


Szentendre településrendezési eszközei több részterületre szóló módosításának egyeztetési folyamatában a PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS KERETÉBEN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jele	Véleményező	Beérkezése	A vélemény lényege	Tervezői válasz a véleményre
1.	[REDACTED]	2025.12.09. Lakossági fórum	<p>Magánút kialakításával kapcsolatos előírások felülvizsgálata témához:</p> <p>A Villator közben lakók az elmondottakat tudomásul veszik, és vállalják ennek a megvalósítását. Kiemeli, hogy a Villator köz az ott lakók saját pénzéből épült, tehát ezért is szeretnének kérni egy kivételt, és természetesen minden olyan dolgot, amit a hatóság előír teljesíteni fognak.</p>	<p>Elfogadott észrevétel</p> <p>A Villator köz a módosítási javaslat szerint közhasználat elől elzárt magánútként is kialakítható, amennyiben a katasztrófavédelem, a rendőrség és a mentők akadálytalan bejutását biztosító műszaki megoldás rendelkezésre áll.</p> <p>A módosítást megelőzően szükséges a közműszolgáltatók nyilatkozatának beszerzése is arra vonatkozóan, hogy milyen feltételek mellett tudják tovább vállalni a közforgalom elől elzárt területen történő közműszolgáltatást.</p> <p>A közlekedési és közmű szempontok együttes vizsgálata és a szükséges további egyeztetések alapján lesz lehetséges a tárgyi módosítási javaslat végrehajtása, telekkönyvi átvezetése.</p>
2.	[REDACTED]	2025.12.09. Lakossági fórum	<p>Magánút kialakításával kapcsolatos előírások felülvizsgálata témához:</p> <p>2.1. Az út átminősítését – közforgalom elől el nem zárt magánútról közforgalom elől elzárt magánútra - a Pest Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztály fogja kiadni, aki ugyanúgy vizsgálja a megfelelő szakhatóságok igényeit. Tehát nem jelent-e kettős szabályozást emiatt, hogy a SZÉSZ-be ugyanúgy belekerül az a követelmény. Kérdezi, nincs-e olyan veszély, hogy ellentétes kérelemrendszert állítanak fel a szakhatóságok különböző kapcsolattartói a különböző megkeresések nyomán, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztályának más követelményt fognak mondani, mint az Önkormányzatnak.</p>	<p>Tájékoztatással megválaszolt észrevétel</p> <p>Megállapítható, hogy a SZÉSZ esetleges megengedő módosítása esetén is szükséges az adott szakági fejezetekben leírtak, illetve a szakhatóságok majdani előírásainak teljesülése is a tényleges (földhivatali) átminősítéshez.</p> <p>Ugyanakkor feltétlenül szükséges a SZÉSZ keretében is a megengedő előírás, mert az útügyi hatóság engedélyezési eljárásában sem a tűzoltóság, sem a mentőszolgálat, sem a rendőrség, mint szakhatóság nem vesznek részt, viszont olyan hatósági döntés nem születhet, amely ellentétes a helyi építési szabályzattal. Így velük egyeztetett módon kell majd elkészíttetni az útügyi hatóság számára azt a dokumentációt, ami alapján a tárgyi magánutat közforgalom elől</p>

				elzárt magánúttá át lehet minősíteni. A változást végül a Földhivatalnál kell majd bejegyeztetni.
			2.2. Érdeklődik, hogy az egyeztetés hogyan fog zajlani, milyen fórumon, milyen csatornán, hogy fel tudjanak készülni rá?	Lásd a 2.1. észrevételre adott választ
			2.3. Jelzi, hogyha ez megtörténik, eszerint kapnak egy leiratot, hogy kinek, mivel, hogyan kell hozzájárulni, hogy milyen feladataik vannak, és ez várható 2026. márciusra, és akkor remélhetőleg kezdhetik áprilisban. Lényeg az, hogy elindult a folyamat, és megy a maga útján. Arról ők sem szeretnének lemondani, hogy a tűzoltóság, a mentő bejusson, úgyhogy abszolút közös az érdek. Köszöni a tájékoztatást.	Lásd a 2.1. észrevételre adott választ
3.		2025.12.09. Lakossági fórum	3.1. Dömörkapu 0583/7 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési javaslata témához: „Kérdezi, ezek szerint a zenei programot teljesen meg kell szüntetnie a jelenlegi tulajdonosnak, vagy csak erre a déli területre vonatkozik-e, és a felső területen tovább folytathatja?” Felveti, hogy biztos jó-e az, ha így teljesen egyértelműen általában a közösségi szórakoztató tevékenységet megtiltják, vagy nem lehetne ennél részletesebb szabályozás?” „megtörténhet-e a megközelítés szabályos megteremtése?”	Tájékoztatással megválaszolt észrevétel Az előírások az övezet teljes területére vonatkoznak. A szabályozás egyértelművé teszi, hogy szabadidős tevékenységet szolgáló építmények – a közösségi szórakoztató rendeltetés kivételével – továbbra is elhelyezhetők. A módosítás célja, hogy a terület hasznosítása a jelentős zajhatással járó, akár időszakosan is nagy forgalmat vonzó tevékenységeket tiltsa, de támogassa a természetnek alárendelt turisztikai funkciókat. A déli ingatlan megközelítésére javasolt – az erdőterületek megtartását célzó és a kialakult állapothoz igazodó magánutas megoldást az erdészet nem támogatta, így ebben a tekintetben további egyeztetés, illetve megállapodás szükséges. Megállapodás hiányában nem javasolt a hatályos szabályozás módosítása. A témakört célszerű a készülő új településtervezési keretében – az addig lefolytatandó további egyeztetések eredményének tükrében - újra gondolni.

			<p>3.2. Paprikabíró utcai 1075/1, /2 és /6 hrsz.-ú ingatlanok K-Cas/K jelű építési övezetének felülvizsgálata témához: A számított parkolóhelyekre vonatkozóan kérdezi, hogy: „a terv szerint melyik szabályozásnak felel meg, illetve általában az összes ilyen jelenlegi módosítással kapcsolatban felmerül a kérdés, hogy ezt az egészet felül kell vizsgálni. Érdeklődik, a most várható teljes felülvizsgálathoz ez mennyire alkalmazkodik, tehát megvan-e annak a koncepciója és ez már illeszkedni fog-e bele.”</p>	<p>Tájékoztatással megválaszolt észrevétel A teljes településre készülő felülvizsgálat folyamatban van, jelenleg a megalapozó vizsgálat készül, tehát a jelenlegi a javaslat a konkrét kérelemre fókuszálva született, de figyelemmel az új országos előírásokra (TÉKA). A szabályozás lehetővé teszi az előírt parkolók telken belül történő kialakítását.</p>
			<p>3.3. Püspökmajori lakótelep úszótelkeit érintő szabályozások felülvizsgálata témához: „az óvoda kapcsán kérdezi, hogy a kerítésen kívüli terület lesz hozzáadva az óvodához és a kerítés át lesz helyezve, vagy tulajdonképpen az óvoda területe, ami le van kerítve, annak egy része nem közterület.”</p>	<p>Tájékoztatással megválaszolt észrevétel A már lekerített játszótér kerül az óvodához, ezzel bővül ki az intézményi övezet.</p>
			<p>3.4. Csomagautomata k elhelyezésének szabályozása témához: „pontosító kérdése, hogy a 6000 m² nagyság csak a Dera Bevásárlóközpont, illetve ez tartós vagy állandó kihelyezésre vonatkozik? Most eszébe jutott május elseje, vagy bármilyen más ilyen esemény a városban, ahol van például kürtőskalács árusító stb., egy-két napra. Kérdezi, hogy ennek a tiltása nem tartozik ebbe a körbe?”</p>	<p>Tájékoztatással megválaszolt észrevétel A szabályozás nem konkrét helyhez kötött, hanem általánosan a lakóépületektől mért távolságra és a szükséges parkolóhely biztosítására vonatkozik.</p>
4.	Pilisi Parkerdő Zrt.	2025.12.08. e-mail	<p>Dömörkapu 0583/7 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési javaslata témához: „A Szentendre 0583/7 helyrajzi szám alatt fekvő önkormányzati ingatlannal szomszédos, egyben a Nemzeti Földalapba tartozó és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő Szentendre 0583/6 helyrajziszámú, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlanon az Országos Erdőállomány Adattár adatait alapul véve az elsődlegesen természetvédelmi, másodlagosan talajvédelmi és NATURA 2000 rendeltetésű 45/I azonosító jelű erdőrészlet található. Az erdőrészlet állami tulajdonból történő kikerülésére a nemzeti vagyonról szóló, illetve az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvények értelmében jelenleg nincs lehetőség” „Társaságunk továbbra is az alábbi rendezést tartja megvalósíthatónak, nevezetesen:</p>	<p>Nem elfogadott észrevétel. Az észrevételben foglalt – egyébiránt segítő javaslat – nem oldja meg az önkormányzati tulajdonú földrészlet hasznosításának problematikáját, miszerint építési telek státusz csak abban az esetben biztosítható, ha az ingatlan közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető. Sajnos az „erdészeti magánút” telekjogi szempontból ennek nem felel meg, önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánút kialakítása szükséges. A hatályos szabályozás szerint a hivatkozott erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlanból jelenleg kb. 1100 m² van közlekedési területbe sorolva. A javasolt magánút területe – előzetes becslés szerint, 6 m szélességet feltételezve – mintegy 300 m² területigényrel járna, tehát jóval kisebb erdőterület kerülne magánút kategóriába, ráadásul a kialakult állapot szerint (kijárt területen).</p>

			<p>A Pilisi Parkerdő Zrt. megbízási jogviszony keretében elvégzi a hatályos és elfogadott erdőtervtől eltérő eljárás lefolytatását az illetékes erdészeti hatóságnál, mely eljárás következtében a Szentendre 058/6 helyrajzszámú ingatlanon az Országos Erdőállomány Adattárban külön üzemtervi jellel (Szentendre 45/ÚT) kerülne feltüntetésre a már meglévő vonalas (út) létesítmény, mely az ingatlan művelési ágát nem érintené.”</p> <p>„Az eljárás eredményes lefolytatását követően a Pilisi Parkerdő Zrt. az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján vállalná, hogy az önkormányzati tulajdonban álló ingatlan mindenkor használója számára behajtást, illetve áthajtást biztosít az adott útszakaszra.”</p>	<p>Megállapodás hiányában nem javasolt a hatályos szabályozás módosítása.</p> <p>A témakört célszerű a készülő új településtervezési keretében – az addig lefolytatandó további egyeztetések eredményének tükrében - újra gondolni.</p>
5.	Közép-magyarországi Regionális Mentőszervezet	2025.12.12. e-mail	<p>Magánút kialakításával kapcsolatos előírások felülvizsgálata témához:</p> <p>„Amennyiben az érintett útszakasz közútnak minősül, a mentőautók közlekedése akadálymentes, akadály esetén megoldott a segítségkérés a Katasztrófavédelemmel. Magánút esetén amennyiben lezárás történik, a mentőautó közlekedése, így a sérült/beteg minél előbbi megközelítése nehezebb, késlekedéssel járhat, így nem preferáljuk a magánutak kialakítását lakóközösségeken belül, lakótelepeken belül.”</p>	<p>Nem elfogadott észrevétel.</p> <p>Lásd az 1. és 2.1. észrevételre adott választ.</p>
6.	Pest Vármegyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	2025.12.15. hivatali kapu	<p>„figyelemmel arra, hogy az érintett település államhatárszakasszal nem rendelkezik, határrendészeti vonatkozása nincsen, a településrendezési eljárásban nem kívánunk részt venni.”</p>	<p>Észrevételt nem tett.</p> <p>Tervezői választ nem igényel.</p>