

SZENTENDRE TSZT, SZÉSZ, SZT TERVEZETET MÓDOSÍTÓ ÖNKORMÁNYZATI ÉSZREVÉTELEK

Partneri kód	SZÉSZ - SZT TÉMA	Önkormányzati javaslat, észrevétel	Tervjavaslat	Szakmai indoklás
ÖNK-1	381 hrsz. Rendőrséggel szemközi terület fejlesztése, közlekedési összefüggések, telken belüli felszíni parkoló kialakíthatósága. Gksz/12 övezet.	Útkiszabályozás (közlekedési terület alakítása) a 11- es mentén a korábbi úttervek figyelembe vételével legyen korrigálva. A Dózsa György úttól mért 50 m- en belüli felszíni parkoló korlátozás elhagyandó. Viszont az előkert növényesítés javasolt!	A szabályozási vonal a tervezett gazdasági terület előtt a korábban készült részletes szabályozás szerint történt meg.	7 éven belül szerzett jogot fenntartva a szabályozás igazodott a korábbi tervi tartalomhoz. Üzemanyagöltő állomás elhagyásával.
ÖNK-2	ÉMI - Gip/1, Gip/3 területek.	Önkormányzattal közös projekt megvalósíthatósága érdekében az övezet leírása tegye a területet alkalmassá látogatópark létrehozására.	A SZÉSZ leírásába a Gip/... Övezetnél beírásra került a látogatópark elnevezésű rendeltetés is.	
ÖNK-3	Lejtő utca, Meggyfa utca, Hangya utca - kiszabályozások, korrekciók, túlkerítések lehetséges kezelése szabályozási szinten	Lejtő/ Meggyfa sarok szabályozási vonal korrigálás javasolt. Hangya utca - 6m - szabályozási vonal kétséges! Meggyfa utca vége - szélesítés vizsgálendő - magánúttá alakítás lehetősége vizsgálendő! Barackos úti szabályozási vonal vizsgálendő!	Egyes túlkerítések bekerültek a tervbe, mint megvásárolható területek. Ahol a szabályozási szélesség miatt az nem volt megtartható ott nem igazodik a szabályozás a kialakult kerítésvonalakhoz.	A Hangya utca sajnálatos, hogy nem köthető össze a Meggyfa utcával. Olyan kerítésépítés és elzárkózás tapasztalható, mely nem ad esélyt a Hangya u. zsák jellegének megszüntetésére. Mivel a Hangya u. közel 10 telket szolgál ki nem támogatható a magánúttá alakulása. Az utcában megfordulni a közszolgáltatói autók nem tudnak.

ÖNK-4	Ligeti Erika tér 1795 hrsz - létrehozása céljából kialakítandó telek a SZÉSZ-ben, legyen közterületként feltüntetve.	Bár a tér kialakítására és közterületként való használatára beépítetlen területként is lenne lehetőség, de a tervezett SZÉSZ, SZT szerint legyen letisztázva a telekalakítás lehetősége, és a SZÉSZ-ben közterületként legyen feltüntetve, amit a valóságban is annak használunk.	A Kert utca Jókaitól induló szakaszán kétoldali parkolás van kialakítva, s rajta van a parkolósor az intézményi telken, melyet mi az utcához rendeltünk - ezért a szélesség. A Kert utca kikötése pedig a Duna korzóra valóságban olyan ferdén létezik, ahogy ábrázoltuk. Az intézményi telket három oldalán is szabályoztuk, nem csak a Ligeti Erika tér felől, hogy akkor legyen rendben, hiszen egyik helyen lelóg az épület a telkéről. A Ligeti Erika tér felől pedig az intézményi telek épületétől mérten 5,0 méterre tettük a közterületi határt. A Ligeti Erika teret övezeti szinten közterületek közé tettük, közlekedési zöld (KÖz) jelű övezetet kapta. Valóságos funkciója kinézete okán. A KÖz-ben sem illik parkolni, a díszburkolaton kívül csak zöldfelületi elemeknek kellene megjelennie. Fix ládákban való növényültetés, fa telepítés javasolt. Főleg a negatív sarak elé. Az intézményi telek alakjában van egy hegyesszögű kitüremkedés, azt a telek gk.behajtójának biztosítása indokolja, ezért nem futhat ott a KÖz a behajtó elé. Korrigáltuk a Jókai M. utca Duna korzóra kivezető ágát is, ott is a parkoló-felületek követése miatt.	Jut is marad is elvet követve történt a közkert lehatárolása, az építési telekből való kiemelése. Közkert szerepét betölteni akkor tudná, ha a szobor környezetében a parkolás megszűnne.
ÖNK-5	3225 hrsz telek melletti nyél - övezeti határvonal érinti. Szántosi Judit. A 3225 hrsz mellett van a Pásztor utcának egy nyele, amit évek óta használnak, ők betonozták le és most szeretnék megvenni. A hatályos HÉSZ szerint építési övezetben van, ezért a törzsvagyomból testületi döntéssel kivonható, értékesíthető, a telekhez csatolható.	Övezeti határvonal átrakás a nyél túloldalára, a valós használat szerinti telekalakítás elvégzéséhez javasolt.	Övezeti határvonal módosítás megtörtént, a telkek egyesítésének nincs akadálya.	

	Az új SZÉSZ az építési övezetet pont e mentén osztja két különböző övezetre, ráadásul épp a másik szomszédos 8982/3 hrsz-ú ingatlanhoz csatolhatóan. A terepviszonyok (a társas ingatlan 1,5 m-rel magasabban van) és a tényleges használat miatt ebben a formában nem célszerű az övezeti határvonalat kijelölni.			
ÖNK-6	Vi/5 - 919/1 - terület hasznosítása	Parkoló közhasználatúsága a hasznosításnál fontos szempont lehet! Beépítettség 35%-ra növelése szükséges - szomszédok és a magasság csökkentés érdekében. Az irodafunkció, mint kizárólagosság felülvizsgálandó, az általános Intézményi funkciókkal legyen hasznosítható a terület! Szálláshely és lakás létesítést ne tegye lehetővé.	Az övezeti előírások felülvizsgálata, rendeltetés korlátozása megtörtént.	
ÖNK-7	Má/6 övezeti előírások - terepszint alatti beép. jelenleg 0%.	Terepszint alatt min. 1,0 % javasolt. Borászat esetén pince elhelyezés lehetőségét adja meg a paraméter.	Borászat számára vagy egyéb terepszint alatti építés számára a mezőgazdasági övezetekben -kivéve Tófenék vizes, mocsaras területeit - engedélyezett a terepszint alatti építés.	
ÖNK-8	Birtokközpontra vonatkozó előírások. 3000 m2 épület - 7500 m2 - épületszám vizsgálandó	KÉT ÉPÜLET kevés! Több épületre bontás lehetősége javasolt.	Megemeltük területnagysághoz rendelt az építhető épületek számát.	
ÖNK-9	Kb-Sp/2-H - 75.§ (5) b) - építmény magasság 18. sz. táblázat. 6,5 m épületmagasság számítás előírása vizsgálandó.	Városi CSÓNÁKHÁZ PROJEKT. A 6,5 M MAGASSÁGOT A CSATLAKOZÓ ÚT/ beton platz (fogadósint) magasságától kelljen számítani!	Teljesítve	
ÖNK-10	V-z övezetben (Pap-sziget alatt), 4441 hrsz melletti terület - szárazulat	Lehessen rajta csónakházat építeni - jövőbeni fejlesztés lehetősége. 10% OTÉK szerinti beépíthetőség érinti?	A SZÉSZ-be az alábbi kiegészítést került be: a vízgazdálkodással összefüggő, a vízi sportot és egyéb rekreációs célt szolgáló szociális rendeltetésű legfeljebb 100 m2 alapterületű épület	

ÖNK-11	7527 és 7528 hrsz vonalában a Kada utca vége (részben) Üh övezetbe sorolása	Kada utca végén, az út szélességének felében kérjük a területet a 7527, 7528 hrsz telekkel egyvonalban Üh övezetbe tenni, hogy a 7527 hrsz területtel összevonható legyen, telekkiegészítésként lehessen kezelni.	TSZT-be és SZT-be is beépítve. A Kada u. elszűkül a kért szélességben, és gyalogos útként összekötést kap a Pirkadat utcával önkormányzati telken átvezetően.	
ÖNK-12	Lajosforrás turistaház területe	Egyeztető tárgyalás értelmében övezetek meghatározása. Telken belüli parkolás szükségességének feloldása, a közterületi parkolóterület igénybevételeivel.	SZÉSZ-be beépültek a kért változások	
ÖNK-13	Barackos út mentén 6214 hrsz telek telekkiegészítés lehetősége	A Barackos úton jellemző 12m szabályozási szélességhez igazítani a telek határvonalát - szabályozási vonallal. Értékesíthető sáv jöhet létre.	A kialakult elkerítést követve a Barackos u. érintett szakasza 12,0m-re lett leszűkítve.	
ÖNK-14	Skanzen fejlesztési terület alatti, vízfolyás menti 3,25 ha erdőterület közjóléti erdőként való szabályozása.	Skanzen fejlesztési terület alatti, vízfolyás menti erdőövezeti területek véderdőből való átalakítása javasolt, közjóléti erdő övezetbe. A Skanzen Erdélyi tájegység kiemelt állami beruházáshoz kapcsolódó tárgyalásos eljárás egyeztető tárgyalásán megállapítást nyert, hogy a 3,25 ha erdőterület közjóléti erdőként való szabályozása indokolt városfejlesztési szempontból. Ehhez a szabályozási elvhez szükséges igazítani a TSZT és SZÉSZ terveit is.	A módosítás valamennyi településrendezési eszközben (TSZT, SZÉSZ, SZT) átvezetésre került.	