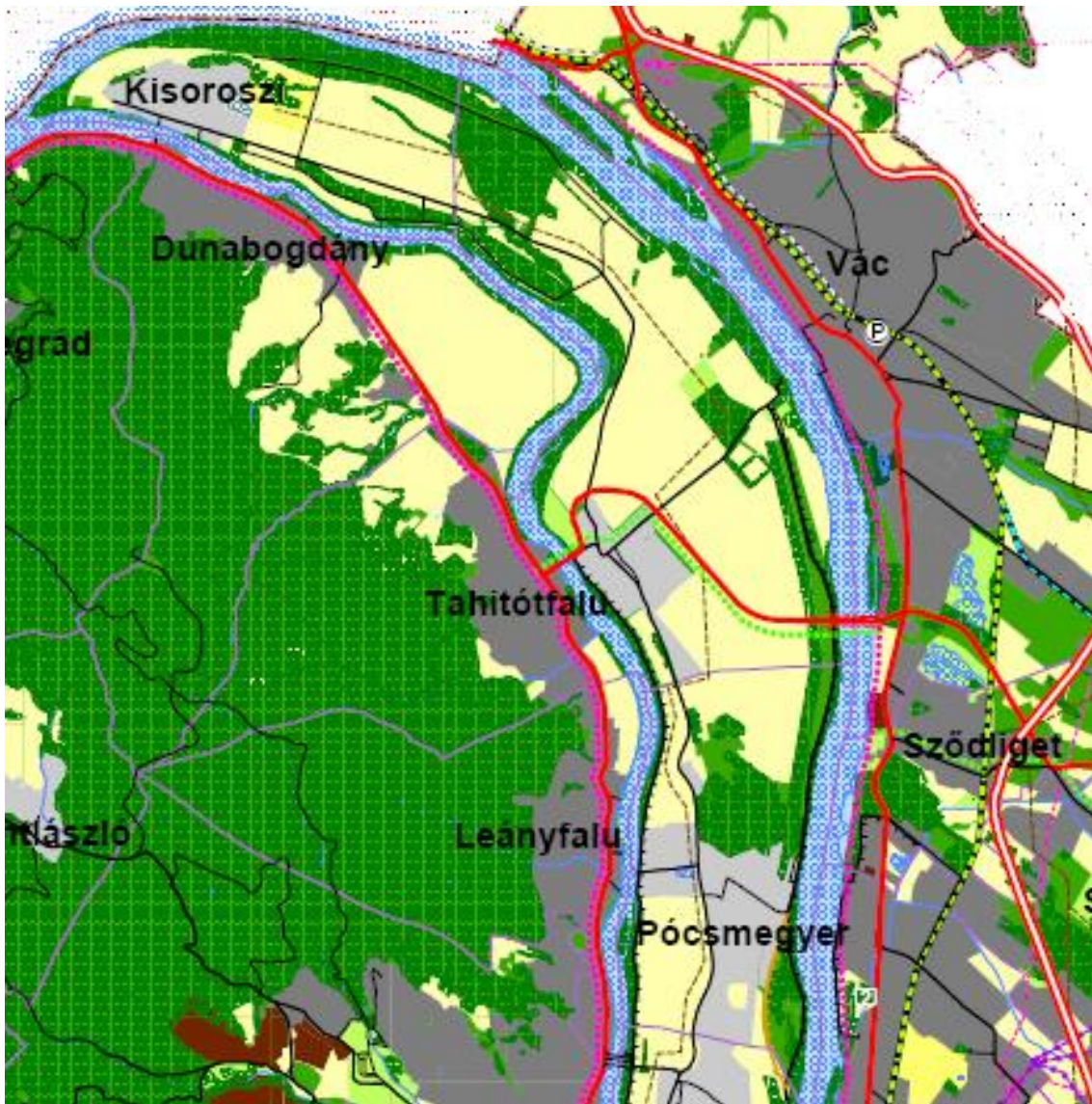
Tahitótfalu a Szentendrei sziget legnagyobb települése, a szentendrei dunaág mellett fekszik. A négy szigeti település közül egyedül megőrizte kétparti elhelyezkedését, míg a többi kisebb falu területileg visszaszorult a szigetre, elválva a dunakanyari üdülőterületekké fejlődött területeitől.

Kisközponti szerepköre van, összekötő és transzmissziós kapocs nemcsak a szigeti települések esetében, hanem a Duna két partja között is. Kitüntetett szerepe egyértelműen hídjának köszönhető, és továbbra is jelentős mértékben ez szabja meg fejlődését. Meghatározó fejlődése szempontjából a kiépülő – kiépítendő közlekedési kapcsolatok fejlesztése, ami a kistérségi szerepkörön túl, esetlegesen regionális jelentőséggel (váci híd, mint az északi közúthálózati összekötő elem) is bírhat.

A többi szigeti falu közúti kapcsolatai mind a település belsően haladnak keresztül, jelentős környezeti terhelést okozva, alapvetően a nyári üdülési szezonban, sőt a váci rév forgalma is itt halad át, amelynek jelenleg is térségi szerepe van.

A Sziget, illetve a települések területei alapvető fontosságúak az ország itt elhelyezkedő, legnagyobb vízbázisa miatt. A Fővárosi Vízművek kútjai, az itt kinyert ivóvíz stratégiai fontosságú, védelmük, a vízbázis megőrzése elsőrendű fontosságú. A vízbázis hatékony védelme csak térségi együttműködéssel lehetséges.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2011.évi  
Szerkezeti terv részlete



**A térségi szerkezeti terv értékelése:**

- Az ábrázolt területek lényegében megegyeznek Tahitótfalu ténylegesen beépített és már felhasznált területével. (Jelen terv elfogadva 2005.07, módosítva 2010.08.)
- A **városias települési térség** területét a tényleges folyamatokkal megegyezően Tahi egykori üdülőterületeinek átalakulásával jelöli ki.

- *Tótfalu (a szigeti településrész) területének térbeli növekedését nem preferálja, **hagyományos vidéki települési térségként** jelöli;*
- *Tótfalu központját tehermentesítő északi elkerülő útszakasz kijelölése megegyezik a település terveiben szereplővel, építésének ideje nem prognosztizálható, távlatban csatlakozást biztosíthat a váci térség déli területeivel, az ország keleti régióival.*

Tótfalu hagyományos, de nagyon jellegzetes szerkezetű, mezőgazdasági település, ami a legutóbbi időkig őrizte és ma is őrzi arculatát, megtartotta szerkezetét és jórészt értékes beépítését. Jómódú falu volt és ez látszik mai állapotán is.

Tahi a városkörnyéki, dunakanyari üdülőterületekhez tartozik fejlődését tekintve. A XIX. század végétől napjainkig folyamatosan fejlődik, először üdülőterületként, majd az utóbbi évtizedben mindinkább lakóterületként. Területén elegáns villák és nyitott – zárt verandás nyaralók épültek elsődlegesen, a természetbe besimulva, majd fokozatosan az átlag méretű nyaralók és lakóházak kerültek többségbe, de parti részein a hagyományos mezőgazdasághoz tartozó lakó- és gazdasági épületek is fellelhetők.

## **I.2. A településrendezés célkitűzései**

A Településfejlesztési Konceptióban rögzítettekkel összhangban a településrendezés céljai, a településszerkezeti szempontokat figyelembe véve, kibontva az ott lefektetett alapelveket:

### ***Fenntarthatóság***

Gazdaságosan üzemeltethető településszerkezet kialakítása, mely hosszabb távon is vonzó maradhat és figyelembe veszi a táj terhelhetőségét. A lakóterületek kiterjesztése, fejlesztése a meglévő beépített és beépítésre szánt területeken, lényeges területbővítés nélkül.

### ***Környezettudatosság***

Biztosítani kell, ahol még lehetséges, a természetközeli környezet feltételeit. Szabadon kell hagyni Tahitótfalu természetes zöldfolyosóit (dunapart, patak-völgyek). A meglévő és üres dunaparti területeket közösségi célokra kell fenntartani. Meg kell teremteni, és rendezni kell (különös tekintettel a Tahi oldalon) a mindenki számára elérhető dunaparti közterületet (sétányt, kerékpárutat), melyen csak zöldfelületi jellegű közösségi intézmények létesíthetők.

Tótfalu jó része és Tahi részben a „B” hidrogeológiai védőövezeten belül terül el, így nagyléptékű lakóterület és környezetet terhelő gazdasági terület fejlesztése nem lehetséges.

### ***Kellemes lakókörnyezet és élettér***

A lakókörnyezet alakításánál elsőbbséget kell biztosítani a környezet minőségi fejlesztését segítő beavatkozásoknak. A lakóterületeket csak ott szabad fejleszteni, ahol megvannak az ehhez szükséges adottságok. A belső területeken az átmenő forgalom csökkentésével kell javítani a zaj-, rezgés- és légszennyezettség állapotát.

### **Hagyományőrzés**

A megmaradt értékes településszerkezet és építészeti- és táji értékek védelme és hosszútávú fenntartása mellett kell megvalósítani a településfejlesztést. A kimagasló értékek védelmét a helyi védelem alá helyezéssel kell biztosítani. A hagyományok tisztelete, védelme segít a település vonzerejének megtartásában, a lokálpatriotizmus erősítésében.

### **Egyedi arculat**

A védett építészeti környezetnek megfelelően kell fejleszteni Tótfalu központi területeit, a közösségi intézményeket a település léptékéhez igazítva. Meg kell tartani a történetileg kialakult közterületi arányokat, az ahhoz igazodó fejlesztésekkel kell formálni azok mai arculatát, megtartva egyediségüket.

### **Széleskörű társadalmi részvétel**

Az egyes feladatok meghatározásakor és a végrehajtásában mind teljesebb körben kell ismertetni a lakossággal a várható hatásokat, és be kell vonni őket az előkészítésbe éppúgy, mint a feladat megvalósításába.

Az önkormányzat a párbeszédre törekvés mellett, úgy készítse elő a megvalósítást, hogy feleljen meg a fentebbi elvárásoknak. Támogassa a hagyománytiszteelő építészeti kezdeményezéseket, hozza nyilvánosságra a példát adó megvalósulást.

## **II.1. Területfelhasználás**

A település közigazgatási területe a fejlesztés és építés szempontjából beépítésre szánt (beépült vagy a terv alapján távlatában beépülő) és beépítésre nem szánt területekre tagozódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre szánt területek a felhasználási igények szerint, ütemezetten belterületbe vonhatók. A külterületek jellemzően, de nem kizárólag beépítésre nem szánt területek.

### **II.1.1. A község területének területfelhasználási tagozódása**

Tahitótfalu község területe a Településszerkezeti terven feltüntetetteknek megfelelően beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területre tagozódik.

A település igazgatási területének **beépítésre szánt** területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

- [L] Lakóterületek,
- [V] Vegyes területek
- [G] Gazdasági területek,
- [K] Különleges területek

A **beépítésre nem szánt** területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

- [Kö] Közlekedési és közműterületek
- [Zkp, Zkk] Zöldterületek

**[E]** Erdőterületek

Védelmi rendeltetésű erdőterület

Gazdasági rendeltetésű erdőterület

**[M]** Mezőgazdasági területek

**[K]** Különleges terület

**[V]** Vízgazdálkodási területek

Folyóvizek medre és partja

Ivóvízbázisok és védőterületek

A beépítésre szánt területek felhasználása, ill. a belterületek bővítése csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekeltet finanszírozásában valósítható meg.

### **II.1.2. A jellemzően beépült és beépítésre szánt területek**

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

*a) Lakóterületek:*

Falusias lakóterületek,

Kertvárosias lakóterületek,

Kisvárosias lakóterületek

*b) Gazdasági területek:*

Ipari gazdasági terület

Kereskedelmi gazdasági terület

*c) Vegyes terület*

Településközpont vegyes terület

*d) Különleges területek:*

ezen belül a temető, sport, és rekreációs terület

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának (terhelhetőségének) megengedett felső határát, az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Területfelhasználási egységek</i>	<i>Legnagyobb beépítési-sűrűség</i>	<i>Legnagyobb tervezett beépítettség %</i>	<i>Legkisebb tervezett zöldfelület %</i>
Kisvárosias lakóterületek	1,5	60	20
Kertvárosias lakóterületek	0,6	30	50
Falusias lakóterületek	0,5	30	40
Kereskedelmi gazdasági terület	1,5	40	30
Településközpont terület	1,5	50	30
Ipari gazdasági terület	1,0	40	40
Üdülőházas terület	0,5	20	40
Különleges terület	0,3	35	50

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembe vételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe kell felosztani a továbbtervezés során.

A tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

### **Lakóterületek**

A település teljes területére a falusias és újabban kertvárosias lakóterületi kialakítás a jellemző mind a beépítés módja, intenzitását, mind az épületek használati módja tekintetében.

#### *Meglévő területek:*

A meglévő lakóterületek vonatkozásában az értékmegőrzést kell előírni. Ez alapvetően az alábbiakban jellemezhető:

- A hagyományos tótfalui településmagban és a tahi oldal villáinál meg kell őrizni a jelenlegi telekállapotokat, beépítési módot, ezáltal lehetővé válik a terület épületállományának értékmegőrzése

- Részletes érték-kataszter alapján szabályozásban kell rögzíteni a művi értékek megőrzésének feltételeit
- Közterületek rehabilitációja (út- és járdaépítés, fasorok, közparkok, játszókertek - terek, stb. kialakítása és fejlesztése)

### *Fejlesztési területek:*

Fejlesztési terület külterület belterületbe vonásával:

- Tótfalu északi részén létesítendő különleges rekreációs terület,
- Tótfalu keleti részén lakóterület céljából

	a terület nagysága (Ha) <sup>1</sup>	lakótelkek becsült száma	becsült lakosság <sup>2</sup>
Rekreációs terület	7,51	0	0
Lakóterület külterületből belterületbe vonással	5,51	34	120
Farkasverem, Tahí északnyugati oldalán	8,5	90	315

Az előirányzott lakóterületi területfelhasználási egységeken belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges alapfokú intézmények és zöldterületek számára területet kell biztosítani.

További –a koncepcióban lefektetett mennyiségű- lakótelkek biztosítása az üdülőházas területek lakóterületté fejlesztésével oldható meg, melynek terület a szerkezeti tervlapon látható módon biztosítható.

### **Üdülőterületek**

A településen újabb üdülőterület kialakítása nem tervezett. A meglévő különös tekintettel –Tahí szívében lévő területekre – a kilátásvédelemre nem változtatandó (nem fejlesztendő).

### **Gazdasági terület**

Az ipari és kereskedelmi gazdasági terület a váci révhez vezető út mellett Tótfalu belterületének határán terül el. Tekintettel a jelenlegi tevékenységre és a szigeti vízbázis védelembe helyezésére, a területen belüli fejlesztés és további területek

<sup>1</sup> A terület nagysága alatt bruttó terület értendő, tehát a csatlakozó közterületek területét beleértve.

<sup>2</sup> A lakosság becslésekor 3,5 fő/lakás átlagot vettük figyelembe

bevonása csak környezetvédelmi vizsgálatok és hatástanulmányok alapján lehetséges.

Új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett:

- A pócsmegyeri út mellett, a megyeri határig
- A 11. számú főút mellett a dunabogdányi határig, korlátozott felhasználással

### **Különleges területek**

A különleges területek közé soroltak a tervezett rekreációs területek, a sportterület, a jellegzetes nagytelkes, hagyományos településszerkezetileg fontos villák területe.

E kategóriába tartoznak a település meglévő temetői. Bővítésük nem szükséges.

A mezőgazdasági üzemi területek szintén e kategóriába tartoznak.

### **II.1.3. A jellemzően beépítésre nem szánt területek**

Tahitótfalu igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) zöldterület
- b) erdőterület
- c) mezőgazdasági terület
- d) közlekedési és közmű terület
- e) vízgazdálkodási terület
- f) különleges sportterület a lósport számára

#### **Zöldterület**

A zöldterület állandóan növényzettel fedett, közútról megközelíthető közterület, közpark vagy közkert. Tahitótfalun a zöldterület aránya alacsony. A meglévő és tervezett zöldterületek egy része a Szentendrei-Duna-ághoz csatlakozva helyezkedik el, ahol a Duna parti sétányok zöldfelületi alapját adják. Tahí településrészen a Házás-patak torkolatától a Tahí hídig terjedő Duna parti szakaszon, a hajóállomás környékén és a kempinghez csatlakozóan játszó-, pihenő- és sportfunkciójú közterületek (KK) és egyéb kondicionáló zöldterületek találhatóak.

A településen jelenleg nincs közpark. Tótfalu településrész egyik tervezett közparkja (KP) a Duna parthoz csatlakozva, a Tahí hídtól északra lévő fejlesztési területen található. Mind a helyi igények kielégítését, mind a turizmust szolgálja a tervezett, nagy zöldfelület arányú reprezentatív parti sétány, pihenési-, játszó- és sport funkciókkal. Tótfalu településrész másik tervezett közparkja a sportpályához



kapcsolódva, kertvárosias lakóterületbe ékelődve található. A parkba elsősorban játszókerti és sportolási funkciók kerülnek.

## Erdőterület

Tahitótfalu erdősültségi aránya jóval meghaladja az országos átlagot. A területfelhasználási egységhez 1410,0ha erdő tartozik. (Jelentős a vízgazdálkodási területfelhasználási egységen elhelyezkedő erdőterületek aránya is.) Az erdők nagy része *védelmi* (védő és védett) elsődleges rendeltetésű. A tahi oldalon lévő erdőterület túlnyomó része, valamint a két Duna-ág menti ártéri erdőmaradványok többsége a Duna-Ípoly Nemzeti Park részeként természetvédelmileg *védett*. A fennmaradó erdőterületek jelentős hányada *védőerdő*. A tótfalui szántók, illetve az ívóvízkutak mentén *mezővédő és vízbázis-védelmi erdősávok* találhatóak. A kisvízfolyások külterületi szakaszait *talajvédelmi erdők* kísérik. Az elsődleges *gazdasági rendeltetésű* erdők aránya kicsi, azok főként Tótfalu külterületén találhatóak.

A *belterületi erdők* többnyire magántulajdonban vannak, főként gazdasági rendeltetésű akácosok. A 11. főút egy rövid szakaszán út menti védőfásítás található. A település egyéb részein kisebb erdőfoltok, rövidebb erdősávok találhatóak. A folyópartokat övező, jelenleg nem védett ligeterdő maradványok fontos részei a nemzeti ökológiai hálózatnak.

A tervezett elkerülő út környezeti terhelésének csökkentését szolgálja a lakóterülethez közel eső szakaszon tervezett *védőerdősáv* (levegőtisztaság-védelem, zajvédelem). Tótfalu településrész belterületének északi határán tervezett védőfásítás célja elsősorban a belterület, a tervezett különleges rekreációs terület, illetve a vegyes üdülő és termelő funkciójú terület környezeti terhelésének csökkentése, közhasználatú zöldfelületének növelése és tájba illesztése.

## Mezőgazdasági terület

Az alapvetően mezőgazdasági település tájszerkezetét a mezőgazdasági területek (1306,75 ha) határozzák meg. A településre elsősorban a szántóföldi kultúrák termesztése, az önellátó és árutermelő kertgazdálkodás, a zöldség- és gyümölcsstermesztés és az istállózó állattartás a jellemző. A szigeti településrészen találhatóak a szántóterületek, az elenyésző gyümölcsös és a jelentős gyepterületek nagyobbik hányada. Tahiban találhatóak a szőlőterületek és a gyepterületek kisebb része. A termesző területek minősége mozaikosan változó, a domborzati és a talajadottságoktól, valamint a vízellátás függvényében. A folyópartokhoz közel, és a sziget belsejében vannak időszakosan elöntött mezőgazdasági területek (szántók, rétek), amelyek művelési ág váltása, illetve művelésből való kivonása indokolt. A településen található a sziget legjelentősebb mezőgazdasági üzemének, a Kék Duna Szövetkezetnek a székhelye, valamint a Tahi Díszfaiskola székhelye és ültetvényeinek egy része.

## Szántó

Az általános mezőgazdasági területek összterülete 1135 hektár, amelyből 697 ha az átlagosnál jobb minőségű. A szántók Tótfalu településrészen a belterületet körbeölelve található. A magántulajdonban lévő kisparcellás művelés aránya nagyobb, mint az intenzíven öntözött, szövetkezeti nagytáblás művelésé. A Felső-Káposztásra és az Egeresekre jellemző szalagparcellákon változatos kertészeti és szántóföldi zöldség-, gyümölcs (földi eper) és takarmánynövény termesztés folyik. A parcellákon egyedileg kihelyezett, ideiglenes gazdasági építmények ("epresgunyhók") található. Az Alsó-Nagy-Árok elsősorban az intenzív szántóföldi földi eper termesztés, a gabona- és takarmánynövény termesztés területe.

## Gyep

Az összesen 424,3 hektárt kitevő gyepterületek nagy része Tótfalu északi részén, a Pánkúti-réten és a Kecse-szigeten található. Ezek a területek a Nemzeti Park által védett értékes, természetközeli gyepek. Jelentős ártéri kaszálóréteket találunk a folyópartok és a vízműutak környezetében, a vízgazdálkodási területeken belül. Elenyésző a gyepterületek aránya Tahiban. A gyepeket főként legelőként és kaszálórétként hasznosítják. A Duna-Ipoly Nemzeti Park által védett, mezőgazdasági területeken a jelenlegi szántóterületek hosszú távon a gyepterületbe kerülnek.

## Szőlő, gyümölcsös

A szőlő és a gyümölcsös területi részaránya alacsony, 22,5 hektár. Egykor a Dunakanyarra jellemző szőlő- és borkultúra, valamint a gyümölcsstermesztés mára háttérbe szorult, felvirágoztatásának a magas aranykorona értékű termőterületek ellenére nincs realitása. A szántóföldi művelésben termesztett földiepren kívül jelentős gyümölcsstermesztés a településen nincs. Az egykori Bogonhádi szőlők kis hányada maradt szőlőművelés alatt.

## Kiskertes terület

A kertes mezőgazdasági területbe 171,35 ha tartozik. Az egykori zártkerti területek részaránya igen magas, többsége Tótfalu településrészen található. Ezekre a területekre a változó teleknagyság, változó beépítettség és többcélú hasznosítás a jellemző. A termelési céllal hasznosított zártkertekre leginkább a szántóföldi és kertművelés a jellemző, kukoricát, napraforgót, zöldségnövényeket és vágott virágokat termesztenek. A zártkertek többsége vegyesen üdülési és termelési funkciót lát el, egyes területeken a lakófunkció is megjelenik. A Tordák-dűlő volt zártkerti tömb jelenleg is részben üdülőépületekkel beépített. Tótfaluban a Szentpéter és Jóság dűlők kiskert jellegű hasznosítását fenn kell tartani. A fennmaradó kiskertes területeken jellemző a vegyes üdülési és mezőgazdasági hasznosítás.

Továbbra is kiskertes mezőgazdasági terület marad Tahiban a Bogonhát, Felső-hegy, Hosszúmező, Külső-Nyulas és Villám-dűlő. A telekméreték a belterülettől az erdőterület felé növekszik, így megfelelő átmeneti sávot biztosít a sűrűbben beépített belterület és az erdőterületek között.

### Állattartás

A község lakóterületein általánosságban jellemző a háztáji állattartás. Jelentősebb számú állatot a külterületi farmokon (Magyar-tanya, Külsőhegyesd) tartanak. A településen összesen 303 gazdaság foglalkozik állattartással. Jellemző a szarvasmarha, a sertés, az egyre növekvő számú juh és a sport célú lótarás. A baromfitartás csak a háztáji gazdaságokra jellemző.

### Jelentős mező- és erdőgazdasági létesítmények

Az egykori Kék Duna Szövetkezet telephelye Tótfalu belterületének határán helyezkedik el. A telephelyen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó feldolgozó és szolgáltató tevékenység folyik. A telep területén megszűntek a zaj- és bűzhatást eredményező tevékenységek. Egyre jelentősebb mértékben van jelen az egyéb ipari tevékenység.

#### *Tahi Díszfaiskola*

Speciális terület a Tahi Díszfaiskola Kft. által működtetett faiskola ültetvényei és lerakata. A 60 hektáros ültetvény nagyobb része Dunabogdány közigazgatási területéhez tartozik.

#### *"Magyar-tanya"*

Tótfalu külterületén, a Nemzeti Park által védett területen (Szentgyörgy-hegy) található a Magyar-tanya gazdasági építményei. Az állattartás környezeti terhelést okoz.

### Vízgazdálkodási terület

A település közigazgatási területének jelentős részét foglalja el a vízgazdálkodási terület. A területfelhasználási egységhez a Szentendrei-Duna és a Váci-Duna településhez tartozó hullámtéri területei és az árvízvédelmi létesítmények, a tahi oldalon futó kisvízfolyások és vízmosások medre és partja, a vízmű létesítmények, valamint az ivóvízbázisok belső védőövezetei tartoznak.

Az árvízvédelmi létesítményeket (gátak, gátórházak) a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság és a települési önkormányzat üzemelteti. Elsőrendű árvízvédelmi gátak Tótfalun a Szentendrei-Duna mentén, a hídtól délre védik a belterületet, illetve a Váci-Duna-ág mentén, a kompátkelőtől délre. Keresztgát húzódik a Tahitótfalu-Pócsmegyer közigazgatási határon. Tahi egy szakaszán a

11. sz. főút látja el az árvízvédelmi gát szerepét. A Duna átlagosan 2-3 métert, ritkább esetben akár 7-8 métert is emelkedik. Árvízkor Tahí alacsonyabban fekvő üdülőterületei (a hídtól délre, a 11. sz. út és a folyó között), Tótfalun a Gyöpek és a Felső-Káposztások egy része víz alá kerül. A hatékonyabb árvízvédelem megvalósítására az árvízvédelmi művek fejlesztése tervezett. (A megvalósítása megkezdődött az elmúlt években.)

Kiemelkedő jelentőségűek a regionális ivóvíz-kitermelés szempontjából a település közigazgatási területén fekvő vízbázisok. A szigeti Surányi, Kisoroszi, Tótfalui és Tahí vízműt a Fővárosi Vízművek Rt., a tahí Leányfalu vízművet a Duna-menti Regionális Vízművek Rt. üzemelteti. A település közigazgatási területének jelentős részét teszik ki a vízbázisok belső és külső védőövezetei, illetve az 'A' és 'B' hidrogeológiai védőövezetek. Ebből a belső védőövezetek csak engedéllyel látogathatók. A külső és a belső védőövezeteken főként gyepek és erdők találhatók. Tahí északi területének kis részét érinti a Dunabogdányi távlati vízbázis védőövezete.

A tahí oldalon lévő patakok és vízmosások (Házás, Ugrói, Nyulas, Villám, Kalicsa stb.) nyugat-keleti irányban keresztezik a belterületet, amelyek a külterület vizeit is összegyűjtik és vezetik a befogadó Dunába.

### **III. Tájrendezés, természetvédelem**

A tájrendezés elsődlegesen a település kedvező tájszerkezetének megőrzését, ehhez mérhető fejlesztését, valamint a tájkép meghatározó elemeinek fenntartását szolgálja. A vízbázisvédelmi, természet- és tájvédelmi szempontok érvényesítése érdekében területhasználati módosítások szükségesek. A javasolt módosítások jelentős beavatkozást nem okoznak a tájszerkezetben. A beépített területek (lakó- és üdülőterületek) kiterjedését nem javasolt növelni, a beépítésre nem szánt területeken pedig mezőgazdasági területek (szántó, gyepek) és erdőterületek megtartása, módosítása javasolt. Kiemelten fontos az egykori zártkerti területek rendezése. A tervezett állapot a kiemelkedő tájképi értéket hordozó település tájszerkezetének, tájhasználatának megőrzését biztosítja.

A tájrendezési feladatok három nagyobb problémakör köré csoportosulnak. Elsődleges a közúthálózat fejlesztésével összefüggésben, az általa megváltoztatott külterületi tájhasznosítás optimalizálása, a felmerülő járulékos területek hasznosításának meghatározása. Hasonlóan fontos a táj mezőgazdasági és erdőgazdasági potenciáljának megőrzése, a gazdálkodás átalakulásának biztosítása, valamint az egykori zártkerti területek rendezése. A harmadik, az előzőekkel egyenrangú feladat a változatos tájszerkezet és természeti adottságok megőrzése.

#### **III.2. Zöldfelületi rendszer**

A település zöldfelületi rendszerének vázát a Szentendrei-Duna-ág mentén kialakítandó zöldsáv adja, amely intenzívebb fenntartású zöldterületek (játszóker,

parti sétány), zöldfelületi intézmények (kemping, fejlesztési terület sportlétesítményei stb.), közlekedési zöldfelületek (volt hajóállomás és környezete) és extenzív erdők. Ehhez kapcsolódnak a tahi oldalon futó egyes patakok mentén kialakítandó zöld sávok (védőerdők, sétányok, kisebb játszóterek). A belterületen szigetszerűen elhelyezkedő intézménykertek, zöldfelületi intézmények, közterek közlekedési zöldsávokkal, fasorokkal kapcsolódnak a part menti területhez, illetve egymáshoz, így alkotva összefüggő rendszert. A belterületi és a külterületi zöldfelületi elemek közötti kapcsolatot a településszegély mentén kialakítandó zöldsávok, illetve az út menti fasorok biztosítják.

Mivel a település belterülete és a Duna partok közötti zöldfelületi kapcsolat, illetve a parti sávok zöldfelületi hasznosítása jelenleg nem megfelelő, ezért mind a tahi, mind a tótfalui oldalon parti sétány fejlesztése javasolt. Szükséges a kerékpáros és gyalogos forgalmat kiszolgáló úthálózat, parkberendezések, világító testek és hulladékgyűjtők elhelyezése. A sétányon pihenő és játszótéri funkciók, illetve egyéb szabadidős funkciók elhelyezése kívánatos. A növényalkalmazásnál javasolt a honos, illetve a termőhelyre jellemző fajok, fajták (fűzek, nyárok, kőrisek) előtérbe helyezése.

#### **IV. Örökségvédelem**

Tahitótfalu 2005-ben a részletes építészeti és régészeti örökségével foglalkozó Örökségvédelmi hatástanulmányt elkészítette. A vizsgálatok javaslatot adtak a védendő értékek meghatározására és a település megalkotta Helyi értékvédelmi rendeletét.

Tahitótfalu teljes közigazgatási területe az OTrT 3/6. sz. melléklete szerint Világörökségi és világörökség várományos területbe tartozik.

#### **V. Közlekedés**

Tahitótfalun a közlekedési területbe tartoznak az országos főúthálózat és összekötő utak területe, valamint a községi gyűjtőút hálózat.

- A 11-es számú I. rendű főútvonal
- A tervezett elkerülő út nyomvonala és a váci hídhoz vezető út nyomvonala
  - A szigetmonostori 11312 sz. ök. út
  - A kisoroszi 1113 sz. ök. út
  - A váci ráv 1114 sz. ök. út

és ezek belterületi szakaszai.

Tahitótfalu helyzetéből következően központi szerepet tölt be a Szentendrei sziget közlekedésében. A település fő közlekedési útvonala és egyben Tahí feltáró útja a 11. számú, elsőrendű főútvonal és az egyetlen közúti hídon át, a településen keresztül vezetnek a sziget feltáró útjai, északi-, déli- és keleti (Vác) irányban egyaránt.

A tavaszi-őszi időszakban, az idegenforgalmi szezonban, a dunai kompok kapacitása segítség az üdülőterületi forgalom lebonyolításában, azonban ekkor - különösképpen hétvégeken – túlterheltek az utak és esetenként kaotikus állapotok jellemzik a 11-es út csomópontjának környezetét.

A település tömegközlekedését a Volán társaság autóbuszai bonyolítják. E járatok a szomszédos településekkel, valamint a 11-es úton Esztergom – Szentendre és Budapest irányban kapcsolják be a települést a tömegközlekedésbe, sőt a település belső igényeit is kiszolgálják részben.

Tahitótfalu községet, egyre csökkenő mértékben, de érintik a dunai hajóközlekedés járatai is.

Jelenleg a községben nincs kiépített kerékpárút hálózat, annak ellenére, hogy a településen ma is van jelentős kerékpáros közlekedés és az idegenforgalmi főszezonban erőteljesen megnő a szigetre látogató kerékpárosok száma.

Fejlesztési feladatok:

- A belső területeken javítani kell az egyes területrészek közötti kapcsolatot, elsősorban a tahi oldalon
- A belső gyűjtőúthálózat kiépítése, felújítása szükséges, ahol lehetséges, kerékpársávokkal és önálló kerékpárutakkal
- Önálló kerékpárúthálózat kiépítése szükséges a szigeti települések összekötésére és a területen bemutatandó természeti értékek között, térségi hálózat szervezésével
- Új a települést elkerülő, kistérségi szerepkörű út kiépítése szükséges a település belső, védendő területének megóvása és a környezeti ártalmak csökkentése érdekében

A község nem támogatja az új váci híd megépítésével kapcsolatos, a sziget középső szakaszát délről északra átszelő új, országrészeket összekötő, regionális jelentőségű út megépítését, annak a sziget területhasználatát átforgató volta és forgalomvonzó, így jelentős környezeti terhelést okozó jellege miatt.

## **VI. Közművesítés**

A település területén a közműves ellátás teljeskörű, a gerinchálózatok gyakorlatilag teljesen, az ellátó hálózatok nagy részben kiépültek.

Közműterületbe tartoznak az ellátó hálózatokhoz tartozó műtárgyak önállóan lehatárolt egységei.

Tahitótfalu belterületén a közüzemi ivóvízellátás közel 100%-os. A településhez tartozó két zártkerti jellegű településrészen nincs kiépítve a vízvezeték-hálózat, így egyéni kutas vízellátás jellemző.

A kommunális szennyvízcsatorna-hálózat a település nagyobb részén (Tótfalu kb. 90%-án, Tahi kb. 80%-án) kiépült. A szennyvízvezetékekkel ellátott településrészekben a lakások több mint 97%-a rendelkezik közüzemi vízellátással és több mint 78%-a

közüzemi szennyvízcsatornával, A közüzemi csatornahálózattal összegyűjtött szennyvíz a szentendrei szennyvíztisztító telepre kerül.

## **VII. Védett, védelemre tervezett és védő területek**

A település területhasznosítását, építési lehetőségeit a különböző védett és védőterületek jelentősen befolyásolják, korlátozhatják.

### Természetvédelmi szempontból védett és védő területek

Az 1997-et megelőző időszakban a Tahi hegyoldal egy része a Pilisi Tájvédelmi Körzet részeként országos, a teljes szigeti településrész pedig megyei jelentőségű védelemben részesült. A Duna-Ipoly Nemzeti Park megalakulását követően a Szentlászló-hegy - Vöröskő - Urakasztala területe beolvadt a Pilisi Tájegységbe. Ebből fokozottan védett 3,59 ha, amely a nemzeti park *A zónájába* tartozik, a látogatóforgalom elől elzárt. A Szentendrei-sziget országos jelentőségű védett területei közül a község közigazgatási területéhez tartozik a Kecske-sziget (110 ha), a Martuska-sziget (10 ha), Torda-sziget (7 ha) és a Révész-sziget (5 ha). Ezek egy része a látogatóforgalom elől elzárt, az ivó vízbázist védő belső védőövezet. A védetté nyilvánítás célja az érintett területek természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vízkészleteinek, erdeinek, termőtalajának, más megújuló erőforrásainak, gazdag élővilágának, tájképi és történeti emlékeinek védelme.

Helyi jelentőségű természetvédelmi területként védett Tahiban a kúriaépülethez tartozó – 1,15 hektár területű – Kőnig Éva kert.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a község közigazgatási területén belül „természeti területet” nem tart nyilván. A Duna és a folyó menti természetközeli ligeterdő maradványok a nemzetközi jelentőségű ökológiai folyosó részei, ezért természeti területként kezelendők. A Tahi településrészen található kisvízfolyások a települési szintű ökológiai hálózat elemei.

### Környezetvédelmi szempontból védett és védő területek

Védőterületet kell fenntartani a következő területeknél, létesítményeknél: felszín alatti vízbázis, felszíni vízfolyás (védőterület-100m), temető területe, elektromos légvezeték, régészeti területek (1-12).

A település teljes közigazgatási területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.

### Felszín alatti vízbázis védőövezetei:

A település közigazgatási területén országos jelentőségű felszín alatti vízbázisok találhatóak. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet alapján

megtörtént a település területén a védőidomok, védőterületek és védősávok kijelölése. A településszerkezeti tervben a következő védőövezetek kerültek lehatárolásra:

- Belső védőövezet
- Külső védőövezet
- "A" hidrogeológiai védőövezet
- "B" hidrogeológiai védőövezet

A hidrogeológiai védőövezetek a szigeti településrész jelentős, a tahi településrész kisebb hányadát érintik.

#### *Vízjárta területek:*

A településen vízjárta területek a Duna időszakosan vízzel telített egykori holtágai, illetve árvízvédelmi töltéssel nem védett területek, amelyeket a mederből kilépő árvíz szabadon elönthet.