

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2009.(VI. 15.), 42/2008.(XI.14.), a 22/2006.(V.19.) és 32/2004.(VIII. 30.) sz. rendeletekkel módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelete Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

## MÓDOSÍTÁS

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő - testülete az 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében, az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) c) és 13.§(1) bekezdése alapján jóváhagyja Szentendre Város Szabályozási Tervének módosítását, megalkotja Helyi Építési Szabályzatot módosító rendeletet és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) Szentendre módosuló Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv hatálya Szentendre Város igazgatási területére - a hatályban maradó és a nem szabályozott területek kivételével - terjed ki.

### Általános előírások

#### 2.§

- (1) A HÉSZ 2.§(2), b) módosul:

a) szabályozási vonal 4- (az SZT-n folytonos vonallal jelölve).

- (2) A HÉSZ 2.§(2), c) törlésre kerül.

- (3) A HÉSZ 2.§(4) bekezdés törlendő.

- (4) A HÉSZ 3. §-a kiegészül (7) bekezdéssel:

A „Műemléki terület”, „műemléki környezet”, illetve a „Helyi értékvédelmi terület” kivéve a város belterületén és a beépítésre szánt területeken:

b) **Szerelt kémény** legfeljebb 1,2 m kiállási hosszal, a tetőszínelével harmonizáló színűre festve helyezhető el. Önállóan, épületen kívül szerelt kémény nem építhető.

c) **Klímaberendezés** előkert nélküli utcai homlokzaton és oldalhatáron álló homlokzaton nem helyezhető el.

- (5) A HÉSZ 3. §-a kiegészül (8) bekezdéssel:

**Egyedi szennyvíztisztító berendezés** Szentendre közigazgatási területén nem létesíthető.

- (6) A HÉSZ 5. §-a kiegészül (7) bekezdéssel:

Amennyiben az ingatlant szabályozási tervben jelölt útszélesítés érinti az övezet szerinti minimális telekterület, telekszélesség és -mélység esetében eltérés megengedett a szabályozási terven jelölt szükséges mértékben.

### Beépítésre szánt területek

#### 3.§.

- (1) A HÉSZ 6. § (2) bekezdés az alábbiak alapján módosul:

A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni:

- b) Az oldalkert mérete – a beépítési módtól függően – a tényleges építménymagasság, vagy annak fele kell, hogy legyen, amely legfeljebb az előírt távolság 2/3-áig, oldalhatáron álló beépítés esetén 4 méterig csökkenthető ~~(de legalább 3,0 m kell, hogy legyen)~~, a tűzvédelmi előírások figyelembe vétele mellett.
- e) Kialakult tömbökben új épületek vagy az övezeti előírásnak megfelelően, vagy a szomszédos telkek beépítéséhez igazodóan a tűzvédelmi előírások figyelembe vételével helyezhetők el.
- f) Meglévő épületeken az oldalkert méretétől függetlenül színtráépítés, tetőtér beépítés engedélyezhető, ha az előírt max. építménymagasságnak megfelel, és az épület kontúrvonalán nem terjed túl.

(2) A HÉSZ 6. § (3) bekezdés az alábbiakkal kiegészül:

- c) Oldalhatáron és szabadonálló kialakult építési övezetekben, a már meglévő ikres beépítés az oldalkerti és tűzvédelmi előírások figyelembe vétele mellett továbbra is ikres beépítési móddal építhető be

(3) 9.§. (3) bek. a) az alábbiak szerint módosul:

a) elhelyezhető(k):

- 1. legfeljebb 8 lakásos lakóépület(ek) 2 lakásnál több lakást magába foglaló lakóépület(ek) létesítése esetén - az Lk-04, **Lk-06** jelű építési övezet kivételével – lakásonként 120 m<sup>2</sup> telekterületet kell biztosítani (1 lakás/120 m<sup>2</sup>),

(4) 9.§. (8) bek. az alábbiak szerint kiegészül:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
	<b>Lk-07</b>	<b>SZ</b>	<b>2500</b>	<b>25</b>	<b>7,5</b>	<b>0,6</b>	<b>40</b>	<b>20,0</b>	<b>25,0</b>	Izbég, volt baromfi feldolgozó
	<b>Lk-08</b>	<b>SZ</b>	<b>700</b>	<b>25</b>	<b>6,0</b>	<b>0,6</b>	<b>50</b>	<b>20,0</b>	<b>25,0</b>	Sztaravoda-Fény-Nap utatető

(5) 9.§.(16) Az Lk-08 övezet egyedi előírásai:

- a) Az előkert legkisebb mérete a Sztaravodai út mentén 10m.
- b) Az oldalkert mérete: 1000m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetén min. 3méter.
- c) Az oldalkert mérete: 30 méternél szélesebb és 1000m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetén min. 6 méter,
- d) A hátsókert mérete legalább 8 m.
- e) Bármely épület homlokzatának vetületi hossza nem haladhatja meg az 50 m-t.
- f) Egy épület bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint 600 m<sup>2</sup>. Nem számít két épület összekötésének a fedett átjáró.

## S z e n t e n d r e

### Településrendezési tervének aktualizálása

- g) Az épületek alatt max. egy pincszint létesíthető, aminek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 35%-át.
- h) A Sztaravodai út mentén telken belül 10 méter szélességben 2 sor fát kell telepíteni, védő cserjesorral együttesen.
- i) A Sztaravodai út mentén a járda mellett zöldsáv alakítandó ki, folyamatos fásítással, a telekhatárok felé sövény telepítésével. A Sztaravodai út mentén kialakított telkeken belül a közös használatú kertrészeket intenzív – 3 szintes – növényzettel kell betelepíteni.
- j) A temető mellett védő zöldsáv alakítandó ki többszintes növényzet telepítésével. A többszintes növényzet 5 méteres tőtávolsággal nagy lombkoronát nevelő, előnevelt lombhullató fasortelepítését, magas és alacsony cserjesor telepítést jelent.

(6) 10.§. (6) bek. az alábbiak szerint kiegészül:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
	<b>Vt-4</b>	<b>SZ</b>	<b>1000</b>	<b>35</b>	<b>7,5</b>	<b>0,6</b>	<b>30</b>	<b>16,0</b>	<b>25,0</b>	Izbég, volt baromfi-feldolgozó
	<b>Vt-5</b>	<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>30</b>	<b>8,0</b>	<b>0,6</b>	<b>50</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	Radnóti Miklós utca
	<b>Vt-6</b>	<b>SZ</b>	<b>144</b>	<b>80</b>	<b>5,5</b>	<b>2,4</b>	<b>10</b>	-	-	Dunakanyar körút 46.

(7) 11.§. (1) bek b.) az alábbiak szerint módosul:

A gazdasági területek építési övezetei az alábbiak:

- b) Gipe- ipari területek:  
 egyéb ipari területek: Gipe-1; Gipe-2; **Gipe-2\***; Gipe-3; Gipe-4;

(8) 11.§. (5) bek. táblázata az alábbiak szerint kiegészül, módosul:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
	<b>Gipe-2</b>	szabadonálló	2000	<b>30</b>	<b>10,5</b>	0,6	25	25,0	30,0	
	<b>Gipe-2*</b>	szabadonálló	<b>2000</b>	<b>40</b>	<b>16</b>	<b>1,2</b>	<b>25</b>	<b>25,0</b>	<b>30,0</b>	

(9) 11.§. (7) b pontja törlésre kerül.

(10) 13.§.(1) bekezdés kiegészül:

**h) K-TU – különleges turisztikai terület, vendéglátó, szállás, parkoló funkciók elhelyezéséhez.**

(11) 13.§.(5) bekezdés **A K-T jelű építési övezetek** (temető) területén elhelyezhető épületekről kiegészül:

a) elhelyezhető:

**4. kerítéssel egybeépített urnafal**

(12) 13.§. az alábbiakkal kiegészül:

(12) **K-TU** jelű övezet (turisztika, vendéglátás) területén

a) elhelyezhető:

1. közlekedési építmény, parkolóház
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
3. kereskedelmi szálláshely,
4. sportépítmény,
5. pihenést, testedzést szolgáló építmény,
6. szociális épület, iroda, oktatási intézmény
7. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,

b) nem helyezhető el:

8. önálló lakóépület.
9. üzemanyagtöltő

(13) 13.§.(12) bekezdés (13)ra változik. és kiegészül:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
	<b>K-TU</b>	szabadon álló	5000	30	7,5	0,6	40	50,0	75,0	
	<b>K-T</b>	szabadon álló oldalhatáron álló	K (3000)	10	6,0*	0,15	60	K (30)	K (50)	(Temető) * a beépített terület 5%-án 10,5 m-ig növelhető

**Beépítésre nem szánt területek**

**4.§**

(1) A HÉSZ 14.§-a kiegészül az alábbi (12a) bekezdéssel:

**Mezőgazdasági utak**

- a) Építési területet megközelítő, max. 200 m hosszú, külterületi mezőgazdasági utak, dűlőutak kialakítása vagy meglévők áthelyezése esetén közlekedési terület minimális szélessége 4 méter.

- (2) 15.§. (7) bek az **Ev-1** jelű övezet részletes előírásairól az alábbiakkal kiegészül:
- c) Az övezetben közműépítménynek minősülő adótorony csak a Szabályozási terven jelölt helyen, elvi építési engedély alapján létesíthető.
- (3) 15.§. (8) bek az **Ev-2** jelű övezet részletes előírásairól az alábbiakkal kiegészül:
- f) Az Ev-2 övezeten belül Ev-2\* övezetbe kerülnek a meglévő beépített területek, turisztaházak, menedékházak (Dömörkapu, Kőhegy, Lajosforrás). Az övezeten belül a meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők és újjáépíthetők, a meglévő beépítettség és szintterületi mutató erejéig. Az övezetben a teljes közműellátás vagy közműpótló létesítmény szükséges.
- (4) 17.§. (1) bek az alábbiakkal kiegészül:
- d) **Má-3 tájképvédelmi szempontból kiemelt** mezőgazdasági övezet
- e) **Má-4 tájképvédelmi szempontból kiemelt** mezőgazdasági övezet
- a 17. § (1) d) pont f)-re, az (1) e) pont g)-re, az (1) f) pont h)-ra módosul
- (5) 17.§. (5) bek az alábbiak szerint módosul:
- Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület és lakást magába foglaló épület beépített területe nem haladhatja meg az övezetben megengedett beépítettség 50 35%-át, illetve 300-200 m<sup>2</sup>-t.
- (6) 17.§. (6) bek. az alábbiak szerint módosul:
- A mezőgazdasági területen különálló *lakóépület*, illetve lakást magában foglaló épület, építmény az övezeti előírásokban foglaltak szerint az alábbi feltételekkel helyezhető el, ha
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban vagy zárt szennyvíz tárolóval biztosított.
- (7) 17.§. (8) bek az alábbiak szerint módosul:
- (8) Má-1 és az Má-2A, Má-2B** jelű mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. Amennyiben a birtokközpont Szentendre közigazgatási területén helyezkedik el, úgy a birtoktesthez tartozó 3%-os beépíthetőség, a birtokközponton is kihasználható az alábbi feltételekkel:
- a) A birtokközponti telek területe legalább 40.000 20.000 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen,
- b) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a ~~30~~ 10% -ot,
- c) a birtoktesthez tartozó földrészletek 50%-nak Szentendre közigazgatási területén kell lennie,
- d) birtoktesthez tartozó földrészletek 25%-nak a birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük.
- (8) 17.§. (10) bek c.) az alábbiak szerint módosul:
- b) Az övezetben a 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület, építmény nem helyezhető el. Az Má-2\* jelű övezet kivételével a 3.000 m<sup>2</sup>-t elérő illetve meghaladó, de 20.000 m<sup>2</sup>-nél (meglévő állapot esetén 10.000 m<sup>2</sup>-nél)-kisebb területű telken legfeljebb egy darab tájba illő gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, legfeljebb 1%-os beépítettséggel. A 20.000 m<sup>2</sup>-nél (meglévő állapot esetén 10.000 m<sup>2</sup>-

nél) nagyobb telken legfeljebb két darab gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 3%-os beépítettséggel.

c) Az ~~Má-2A, Má-2B~~ övezetekben az illetékes hatóság által igazolt, tényleges mezőgazdasági termelés folytatása esetén, gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy db különálló, legfeljebb 2 lakásos, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóház is a 20.000 m<sup>2</sup>-t (meglévő állapot esetén 10.000 m<sup>2</sup>-t) meghaladó területű telken, de legfeljebb két épület (lakó, gazdasági stb.) lehet egy telken.

(9) 17.§. az alábbiakkal kiegészül:

**(11) Má-3 jelű övezet**

- a) Az övezet jellemzően a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen az építmények közül legfeljebb bruttó 400 m<sup>2</sup>-es tájba illő istálló, valamint karám és villanypásztor helyezhető el a megengedett legkisebb beépíthető telekterület megléte esetében, ~~vagy több, egymással szomszédos telek tulajdonosa által közösen, amennyiben valamennyi érintett telektulajdonos írásban jelzi ezt a szándékát és telkeik együttes területe meghaladja megengedett legkisebb beépíthető telekterület nagyságát.~~

**(12) Má-4 övezet**

- a) Az övezet jellemzően szántóföldi mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben a megengedett legkisebb beépíthető telekterület megléte esetében legfeljebb 4 db, bruttó 300 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 1%-os beépítettséggel.
- c) Az övezetben az illetékes hatóság által igazolt tényleges mezőgazdasági termelés folytatása esetén, gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy db, legfeljebb 2 lakásos, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető a megengedett legkisebb beépíthető telekterület megléte esetében, de legfeljebb 4 épület (lakó, gazdasági stb.) lehet egy telken.

(10) 17.§. (11) bek (12)-re módosul, (12) bek (13)-ra módosul

(11) 17.§. (13) bek (15)-re módosul, és az alábbiakkal kiegészül:

**S z e n t e n d r e**

Településrendezési tervének aktualizálása

Övezeti jel	Beépítés módja	Beépíthető legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítható új telek legkisebb		Megjegyzés
									Szélessége+ (m)	Mélysége+ (m)	
<b>Má-1</b>	SZ	10.000	10.000	3,0	0,0	5,5	0,03	90	50	75	
<b>Má-2A Má-2B</b>	SZ	3.000	20.000	1,0	1,0	3,5	0,05	90	100	150	érvényes a 3.000 m <sup>2</sup> -t meghaladó, de 20.000 m <sup>2</sup> -nél kisebb méretű telek esetén, lakófunkció nem helyezhető el
	SZ	20.000 10.000**	20.000	3,0 4,5 1,0 és max 300 <b>200</b> m <sup>2</sup> *	3,0	3,5 4,5*	0,05 0,03*	90	100	150	*Önálló lakóépület és lakást magába foglaló épület esetén **meglévő mezőgazdasági telek esetén
<b>Má-2A*</b>	SZ	20.000	20.000	3,0 4,5 1,0 és max 300 <b>200</b> m <sup>2</sup> *	3,0	3,5 4,5*	0,05 0,03*	90	100	150	*Önálló lakóépület és lakást magába foglaló épület esetén
<b>Má-3</b>	<u>SZ</u>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>1,0</u>	<u>0,0</u>	<u>5,5</u>	<u>0,03</u>	<u>98</u>	<u>200</u>	=	
<b>Má-4</b>	<u>SZ</u>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>1,0</u> <u>0,35 és max 200 m<sup>2</sup>*</u>	<u>1,0</u>	<u>5,5</u>	<u>0,03</u>	<u>98</u>	<u>200</u>	=	<u>**kialakult mezőgazdasági telek esetén</u>
		<u>20.000**</u>	<u>100.000</u>	<u>1,0 és max 200 m<sup>2</sup>* ill. **</u>							<u>*Önálló lakóépület elhelyezése esetén</u>
<b>Mk-1</b>	SZ	1.000	1.500	1,5	5,0	3,5	0,03	90	25	30	A kert művelési ágban nyilvántartott 1.000 m <sup>2</sup> -t meghaladó telkeknél esetén

## S z e n t e n d r e

### Településrendezési tervének aktualizálása

	SZ	1.500	1.500	1,5 és max 30m <sup>2</sup>	5,0	3,5	0,03	90	25	30	A egyéb (nem kert )művelési ágban nyilván- tartott telkeknél
	SZ	6.000	1.500	1,5 és max 200m <sup>2</sup>	5,0	3,5 4,5*	0,03	90	25	30	* Önálló lakó- épület elhelye- zése esetén
<b>Mk-1A</b>	SZ	2000	5.000 2.000* **	3,0 és max.50m <sup>2</sup>	5,0	3,0	0,03	90	35	50	***Meglévő közterület széle- sítésé céljára történő kisajátí- tás miatti telek- alakítás esetén
<b>Mk-1B</b>	SZ	1500	2.000	3,0 és max.50m <sup>2</sup>	5,0	3,0	0,03	90	25	30	

+ A telek legkisebb szélességére és mélységére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekcsoport újraosztása esetén kell alkalmazni. Telekegyesítés esetén a telkeken építményeket csak az övezeti előírásban meghatározott telekterület-méretek megléte esetén szabad elhelyezni.

18.§. kiegészül az alábbiakkal:

(9) A **V-1, V-3, V-5** övezetbe sorolt területeken keresztül gépjárművel való megközelítés érdekében személygépkocsi behajtást biztosító híd létesíthető, amennyiben a közvetlenül határos övezetben fekvő építési telek nem rendelkezik a Szabályozási Terven jelölt, vagy meglévő közlekedési kapcsolattal, és az építmény (híd) műszaki kialakítása biztosítja a víz-elvezetést illetve a vízfolyás természetes folyását.

(7)A **V-1, V-3, V-5 övezetekben** amennyiben az építési telek a Szabályozási Terven jelölt, vagy meglévő közlekedési kapcsolattal rendelkezik **max 1,50 m** széles gyaloghíd létesíthető, az építési telkek megközelítésére, ha az építmény műszaki kialakítása biztosítja a vízvezetést illetve a vízfolyás természetes folyását.

### Elő-, oldal- és hátsóker

#### 5.§.

(1) A HÉSZ 20.§.(2) bekezdésének b) pontja az alábbiak szerint módosul:

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel – legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke, de legalább 6 méter kell, ~~hogy~~ legyen; kialakult beépítésű tömb esetén a HÉSZ 6.§ által biztosított engedmények alkalmazhatók.



### Melléképítmények elhelyezése

#### 6.§.

- (1) A HÉSZ 23.§. az alábbiak szerint módosul:
- (2) Valamennyi számozott út melletti ingatlanok előkertjében – kiskereskedelmi, és/vagy vendéglátó létesítmény céljára – melléképítmény, lakókocsi nem helyezhető el.
- (3) 5 m<sup>3</sup>-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak olyan építési telken létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közcsatorna hálózattal biztosított.

### Járművek elhelyezésének sajátos előírásai

#### 7.§.

- (1) A HÉSZ 24.§. az alábbiakkal kiegészül:
- (3) A **3 illetve annál több gépkocsi tárolására alkalmas garázs** önálló épületben nem helyezhető el (kivéve közlekedési területen parkolópaletta létesítésére kijelölt helyen), a fedett parkolókat „főépülettel” egy tömegben, illetve a terepszint alatt kell megépíteni.

### Reklámhordozók

#### 8.§.

- (1) A HÉSZ az alábbiakkal kiegészül:

#### **26§b A reklámhordozók elhelyezésének általános szabályai**

- (1) *A város területén hirdető-berendezés, reklámhordozó csak a külön rendeletben meghatározottak alapján helyezhető el.*

### Természetvédelemmel és környezetalakítással kapcsolatos módosítások

#### 9.§.

- (1) A HÉSZ 30.§. az alábbiak szerint kiegészül:
  - (7) Csúszásveszélyesnek jelölt építési telkeken az építkezés feltétele előzetes talajmechanikai szakvélemény készítése, és a csapadékvíz telken belüli elszikkasztásának megoldása. Az építkezés során is a telek növényzettel való borítottságát meg kell őrizni a lehető legnagyobb mértékben, hogy a talajeróziót és a felső talajréteg megcsúszását elkerüljük. 3m<sup>3</sup>-nél nagyobb medence nem létesíthető, egyedi szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható közműpótlásra.
  - (8) Csúszásveszélyes, nem beépítésre szánt területen az állandó növényzeti fedettségről gondoskodni kell: erdőterület esetén tarvágás nem alkalmazható, gyepterületek feltérzése tilos.
- (2) A HÉSZ 31.§.(1) bekezdése a következőre módosul:

31.§.(1) Szentendre közigazgatási területe felszín alatti szempontból fokozottan érzékeny terület.
- (3) A HÉSZ 36.§.kiegészül:

- (6) Natura 2000 területek európai jelentőségű természeti területek hálózatának lehatárolását az SZT és TSZT tartalmazza. A területekre a 275/2004. (X.8.) Kormány rendeletben rögzített szabályok vonatkoznak.

### Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

#### 10.§.

- (1) A HÉSZ 33.§ (2) bekezdése törlésre kerül.  
(2) A HÉSZ 33.§. az alábbiakkal kiegészül:  
(6) A közlekedésből eredő határértéket meghaladó zaj és rezgésterheléssel érintett területeken a helyiséghasználatnak megfelelő határérték betartásáról új építés, épületbővítés, tetőtér beépítés esetén az építtetőnek kell gondoskodni.

### Mellékletek aktualizálása

#### 11.§.

- (1) 1. számú mellékletből törlésre kerülnek az alábbi bekezdések:  
1, 4, 5, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 29-32,  
(2) 1. számú mellékletben a (43) bekezdés az alábbiak szerint módosul:  
(43) **szintterületi mutató:** a szabályzat szempontjából a telken elhelyezhető (elhelyezett) épület(ek) valamennyi szintjének összes bruttó alapterületének és a telek területének hányadosából képzett mutatószám.  
Kizárólag a bruttó szintterület számítása során figyelmen kívül kell hagyni:  
1. az OTÉK alapján meghatározott számú gépkocsi elhelyezésére szolgáló terepszint alatti gépjárműtároló (garázs) területét, de legfeljebb – gépkocsinként a gépkocsik mozgásához szükséges területekkel együtt – 45 m<sup>2</sup>-t, illetve  
2. a terepszint alatti tárolóinak területét, de legfeljebb – lakásonként, vagy üdülőegységenként a megközelítésre szolgáló területekkel együtt – 30 m<sup>2</sup>-rel csökkentett területét,  
3. a tetőtér bruttó alapterületének számításánál az 1,9 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeket,  
4. a padlástér alapterületét, ha a tetőn vagy oromfalon, a tetőkibúvón kívül összesen 60x60 cm-nél nagyobb nyílás nem létesül (az előbbinél nagyobb nyílás a tetőtérnek minősül és be kell számítani a szintterület számításánál)  
(3) 1. számú melléklet kiegészül az alábbiak szerint:  
**kialakult mezőgazdasági telek (Má-3 és Má-4 övezetekben):** a Szentendre Város Szabályozási Tervében mezőgazdasági terület besorolású *kialakult* teleknek a 2011. ....-én, a Földhivatali nyilvántartásban rögzített állapotát kell tekinteni<sup>1</sup>.  
(4) 6. számú melléklet az elővásárlási joggal érintett ingatlanokról az alábbiakkal kiegészül:

<sup>1</sup> Módosítva a .../2011. (...). Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2011. ...-tól.

Honvédségi területek: Izbégi	0229
laktanya, Annavölgy, lőszerraktá-	0265
ron túli	0111/16
0300/2	0111/20
0301/1	0111/25
0301/2	0591/2
0301/3	
0301/4	KÉKI II. szeméttelép
0301/8	Castrum
0301/9	0277
0301/12	1048
0301/13	1049
0301/14	1053
0301/15	1054
0301/16	1061
0302	1062/1
0303/2	1064/4
0303/3	1065
0303/4	1066
0303/5	1067
0303/6	1070
0303/7	1072
0303/8	1073
0303/9	
0303/10	Római temető u.
0303/11	Rózsa u-tól délre
0303/12	421
0303/13	11231
0303/14	11232
0303/15	039/4
0303/16	375/3
0303/17	
0303/18	Bányatótól északra hiányzók
0303/19	1
0303/20	012/2
0303/21	014/4
0303/22	
0303/23	Déli Fejlesztési terület
0303/24	023/12
0303/25	023/29
0303/26	023/30
0303/27	023/31
0303/30	023/32
0303/31	023/53
0310/1	023/54
0310/4	023/55
0310/8	023/56
0230/9	023/57
0230/10	023/58
0231	023/59
0232	023/60
0233	023/61
0227/1	023/62
0227/2	023/63
0228	023/64
	023/65
	023/66
	023/67
	11233/3
	11233/4
	11233/5
	11233/7
	11237
	11244/1

## S z e n t e n d r e

### Településrendezési tervének aktualizálása

---

11244/2

11244/3

11244/4

11244/5

11252

11271

---

Tehermentesítő

056/51

056/53

056/54

---

Papírgyár

22/1

22/2

---

**Függelék aktualizálása**

**12.§.**

(1) Módosul a műemlékek, helyi védelem alatt álló épületek listája az alábbiak szerint:

**1. Függelék**

**1. Függelék**

A műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke

1.	M III	7262	Dumtsa Jenő u. 1.	2343	Volt Margaritovics-ház
63.	M III	7316	Nagy Lajos utca 2,	791	ókeresztény temetőkápolna
81.	M III		Kossuth u. 16.	974	római kori fürdő maradványai
82.	M III		Római sánc u.; Kossuth Lajos u.;	1047,01049	Római tábor
			Paprikabíró u.; Dunakanyar között,	1053,1054,1060-1068,	

**2. Függelék**

A helyi védelem alatt álló építészeti értékek jegyzéke a módosul,

(2) A HÉSZ. 3. számú függeléke módosul:

HÉSZ-ben nem szabályozott kérdések	az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
	az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendeletnek (a továbbiakban: OTEK), módosítva 36/2002.(III.7.), 182/2008.(VII.14.) Kormányrendeletekkel
ivóvízbázisok védelme	298/2007.(XI.9.) kormányrendelettel módosított 123/1997(VII.18 Kormányrendelet 5. mellékletet
szennyeződéserzékenységi besorolás	<b>megszűnik</b> –helyette:
Szentendre közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület.	219/2004.(VII.21) Korm. rendelet alapján

(3) A HÉSZ. 3. számú függeléke a HÉSZ-ben hivatkozott, a hatályba lépéskor hatályos jogszabályok jegyzékéről az alábbiak szerint kiegészül:

Szentendre közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából nitrátérzékeny	49/2001. (IV.3.) Kormányrendelet 2. melléklete
védelem: NATURA 2000	275/2004 (X. 8.) Korm. rend.
vízszennyező anyagok kibocsájtásának határértéke	28/2004(XII.25.) KvVM rendelete

**Záró rendelkezések**

**13.§**

- (1) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:
- a) ..... a Dunakanyar körút 46. sz. ingatlan és az azt övező közterület helyi építési szabályzatáról szóló 42/1999. (X. 15.) Önk. sz. rendelet,
  - b) a Szentendre, Nap utca – Fény utca – Sztaravodai út – Temető által határolt terület helyi építési szabályozásáról szóló, a 18/2000. (III. 20.) Önk. sz. rendelettel módosított 8/2000. (I. 28.) Önk. sz. rendelet,
  - c) ..... a Szentendre, Izbég – Szentlászlói út – Bükkös patak – 0188/5 hrsz-ú út – 0188/27 hrsz-ú telek, valamint a 0196 hrsz-ú út által határolt terület helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 66/2000. (XII. 15.) Önk. sz. rendelet,
  - d) a Szentendre, Szentlászlói út – Eötvös utca – Bükkös patak – Mária utca által határolt tömb szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 30/2001. (VIII. 31.) Önk. sz. rendelet,
- (2) A rendelet a kihirdetés napján lép érvénybe.

Szentendre, .....

.....  
Jegyző

.....  
Polgármester