SZÉSZ

SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyva: 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel
(Egységes szerkezetben a 8/2018. (III.21.), a 15/2018. (VII.23.), az 5/2019. (II.22.), valamint a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendeletekkel)

A SZÉSZ TARTALOMJEGYZÉKE

ELSŐ RÉSZ - ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK **6.** old

1. *A RENDELET HATÁLYA*
2. *A RENDELET ALKALMAZÁSA*
3. *ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK*
4. *A RENDELET FELÉPÍTÉSE*
5. *SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK*
6. *ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK*
7. *TELEKALAKÍTÁS*
8. *ELŐVÁSÁRLÁSI JOG*
9. *TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS*
10. *BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS*
11. *SAJÁTOS HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK - KÖZTERÜLET-ALAKÍTÁSI TERV*

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS RENDELKEZÉSEK **15.** old

12. *KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK*
13. *A KÖZTERÜLETEKEN ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEKRE ÉS ÉPÍTMÉNYNEK NEM MINŐSÜLŐ KÖZTÁRGYAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK*
14. *MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK*

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK **19.** old

15. *AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK ORSZÁGOS VÉDELME*
16. *A RÉGÉSZETI TERÜLETEK VÉDELME*

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK **19.** old

17. *A TÁJKÉP ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSE*

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK **21.** old

18. *A LEVEGŐ VÉDELME*
19 *A TERMŐFÖLD, A FELSZÍN ALATTI ÉS A FELSZÍNI VIZEK VÉDELME*
20. *KÖRNYEZETI ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM*
21. *HULLADÉKKEZELÉS*
22. *ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI*

VI. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK **22.** old

23. *ÁRVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK ÉS A VÉDELMÜK ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES KORLÁTOZÁSOK*
24. *FELSZÍNMOZGÁS VESZÉLLYEL ÉS PINCEOMLÁS VESZÉLYÉVEL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ RENDELKEZÉSEK*

VII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS **23.** old

25. *A KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI*
26. *VÍZELLÁTÁS*
27. *SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS*
28. *CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS*
29. *VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS*
30. *FÖLDGÁZ- ÉS TÁV-HŐELLÁTÁS*
31. *MEGÚJULÓ ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK*
32. *VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS*

VIII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI **29.** old

33. A TELKEK BEÉPÍTHETŐSÉGÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK
34. MEGLÉVŐ – KIALAKULT - ÁLLAPOT
35. BEÉPÍTÉSRE, ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK
36. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
37. ÉPÍTÉSI HELY, AZ ELŐ-, OLDAL ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
38. A GÉPJÁRMŰVEK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉRE ÉS A PARKOLÓK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

IX. FEJEZET

KATASZTÓRFAVÉDELEM **38.** old

39. KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

MÁSODIK RÉSZ - RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK **39.** old

40. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
41. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
42. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
43. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
44. VEGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
45. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
46. INTÉZMÉNY TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
47. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
48. IPARI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
49. ÜDÜLŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETINEK ELŐÍRÁSAI
50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
51. CASTRUM KÜLÖNLEGES TERÜLETE
52. KÜLÖNLEGES REKREÁCIÓS ÉS TURISZTIKAI TERÜLET
53. SKANZEN KÜLÖNLEGES TERÜLETE
54. KÜLÖNLEGES SPORT TERÜLET
55. KÜLÖNLEGES ÁLLATKERT ÉS NÖVÉNYKERT TERÜLETE
56. KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI TERÜLET
57. KÜLÖNLEGES KOMMUNÁLIS FOLYÉKONY HULLADÉKKEZELŐ, SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP TERÜLETE
58. KÖZMŰSZOLGÁLTATÁS KÜLÖNLEGES TERÜLETE
59. INTERMODÁLIS CSOMÓPONT KÜLÖNLEGES TERÜLETE
60. KÖZLEKEDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KÜLÖNLEGES TERÜLETE

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK **59.** old

61. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI
62. ZÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
63 ERDŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
64. VÉDELMI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
65. HONVÉDELMI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
66. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
67. KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
68. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
69. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
70. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
71. KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
72. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
73. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI
74. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS AZOK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

XII. FEJEZET

EGYES VÁROSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI **74.** old

75. BELVÁROS
76. PANNÓNIA
77. VASÚTI VILLASOR ÉS KÖRNYÉKE
78. PÜSPÖKMAJOR
79. KERTVÁROS

80. *IZBÉG – CSICSERKÓ*
81. *PISMÁNY*
82. *PAP-SZIGET – DERECSKE*
83. *PETYINA – TYÚKOS DŐLŐ*
84. *BOLDOGTANYA*
85. *DÉLI VÁROSKAPU*
86. *SKANZEN*
87. *KÉKI BÁNYA*
88. *SZARVASHEGY*
89. *TÓFENÉK*
90. *KŐHEGY*
91. *EGYÉB KÜLTERÜLET*

HARMADIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

MELLÉKELETEK

1. *melléklet*: 1.1. SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK SZELVÉNYBEOSZTÁSA ÉS JELMAGYARÁZATA SZT-0/M1 JELŰ TERVLAP (A3)
   1.2. SZENTENDRE VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJA SZELVÉNYEZETTEN SZT-1/M1; SZT-2/M2; SZT-3/M4; SZT-4/M3 ÉS SZT-5-TŐL SZT-8-IG JELŰ TERVLAPOK M = 1: 4000 LÉPTÉKBEN (A1) *(Digitálisan: **SZT-Á** jelű tervlap egyben lépték nélkül)*
   1.3. SZT/EV6 JELŰ SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV M = 1: 6000 léptékben (A3)
   1.4. SZT/BS JELŰ SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV M = 1: 2000 léptékben (A3)
   1.5 SZT/Wf JELŰ SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV M = 1: 2500 léptékben (A4)
   1.6. SZT/Dk JELŰ SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV M = 1: 2500 léptékben (A3)
2. *melléklet:* NEM TELJES KÖRŰEN SZABÁLYOZOTT TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA
3. *melléklet*: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK PARAMÉTER TÁBLÁZATAI
4. *melléklet:* ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE
5. *melléklet:* ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA
6. *melléklet:* AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSIK SZÁMA
7. *melléklet:* A VÁROS GAZDASÁGI TERÜLETEIN EL NEM HELYEZHETŐ ÚJ ÉPÍTMÉNYEK, RENDELTETÉSEK JEGYZÉKE
8. *melléklet:*
   1. *függelék*: RÉGÉSZETI LELŐHELYEK, VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLETEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA
   2. *függelék*: RÉGÉSZETI LELŐHELYEK JEGYZÉKE
   3. *függelék*: VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET JEGYZÉKE
   4. *függelék*: KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM – MŰEMLÉKVÉDELEM TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA
   5. *függelék* KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM – MŰEMLÉKVÉDELEM JEGYZÉKE
   6. *függelék:* NEMZETKÖZILEG ÉS ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA
   7. *függelék*: NEMZETKÖZILEG ÉS ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK JEGYZÉKE
   8. *függelék:* HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA
   9. *függelék:* HELYILEG JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK, TERMÉSZETI EMLÉKEK ÉS EGYEDI TÁJÉRTÉKEK JEGYZÉKE
   10. *függelé*k: VÁROSRÉSZEK ELNEVEZÉSE ÉS VÁROSRÉSZ HATÁROK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA
   11. *függelék:* A HONVÉDELMI ÉPÍTMÉNYEK KÖRNYEZETÉBEN ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSEKOR FIGYELEMBE VEENDŐ VÉDŐTÁVOLSÁGOK
   12. függelék: VÍZBÁZISOK VÉDŐTERÜLETEI ÉS FELSZÍNI VIZEK TERMÉSZETVÉDELMI SÁVJA
   13. *függelék:* KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐÖVEZETEI
   14. *függelék:* KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐSÁVJAI
   15. *függelék:* PINCEKATASZTER A BELVÁROS VÁROSRÉSZEN
9. melléklet:
   1. *függelék:* ORSZÁGOS ÚTHÁLÓZATI MINTAKERESZTSZELVÉNYEK
   2. *függelék:* HELYI GYŰJTŐUTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI 1.
   3. *függelék:* HELYI GYŰJTŐUTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI 2.
   4. *függelék:* KISZOLGÁLÓ UTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelete
Szentendre Építési Szabályzatáról

(Egységes szerkezetben a 8/2018. (III.21.), a 15/2018. (VII.23.), az 5/2019. (II.22.), valamint a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendeletekkel)

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály,
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály,
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság,
Budapest Főváros Kormányhivatala Kormánymegbízott, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, és Légügyi Hivatala,
Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Útügyi Osztály,
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,
Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi irodája,
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság,
Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.,
Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ,
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság,
Pest Megyei Önkormányzat Főépítésze,
Budakalász Város Önkormányzata,
Pomáz Város Önkormányzata,
Pilisszentlászló Község Önkormányzata,
Leányfalu Nagyközség Önkormányzata,
Szigetmonostor Község Önkormányzata,
továbbá a partnerségi egyeztetés szabályzatában megjelöltek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) hatálya a Szabályozási Tervlapon (a továbbiakban: SZT) lehatárolt, Skanzen-bővítés által érintett terület kivételével Szentendre Város közigazgatási területére (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

(2) Nem teljes körű a szabályozás a SZÉSZ 2. mellékletén lehatárolt területekre:

a) Belváros területrészen,

b) Pap sziget területrészen,

c) Kéki bánya városrészen a volt Izbégi laktanya területén,

d) a volt szovjet laktanya területén,

ahol a területek fejlesztési programjára alapozott teljes körű részletes szabályozás elkészítéséig a kialakult környezethez való illeszkedés, vagy a kialakult meg nem változtatható állapot megtartása a követelmény.

(3) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a (2) bekezdés *a)* pontjában megjelölt területen, a szabályozási terven „…/K” övezeti jellel ellátott esetekben. A területre szóló teljeskörű szabályozás idejéig a kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetést megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdés szerint az illeszkedés elveinek betartása mellett és Szentendre Város Építészeti-Műszaki Tervtanácsa (a továbbiakban: Tervtanács) támogató véleményének megszerzésével lehet.

(4) A kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a (2) bekezdés *b), c)* és *d)* pontjában megjelölt területen, amelyeket a szabályozási terv „…/0” övezeti jellel különböztet meg.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

2. § (1) A SZÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos OTÉK, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet), valamint az egyéb országos hatályú jogszabályoknak megfelelően, az e rendeletben szereplő kiegészítésekkel és a Tervtanács állásfoglalásának figyelembevételével kell eljárni.

(2) A SZÉSZ lehatárolja az egyes helyi építési övezeteket és övezeteket, és meghatározza azok jellemzőit, különösen:

1. a telkek használati céljával összefüggő rendeltetést, valamint az el nem helyezhető rendeltetést,

2. az övezet, építési övezet jelét és határát,

3. a beépítés módját,

4. a kialakítható telek legkisebb területét,

5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten,

6. a terepszint alatti építés mértékét és helyét,

7. a zöldfelület legkisebb mértékét, s annak olykor helyhez kötött elemeit,

8. a megengedett legnagyobb, valamint esetenként legkisebb épületmagasságot,

9. az építmény megengedett legmagasabb pontját,

10. a közműellátás mértékét és módját,

11. a helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírásokat,

12. egyéb sajátos építési követelményeket,

valamint tartalmazza

13. a kül- és belterülethatár módosításának lehetőségét,

14. a meglévő és tervezett szabályozási vonalat,

15. egyéb jogszabály által meghatározott védőterületet és védősávot,

16. egyéb jogszabály által védett területek lehatárolását,

17. a látványpontokat, a rálátás védelmének eseteit,

18. az elővásárlási joggal érintett telkeket.

(3) A SZT-en ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:

a) a kötelezően alkalmazandó szabályozás alapelemei és legtöbb másodlagos eleme, amelyektől eltérni csak e rendelet külön feltételhez kötött rendelkezései szerint lehet, továbbá módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.

b) tájékoztató jelleggel a más jogszabály által elrendelt kötelezően alkalmazandó szabályozási elemek, amelyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani,

c) javasolt szabályozási elemek, amelyek nem kötelező érvényű, hanem irányt mutató, egyéb szabályozási elemként jelöltek,

d) egyéb tájékoztató elemként, minden olyan elemet, mely nem tartozik az *a)-c)* pontban felsoroltakhoz, de a terv tartalmazza, és az a terv megértését segíti.

(4) A SZT-en jelölt „feltételhez kötött szabályozási vonal”, mint kötelező szabályozási elem kezelendő, amely

a) ha vízfolyás mentén halad, annak helye a készítés alatt lévő vízrendezési tanulmánytervben meghatározottak szerint változhat, a vízgazdálkodási terület mentén elmozdulhat, olyan módon, hogy az építési telek tovább nem csökkenhet,

b) a Berkenye utcában (hrsz: 5623) az alábbiak szerint értendő: a közterületi határváltozással érintett telkek építésjogilag a szabályozási vonal érvényesítése nélkül is rendezettnek minősülnek az út folytatását biztosító közúti híd megépítéséig, ha az érintett telekrészek önkormányzati tulajdonú út megjelölést kapnak. Ez esetben a telkek beépítési mértéke a 34. § (2) bekezdésben foglaltak szerint vehető figyelembe.

(5) A SZT és a SZÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, az elő-, oldal- és hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező.

(6) A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékkel nem rendelkező övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság a 35.§ (2) bekezdésben foglalt illeszkedés elve szerint határozandó meg, kivéve az 1.§ (4) bekezdésben felsorolt és a **K-Cas/K és a K-Im/0** jelű övezeteket, melyek a területek részletes szabályozásáig meg nem változtatható kialakult paraméterűek.

3. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § (1) A rendelet alkalmazásában:

1. ***Alapellátást szolgáló:*** a lakosság mindennapi kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, intézményi, egészségügyi ellátását biztosító rendeltetés.
2. ***Álcázott építmény:*** műemléki jelentőségű, vagy helyi építészeti értékvédelmi területen, műemléken, valamint a városszerkezeti és városképi szempontból kiemelt területen elhelyezhető közmű és hírközlési építmények közterületről történő láthatóság elleni takarása, elfedése,
3. ***Áttört kerítés:*** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges nézetből az átláthatóság 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.

4. ***Átmenő telek:*** olyan építési telek, amelynek legalább két telekhatára utcavonalra esik, de nem minősül sarokteleknek.
5. ***Csatornázatlan terület:*** olyan terület, melynél a szennyvíz közcsatorna hálózat a szennyvizet keletkeztető építménytől 150 méternél nagyobb távolságban áll rendelkezésre.
6. ***Csurgótávolság:*** oldalhatáron álló beépítésnél az oldalsó telekhatár és az épület között szükséges teleksáv az épületről levezetett csapadékvíz telken belüli fogadására, továbbvezetésére.
7. ***Egyedi zárt szennyvíztároló:*** olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes kialakítású, és amely időszakos ürítéséhez a feltételek biztosítottak.
8. ***Élő sövényből képzett kerítés:*** átlátást korlátozó, sűrű növényzetből képzett „élő zöldfalként" megjelenő, legalább 5,0 m hosszban megszakítás nélkül telepített 1,2 m-nél magasabbra növő sövény.
9. ***Építési sáv:*** a beépítésre nem szánt telken az előkert és a hátsókert közötti sáv, amin belül a beépítési módnak megfelelően változhatnak az oldalkert szélességek, amelyen belül lehet a mezőgazdasági kertes övezetekben a terepszint feletti és alatti beépítést megvalósítani.
10. ***Építmény legfelső pontja hírközlési építménynél***: az építmény legmagasabb szerelési pontja, melybe nem tartozik bele a legfelső szerelvényként elhelyezett „tűantenna hossza".
11. ***Építmény legfelső pontjához viszonyított magasság:*** a hírközlési építmény magasságának meghatározása során az elhelyezésére kijelölt telken, vagy annak közvetlen környezetében elhelyezkedő épület, építmény a hozzájuk tartozó szerkezet - kivéve antenna - legmagasabb pontja, melyre állított vízszintes síkhoz kell viszonyítani a hírközlési építmény megadott magasságát.
12. ***Épület-hézag:*** zártsorú beépítési mód esetén az előkertes, vagy előkert nélküli lehatárolt építési helyen belül, az utcafronti épületszárny mélységében kialakuló, terepszint felett nem beépített – az épületek zárt sorát megszakító – legfeljebb 3,0 m széles telekrész, hézag.
13. ***Fekvő telek:*** építési hely meghatározása szempontjából olyan sarokteleknek nem minősülő, 15 méternél kisebb átlagos mélységű telek, amelynek homlokvonala meghaladja a telekmélység 1,5-szeresét.
14. ***Fő (rendeltetésű) épület:*** a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.
15. ***Fő rendeltetés:*** a SZÉSZ-ben meghatározott elsődleges rendeltetés.
16. ***Gazdasági épület***: a mezőgazdasági rendelhetéshez kapcsolódó gazdasági tevékenységet, különösen a termény- és mezőgazdasági eszköztárolás, termény feldolgozás, állattartás és egyéb mezőgazdasággal összefüggő tevékenységeket befogadó terepfelszíni épület, valamint terepszint alatti építmény.
17. ***Gerincvonal:*** magastetős épület tetősíkjainak legmagasabban fekvő – általában a vízszintessel párhuzamos metszésvonala.

17.a ***Gépkocsi parkoló:*** gépkocsi várakozását biztosító terület, jellemzően közterületen, vagy szabadtéren a telken belül gépkocsi számára kialakítva.[1]

17.b ***Gépkocsi tároló:*** az OTÉK 103. §-ban foglaltaknak megfelelően kialakított, fedett módon történő gépkocsi elhelyezést biztosító építmény.[2]

18. ***Háromszintű növénytelepítés:*** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m^2–re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
19. ***Hézagosan zártsorú beépítési mód:*** zártsorú beépítési móddá alakuló oldalhatáron álló, utcaképet formáló épület, megszűnő vagy a jogszabályi környezetben meghatározott oldalkertnél kisebb oldalkerttel. Az épületek közötti hézag mindkét oldalhatáron, vagy a telek középső részén is létrehozható.

[1] Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től
[2] Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

19.a ***Ideiglenes fejlesztés:*** a buszpályaudvaron ideiglenes építmények elhelyezését biztosító építési tevékenység, melynek időtáv-hosszát külön megállapodás állapítja meg.[3]

20. ***Kézműipari rendeltetés:*** Olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelynek alapterülete nem haladja meg a 100 m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

21. ***Kiegészítő rendeltetés****:* lakó építési övezetben, a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azt kiegészítő rendeltetés.

22. ***Kialakult állapot:*** Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. A kialakult állapotot képezheti az épületek telken belüli elhelyezkedése (a beépítés módja), a telek környezetében fennálló beépítési mérték és beépítési magasság, elő-oldal és hátsókertek jellemző mérete. A kialakult állapotot az adott telektömbre, vagy utcaszakaszra jellemzően lehet meghatározni.

23. ***Kialakult beépítésű telektömb, utca szakasz****:* olyan telektömb, vagy utcaszakasz, melyben az összes telek legalább 75%-ban beépült.

24. ***Kialakult építési vonal az előkert nélküli beépítésnél****:* a közterületi vagy magánúti telekhatár, amely telekszélességének legalább 1/3-án áll az épület.

25. ***Kialakult telektömb:*** meglévő, építési telkekből álló kialakult telekszerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas tömb.

25a. ***Kiemelt növénykazetta***: a buszpályaudvar területén olyan alacsony oldalfalakkal határolt növénytelepítési egység, amely terepszintje legalább 0,4 m-rel a járdaburkolat szintje fölé emelkedik, és legalább 0,6 m^2-es földfelületű egységekben telepített.[4]

26. ***Környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység:*** olyan tevékenység, amely
   a) jogszabály szerint környezeti hatástanulmány köteles,
   b) környezetvédelmi hatóság által környezeti hatástanulmány készítéséhez kötött,
   c) fémhulladék anyag kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével jár*, vagy*
   d) amelynek gépjárműforgalma meghaladja az átlagos lakóterületi forgalmat, - különösen ilyen az autómosó, az autószerelő, javító, karosszéria lakatos, karosszéria festő munkát végző szolgáltatás.

27. ***Közlekedési zöldfelület****:* a közlekedési terület növényzettel fedett zöldfelületként kialakított és fenntartott része (különösen az elválasztó, vagy kísérő zöldsáv, terelősziget).

28. ***Közvetlen környezet a hírközlési építmény magasságának meghatározása során****:* figyelembe veendő a telepítéssel érintett telek, és a vele határos telkek. Ha közterülettel határos az érintett telek, akkor a közterülettel szomszédos, a kijelölt telekkel szemközti telek képezi a közvetlen környezetbe tartozó telket.

29. ***Különidejűség****:* a napszakok tekintetében eltérő parkolási területhasználati fogalmat jelöl.

30. ***Látványterv:*** település- és tájképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, illeszkedés ábrázolására és megítélésére alkalmas makett, fotómontázs, kézi grafikai vagy digitális 3D megjelenítés. A grafikus megjelenítések esetén a nézőpontot a talajon álló ember szemmagasságában kell felvenni.

31. ***Lakótelepi közkert****:* a szabályozási terven a nagyvárosias és a kisvárosias telepszerű úszótelkes beépítéseknél a közterületi „úsztatótelek”, mely a lakóterületen élők használatára, mint közkert, továbbá az épületek, s a parkolók megközelítését biztosító gépjárművek közlekedési területeként funkcionál.

32. ***Lemezparkoló:*** gépjárművek fedett/nyitott tárolására kialakított, egy, vagy kétszintes, részben terepbe süllyesztett lemezszerkezet, melynek legfelső lemez-felületén részben zöldfelület, részben felszíni parkoló alakítható.

33. ***Meglévő épület****:* jogszerűen építési vagy fennmaradási engedély alapján épült, vagy engedély nélkül épült, de legalább tíz éve az adott telken álló épület.

[3] Beillesztette a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től
[4] Beillesztette a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

34. ***Meglévő mezőgazdasági telek****:* a Földhivatali ingatlan nyilvántartás 2015. december 9-i állapota szerint szántó, legelő, rét, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek.
35. ***Mellék(rendeltetésű) épület****:* az övezetben, építési övezetben meghatározott fő(rendeltetésű) épületet kiegészítő rendeltetésű önálló épület, amely a főépülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Melléképületnek minősül különösen a gépjármű tároló (önálló garázs, támfalgarázs), tárolóépület (tüzelőanyag raktár, szerszámkamra, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló), műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, szauna, télikert, kazánház, valamint portaépület.
36. ***Mobilház****:* szerelt technológiával előállított, kerekeken elmozdítható ház, vagy 1,8 m magasságot elérő elszállítható zárt konténer.
37. ***Skanzen****:* Szentendrei Szabadtéri Néprajzi Múzeum
38. ***Szolgálati lakás****:* nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
39. ***Talajvizsgálati jelentés:*** az Eurocode 7-1 (MSZ EN 1997-1:2006) és Eurocode 7-2 (MSZ EN 1997-2:2008) szabványok szerinti tartalommal elkészülő, a geotechnikai tervet megalapozó dokumentum.
40. ***Támfalgarázs:*** lejtős terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a közterületről terepszinten megközelíthető, kizárólag gépjármű tárolására szolgáló földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti építmény.
41. ***Támfalépítmény:*** lejtős terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a közterületről terepszinten megközelíthető, a gépjármű-tároláson kívüli egyéb, a főrendeltetéssel összefüggő tároló, épületgépészeti helyiség.
42. ***Telek be nem építhető része:*** a szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
43. ***Telektömb***: közterülettel, vagy természetes határokkal rendelkező több telekből álló telekcsoport.
44. ***Teraszház****:* a legalább 15%-os lejtést meghaladó terepre ültetett épület, mely szintenként egymás fölötti épülettömeg-elhúzással rendelkezik olyan módon, hogy egymás fölött legfeljebb 3 szintje van az épületnek.
45. ***Terepszint alatti építés mértéke:*** a telken lévő épület pinceszintje, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összessége a telek területének százalékában meghatározva.
46. ***Tetőkert:*** Födémen mesterségesen épített, megfelelő vízelvezetéssel és a természetes talajon épített kertekhez hasonló funkciókkal, téralakítással rendelkező, rendszeres fenntartást igénylő, intenzív, fél-intenzív vagy extenzív zöldfelületekkel tagolt, legalább 25%-os lombkorona borítottságú külső tartózkodótér, melynek részeként terasz, burkolt közlekedősáv, sport-, játszó-, vagy vízfelület is kialakítható.
47. ***Úsztatótelek:*** az úszótelket körülvevő telek.
48. ***Vegyes használatú kiszolgáló út:*** azon lakóövezeti utcák, amelyek szélességi mérete, vagy keresztirányú domborzati adottságai nem teszik lehetővé, hogy külön–külön felület álljon rendelkezésre a gyalogosok (kerékpárosok) és a gépjárműforgalom részére, melyre tekintettel vegyes az útfelület használata.
49. ***Védőfásítás:*** olyan növénytelepítés, amelynél a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db legalább közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m^2–re számítva legalább 1 db legalább közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
50. ***Zárványtelek****:* olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.
51. ***Zöldtető:*** Olyan csapadékvíz ellen szigetelt, mesterségesen növényzettel telepített zárófödém, mely a létrehozott vízelvezetés, vízháztartás, vízszigetelés szempontjából megfelelő rétegrenddel megépített sík, teraszos vagy maximum 45 fokos hajlásszögű.

4. *A RENDELET FELÉPÍTÉSE*

4. § (1) A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

a)[5][6][7][8] 1. melléklet: 1.1. Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata

SZT-0/m1 jelű tervlap (A3)

1.2. Szentendre Város Szabályozási Tervlapja szelvényezetten SZT-1/m1; SZT-2/m2; SZT-3/m4; SZT-4/m3; SZT-5-től SZT-8-ig jelű tervlapok M = 1: 4000 léptékben (A1)

1.3. SZT/EV6 jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 6000 léptékben (A3)

1.4. SZT/BS jelű szabályozási fedvényterv M = 1:2000 léptékben (A3)

1.5. SZT/Wf jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 2500 léptékben (A4)

1.6. SZT/Dk jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 2500 léptékben (A3)

b) 2. melléklet Nem teljes körűen szabályozott területek térképi lehatárolása

c) 3. melléklet Építési övezetek és övezetek paramétertáblázatai

d) 4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

e) 5. melléklet: Állattartó építmények védőtávolsága

f) 6. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, terültek rendeltetésszerű használatához szükséges elhelyezendő személygépkocsik száma

g) 7. melléklet: A Város gazdasági területein el nem helyezhető új építmények, rendeltetések jegyzéke

h) 8. melléklet: Korlátozó elemek

ha) 1. függelék: Régészeti lelőhelyek, Világörökség várományos területek térképi ábrázolása

hb) 2. függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke

hc) 3. függelék: Világörökség várományos terület jegyzéke

hd) 4. függelék: Kulturális örökségvédelem – műemlékvédelem térképi ábrázolása

he) 5. függelék: Kulturális örökségvédelem – műemlékvédelem jegyzéke

hf) 6. függelék: Nemzetközileg és országosan védett természeti területek és értékek térképi ábrázolása

hg) 7. függelék: Nemzetközileg és országosan védett természeti értékek jegyzéke

hh) 8. függelék: Helyi jelentőségű védett természeti területek térképi ábrázolása

hi) 9. függelék: Helyi jelentőségű védett természeti területek, természeti emlékek és egyedi tájértékek jegyzéke

hj) 10. függelék: Városrészek elnevezése és városrész határok térképi ábrázolása

hk) 11. függelék: A honvédelmi építmények környezetében építmények, műtárgyak elhelyezésekor figyelembe veendő védőtávolságok

hl) 12. *függelék*: Vízbázisok védőterületei és felszíni vizek természetvédelmi sávja

hm) 13. függelék: Közműlétesítmények védőövezetei

hn) 14. függelék: Közlekedési létesítmények védősávjai

ho) 15. *függelék*: Pincekataszter a Belváros városrészen

i) 9. melléklet: Mintakeresztszelvények

ia) 1. függelék: Országos úthálózati mintakeresztszelvények

[5] Módosította a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től
[6] Módosította a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től
[7] Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től
[8] Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

ib) 2. függelék: Helyi gyűjtő utak mintakeresztszelvényei 1.

ic) 3. függelék: Helyi gyűjtő utak mintakeresztszelvényei 2.

id) 4. függelék: Kiszolgáló utak mintakeresztszelvényei

5. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

5. § (1) A településendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17. § szerinti alábbi egyes sajátos jogintézmények biztosítják, melyeket a SZÉSZ-ben szereplő kiegészítésekkel kell alkalmazni:

a) építésjogi követelmények,

b) telekalakítás,

c) elővásárlási jog,

d) településrendezési szerződés,

e) belterületi határmódosítás,

f) sajátos helyi településrendezési eszközök, közterület-alakítási terv.

6. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6. § (1) Beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt területen részleges közművesítéssel ellátott a telek, ha a vízbekötéssel rendelkező épületben keletkező szennyvíz elhelyezését csak időszakosan leürített, zárt szennyvíztárolóban lehet megoldani.

(2) A SZT-en jelölt csúszásveszéllyel, illetve alápincézéssel érintett területeken létesülő épület terveit talajvizsgálati jelentésre, valamint a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai tervre alapozottan kell elkészíteni.

(3) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő - SZÉSZ-ben meghatározott - beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.

7. TELEKALAKÍTÁS

7. § (1) Az építést megelőzően kötelező telket alakítani, ha a telket a SZT-en tervezett szabályozási vonal érinti valamint, ha a telekhatáron kötelező megszüntető jel szerepel.

(2) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt telekalakítás akkor is végrehajtható, ha ezáltal a kialakuló telek területe, illetve egyéb mérete az előírttól eltérő lesz, valamint akkor is, ha a telek meglévő beépítettsége a megengedett legnagyobb beépítési mértéket a telekalakítás révén meghaladja.

(3) A telek kialakítható legkisebb területét az övezeti előírások határozzák meg, melytől eltérni – az (1) bekezdésben leírtakon kívül − csak a jellemzően már beépült telektömbben lehet, amennyiben az eltérést meglévő épület, el nem bontható építmény elhelyezkedése indokolja, és az eltérés mértéke nem nagyobb a kialakítható telekterület 10 %-ánál.

(4) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek nem alakítható ki, különösen egymással 60 foknál kisebb szöget bezáró telekhatárok nem képezhetők.

(5) Több övezetbe eső telek megosztása esetén

a) a kialakuló új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz, vagy

b) a kialakuló új telkek közös határa az övezeti határhoz képest, a megosztásra kerülő telek területének± 20 %-ával, de legfeljebb 150 m^2-rel változhat, mely esetben a szabályozási terv módosítása nélkül az övezethatár az így létrejött telekhatárra igazodik.

(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze.

(7) Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén. A különböző övezet és építési övezet területén csak a saját övezet építési előírásának megfelelő

paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az övezetek saját területén belül értelmezendő.

(8) A telekalakítás során a kialakuló telek legkisebb hosszmérete nem lehet kisebb, mint a (10) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélesség, kivéve a közterület-alakításával együtt járó telekalakítást, vagy az övezeti előírásokban eltérően meghatározott eseteket.

(9) A telekre, építési telekre meghatározott legkisebb telekszélesség elsősorban az utcafronti telekhosszra vonatkozik, amennyiben ez a kialakult állapotok, meglévő telekalakzat miatt nem tartható, akkor az átlagszélességet jelöli az előírás. Saroktelek, vagy fekvő telek esetén a telek kisebbik átlagszélességét jelenti.

(10) A minimálisan kialakítható telekszélesség – eltérő övezeti előírás hiányában –

a) lakó-, üdülő- és vegyes területeken

aa) zártsorú beépítés esetén 8,0 m,

ab) oldalhatáron álló beépítés esetén 16,0 m,

ac) szabadon álló beépítés esetén 18,0 m,

b) kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági területen, valamint iparterületen 25,0 m,

c) különleges területen 50,0 m.

(11) A kialakult beépítésű telektömb, vagy utcaszakasz esetén a meghatározott minimálisan kialakítható telekszélesség 10%-kal csökkenthető.

(12) A telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekcsoport újraosztása esetén kell alkalmazni. Telkek összevonása mérettől függetlenül lehetséges.

(13) Nyúlványos telek csak az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén alakítható ki

a) ha másképpen a meglévő telek nem lenne megosztható, vagy megközelíthető,

b) az így kialakuló telek közüzemű (különösen: mentő, tűzoltó, szükség esetén szippantó autó) gépjárművekkel történő közvetlen megközelítése biztosítható,

c) nem alakul ki egymás mellett kettőnél több teleknyúlvány,

d) ha azt az övezet, illetve építési övezet rendelkezései nem tiltják.

(14) A teleknyúlvány területén épület nem helyezhető el. Az építési hely határának meghatározásakor a minimális előkert a teleknyúlvány telek felé eső végétől mérendő.

(15) A beépítésre szánt területen teleknyúlványnak számít a telek elkeskenyedő részén a 8,0 méter szélességet el nem érő közterületi, vagy egyéb útkapcsolatot biztosító telekrész, melynek hossza legfeljebb 50,0 méter lehet.

(16) Beépíteni kívánt mezőgazdasági, illetve beépítésre nem szánt különleges területen a teleknyúlvány legalább 4,0 méter szélességű és legfeljebb 100,0 méter hosszúságú lehet. Teleknyúlvány szerepét tölti be a közterületi, vagy egyéb út kapcsolatot biztosító elkeskenyedő telekrész, míg el nem éri a 16,0 méteres szélességet.

(17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki:

a) új zárványtelek, vagy – közmű-telek kivételével – új úszótelek, továbbá

b) olyan telek, amelynek megközelítése csak

ba) a nagyvízi mederben - Duna-part felől-, vagy

bb) 6,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy magánútról lehetséges.

(18) Az egymással párhuzamosan kialakított köz- és közhasználat elől el nem zárt magánút szélessége a SZT-en megjelölt szabályozási szélesség elérése érdekében összeadódhat, és az együttes méreti megfelelőség átmenetileg, a magánút közúttá, vagy közterületté alakításig elfogadható.

8. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

8. § (1) A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében Szentendre Város Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg a SZÉSZ 4. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

(2) Szentendre Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti

a) a város működésének biztosítása,

b) a települési értékek megóvása, a települési értékvédelem érvényesítése,

c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,

d) a városkép kedvezőbb alakítása,

e) a közlekedés és parkolás javítása,

f) a településszerkezet kedvezőbb alakítása,

mint további célok megvalósítása érdekében.

9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

9. § (1) Az önkormányzat településrendezési szerződést köthet egyes városfejlesztési célok megvalósítása érdekében, különösen a SZT-en rögzítettek szerinti közterület-alakítási terv elkészítésére, valamint a településszerkezeti tervben meghatározott cél érdekében szükséges településrendezési eszközök kidolgozására.

(2) Ha nyolcnál több építési telek kialakítását biztosító kiszolgáló új magánút tervezett, akkor az érintett telekcsoport egészére telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.

(3) A közhasználat előtt megnyitott magántulajdonú területet a településrendezési szerződésben meghatározottaknak, vagy a szabályozási terven rögzített célnak megfelelően kell kialakítani.

10. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

10. § (1) A belterületbe vonható területeket a SZT ábrázolja.

(2) A belterületbe vonás csak a bevonandó területet érintő szabályozási terven ábrázolt közterületi telekalakítás végrehajtása utáni állapotra kérhető. Gazdasági, vagy intézményi terület céljára történő belterületbe vonáskor a teljes telket ki kell vonni a művelésből.

(3) Üdülő- és lakóterületen telket kizárólag csak belterületen lehet beépíteni. Egyéb területen nem feltétele a beépíthetőségnek a belterülethez tartozás.

11. SAJÁTOS HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK - KÖZTERÜLET-ALAKÍTÁSI TERV

11. § (1) Egyes területhasználati váltású fejlesztésre szánt területre, valamint egyes nem teljes körűen szabályozott területre Kormányrendeletben meghatározottak szerinti telepítési tanulmányterv készítendő, melynek képviselőt-testületi elfogadását követően a SZÉSZ és a szabályozási terv módosítása válhat szükségessé.

(2) A műemléki jelentőségű, vagy műemléki környezetben lévő közterületek Közterület Alakítási Terv (a továbbiakban: KAT) alapján alakíthatók, illetve újíthatók fel.

II. FEJEZET
KÖZTERÜLETEK ALAKÍTÁSÁRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ SAJÁTOS RENDELKEZÉSEK

12. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

12. § (1) A SZT-en jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépíthetőségéhez, kivéve, ha a közterület csökkentését jelöli a SZT.

(2) A SZT rendelkezése értelmében az ingatlan-nyilvántartásban közterületként jelölt területek az érintett tulajdonosokkal történő megegyezés szerint és a szakhatóság egyetértésével közhasználat elől el nem zárt magánútként alakíthatók ki.

(3) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,

b) az út- és járdaburkolatok akadálymentes kialakítását,

c) a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,

d) a felszíni vizek árokkal, csapadékcsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

(4) Utakra, közterületekre vonatkozó előírások:

a) a belterületi helyi utakra nyíló telkek kapubehajtóit – a telek rendeltetésétől függetlenül – minden esetben a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet kialakítani,

b) azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolást 800 m[9]-es körzetben közterületen, egyéb telken, vagy önkormányzati megállapodás szerint más helyen kell biztosítani.

(5) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

13. A KÖZTERÜLETEKEN ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEKRE ÉS ÉPÍTMÉNYNEK NEM MINŐSÜLŐ KÖZTÁRGYAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

13. § (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,

b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,

c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,

d) mélygarázs, lemezparkoló SZT rendelkezése, vagy KAT készítése alapján,

e) esővédő, utas-váró, telefonfülke,

f) alkalmi vásárok építményei,

g) árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembe vétele mellett,

h) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,

i) reklámhordozó, hirdető berendezés a településképi rendeletben meghatározottak szerint,

j) park és játszótér építményei.

(2) Az (1) bekezdés *d), f)* és *g)* pontjában felsorolt építmények elhelyezésének feltétele, hogy azok közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy

a) az energiaszolgáltatás,

b) az ivóvíz szolgáltatás,

c) a szennyvízelvezetés, vagy gyűjtés, és

d) a csapadékvíz elvezetés

közhálózati csatlakozásával biztosítva legyen.

[9] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK–ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

(3) Pavilon jellegű épületek létesítésére vonatkozó rendelkezések:

a) a közterületi árusítópavilont – eltérő övezeti előírás hiányában – a közterületi rendeltetést zavaró, vagy akadályozó hatás mentesen

aa) legfeljebb 9,0 m^2 bruttó alapterületig a városi főépítészi állásfoglalás szerint,

ab) legfeljebb 27,0 m^2 bruttó alapterületig és 3,5 m épületmagasságig KAT készítése alapján,

ac) 27 m^2-t meghaladó bruttó alapterülettel SZT rendelkezése szerint

lehet létesíteni.

b) a pavilonok rendeltetése árusítás, turisztikai és lakossági információnyújtás, valamint közcélú higiénés szolgáltatás lehet,

c) csak meghatározott időre és csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető a pavilon,

d) a legfeljebb 6 napra engedélyezett eseményekhez, időszakos vendéglátó egység céljára is létesíthető pavilon alapterületi megkötés nélkül.

(4) Az egymással párhuzamosan kialakított közút és közhasználat elől el nem zárt magánút között kerítés nem építhető, a meglévő elbontandó. Élő sövénnyel csak a gyalogos, vagy a kerékpáros célra szolgáló magánút választható el a közúttól.

(5) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 9,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, illetve átlátást korlátozó növényzet nem állhat.

(6) Utcára merőlegesen 15%-os eredeti lejtést meghaladó terepen a telekbehajtó kapuvonalában mért magassági szint a telket kiszolgáló út koronamagasságon mért szintjétől legfeljebb 0,3 méterrel térhet el oly módon, hogy ez a közterületi járdavonal vezetésében lépcsőt, akadályt, balesetveszélyt nem képezhet. Mesterségesen megváltoztatott tereplejtésből (feltöltésből, bevágásból) eredő szintkülönbséget telken belül kell kezelni.

(7) Előkert nélküli beépítés esetén:

a) az épület elhelyezésekor a telek behajtó, illetve az épületbejárat közterületi kapcsolatának kialakításakor a közterület és a beépítésre váró telek között meglévő szintmagassági különbségből fakadó, gépjárművek számára szolgáló ki-behajtást lehetővé tevő terepcsatlakozást kialakítani, megváltoztatni csak a közútkezelő hozzájárulásával lehet,

b) mind a gyalogosok, mind pedig a gépjárművek számára készülő kapu esetében tilos az úttest és a beépítésre váró telek bejárati terepszintje közötti különbséget a közterület szintjének 0,3 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatásával átjárhatóvá tenni,

c) a *b)* pontban említett mértéket meghaladó meglévő, illetve az előidézett szintkülönbséget saját telken, vagy épületen belül kell kezelni rámpa, vagy lépcső kialakításával.

(8) Előkerttel rendelkező épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását a telken belül kell kialakítani. Közterületen lépcsős gyalogos út kivétel tilos elhelyezni a telek megközelítésére szolgáló lépcsőt.

(9) Gazdasági, különleges és vegyes területhasználatú telkek esetén, ha a telek mérete nagyobb, mint 3000 m^2, és a közterületi telekhatár hosszabb, mint 35 méter, két telekbehajtó is létesíthető a közterületi határon.

(10) Telekbehajtók, garázsbehajtók kialakítása:

a) a kertvárosias lakó és üdülő rendeltetésű telkek közterületi határán a rendeltetési egységek számának megfelelő, de legfeljebb 2 db telekbehajtó létesíthető gépjárművek számára,

b) zártsorú beépítés kivételével előkert nélküli beépítés esetén a közterületre csak kiszolgáló utcában létesíthető garázskapu,

c) kizárólag terepadottságból fakadóan létesíthető támfalgarázs, telkenként legfeljebb az övezetben megengedett rendeltetési egység számával megegyezően.

(11) Közterületi aluljárók és felüljárók létesítésének rendelkezései:

a) felüljáró csak indokolt esetben és csak akkor létesíthető, ha aluljáró létesítése műszaki és gazdasági megfontolásokból lehetetlen lenne, vagy aránytalanul nagy beavatkozással, a természeti értékek, a talaj, vagy a felszín alatti vizek sérelmével járna,

b) aluljáró, vagy felüljáró csak az érintett terület tulajdonosának és kezelőjének véleménye alapján létesülhet,

c) az aluljáróhoz csatlakozóan, illetve annak részeként – a hatályos előírások betartása mellett – a KAT rendelkezései szerint a terepszint alatt kereskedelmi és szolgáltató építmények is kialakíthatók.

14. MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

14. § (1) A SZT-en jelölt magánutak a telekosztás változásához igazodóan módosulhatnak, kialakításuk részben, vagy egészben elhagyható a telekosztás igénye szerint.

(2) Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.

(3) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel:

a) ha a SZT-en jelölt, vagy a (4)-(5) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,

b) [10]ha közterülethez csatlakozik, - a gazdasági övezetek kivételével - magánútból nem nyílhat újabb magánút,

c) ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,

d) a magánutat beépíteni egynél több telket kiszolgáló esetben a közúttal, közterülettel határos oldalon lezárni nem szabad,

e) a magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények jelenhetnek meg,

f) magánúton a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan közlekedését biztosítani kell,

g) ha a magánutat, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékeket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,

h) ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább kőzúzalékkal szilárdított földút.

(4) Lakó- és üdülőrendeltetésű telket kiszolgáló magánút telekszélessége:

a) 1 telek – legfeljebb 4 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 4,0 m,

b) 2 vagy 3 telek – legfeljebb 8 rendeltetési egység – kiszolgálása esetében legalább 5,0 m,

c) 4-6 telek – legfeljebb 12 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 6,0 m,

d) 6-nál több telek – 12-nél több rendeltetési egység – kiszolgálására legalább 8,0 m kell, hogy legyen,

e) ha a 6,0 métert nem haladja meg, akkor csak vegyes használatú út lehet.

(5) Gazdasági, intézményi, vagy különleges területet kiszolgáló új magánút telekszélessége

a) ha legfeljebb 2 telket szolgál ki, legalább 10,0 m,

b) ha legfeljebb 6 telket szolgál ki, legalább 12,0 m,

[10] Módosította a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től

c) ha 6 teleknél többet szolgál ki, legalább 14,0 m

kell, hogy legyen.

(6) Gazdasági telkeket megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

(7) A 10,0 m telekszélességet meghaladó utakon, útszakaszokon fasor, vagy zöldsáv telepítendő.

III. FEJEZET
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK ORSZÁGOS VÉDELME

15. § (1) Az országosan védett területi és egyedi védelem az alábbiakra terjed ki:

a) a műemléki területre a SZT-en jelölt „Műemléki Jelentőségű Terület”-re (a továbbiakban: MJ),

b) a műemléki értékekre és azok műemléki környezetére (a továbbiakban: MK),

c) a világörökség várományos helyszínére (a továbbiakban: VVv) és azok védőövezeteire (a továbbiakban: VVvö),

d) a nyilvántartott régészeti lelőhelyekre (a továbbiakban: RL).

(2) Az MJ, az MK, a VVv és a VVvö, területeket a továbbiakban együtt „örökségvédelmi terület”-nek nevezi a SZÉSZ.

(3) Örökségvédelmi területen egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület létesítése esetén a történeti építési vonalakra, a történeti építészeti karakterre utalni kell.

(4) Örökségvédelmi területen meglévő épületeken, építményeken részleges homlokzati felújítást végezni nem lehet.

(5) Az örökségvédelmi terület városszerkezeti jellemzői, jellegzetes utcahálózata, telekszerkezete, telekosztása, beépítési módja és kialakult építési vonala megőrzendő.

(6) A műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezetben a telekszerkezet megőrzése érdekében telekalakítás a következő feltételekkel lehetséges:

a) kialakult „kistelkes” telekstruktúrájú területen – a telkek beépíthetőségének biztosítása, ugyanakkor a beépítési jelleg megőrzése érdekében – a telkek kivételes esetben, legfeljebb 1000 m^2 alapterületig vonhatók össze, mely alól kivételt jelentenek az intézményi területek,

b) az 1000 m^2-t meghaladó telkeknél csak olyan telekhatár-rendezés engedélyezhető, melynek következtében az érintett telkek együttes területének legfeljebb ±15 %-át érinti a változás, és legfeljebb 300 m^2 –t érintő a területváltozás.

(7) Az örökségvédelmi területeken a közterületről látható homlokzatokon (ide értve a tetőzeteket is), vagy azok előtt, meglévő szabad vagy védőcsőben vezetett kábel (védődoboz) a homlokzatok felújítása esetén a homlokzatsíkba süllyesztendő.

(8) A műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben meglévő épületeken, közterületről látható, közterülettel határos homlokzaton ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége csak álcázott módon helyezhető el.

(9) A SZT feltünteti, a SZÉSZ 8. mellékletének 4.-5. függeléke térképen bemutatja és jegyzékben felsorolja a műemléki védelem alatt álló területeket és a műemlékeket.

16. A RÉGÉSZETI TERÜLETEK VÉDELME

16. § (1) A SZT feltünteti, a SZÉSZ 8. mellékletének 1.-3. függeléke bemutatja és felsorolja a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a világörökség várományos helyszíneket.

(2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen a földmunkák során régészeti lelet vagy emlék kerül elő, értesíteni kell az illetékes múzeumot.

IV. FEJEZET
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

17. A TÁJKÉP ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSE

17. § (1) A város „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területe”

a) a Duna Ipoly Nemzeti Park területe,

b) az Országos ökológiai hálózat területe,

c) a Natura 2000 területeket,

d) a helyi természetvédelmi szempontból védett területek,

e) a bel- és külterület SZT-en jelölt területrésze,

f) a Duna-part teljes hossza.

(2) A SZT-n jelölt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen” építmények, műtárgyak létesítése, felújítása során:

a) figyelemmel kell lenni a tájképi változásokra, a település kiemelt nézőpontokból való látványra,

b) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását,

c) a patakok vízfolyások menti fás, ligeterdős növényzetet meg kell őrizni.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten védendő területen belül védeni kell a természeti és az épített környezet kialakult együttesét, annak jellegzetes látványát a SZT-en meghatározott pontokról, irányokból.

18. § (1) Védendő kilátóhelyek:

a) a Duna-part mentén a SZT-en jelölt helyeken,

b) a Templom tér körpanorámája,

c) Bartók Béla u.,

d) Boldogtanya 7862/7 hrsz.-ú út a SZT-en jelölt helyen,

e) Petyina – Tyúkosdűlő a Kada csúcs jelölt helyén,

f) Pismány – Tegez utca 6698 hrsz-ú telek,

g) Izbég – Csicserkó Vasvári Pál u.,

h) Püspökmajor Radnóti Miklós utca felső szakasza,

i) Kőhegy SZT-en jelölt kilátópontjai.

(2) A város történeti látványa, tájképének – a templomtornyokkal, a jellemző tömegű épületekkel, ezek tetőzetével meghatározott, „szentendrei Duna-parti látkép”- védelmét a jellemző rálátási pontokról, valamint a Duna-folyam felől meg kell őrizni.

(3) A város területén magasépítmény nem helyezhető el, kivéve a SZT-en megjelölt esetben.

(4) A gazdasági, a mezőgazdasági és a SZT-en megjelölt különleges területen a megengedett épületmagassági érték számításánál figyelmen kívül hagyott technológiai indokból kiemelkedő magasabb technikai építmények sem haladhatják meg a 25,0 métert.

(5) A Duna-parton, a parti sétányokra nyíló telkek előkertjében, azaz a közterületi telekhatártól mért 6,0 méteren belül nem lehet kerti pavilont, egyéb kiegészítő építményt elhelyezni.

(6) A Duna-parton támfal elsősorban az árvízvédelmi szempontokra tekintettel az alábbi rendelkezések figyelembe vétele mellett létesíthető:

a) rendeltetés nélküli támfal a közterületi határon, rendeltetéssel rendelkező támfal a közterületi határtól minimum 4,5 m-re, vagy az építési vonalon építhető,

b) a közterületi határ és a rendeltetés nélküli támfal közötti területen csak zöldfelület alakítható ki,

c) rendeltetéssel bíró támfal kiszolgálása – parkolás, áruellátás, csónakszállítás – csak a Dunára merőleges utcák területén lehetséges, a kerékpárút, és a gyalogos sétány erre a célra nem használható,

d) a támfal magassága legfeljebb 3,0 m lehet, és legfeljebb 0,5 m-es eltéréssel kell illeszkednie a szomszédos támfalakhoz,

e) a támfal felületek csak természetes kő anyagúak lehetnek, felületük 3,0-5,0 méterenként tagolandó.

V. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

18. A LEVEGŐ VÉDELME

19. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá

b) természetvédelmi szempontból értékes területet - országos és helyi védett természeti területet, Natura 2000 területet, UNESCO MAB (bioszféra rezervátum) valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, a Natura 2000 területek, az UNESCO MAB (bioszféra rezervátum), valamint az országos ökológiai hálózat magterületei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

(3) Üdülőterület, lakóterület, vegyes terület, sport- és rekreációs célú terület (különleges terület, zöldterület, közjóléti erdőterület) rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

(4) Üdülőterületet, lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet - különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet nem érintheti építmények, létesítmények üzemelése miatt kijelölt levegőtisztaság-védelmi védőövezet.

19. A TERMŐFÖLD, A FELSZÍN ALATTI ÉS A FELSZÍNI VIZEK VÉDELME

20. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(3) Építmények üzemelése során keletkező, káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, valamint szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, vagy előkezelni kell.

(4) A SZT-en „szennyezett, kármentesítendő terület” jellel lehatárolt, szennyezett talajú vagy szennyezett talajvizű területeken épületek, egyéb létesítmények kizárólag a terület kármentesítését követően helyezhetők el.

(5) Rézsű meredekség nem lehet nagyobb, mint 1:1,5 arányú, ennél nagyobb rézsűmeredekséget igénylő, meglévő terepadottságú területen legfeljebb 1:2 arányú rézsű alakítható ki legfeljebb 1,5m-es lépcsőző rézsűre, vagy 1.5m magas támfal szakaszokra bontva. A támfal, vagy a rézsű-lépcsőzés között legalább 1,0 m széles és növényzettel betelepített teraszokat kell képezni.

(6) Szakadó falak, nagy esésű terepalakulatok, vízmosásos árkok esetén az eróziós károk kiküszöbölése, illetve megelőzése érdekében mérnökgeológiai eszközök alkalmazásával vízmosás-kötéseket, sáncos vízelvezető rendszereket kell kialakítani.

20. KÖRNYEZETI ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

21. § (1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

(2) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen

a) kórtermek és betegszobák,

b) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,

c) foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,

d) lakószobák lakóépületekben,

e) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,

f) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,

g) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,

h) éttermek, eszpresszók,

i) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei,

j) várótermek

kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

21. HULLADÉKKEZELÉS

22. § (1) Lakó-, üdülő- és vegyes, továbbá rekreációs, vagy skanzen különleges területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék - különösen gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások építményeiben keletkező hulladék - tárolható átmenetileg.

(2) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(3) A környezet védelme érdekében a város közigazgatási területén új kommunális hulladék lerakóhely nem létesíthető.

22. ÁLLATTARTÓ ÉPÜLETEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

23. § (1) A belterületen haszonállat tartására szolgáló építmény - ól, istálló, kifutó, trágyatároló -, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik, az 5. melléklet szerinti védőtávolságok betartásával helyezhetők el.

(2) A védőtávolság mérésénél a lakóépület, vagy a szállásszolgáltató épület legközelebb lévő ajtó-, vagy ablaknyílását kell figyelembe venni.

VI. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

23. ÁRVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK ÉS VÉDELMÜK ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES KORLÁTOZÁSOK

24. § (1) A SZT-en lehatárolt „hullámtér, nagyvízi meder területén" építményt elhelyezni, meglévő építményt átalakítani csak az érintett vízügyi hatóság engedélyével lehet.

(2) Hullámtéri oldalon az elhelyezni kívánt, helyiséget tartalmazó épület ±0,0 padlószintje a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magasítással növelt szinten jelölhető ki.

(3) A ±0,0 szint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza.

(4) Épületet árvíz-biztosan, az állékonyság, a használati biztonság, az elektromos- és gépészeti berendezések, a menekítés és megközelíthetőség szempontjainak együttes figyelembevételével kell megépíteni.

(5) A hullámtér területen feltöltést kizárólag mentési útvonal kialakítása érdekében és vízjogi létesítési-engedély alapján szabad létesíteni. A feltöltés nem tartalmazhat a környezetre káros anyagot, és kialakításánál az értékes növényállományt figyelembe kell venni.

(6) Pinceszint nem létesíthető. Kerítést úgy kell kiépíteni, hogy az árvíz levonulását az ne akadályozza, ezért a kerítéslábazat legfeljebb 0,15 m lehet, és csak átfolyóval építhető.

24. FELSZÍNMOZGÁS VESZÉLLYEL ÉS PINCEOMLÁS VESZÉLYÉVEL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ RENDELKEZÉSEK

25. § (1) A SZT-en jelölt felszínmozgás-veszéllyel, vagy pinceomlás-veszéllyel érintett területen szennyvíz-elvezetést igénylő új épület elhelyezése, csak az építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítása mellett lehetséges. A közcsatornába történő bekötés megvalósulásáig az új építmény használatbavétele tilos. Kivételt képez, ha igazoltan zárt szennyvíztároló kiépítése biztosított a telken, s az arra történő rákötés valamennyi szennyvizet kibocsátó épület esetében megtörtént.

(2) A SZT-en jelölt, felszínmozgás-veszélyes, vagy a pinceomlás veszélyével érintett területként lehatárolt telkeken

a) építési tevékenység csak talajvizsgálati jelentés alapján, valamint a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai terv alapján lehetséges, amely az alapozási módon túl kitér az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre, a bevágások és feltöltések létesítésének lehetőségre,

b) a felszíni csapadékvíz, szivárgó víz elvezetésének szakszerű megoldásáról az építmény építésével egyidejűleg kell gondoskodni,

c) tereprendezés és támfal átépítése, vagy új támfal építése csak a rézsűállékonyság javítása, a csúszásveszély, vagy omlásveszély elhárítása érdekében történhet,

d) a támfalak átépítése, új támfalak létesítése megfelelő és ellenőrizhető vízelvezető rendszer kiépítésével együtt történhet.

(3) A pincebeomlás-veszéllyel érintett területen közterület alá nyúlóan új pince nem létesíthető. Új építmény építésével, bővítésével a pincék állékonyságát, vízzáróságát nem lehet veszélyeztetni.

(4) A felszínmozgás-veszélyes, alápincézett és barlang-előfordulásos területek felszínét az erózió csökkentése érdekében füvesíteni kell.

(5) Pincetérképen rögzített, a felszíni telektulajdontól független pince bővítése a felszíni telektulajdonos hozzájárulása nélkül nem végezhető.

VII. FEJEZET
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

25. A KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

26. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

a) vízellátás,

b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),

c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, táv-hőellátás),

d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ha ez nem biztosítható, a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell

a) a vízellátás, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás vonatkozásában a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,

b) a csapadékvíz elvezetést, a szennyvízelvezetést, a táv-hőellátást és a vezetékes hírközlést a közterületi hálózathoz történő önálló bekötéssel, vagy szolgalmi jog segítségével a szomszédos telken keresztül megoldani.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),

b) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén

a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,

c) a csapadékvizek elvezetéséről,

d) közforgalmú út esetén, belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,

e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágításról

gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő, de felszámolásra tervezett, valamint az új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezéséhez szükséges helyet kell biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

bb) 12,0 m szabályozási szélességet elérő, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(7) Belterületen és beépítésre szánt területen önállóan szerelt kémény

a) épületen kívül nem helyezhető el,

b) tetőn legfeljebb 1,20 m kiállási hosszal és a tetőfelület színével harmonizáló színűre festve helyezhető el.

26. VÍZELLÁTÁS

27. § (1) Belterületen és egyéb beépítésre szánt területen új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt kiépítve, vagy a 28. § (4)-(5) bekezdésben meghatározott esetekben jelölt műtárgyak egyidejű megépítésével történhet.

(2) Külterület beépítésre szánt és a belterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

(3) Ha a közhálózatról a tüzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tüzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tüzivíz igény csökkentése szükséges.

27. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

28. § (1) Szennyvízelvezető hálózat elválasztott rendszerrel építhető.

(2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Szennyvizet keletkeztető építményt építeni

a) már csatornázott területeken, − ha a tervezett szennyvizet keletkeztető építménytől mérten 150,0 m-es körzetben a szennyvízcsatorna kiépített – csak a közcsatorna hálózatra történő rácsatlakozással lehet,

b) a csatornázatlan területen a jelen rendelet szerinti szennyvízelvezetésre, vagy a szennyvizek átmeneti tárolására, valamint elszállítására vonatkozó előírások teljesítésével lehet.

(4) Csatornázatlan beépítésre szánt és beépítésre nem szánt belterületen a keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t, akkor egyedi házi közmű-pótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencében kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.

(5) Csatornázatlan beépítésre szánt és beépítésre nem szánt belterületen, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t, valamint a keletkező szennyvíz mennyiségtől függetlenül a csatornázatlan beépítésre nem szánt külterületen a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható ha

a) a közcsatorna hálózat a szennyvíz keletkezését jelentő épülettől 150,0 m-nél távolabb található, és

b) a csővezetéken eljuttatott tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz-befogadás megoldható amennyiben:

ba) arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad, mivel a felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos, és

bb) az egyéb előírások, korlátok azt nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, és

bc) a kisberendezés védőterület-igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

c) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) Az (5) bekezdés *b)* pontja szempontjából az állóvíz nem minősül megfelelőnek.

28. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

29. § (1) A felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sáv nem közterületre esik, vagy akként nem lehet rendezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv

a) a Szentendrei Duna-ág mentén 10,0 m-es sáv,

b) a patakok, tavak, záportározók, nyílt árkok mentén 3,0 m-es sáv.

(2) A karbantartó sávot a patak, vízfolyás középmeder vízállásától lehet kijelölni. Ha a vízfolyás középmeder vízállása nem került kijelölésre, akkor a földhivatali térképen rögzített meder telkének határától kell kijelölni akkor is, ha a valóságban a vízfolyás földhivatali térképen rögzített telken kívül halad.

(3) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(4) Csapadékvíz a telkekről csak zárt szelvényű vezetékben a közterületen lévő zárt csapadékvíz csatornába, nyílt vízelvezető árokba, vagy élővízbe vezethető a közterület, a közút, illetve az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján

a) közvetlen csatlakozás kiépítésével, vagy

b) ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja, a szomszédos telken átvezetéssel és szolgalmi jog biztosításával.

(5) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezetten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.

(6) Meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25,0 m^2 vízszintes tetőfelületi vetületen, zöldtető kialakítása esetén 50,0 m^2-enként, valamint 25,0 m^2 burkolt felületenként - a kötelező zöldfelület feletti területről - 1 m^3 esővíztároló kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtó az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, ezért az átereszt – SZT eltérő rendelkezése kivételével – úgy kell kialakítani, hogy

a) lakó- és üdülőterületen, valamint településközponti és intézményi területen a kocsi behajtó legfeljebb 3,5 széles lehet,

b) telkenként csak egy – saroktelek, vagy gazdasági telek esetén legfeljebb kettő − kocsi behajtó létesíthető,

c) az víz-visszaduzzasztást nem okozhat,

d) a vízszállításának akadálymentesnek kell lennie,

e) a kocsi behajtó kerékfogó szegélye 0,1 m-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi-behajtó felszínéről, valamint korlát nem létesíthető és legfeljebb 0,06 m széles lehet a szegély,

f) nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél, gazdasági és különleges hasznosítású teleknél 6,0 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem lehetséges sem parkolási, sem közlekedésfejlesztési cél érdekében.

(8) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 0,5 m magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. Az 1-3 %-os lejtésű árkot a meder erózió elkerülése érdekében – a topográfiai adottság miatt – csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani. Ezt meghaladó lejtésű terepen árok csak burkoltan és lépcsőzéssel alakítható ki.

(9) A folyó, patak, vízfolyás feletti gépkocsi-behajtó csak az érintett hatóság engedélyével és a mederkezelő hozzájárulásával létesíthető amennyiben:

a) a híd szerkezetének legalsó szintje a patak legnagyobb vízszintje fölött legalább 0,5 méterrel magasabban van,

b) a híd tartószerkezete nem nyúlik bele és nem érinti a patak medrét,

c) egy telekre csak egy hídszerkezet létesül a gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve,

d) a hídszerkezetre legalább egy oldalon biztonsági korlát kerül, ami legfeljebb 1,0 méterrel emelkedik ki a kocsi-behajtó felszínéről.

(10) Természetvédelmi terület vízmosásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízelvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékvíz lefolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.

(11) Kiváltott nyomvonalú nyílt árok, vízfolyás, egyéb vízgazdálkodási terület helyén szivárgót kell építeni a talajvizek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és kivitelezésénél a talajvizek elvezetéséről megfelelő módon - drénezéssel, szivárgó építéssel – szükséges gondoskodni.

29. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

30. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti villamos elosztóhálózat rekonstrukciója, villamoshálózat építése

a) műemléki jelentőségű területen és annak környezetében,

b) műemlékek telkein és azok környezetében,

c) tájképvédelmi területen

figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési szükségét is, csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni.

(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

30. FÖLDGÁZ- ÉS TÁV-HŐELLÁTÁS

31. § (1) Földgáz- és távhő-vezetéket közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(2) A házi nyomáscsökkentőt, mérőórát az épület közterülettel határos oldalán, vagy előkertben csak álcázott megoldással lehet telepíteni.

31. MEGÚJULÓ ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK

32. § (1) Energiatermelő berendezések közül:

a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)

aa) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20°-kal eltérően telepíthető,

ab) lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45°-kal eltérően telepíthető,

b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor)

ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,

bb) magasságával összefüggő dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen.

(2) Energiatermelő berendezés közterületről láthatóan nem helyezhető el az alábbi területeken:

a) műemléki jelentőségű területen és annak környezetében,

b) műemlékek telkein és azok környezetében,

c) helyi értékvédelmi területen.

(3) 50 kVA teljesítményt meghaladó erőmű telepítési igényének jelentkezése esetén a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A telepítésre különleges energiatermelő övezet kijelölése szükséges.

32. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

33. § (1) Ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése megkívánt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt külterületen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti vezetéssel is kivitelezhető. Ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető, továbbá ha a villamosenergia elosztási, közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor azok oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építménye bel- és külterületi közterületen és a külterület beépítésre szánt területén

a) önálló építményként akkor helyezhető el, ha a telepítéssel összefüggésben szabályozási terv készül és az abban előírtak teljesítésre kerülnek,

b) meglévő építményen úgy helyezhető el, hogy annak legfelső pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény legmagasabb pontja beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is.

(5) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építménye

a) külterületen, vagy belterületi közterületen önálló építményként akkor helyezhető el, ha a telepítéssel összefüggésben szabályozási terv készül,

b) kül- vagy belterületi közterületen meglévő építményen úgy helyezhető el, hogy a meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg, (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is),

c) belterületi nem közterületen önálló építményként az adott telken, vagy annak közvetlen környezetét jelentő szomszédos telkeken és a közterületi telekhatárral szemközti telken elhelyezkedő meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb 12,0 méterrel haladhatja meg (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is), ha az elhelyezéssel érintett telek közhasználatú,

d) kül-, vagy belterületi nem közterületen meglévő építményen úgy helyezhető el, hogy a meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb 12,0 méterrel haladhatja meg (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is), és akkor, ha az elhelyezéssel érintett építmény közhasználatú,

e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és ipari terület telkén önálló építményként és meglévő építményen is elhelyezhető a *d)* pontban megjelölt magassággal,

f) az *e)* pontban megjelölt területek és a SZT eltérő rendelkezésének kivételével önálló építményként nem helyezhető el,

g) egyéb építési övezetben - kertvárosias lakó és üdülő hasznosítású telkek kivételével - meglévő építményre szerelve úgy helyezhető el, hogy a meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg legmagasabb pontja (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is).

(6) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építményei és azt kiszolgáló földfelszíni berendezések közterületen, vagy közterületről látható helyen csak álcázással helyezhetők el műemléki jelentőségű, vagy helyi építészeti értékvédelmi területen, műemléken, valamint a városszerkezeti és városképi szempontból kiemelt területen.

VIII.FEJEZET
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

33. A TELKEK-BEÉPÍTHETŐSÉGÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

34. § (1) A SZT rendelkezése hiányában az építési hely határvonalainak meghatározása kialakult beépítésű telektömb vagy utcaszakasz esetén a környezethez illeszkedés alapján történhet, ki nem alakult beépítésű, vagy vegyes beépítésű utcaszakaszon a 38.§-ban leírtak szerint.

(2) A kisvárosias, a kertvárosias, vagy a hétvégiházas övezetekbe tartozó telek területe, ha a SZT-en jelöltek szerint a közterület alakítása érdekében csökken, akkor a közterület céljára átadott telekrész területe figyelembe vehető a telek beépíthetőségének számításakor. Az átadott telekrészre vetített beépíthető alapterülettel megnövelhető a visszamaradó telekre eső beépíthető alapterület. Mindaddig emelhető az így számított beépítési mérték, míg az az OTÉK-ban megengedett beépítési mértéket nem, vagy legfeljebb 5%-kal[11] haladja meg.

34. MEGLÉVŐ – KIALAKULT - ÁLLAPOT

35. § (1) A kialakult beépítésű telektömbben, vagy utcaszakaszon az épületek építési helyen belüli elhelyezésének módját az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

(2) A 3. mellékletben szereplő paramétertáblázatokban az Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű paraméterértékekkel nem rendelkező építési övezetek esetében az illeszkedés általános szabálya az alábbi vizsgálatok és számítások szerint alkalmazandó:

a) figyelembe veendő az érintett telket befoglaló telektömbben a telkek kialakult paraméterértékei,

b) a figyelembe veendő területet úgy kell kijelölni, hogy legalább 8 db beépített telek kerüljön bele, ha befoglaló telektömb kevesebb számú telekből áll, akkor az azonos övezetbe tartozó szomszédos, vagy legközelebb lévő telektömb is bevonandó a vizsgálatba,

c) a figyelembe veendő területen a kialakult paraméterértékekből átlagot kell számolni, melynek során a be nem épített telek a „0” értékei miatt kihagyandó a számításból,

d) a számítások során a figyelembe veendő telkek paraméterértékeit a jogszerű állapotok képezik.

(3) Az illeszkedés szabályai a SZT egyéb rendelkezésének hiányában az alábbiak:

a) Az előkert méretének a kialakult beépítéshez, illetve telek geometriájához és topográfiai adottságához kell igazodnia a tömb érintett utcaszakaszára, vagy az adott övezet területére jellemző értékkel.

[11] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK–ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

b) Az oldalkert mérete

ba) oldalhatáron álló és ikres beépítés esetén a tényleges épületmagasságnak megfelelő, legalább a megengedett épületmagasság 2/3-a, de legalább 4,0 méter.

bb) szabadon álló beépítési mód esetén a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,

bc) zártsorú beépítés esetén 0,0-1,0 méter közötti lehet, kivéve épületköz esetét,

c) A hátsókert mérete

ca) legalább a tényleges épületmagassággal kell, hogy megegyezzen, a tűzvédelmi szakhatóság rendelkezései figyelembe vétele mellett, de legalább a megengedett épületmagasság 2/3-a, és legalább 6,0 m,

cb) „fekvő telek" esetén 3,0 m,

cc) a *ca)* és a *cb)* alpontoktól eltérően a kialakult környezethez igazodva „0" értékű is lehet, amely esetben a hátsó telekhatárra való építés valósulhat meg az előkert felőli beépítési mód megtartásával.

(4) Az illeszkedés általános szabályai oldalhatáron álló beépítés esetén

a) a SZT-en lehatárolt „Műemléki jelentőségű terület"-en és Műemléki környezet"-ben a kialakult oldalhatáron álló beépítés esetében az új épület oldalkerti mérete a telepítési távolság megtartásával legalább 3,0 m lehet.

b) oldalhatáron és szabadon álló kialakult beépítésű telektömbben, a már meglévő ikres beépítésű telek továbbra is beépíthető ikres beépítési móddal.

(5) Az illeszkedés általános szabályai zártsorú beépítés esetén

a) ahol zártsorú beépítés alakult ki

aa) az épület mélysége az oldalhatáron szomszédos épületek átlagos mélységével megegyező lehet, vagy a SZT eltérő rendelkezése hiányában legfeljebb 14,0 m,

ab) a hátsókert felőli beépülés határa legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti beépítési vonalától,

ac) az *aa)* és az *ab)* pontban meghatározottnál nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül lehet,

ad) az új tetőidomot a szomszédos tetősíkokhoz igazodva kell kialakítani.

b) „Műemléki jelentőségű terület"-en, „Műemléki környezet"-ben, ahol zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítés alakult ki új épület elhelyezése esetén épületköz létesítése megengedett a telepítési távolság megtartása esetén. Az épületköz az OTÉK 34.§ (3) bekezdésében meghatározott értéktől eltérhet, de nem lehet kevesebb, mint 3,0 m[12].

c) Zártudvaros (a hátsó telekhatárig terjedő) beépítés csak védett épület, illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető.

(6) Kialakult előkert nélküli beépítésű telektömbben a közterület felőli építési vonal

a) foghíj és saroktelek esetében a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalához kell, hogy illeszkedjen,

b) ha a beépíteni kívánt telek szomszédos telke beépítetlen, akkor illeszkedni kell legalább két szomszédos beépített telekhez, vagy az érintett utcaszakasz beépített telkeinek közterületi építési vonalához.

(7) A kialakult telektömbben a legnagyobb épületmagasság nem haladhatja meg

a) foghíj telek esetében

aa) a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb épületmagasságát és

[12] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK–ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

ab) az érintett utcaszakasz átlagos – a beépített telkeken álló épületek figyelembe-vételével számított – épületmagasságát.

b) saroktelek esetében, vagy beépítetlen szomszédos telekkel rendelkező közbenső telek esetében

ba) a csatlakozó szomszédos épület legnagyobb épületmagasságát és

bb) az érintett utcaszakasz átlagos épületmagasságát.

(8) A rendelet hatálybalépésekor meglévő, kialakult telepszerű Ln/0 és Lk/0 jelű építési övezetekben

a) az épület külső határoló síkjával megegyező vagy annál legfeljebb 1,5 méterrel nagyobb telekkel rendelkező esetekben az épületek kialakult magassága 1,5 méterrel megemelhető,

b) ha az építési övezeti előírásokat rögzítő paramétertáblázatban nem szerepel épületmagassági érték, akkor csak a meglévő épülettömegen belül lehet bővíteni.

(9) Védelmi célú erdő területén már meglévő, igazoltan 10 évnél régebbi épület az eredeti rendeltetésnek megfelelően megtartható és – a vonatkozó környezetvédelmi előírások keretei között – működtethető. A meglévő és megtartható épület nem bővíthető, kivételt képez a meglévő épülettömegen belüli bővítés.

(10) Kialakult állapotú építési övezetben új magastető létesítése, vagy magastető átépítése esetén

a) a tetőzet magassága nem emelkedhet az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé,

b) az új magastető hajlásszöge megközelítőleg azonos kell, hogy legyen az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épületek tetősíkjának lejtésszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott az utcában, tömbben meglévő további épületekhez kell alkalmazkodni,

c) zártsorú beépítés esetén

ca) a magastető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögéhez igazodjon,

cb) ahol a csatlakozó szomszédos épületek tetőzetének hajlásszöge kisebb, mint 30 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok a csatlakozás módját esetileg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

35. BEÉPÍTÉSRE, ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

36. § (1) Új építmény létesítése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása az adott övezetben a beépítés mértékéig lehetséges, ha

a) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel, és

b) városképi illeszkedés biztosított, és

c) a közműellátás az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított, vagy a beavatkozással egyidejűleg kialakul.

(2) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő telek beépíthető, ha az összes telepítési távolságra vonatkozó előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét az nem korlátozza.

(3) Beépítésre szánt területen nem építhető be az olyan apró telek, melyen az övezeti paraméterek betartásával 30 m^2-nél kisebb bruttó alapterületű építmény létesíthető.

(4) Egyes zártsorú beépítésű övezetben az övezeti paramétertáblázatban sarok telekhez rendelt megemelt beépítési mérték csak akkor érvényesíthető, ha a saroktelken átfordulóan – oldalhatártól oldalhatárig - valósul meg a beépülés.

(5) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok – eltérő övezeti, vagy építési övezeti előírás hiányában

a) csak a főépület létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,

b) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 30 %-át,

c) azoknál az építési telkeknél, melyeknek hátsó telekhatára a vasutak területével (KÖk és K-Kö/2) határos, a vasútkezelőjének egyetértésével melléképület elhelyezhető teljes telekszélességben a hátsó telekhatárra illesztve, ez esetben a hátsókert mérete 0,0 m,

d) a hátsókertben a *c)* pontban megjelölt esetben és a kialakult állapotú környezethez való illeszkedés kivételével nem helyezhető el semmilyen melléképület (különösen mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló),

e) növényház, fóliasátor,

ea) a telekkel szomszédos telekhatártól 3,0 méternél közelebb nem helyezhető el,

eb) alapterülete minden esetben beleszámít a telek beépítettségében, ha azok gerincmagassága meghaladja a 4,5 métert,

f) a melléképítmények közül

fa) nagy-létszámú állattartás számára építmény nem helyezhető el,

fb) kisállatok részére ól, vagy hozzátartozó állatkifutó – amennyiben az illetékes szakhatóság eseti előírásai nagyobb távolságot nem határoznak meg – az építési helyen belül kizárólag a főépítmény és a hátsókert közötti területen helyezhető el, vagy meglévő melléképülethez csatlakozva úgy létesíthető, hogy a telekhatároktól legalább 3,0-3,0 m-es távolság biztosított legyen,

g) a nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 60,0 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(6) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein az övezet területi méretének figyelembe vétele mellett és az övezeti előírások, valamint az építési hely betartásával helyezhető el építmény, azonban a különböző övezetek építési paraméterei nem keverhetők.

(7) A város közigazgatási területén önkormányzati engedély hiányában

a) nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, és ilyen jelleggel az elárusítóhelyként sem működtethető,

b) nem vonatkozik az *a)* pontban szereplő rendelkezés

ba) a mozgó járműből történő árusításra,

bb) a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére,

bc) a Duna vizére vízjogi engedély alapján telepített létesítményekre.

(8) Mobilház állandó jelleggel csak gazdasági és közintézményt befogadó területen, a közterületről történő rálátás irányából növényzettel takartan helyezhető el. Egyéb területen a mobilház csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el, kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.

(9) [13]Az épület-, illetve a terepszint alatti gépkocsi tároló megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa az épület terepszint alatti részeként az építési helyen legfeljebb 4,0 méterrel nyúlhat túl az elő- vagy oldalkertben, azon esetekben ahol a terepszint alatti építés az építési helyhez rendelt.

(10) Az épületmagasság számításánál az oromfallal rendelkező tetőszerkezetű épületeknél oromfalas épületmagassági kedvezmény alkalmazható, vagyis az épületmagasság számításakor a két oromfal felülete elhagyható. A tetőgerincre merőleges tetőkiemelés oromfalként nem értelmezhető. A főépület legfeljebb két oromfalára vehető figyelembe kedvezmény, ha azok külön-külön legalább 4,5 méter szélesek, legalább 30 fokos hajlásszögűek és legalább 2,0 méter, és legfeljebb 6,0 méter magasak.

(11) A telek utcavonalra merőleges lejtése esetén az épület

a) lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság

aa) legfeljebb 1,3-szorosa, ha legalább 15%-os a lejtés,

ab) legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,

b) lejtő felőli homlokzatán – a teraszos beépítést kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.

(12) A telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban, ha az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően

a) meghaladja a 10%-ot akkor az előkertben, kizárólag a lejtő felőli oldalon terepszint megváltoztatásával gépkocsi beálló, vagy gépkocsi le- és felhajtó rámpa létesíthető,

b) meghaladja a 20%-ot, vagy a telken belüli terepszint az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalgarázs létesítésére igénybe vehető.

(13) A támfalgarázs az alábbiak betartása mellett építhető:

a) a támfalgarázs, vagy gépjármű beálló közterület felőli támfalként megjelenő magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert,

b) a homlokzati magasságot az útburkolati szinthez, annak hiányában az út középvonalán mért magassági szinthez (rendezett terepszint) kell viszonyítani,

c) a homlokzatmagasságot a záródómen alkalmazott földtakarást, vagy lebukást gátló tömör mellvédet is magába foglalva kell számítani,

d) a támfalgarázs mellett a közterület felé lejtően tereplépcső legfeljebb 1,5 m szélességben vezethető, a támfalgarázshoz csatlakozó további területen, a természetes tereplejtés megtartandó, visszaalakítandó.

(14) Tereprendezés, vagy 1,0 m-t meghaladó terepmozgatással járó építési tevékenység csak úgy végezhető, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és ne veszélyeztesse a szomszédos telket, valamint a talaj állékonyságát.

(15) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol sem haladhatja meg a 1,5 métert.

[13] Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

(16) Rézsűt, illetve támfalat a (13) és (14) bekezdésben foglaltaktól eltérően kialakítani csak a telek előkertjének közterület felőli 10 méteres sávjában lehet a biztonságos telekre való bejutás és a csapadékvíz elvezetés biztosítása érdekében.

(17) Támfalak és támfallétesítmények építésével kapcsolatos rendelkezések:

a) a kialakult domborzati adottságokat óvni kell, azt támfalépítéssel megváltoztatni csak indokolt esetben és mértékben, az építmény elhelyezési, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,

b) amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását,

ba) a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó terephez képest a 2,0 m-t,

bb) telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep és támfal-kialakítással lehet rendezni,

bc) teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m,

c) ha a telek utca menti határvonalán a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 3,0 m-nél, akkor a közterület felőli járdaszinttől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet; további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsűvel kell biztosítani,

d) a telek oldalsó és hátsó határánál szükséges támfalak a *b)* pontban ismertetett méretben és kialakítással létesíthetők,

e) a támfalak létesítése esetén a felszíni vízelvezetést megfelelő eszközökkel – például támfal tetején folyókával – kell biztosítani, melyeket vízelvezető árokba, vagy ciszternába kell bekötni a saját ingatlanon belül,

f) a támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell; a támfal tetején annak mellvédként kialakított magassági meghosszabbítása tömör formában legfeljebb 1,1 m-rel lehet magasabb, mint a terep lejtő felőli felső csatlakozása,

g) támfalgarázs létesítésre vonatkozóan a (13) bekezdésben szereplő előírásokat kell betartani,

h) a támfal létesítésekor a meglévő értékes fás növényzet megóvását szem előtt kell tartani,

i) a támfallétesítménynek - a bejárat kivételével - teljes terjedelmében a terepszint alá kell kerülnie, kivéve saroktelek esetét, ahol a bejárati oldalon kívül még egy oldal a terep meredekségének figyelembe vételével részben kiemelkedhet a környező terepből.

(18) Az épített, előregyártott, vagy mobil kerti és beltéri víz- és fürdőmedence

a) vizeit közcsatornába kell elvezetni, ezért 5 m^3-t meghaladó hasznos térfogatú medence csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szennyvizének közcsatornában való elhelyezése biztosított, s ahhoz a csatorna üzemeltetője hozzájárulását megadta,

b) nem helyezhető el az elő-, oldalkert legkisebb szélességi méretének megfelelő teleksávban, és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban,

c) lejtős terepen való elhelyezése során a tereprendezésnél:

ca) a medencéhez rendezett terep rézsűjének meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál,

cb) a rézsűláb eredeti terephez való csatlakozásának vonala legfeljebb 1,5 m-re közelítheti meg a szomszédos telek határát,

cc) támfalas kialakítás esetén a támfal felső szintje a rendezett terepcsatlakozástól legfeljebb 2,0 m lehet, az a) és b) pontban foglalt tereprézsűre vonatkozó rendelkezések együttes figyelembe vételével.

(19) Kerti medence téliesítését, vagy időszakos lefedését biztosító tartószerkezettel lehatárolt terület

a telek beépítési mértékébe beleszámít, ha a szerkezeti magasság a csatlakozó terepszinthez képest meghaladja az egy métert.

(20) Kerítések létesítésével kapcsolatos rendelkezések − eltérő övezeti előírás hiányában −:

a) közterületi határon, valamint a telek oldalhatárán az építési helynek megfelelő szakaszán akkor építhető tömör kerítés, ha

aa) azt az övezeti előírások nem tiltják, és

ab) a közterületi oldalról mérten a magassága nem haladja meg az 1,8 m-t, támfallal együtt a 2,5 m-t,

b) a hátsó telekhatáron csak terepadottságokkal összefüggésben lehet tömör a kerítés, egyéb esetben legfeljebb 0,4 m magas lábazattal építhető,

c) a közterület felőli nyomvonalát az utcai telekhatártól számított legalább 0,5 m-en belül kell kialakítani, kivételt képez, ha közhasználatra átadott telekrész miatt kerül a kerítés a telekhatártól beljebb,

d) a kerítés nyomvonalában kialakításra kerülő szintugrás nem haladhatja meg az 1,0 métert.

(21) Beépítésre nem szánt területen, valamint tájképvédelmi szempontból érzékeny, illetve védett területen a kerítés csak áttört, a látványt minimálisan korlátozó módon, védelmi (vagyon-, vad- és természetvédelmi) céllal létesíthető.

(22) Ahol a telekhatáron, vagy azt kísérően az elő- oldal és hátsó kerten belül a kerítés élő sövényből létesül, annak magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert. Ha az építési helyen belül létesül a kerítéshatású élő sövény, annak magassága nem haladhatja meg a megengedett beépítési magasságot.

(23) Terepszint-alatti beépítési mérték számításakor figyelembe kell venni az épület alatti pinceszintet, az épületen túlnyúló pinceszintet, valamint az épülettől függetlenül létesített terepszint alatti építmény bruttó alapterületét.

(24) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája az előkertben is elhelyezhető.

(25) A SZT-en az építési telken jelölt olyan megtartandó zöldfelület, vagy faállomány területe- különösen a város dombvidéki részein az erdővel határos belterületi határ menti építési telkeken kialakult őshonos beerdősült területrész -, melyen építési tevékenységet folytatni nem lehet, a telek beépítési mértékének számítása során 50%-os mértékig beszámítható az építési telekbe.

36. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

37. § (1) A rendelet megkülönböztet

a) zártsorú, és hézagosan zártsorú,

b) oldalhatáron álló,

c) ikresen csatlakozó (speciális oldalhatáron álló),

d) szabadon álló

beépítési módot.

(2) Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalként kezelendő – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – az előkert nélküli zártsorú, vagy hézagosan zártsorú, és az előkert nélküli oldalhatáron álló beépítések építési helyének közterület felőli határvonala.

(3) Zártsorú a beépítés, ha az oldalsó telekhatártól a másik oldalsó telekhatárig tart az épület, és az oldalsó telekhatárokon tűzfallakkal csatlakozik a szomszédos épületekhez.

(4) Hézagosan zártsorú a beépítés, ha

a) legfeljebb 3,0 m oldalkert tartásával tömör kerítés szakasszal vagy épülethézaggal szakad meg a beépítés az építési helyen belül az oldalhatárok mentén, vagy a telek utcavonali határának közbenső részén,

b) a közterületi telekhatáron olyan térfal alakul ki a beépülési hézag előtt homlokzatot formáló módon épített kapuépítménnyel, mely legalább 3,0 m-es magassággal tető jellegű felső lezárással létesül.

(5) Zártsorú és hézagosan zártsorú beépítési mód esetén

a) a zártsorúság biztosítása érdekében az építési vonal mentén csatlakozó teleknyúlvány, vagy magánút a szükséges űrszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel – kapuzattal- beépíthető,

b) ha az épület beforduló oldalsó-, hátsó-, vagy középszárnnyal rendelkezik, a kialakuló szárny homlokzatmagassága nem lehet nagyobb, mint az épület közterület felőli homlokzatmagassága. A beforduló oldalsó- és hátsószárnyak nem keletkeztethetnek új, takaratlan, tetőtéri tűzfalakat.

c) az épületek elhelyezése, − ha az övezeti előírások, vagy a SZT másként nem rendelkezik – az építési vonalon az alábbiak szerint történhet:

ca) az építési vonalra illeszkednie kell az épület homlokzatának legalább az épületszélesség 75%-án,

cb) az építési vonaltól épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet az építési telek irányába visszahúzni, mely esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni,

cc) az építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad,

cd) építési vonalként kezelendő előkert nélküli esetben a közterületi telekhatár, vagy a telek közhasználat céljára átadott területtel határos homlokvonala, előkertes beépítésnél a kialakult beépítési vonal.

(6) Zártsorú beépítési mód esetén a 1,5 m-nél mélyebb talajréteget érintő felszín alatti beépítések során az esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni. A talajvizek szabad mozgását biztosítani kell.

(7) A zártsorú beépítésnél alkalmazható építési paraméter kedvezmény szempontjából sarokteleknek számít a legalább 3 telekből álló zártsorú beépítésű tömbben, ha a sarkon átforduló közterületi telekhatárok 120 foknál kisebb szöget zárnak be. Nem számítanak sarokteleknek az úsztató telken álló úszótelek, vagy teleksor telkei.

(8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m csurgótávolságot kell tartani.

(9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely oldalhatárhoz illeszkedő, vagy azt jobban megközelítő határvonala – tekintettel a szomszédos telkek kialakult beépítésére, valamint a környezeti jellemzőkre - a tájolás szempontjából kedvezőtlenebb telekhatár és az utcára, telektömbre jellemző kialakult oldalhatár kell, hogy legyen.

(10) Oldalhatáron álló beépítési módú területen, ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építésre igénybe vett teleksávban eléri a 18,0 métert, és azt egyéb rendelet nem tiltja, akkor szabadon álló beépítés is alkalmazható.

(11) Ikres beépítési móddal épült épülethez ikerként csatlakozó későbbi építés, vagy átépítés során figyelemmel kell lenni a kialakult adottságokra, különösen a tűzfaltakarásra, a traktusmélységre, a tető gerincvonalának irányára és magasságára, a párkánymagasságra és egyéb építészeti karaktert adó épületformálásra.

(12) Szabadon álló beépítési mód esetén a fő- és melléképületre is vonatkozik a szabadon álló elhelyezés.

(13) Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal a SZT-en jelölt előkert nélküli beépítések esetén alkalmazható az alábbiak szerint:

a) a zártsorú és a hézagosan zártsorú beépítési módnál az (5) bekezdésben leírtak figyelembe vételével,

b) az oldalhatáron álló beépítésnél

ba) a közterületre merőleges, vagy tompaszögben érkező telekosztásnál a főépület a közterületi határra illesztendő,

bb) a közterületre hegyesszögben érkező telekosztásnál a főépület a közterületi határ érintésével helyezendő el.

37. AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

38. § (1) A nem kialakult beépítésű telektömbben, vagy utca szakaszon lévő telken az építési hely megállapítása során a SZT-en feltüntetett építési helyet, építési határvonalat, annak hiányában az övezeti előírásokat, övezeti előírás hiányában a (2)-(10) bekezdés általános előírásait kell figyelembe venni.

(2) Az építési hely a mindenkori telekhatárhoz értelmezendő, a telekhatárok változása esetén az övezetben előírt, vagy ábrázolt elő-, oldal- és hátsókerti távolságokat az aktuális telekosztáshoz igazítva kell alkalmazni.

(3) Az építési helyet – az általános előírások mellett – a SZT esetenként kötelező építési vonallal, vagy az építési hely egyedi kijelölésével szabályozza.

(4) Ahol a SZT-en az építési hely által kijelölt terület az övezeti beépíthetőségi határértéknél kisebb, a beépítést a terven ábrázolt építési hely nagysága határozza meg.

(5) Ha a telek meglévő beépítése – közterület kialakítása, vagy egyéb ok miatt − nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerint meghatározott építési helynek,

a) új épületet létesíteni csak a szabályos építési helyen belül lehet,

b) a meglévő, kialakult beépítésű telken

ba) csak a szabályos építési helyen belül lehet az épületeket bővíteni, azon kívül csak az állag- és az életbiztonság érdekében lehet építési munkát végezni,

bb) a főrendeltetésű épület építési helyen kívüli részén tetőtér-beépítést, emeletráépítést is lehet végezni a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal és legfeljebb bruttó 25 m^2-t meg nem haladó alapterülettel oly módon, hogy az érintett területen az épületmagassága legfeljebb 1,0 métert meg nem haladóan változhat.

(6) Az előkert legkisebb mérete az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában

a) 5,0 m, vagy a kialakult állapothoz illeszkedő lehet

b) legalább 3,0 m lehet, ha 15,0 m-nél kisebb a telekmélység, vagy ha azt a közterületi határtól mért 5,0 m-es sávban a terepadottságok indokolják.

(7) A városkép előnyösebb kialakítása érdekében az építmények előkert kialakítása nélkül is elhelyezhetők

a) a Dunakanyar körút alábbi szakaszain

aa) Szentlászlói út és Egres u. között a körút Ny-i oldalán, a SZT-en jelölt telkeken,

ab) Attila u. és Vezér köz között a körút D-i, illetve Ny-i oldalán,

ac) Bükkös patak és Szentlászlói út között a körút Ny-i oldalán,

ad) Paprikabíró u., és Martinovics u. között a körút K-i oldalán a SZT-en feltüntetett telkeken,

ae) Bolgár u. és Római sánc köz között a körút K-i oldalán,

b) a Kálvária út, Hamvas B. utca és a 1245/41 hrsz-ú út mentén,

c) a Kálvária út menti Lk-01 jelű építési övezet (Kálvária út) közterület felé eső telekhatárai mentén,

d) a Palánta utca K-i oldalán.

(8) Az oldalkert legkisebb mérete lakó-, vegyes- és üdülőterület esetében

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén legalább 3,0 m lehet, figyelembe véve az OTÉK 36. § (2) bekezdésben meghatározott telepítési távolságot,

b) oldalhatáron álló beépítés esetén az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság érték, vagy önkorlátozást vállalva a megengedettnél alacsonyabb, tényleges épületmagassági érték, de legalább 4,0 m.

(9) A hátsókert a SZT, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában

a) 15,0 m-nél kisebb telekmélység esetén legalább 3,0 m,

b) a 15,0 m és a feletti, azonban 45 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,

c) a 45 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,

d) kialakult környezethez való illeszkedés kivételével a hátsó kertben melléképület nem helyezhető el.

(10) Az előkert és az oldalkert méretén belül építmény jelen rendeletben rögzített esetekben és feltételekkel helyezhető el. Támfalgarázs előkertben a 36. § (13) bekezdése szerint építhető.

(11) Saroktelken épületet

a) szabadon álló beépítésnél mindkét oldalkertben a telekhatártól legalább 3,0 m-re,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a csatlakozó szomszédos telkek építési helyei alapján – az utcakép egységességének megőrzése érdekében a kialakult beépítéshez illeszkedően,

c) zártsorú beépítési mód esetén zártsorúan,

lehet elhelyezni.

38. A GÉPJÁRMŰVEK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉRE ÉS A PARKOLÓK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

39. § (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket – az önkormányzattal megkötött eltérő megállapodás kivételével - telken belül kell biztosítani, melyek helyileg megállapított és differenciált mértékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

(2) Telkek rendeltetéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség biztosításakor figyelembe vehető egyes parkolók igénybevételének különidejűsége. A különidejű használatra figyelembe vehető a már kialakított közterületi parkoló, vagy közhasználatú építmény parkolója, az 500 méteren belül megvalósuló önkormányzati tulajdonú, vagy közhasználatú építmények parkolási igényeinek biztosítására. A különidejűség fennállását igazolni kell, melynek során legalább egy héten keresztül, naponta a reggeli, napközbeni és az esti mértékadó időszakokban parkolás-felvételt kell készíteni, és azt megfelelő módon dokumentálni.

(3) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

IX. FEJEZET
KATASZTÓRFAVÉDELEM

39. KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

40. § Szentendre külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

40. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

41. § (1) A beépítésre szánt területek a (3) bekezdés szerinti területfelhasználási egységekbe tagolódnak, melyek a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódnak. Az övezetek előírásait az általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni. Az övezetek építési jellemzőit a területfelhasználási egységenként paramétertáblázatok összesítik.

(2) Lakóterületek

a) Ln/.. jelű nagyvárosias lakóterület,

b) Lk/.. jelű kisvárosias lakóterület,

c) Lke/.. jelű kertvárosias lakóterület.

(3) Vegyes területek

a) Vt/.. jelű településközpont terület,

b) Vi/.. jelű intézmény terület.

(4) Gazdasági területek

a) Gksz/.. jelű kereskedelmi, szolgáltató terület,

b) Gip/.. jelű iparterület.

(5) Üdülőterületek

a) Üh/.. jelű hétvégiházas terület,

b) Üü/.. jelű üdülőházas terület.

(6) Különleges terület

a) K-Cas/.. jelű Castrum területe,

b) K-Re/.. jelű különleges rekreációs és turisztikai terület,

c) K-Sk/**..** jelű Skanzen területe,

d) K-Sp/.. jelű különleges sportterület,

e) K-Ák/.. jelű különleges állat- és növénykert területe,

f) K-Ho/.. jelű honvédelmi, katonai nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,

g) K-Hull/.. jelű kommunális folyékony hulladékkezelő, szennyvíztisztító telep területe,

h) K-K/.. jelű közműszolgáltatás különleges területe,

i) K-Im/.. jelű intermodális csomóponti terület,

j) K-Kö/.. jelű közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésre szolgáló terület.

41. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

42. § (1) Püspökmajor lakótelep és László telep nagyvárosias lakóterület, mely

a) közepes intenzitású beépítéssel telepszerűen létrehozott, elsősorban lakó rendeltetésű,

b) több önálló rendeltetési egységet foglal magába,

c) jellemzően garázs, vagy alagsori szint plusz 3-5 szintig terjedő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül, vagy annak hiányában -

a) a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

e) igazgatási, irodai

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Nem helyezhető el nagyvárosias lakóterületen:

a) haszonállattartásra alkalmas építmény,

b) üzemanyagtöltő,

c) a terepfelszín feletti többszintes parkolóház.

(4) A nagyvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. mellélet 2. pontjában szerepelnek.

(5) A nagyvárosias lakóterületen

a) új épület, vagy a meglévő épület alapterületi növelése csak a szabályozási terv rendelkezése szerint jelölhető ki,

b) a lakóépületek kialakult alapterülettel, kialakult magassággal rendelkeznek, de a magasság 1,5 m-rel növelhető, ha a legfelső építményszint a csatlakozó terephez mérten nem több, mint négy szint, vagy nem haladja meg a 13,5 m-es épületmagasságot,

c) a garázs és négy, vagy több lakószintet elérő épületek kialakult épületmagassága kizárólag olyan műszaki beavatkozás esetén növelhető meg, mely a hőtechnikai megfelelés, fűtéskorszerűsítés, zöldtető, vagy járható tetőterasz kialakítása érdekében szükséges,

d) a négy lakószintet el nem érő épületek lakásbővítést eredményező, vagy önálló rendeltetési egységet befogadni képes tetőtérrel bővíthetők az *f)* pontban foglalt feltételek teljesülése esetén,

e) tetőtérben új lakás, egyéb rendeltetési egység a nagyvárosi lakóterületen csak abban az esetben létesíthető, ha a rendeltetéshez OTÉK, illetve a helyi szabályozás által előírt számú gépjármű elhelyezése biztosítható az új rendeltetési egységet befogadó épület 300 m-es környezetét képező Ln-kk jelű övezetben, vagy egyéb közterületen, és a közterület igénybevételére az önkormányzattal megállapodás születik közterület-alakítási tervre alapozottan,

f) a meglévő lakóépületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető.

(6) Az Ln/0 jelű építési övezet

a) a lakótelepi közterület bejegyzésű óriás telken úszótelekként kialakult, épület körüli 1,0 m-es járdával kontúrozott, lakóépületekre szabott tovább nem osztható telkekből áll,

b) az épületek magassága az (5) bekezdés *b)* pontjában foglaltak szerint növelhető.

(7) A nagyvárosias lakóterület Ln/kk jelű - jellemzően közkert használatú - és az Ln/kö jelű - jellemzően közlekedési célú - övezeteiben

a) a 13.§ (1) bekezdés *a)-c), f)* és *h-j)* pontjaiban felsorolt építmények szabályozási terv rendelkezése nélkül is elhelyezhetők,

b) a 13.§ (1) bekezdés *d) és g)* pontjaiban felsorolt építmények csak SZT rendelkezése szerint helyezhetők el,

c) a meglévő zöldfelületek csökkentése nélkül helyezhető el lemez parkoló, mélygarázs, oly módon, hogy annak felső szinti lemezén legalább a parkoló felület 50%-án zöldtetőként kialakított járható tető készül.

(8) Az Ln/kk jelű övezetben

a) részben közkert, részben a lakóházak megközelítését biztosító közlekedési és parkoló célú terület,

b) *a c)* pontban ismertettek kivételével új épület elhelyezése csak a SZT rendelkezése szerint, és csak teljes közművesítéssel történhet,

c) egyszintes lemezparkoló KAT-ben jelöltek szerint létesíthető,

d) a közkerti rendeltetésű területrészén kertépítészeti terv alapján kialakított zöldfelületek mellett a kialakult közlekedési és parkolási célú burkolt felületeken kívül további burkolt felület csak a pihenő- és játszóhelyek számára szükséges mértékben és módon képezhető,

e) a meglévő épületek földszinti rendeltetési egységeihez területrész nem keríthető el, a területek közhasználata növényzetből képzett kerítéssel nem korlátozható.

(9) Az Ln/ksz jelű építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetést befogadó épületek alakíthatók ki a környezethez illeszkedő beépítéssel. Nem helyezhető el az épületekben lakórendeltetés, kivéve a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás, legfeljebb nettó 70 m^2 alapterülettel.

(10) Az Ln/g jelű építési övezet a nagyvárosias lakóterület kialakult „garázs-övezet”, garázsépületekkel beépítve, ahol a meglévő épületek csak gépjárművek tárolására használhatók. A kialakult barakk-jellegű épületek helyett terepfelszín felett és alatt egy-egy szintben lemezparkoló létesítése megengedhető a garázsépületek helyén, vagy azok kiegészítéseként.

(11) A nagyvárosias lakóterületen belül kerítés csak az önkormányzat egyetértésével kijelölt és szervezett közösségi kertek kialakításakor építhető, áttört formában, vagy a játszó-, pihenőkertek keríthetők körbe védelmi indokkal.

(12) Többlakásos épületek homlokzatán erkélyek, illetve loggiák utólagos beépítése – az épület egészére készített egységes terv alapján akkor valósulhat meg, ha a beépítés eredményeként a loggia mögötti helyiség szellőzése, megvilágítása a beépítés után is biztosított.

42. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

43. § (1) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetés mellett, vagy annak hiányában

a) a helyi lakosság alapellátását és a turizmust szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató és kézműipari,

d) szállás jellegű,

e) igazgatási, irodai,

f) beltéri sport

rendeltetést tartalmazhat.

(2) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) közparkban előforduló kisméretű sportpályánál, azaz teniszpályánál nagyobb szabadtéri sportlétesítmény,

b) 2-nél több lakásos telken melléképület,

c) üzemanyagtöltő állomás,

d) a terepszint felett többszintes parkolóház,

e) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.

(3) A kisvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m^2-t meghaladó bruttó szintterületi bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele

a) közüzemi energiaszolgáltatás,

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

c) közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás,

d) csapadékvíz elvezetés - OTÉK előírása szerinti - telken belüli kezeléssel, valamint a rendelet 29. § (5) - (6) bekezdésben ismertetett késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.

(4) A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában -

a) épületenként legfeljebb 8 rendeltetési egység alakítható ki,

b) kettő rendeltetési egységnél több lakás, vagy egyéb rendeltetési egység létesítése esetén minden rendeltetési egységhez legalább 120 m^2 telekterület szükséges,

c) az elhelyezhető rendeltetések számának meghatározásakor a telekterület osztószáma nem kerekíthető fel,

d) a meglévő és kialakult rendeltetések száma – lakásszám – fenntartható, újraépíthető,

e) egy telken több főépület is elhelyezhető, ha a főépületek között az átfedésben lévő, huzamos tartózkodású helyiség nyílásaival rendelkező homlokzatok között legalább a megépített tényleges épületmagassági érték kétszerese biztosítható,

f) a főépületek száma az adott telek alapterületének az övezetben kialakítható minimális telekmérettel való kerek egész számú osztásával állapítható meg,

g) a melléképületek száma a főépületek számával megegyezően alakulhat,

h) egynél több terepszint alatti beépítés csak gépkocsi tárolás érdekében történhet.

(5) A kisvárosi lakóterület az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódik:

a) Belváros városrész védett területű, nem teljes körűen szabályozott Lk/K jelű kisvárosias lakóövezet,

b) kialakult telepszerű laza beépítésű Lk/0 jelű kisvárosias lakóövezet,

c) úszótelkes beépítésű Lk/u jelű lakóövezet – a Vasvári lakótelep -,

d) korlátozott rendeltetésszámú Lk/7-ko, Lk/8-ko, Lk/9-kom, Lk/13-ko jelű kisvárosias lakóövezet,

e) alacsony intenzitású beépítéssel rendelkező lakópark jellegű Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4, Lk/5, Lk/6 jelű kisvárosias lakóövezet,

f) közepesen intenzív beépítésű lakópark jellegű jelű Lk/8, Lk/9, Lk/10, Lk/11; jelű kisvárosias lakóövezet,

g) intenzív, csoportházas, vagy egyedi beépítésű Lk/12, Lk/14, Lk/15, Lk/16, Lk/17, Lk/18, Lk/19 jelű kisvárosias lakóövezet,

h) gépjármű-tárolók építésére szolgáló Lk/g jelű kisvárosias lakóövezet,

i) lakótelepi közkert jellegű Lk/kk jelű kisvárosias lakóövezet.

(6) A kisvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. mellélet 3. pontjában szerepelnek.

(7) Az Lk/k jelű építési övezet a rendelet 2. mellékletében lehatárolt „nem teljes körűen szabályozott területen” elhelyezkedő egyedi telkes kialakult kisvárosias lakóterület, ahol az 1. § (3) bekezdés szerint és a 35.§ (2) bekezdésében leírtak által meghatározott paraméterekkel lehet építési tevékenységet végezni.

(8) Az Lk/0 jelű telepszerű és egyedi telkes beépítésű kisvárosias lakóterület övezetében

a) a lakótelepi közterületen belül kialakult beépítési mód, mely előfordulását tekintve lehet úszótelkes, vagy lehet olyan egyedi telkes, melyet a kisvárosias lakótelepi közkert vesz körül, az úszótelkes állapot fenntartható, de új úszótelek nem hozható létre, az úszótelkek megszűntetésének lehetőségét a SZT jelöli,

b) a meglévő épületeken belül kialakítható kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység bruttó szintterülete legfeljebb 200 m^2 lehet,

c) a meglévő lakó és egyéb rendeltetésű épületek kialakult alapterülettel, kialakult magassággal rendelkeznek, melytől eltérni csak az épületmagasság tekintetében lehet, valamint a Szmolnyica sétányra nyíló telkek beépítettsége tekintetében, vagyis a sétány egyedi telkeinek kialakult beépítettsége 60 %-os mértékig emelkedhet, kizárólag gépjárműtárolók létesítése következtében,

d) az épületek kialakult magasságát az e) pontban leírtak szerint megváltoztatni, tetőszerkezetét átépíteni csak az épület egészére kiterjedően, de legalább lépcsőházi egységekhez kapcsolódóan és egységesen lehet,

e) a lakóépületek tetőtér létesítésével, vagy emeletráépítéssel bővíthetők, amely esetben a kialakult épületmagasság 1,5 m-rel megnövelhető,

f) tetőtér vagy új lakószint létesítése és beépítése során új lakás vagy egyéb rendeltetés csak akkor alakítható ki, ha a hozzá szükséges OTÉK, illetve a helyi szabályozás által előírt gépjármű elhelyezés biztosítható telken belül, az új rendeltetési egységet befogadó épület 500 m-es környezetét képező terület Lk/g jelű övezetében, vagy részben terepbe süllyesztett lemezgarázs létesítésével közterületen,

g) az épületek legmagasabb pontja a megnövelt épületmagasság értékét 3,0 méterrel haladhatja meg.

(9) Lk/u jelű építési övezet olyan a telepszerű kisvárosias lakóterület, a Vasvári lakótelep, melyben az épületek, mint úszó telkek a magántulajdonú úsztató telken helyezkednek el. Az épületek újraépítési jogát az úsztató telek, szinte mintegy közterület biztosítja. Az úsztató telken új épületet csak a SZT rendelkezése szerint lehet építeni. A meglévő épületek egyszintes tetőtérrel, s abban új lakószinttel bővíthetők, ha a szükséges gépkocsi parkolók az új rendeltetési egységek létesítésével egyidejűen a telken belül kiépülnek. Az úsztató telek, részben közlekedési, részben közösségi zöldfelületként és sport, szabadidős területként szolgálja a lakótelepet.

(10) Lk/1 jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítési mérték a kialakult terepszint feletti beépítési mértéket legfeljebb 5%-kal haladhatja meg, vagy új beépítés esetén legfeljebb 20%-os lehet.

(11) Az Lk/4 jelű beépítésű övezetben

a) az előkert legkisebb mérete a Sztaravodai út mentén 10,0 m,

b) az oldalkert mérete legalább 3,0 m, ha telek területe kisebb, mint 1000 m^2,

c) az oldalkert mérete legalább 6,0 m, ha telek területe nagyobb, mint 1000 m^2 és a telek szélesebb, mint 30,0 m,

d) a hátsókert mérete legalább 8,0 m,

e) bármely épület homlokzatának vetületi hossza nem haladhatja meg az 50,0 m-t,

f) egy épület bruttó alapterülete nem lehet több, mint 600 m^2 azzal, hogy nem számít két épület összeköttetésének a fedett átjáró,

g) az épületek alatt legfeljebb egy pinceszint létesíthető, melynek alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 35 %-át.

(12) Az Lk/6 jelű építési övezetben a meglévő lakóépületeken kívül az övezetbe tartozó telkek összes területének 25%-os beépítési mértékéig lehet új főépületet létesíteni közcélú rendeltetéssel és legfeljebb 9,0 m-es épületmagassággal.

(13) A korlátozott rendeltetési egységszámú, korlátozott lakásszámú Lk/7-ko, Lk/8-ko, Lk/9-ko, Lk/13-ko jelű kisvárosias lakóterületek olyan korábban kertvárosias lakóterülethez tartozó területek, melyekben a meglévő kialakult kettőnél többlakásos állapot fenntartható az épület újraépítése esetén a kialakult rendeltetésszámmal. A rendelet hatálybalépésekor egy lakással rendelkező telkeken legfeljebb két lakás, vagy összesen két rendeltetési egység létesülhet.

(14) Az Lk/9-ko jelű kisvárosias lakóövezetben a rendeltetési egységek számának korlátozása megegyezik a (12) bekezdésben leírtakkal. Az övezeti paramétertáblázatban megjelölten feltételhez kötött a beépítési mód, a legnagyobb épületmagassági érték és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, melyek az alábbi feltételek teljesülése esetén alkalmazhatók:

a) a beépítési mérték és épületmagassági bónusz a telkeken a mérsékelt gépjárműforgalmat igénylő szolgáltatói rendeltetés megteremtése, vagy fokozása érdekében vehető igénybe, mellyel egyidejűen a földszinten a Rózsa utca és a Dózsa György út menti helyiségekben a lakórendeltetés meg kell, hogy szűnjön,

b) az előkert mélysége legalább 1,5 m és legfeljebb 6,0 méter lehet a földszinti rendeltetéssel összefüggésben.

(15) Lk/11 jelű kisvárosias lakóövezetben a telken megépülő összes bruttó szintterületen belül a lakás rendeltetésű egységek aránya legfeljebb 75%-os lehet. A lejtő felől a homlokzatmagassági érték számításánál nem kell figyelembe venni a homlokzati síktól 12,0 m-t meghaladó távolságban lévő homlokzati felületet.

(16) Az Lk/12 jelű építési övezetben

a) a kialakítható legkisebb telken legfeljebb 4 db rendeltetési egység, azaz lakás alakítható ki,

b) az építmények szintszáma a garázsszinttel együtt legfeljebb három lehet,

c) egy telken egy főépület helyezhető el, egyéb építmények közül csak a kerítéssel egybeépült hulladéktartály-tároló és kerti építmény létesülhet,

d) a Vasúti villasor felől gépjárművek számára telekbehajtó nem létesíthető,

e) a kialakítandó zöldfelületi mértéken belül

ea) telkenként legalább 2 db lombos fa telepítendő a kerítésektől mérten legfeljebb 3,0 m-es távolságban,

eb) a fák telepítésére nem alkalmazható örökzöld,

ec) a kerítés menti 3,0 m-es sávban zöldfalként telepített cserje magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert,

f) a lakótelkeken belül kell biztosítani az OTÉK által előírt rendeltetési egységekhez tartozó gépjárművek elhelyezését.

(17) Az Lk/13-ko jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítési mérték a kialakult terepszint feletti beépítési mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg, vagy új beépítés esetén legfeljebb 50%-os lehet.

(18) Az Lk/14 és az LK/16 jelű övezetek kialakult állapotuk következtében kivételt képeznek a (4) bekezdés *b)* pontjában írt 120m^2/rendeltetési egység korlátja alól.

(19) Az Lk/15 jelű építési övezet Attila u. és Árpád u. menti telkein előkert és hátsókert nélküli beépítés érvényesíthető.

(20) Az Lk/15 és Lk/16 jelű építési övezetekben a terepszint alatti beépítési mérték a kialakult terepszint feletti beépítési mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg, vagy új beépítés esetén legfeljebb 60%-os lehet.

(21) Az Lk/17 és Lk/18 jelű lakóövezetekben előkert nélküli beépítéssel a Dunakanyar körút felőli oldalon, a földszinten lakórendeltetés kizárása mellett az épületmagasság elérheti a 7,5 métert, egyéb esetben legfeljebb 6,5 méter lehet.

(22) Az Lk/17 jelű lakóövezetben a Dunakanyar körút és a Szentlászlói út találkozásában lévő telken a gépjármű elhelyezést biztosító terepszint alatti építés a közterületi határt 3,0 méterre megközelítheti.

(23) Az Lk/18 jelű építési övezetben zártsorú, vagy hézagosan zártsorú beépítés valósulhat meg, amelyben

a) a terepszint felett a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%-os lehet, kivéve a saroktelken, ahol átfordulóan zársorú beépülés esetén 75%-os lehet,

b) a terepszint alatti beépítési mérték a kialakult terepszint feletti beépítési mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg, vagy új beépítés esetén legfeljebb 60%-os lehet, kivéve a saroktelken, ahol átfordulóan zársorú beépülés esetén 85%-os lehet,

c) a Dunakanyar krt. menti – a Vitéz u. és Dr. Nagy Lajos u. közötti szakasz kivételével - előkert nélküli, vagy 6,0 méternél kisebb előkertes beépítésű telkeken szállás, vagy lakórendeltetésű helyiség, továbbá önálló lakás a Dunakanyar krt. felőli terepszintnél legalább három méterrel magasabban létesíthető.

(24) A telepszerű kisvárosias beépítésű lakóterületen a kereskedelmi-szolgáltatói rendeltetés befogadására alkalmasak az Lk/ksz-1 és Lk/ksz-2 jelű övezetek, melyeken építeni a kialakult állapotok megtartásával lehet.

(25) Az Lk/g jelű építési övezet a kisvárosias telepszerű beépítés garázs-övezete, ahol a közkerti használaton kívül csak a gépjármű-tárolását biztosító rendeltetés alakítható ki. A meglévő gépjárműtárolók egyéb rendeltetésre át nem alakíthatók más rendeltetésre nem használhatók. A garázsövezetben a gépjárműtárolók beépítése kiegészíthető, újraszervezhető, részben terepszint alá süllyesztéssel, vagy két szintben gépjármű tárolást biztosító lemezparkolóvá átalakíthatók.

(26) A kisvárosias telepszerű beépítésű területen az Lk/kk jelű „közkertes övezet”

a) az összefüggő zöldfelületeivel közkert, a burkolt felületeivel a lakóházak megközelítését biztosító közlekedési és parkoló területi rendeltetést lát el,

b) területén − a SZT jelölésén kívül − gépjármű elhelyezési célú beépítési lehetőséggel összesen 10%-os mértékig, kizárólag terepszint alatt, vagy süllyesztett szinten rendelkezik,

c) közkerti rendeltetésű területrészén kertépítészeti terv alapján kialakított zöldfelületek mellett, a kialakult közlekedési és parkolási célú burkolt felületeken kívül, további burkolt felület csak a pihenő- és a játszóhelyek számára szükséges mértékben és módon képezhető, kivéve parkoló lemez létesítését, illetve az új rendeltetési egységhez szükséges parkolóhely vagy garázshely-megváltásának esetét,

d) területén a földszinti rendeltetési egységekhez a közkert jellegű területrészből sajáthasználatú területrész nem keríthető el, azok közhasználata növényzetből képzett kerítéssel sem korlátozható,

e) területén belül kerítés csak az önkormányzat egyetértésével kijelölt, szervezett közösségi kertek kialakításakor építhető, áttört formában, vagy a játszó-, pihenőkertek keríthetők körbe védelmi indokkal,

f) területén melléképület nem építhető, kivéve gépjármű-tároló épületeket a szabályozási terv rendelkezése szerint,

g) területén új főépület építhető a Vasvári Pál utca és a Pipiske utca által a 3351/23 hrsz.-ú telekből közrezárt területen a SZT-en megjelölt építési helyen legfeljebb G+3 lakószinttel.

(27) Kerítés a telepszerű beépítés esetén a telepen belül nem építhető, legfeljebb 1,2 m magasságig növényzettel képezhető, kivétel védelmi indokkal a pihenő/játszó közkert jellegű területrészek, vagy sportpályák, melyek körül áttört kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig építhető. Labdahálót tartó kerítés 3,5 m magas lehet.

43. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

44. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban lakó rendeltetésű, a városban jellemzően legfeljebb 5,5 m – kivételes esetben 6,0 m – épületmagasságú épületek elhelyezésére szolgál az alábbiak szerint:

a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki,

b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel építhető be,

c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület és hozzá kapcsolódó melléképület, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki.

(2) A kertvárosias lakóterületen az épületben a lakó rendeltetésen kívül olyan egyéb rendeltetés helyezhető el, melynek a környezeti határértéke nem haladja meg a lakóterületen megengedhető értékeket.

(3) Derecske városrész kertvárosias lakóterületén a rendeltetési egységek száma egy darab lehet, a kialakult rendeltetési egységek száma megtartható.

(4) Megfelelő telekterület esetén a lakórendeltetés mellett, vagy a kialakult telken annak kizárásával is elhelyezhető

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális és kézműipari

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) a megengedett rendeltetési egységek számát meg nem haladó vendégszoba számú szálláshely szolgáltató,

e) igazgatási, iroda és

f) zárt térben elhelyezett sport

rendeltetésű épület.

(5) Nem helyezhető el kertvárosias lakóterületen

a) közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetés,

b) szabadtéri sportpályát igénylő sportépítmény,

c) haszonállattartásra alkalmas melléképítmény,

d) üzemanyagtöltő állomás,

e) parkolóház,

f) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.

(6) A kertvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m^2-t meghaladó bruttó szintterületi bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

a) közüzemi energiaszolgáltatás,

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

c) a szennyvízelvezetés és – tisztítás a 28. § (3) - (6) bekezdésében meghatározottak szerint,

d) csapadékvíz elvezetés - OTÉK előírása szerinti - telken belüli kezeléssel, valamint a rendelet 29. § (5) - (6) bekezdésében ismertetett késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.

(7) A kertvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. mellélet 4. pontjában szerepelnek.

(8) Az Lke/2 jelű kertvárosias lakóövezetben az 1000 m^2 feletti telekhányad a beépítettség számításánál csak 10%-kal vehető figyelembe

(9) A jellemzően lakó-, de még üdülőépületekkel vegyesen beépült területeken az üdülőrendeltetés megtartható, és az üdülőegységek száma a telek területének mérete és a kialakult állapotok figyelembe vételével a lakóterületi rendeltetési egységek száma szerinti lehet.

44. VEGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

45. § (1) Vegyes területhasználat a Vt jelű településközpont területe és a Vi jelű intézményi terület.

(2) A vegyes területeken a nem lakó főrendeltetésű esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m^2 alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki.

45. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

46. § (1)[14] A településközpont terület a lakórendeltetésű és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs jelentősen zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A nagyvízi meder hullámtéri területén elhelyezkedő telken eltérő övezeti előírás hiányában új lakórendeltetés nem alakítható ki, de megtartható és megújítható a lakórendeltetés a kialakult térméretű 4445 hrsz. és 4437 hrsz. alatti ingatlanok esetében.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület elsősorban a helyi és a járási területen élő lakosságot, valamint a turizmust szolgáló egynél több rendeltetést tartalmazhat, melyben lehet:

a) egyes övezetekben meghatározott arányban és feltétellel lakó,

b) igazgatási, iroda,

c) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás,

d) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés olyan területrészen, ahol a közvetlen szomszédságban nincsen lakórendeltetés, valamint ahol a kereskedelmi, szolgáltatói célú használat az elsődleges,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) a lakórendeltetésnél megengedett környezeti határértéket meg nem haladó környezeti terhelést jelentő gazdasági,

g) kulturális,

h) parkolóház és mélygarázs

rendeltetés.

(3) Nem helyezhető el a településközpont területen

a) haszonállattartásra alkalmas melléképület,

b) üzemanyagtöltő állomás,

c) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.

(4) A vegyes területek építési övezeteiben – Pismány üdülőterületi részét kivéve - csak teljes közművesítéssel helyezhető el épület olyan módon, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – szakhatósági hozzájárulással – a zárt csapadékcsatorna kiépítéséig, átmeneti megoldásként megengedett.

(5) Az építési övezetekben a terepszint alatt létesíthető önálló gépjárműtárolók kivételével egyéb melléképület nem létesíthető.

[14] Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

(6) A településközponti vegyes területen - ahol lakásrendeltetés megengedett - a lakórendeltetésű egységek bruttó szintterülete nem haladhatja meg az érintett telekre vonatkozó megengedett legnagyobb bruttó szintterület 75%-át. Főút, gyűjtőút mentén, arra ajtóval, ablakkal nyílóan a földszinten lakórendeltetés nem alakítható ki.

(7) A telek területének minden 120 m^2-ére esően legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető.

(8) A településközponti vegyes terület övezeteinek és építési övezeteinek paraméterei a 3. mellélet 5. pontjában szerepelnek.

(9) A Vt/K jelű településközponti vegyes terület építési övezet, mely a Belváros nem teljes körűen szabályozott területén fordul elő, ahol az 1. § (3) bekezdés szerint és a 35.§ (2) bekezdésében leírtak által meghatározott paraméterekkel lehet építési tevékenységet végezni.

(10) [15]A **Vt/0** jelű építési övezetben a kialakult engedéllyel épült építményeken az állag és vagyonvédelmi beavatkozásokon és a bontáson kívül egyéb építési tevékenység nem végezhető, az épületek nem bővíthetők, rendeltetésük nem változtatható meg.

(11) A Vt/7 jelű övezetben, a 4829 hrsz-ú telken lakórendeltetés nem alakítható ki.

(12) [16]A **Vt/10** jelű építési övezetben

a) a közterülettel határos oldali földszinten nem helyezhető el lakórendeltetés,

b) a főrendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb egy darab **70 m^2** nettó alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki,

c) amennyiben gépkocsitároló, vagy az üzemviteli és épületgépészeti helyiségek kerülnek kialakításra terepszint alatti, vagy terepszinti építményszinten, akkor a beépítés mértéke e szinten 60%-ig terjedhet, és a további építményszint legfeljebb **40%-os** beépítéssel hasznosulhat.

(13) A Vt-12 jelű övezet normál paraméterei a kialakult állapotnak megfelelő rendeltetés, vagyis a lakórendeltetés esetén alkalmazandóak. A feltételhez kötött paraméterek közhasználatú főépület elhelyezése esetén vehetőek figyelembe. A közhasználatú főépület multifunkcionális rendeltetéséhez - sportcsarnok, kulturális és szórakoztató rendezvényterem- szükséges személygépkocsik elhelyezését és azok közlekedését biztosító közterületi kapcsolatokat az érintett telek beépítési tervével, s azt körülvevő közterületre vonatkozó Közterület Alakítási Tervvel kell igazolni.

(14)[17] A **Vt/18-H** jelű építési övezetben

a) elhelyezhető épület a (2) bekezdés b)–e) és g) pontjában megjelölt rendeltetést tartalmazhatja,

b) a Korniss Dezső sétány csatlakozó szintjéhez képest a „terepszint alatt” csak pillérvázas szerkezetű, lábakon álló épület építhető, amely a terepszinten gépkocsi és vízi jármű tárolására szolgálhat,

c) nem alakítható ki a terepszinten fedetlen gépkocsi parkoló,

d) gépkocsi tároló kizárólag a megengedett rendeltetéssel összefüggésben helyezhető el,

e) a Duna mederhez kapcsolódó terepszinten a b) pontban jelölt rendeltetéssel a beépítés mértéke legfeljebb 60%-ig terjedhet,

f) a gépkocsik és vízi járművek tárolását biztosító építményszinten kívül - a tetőtéri szintet is beleértve - további három hasznos szintet lehet kialakítani, legfeljebb 45%-os beépítési mértékkel,

g) a harmadik hasznos szint feletti födémen a tetőre kivezető felépítményen (lépcsőház, lift) kívül, csak egyéb épületgépészeti berendezések helyezhetők el, melyek zárt helyiséget nem képezhetnek, csak technológiai, épületgépészeti berendezésként alakíthatók ki,

h) az épület legmagasabb pontja a Korniss Dezső sétány csatlakozó szintjéhez mérten 15,0 m lehet,

[15] Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től
[16] Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól
[17] Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

i) az építési hely meghatározása:

ia) az épület a Korniss Dezső sétány felől előkert nélkül alakítható ki, a délnyugati telekhatáron az előkert legalább 5,0 m legyen,

ib) az épület oldalhatáron álló lehet, melynek kialakításakor a telek északkeleti oldalhatárát a Duna-meder szintjén legfeljebb 3,0 méterre közelítheti meg az épület tartószerkezete, valamint az első hasznos szint alatti padlófödém legfeljebb 1,5 méterre közelítheti meg azt,

ic) a Duna-meder felőli telekhatáron az építési határvonal legalább 10,0 m,

j) kerítésépítési szabályok:

ja) az északkeleti telekhatáron a kerítés magassága tömör kerítés esetében elérheti a 2,0 m magasságot,

jb) a Korniss Dezső sétány felől, valamint a déli közterületi határon kerítés legfeljebb 1,20 m magasságban építhető,

jc) a Duna-meder felőli telekhatáron kerítés nem építhető,

k) a kötelező zöldfelület számításába az épület vízzel elárasztott teraszán, tetőzetén kialakított, zöld növényzettel is rendelkező felület legfeljebb 50%-os mértékben beszámítható.

(15) [18]A **Vt/3-H** jelű hullámtéri építési övezetben a mértékadó árvízszint + 1m-es magassága felett legfeljebb egy hasznos szint épülhet be, melynek tetőszintjén részben nyitott –ponyvával egyéb mobil árnyékolóval ideiglenesen fedett teraszhasználat alakítható ki. A tetőszinten és a terepszinten szezonális építmény elhelyezhető, kapcsolódóan a telek és a közpark rendeltetéséhez.

(16) [19]A **Vt/19** jelű építési övezetben

a) lakórendeltetés csak egyéb főrendeltetés mellett létesíthető, s a főrendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb egy darab **70 m^2** nettó alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki,

b) amennyiben gépkocsitároló, vagy üzemviteli és épületgépészeti helyiségek kerülnek kialakításra a terepszint alatti, vagy a terepszinti építményszinten, akkor a beépítés mértéke e szinten **60%**-ig terjedhet, egyéb esetben **40%,**

c) a gépkocsik tárolását biztosító építményszinten kívül - a tetőtéri szintet is beleértve - további három hasznos szintet lehet kialakítani, legfeljebb **30%-os** beépítési mértékkel,

d) a harmadik hasznos szint feletti födémen a tetőre kivezető felépítményen (lépcsőház, lift) kívül, csak egyéb épületgépészeti berendezések helyezhetők el, melyek zárt helyiséget nem képezhetnek, csak technológiai, épületgépészeti berendezésként alakíthatók ki,

e) a telekkel határos földgát mentén a töltés 10,0 m-es védősávjában épített, vagy sövényből képzett kerítés, egyéb építmény nem helyezhető el, nagy lombkoronájú fa nem telepíthető,

f) a Duna korzó menti és az Evező utca előtti térbővület menti telekhatáron épített, vagy zöld sövényből képzett kerítés legfeljebb 1,20 m magasságig létesíthető.

46. INTÉZMÉNY TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

47. § (1) Az intézmény terület eltérő övezeti előírás hiányában

a) elsősorban a helyi, településszintű és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál, melyen elhelyezhetők az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek és azokat szolgáló egyéb építmények,

[18] Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 26-tól
[19] Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 26-tól

b) elhelyezhető továbbá vendéglátó, kereskedelmi, szállás- és egyéb idegenforgalmi szolgáltató, kulturális, hitéleti, közösségi szórakoztató és sport rendeltetéseket befogadó épület, irodaház, kivételesen az övezeti előírásban meghatározott esetben és mértékben lakórendeltetés.

(2) Nem helyezhető el az intézmény területen

a) önálló lakóház,

b) termelő gazdasági, raktározási rendeltetésű épület,

c) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Vi/.. jelű építési övezetekben a közterülettel határos homlokzatra nyílóan csak a második szinttől lehet a fő rendeltetéssel összefüggésben lakórendeltetést kialakítani.

(4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési paramaméterei a 3. mellélet 6. pontjában szerepelnek.

(5) Vi/K jelű intézmény terület övezete a Belváros városrész nem teljes körűen szabályozott területén meglévő és tervezett intézmények befogadására szolgál, kizárólagos intézményi használattal.

(6) Vi/1 jelű intézmény terület a kulturális, a szakrális rendeltetések övezete.

(7) Vi/2-H jelű intézmény terület övezetében a hullámtérben a vízi sporthoz, a rekreációs tevékenységhez kapcsolódó rendeltetés kaphat helyet.

(8) Vi/3 jelű intézmény terület övezetben az óvodák, valamint alközpont-képző rendeltetések számára lehet épületet létesíteni.

(9) Vi/4 jelű intézmény terület övezete az általános és a középiskolák rendeltetését befogadó és azokat kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(10) Vi/5 jelű intézmény terület övezetben

a) az-(1) bekezdésben felsorolt rendeltetések közül nem helyezhető el az övezetben szállásszolgáltatás és lakórendeltetés,

b) a Duna korzó menti övezetben a létesíthető rendeltetésekhez szükséges gépjármű elhelyezésen felül további 100 db közhasználat céljára szolgáló parkoló alakítandó ki,

c) a Duna korzó menti övezetben lemezparkoló legfeljebb két szintben építhető, valamint a 10 darab gépkocsi-állást meghaladó parkoló csak a Duna korzóra nyitható,

d) a 3. mellélet 6. pontjában szereplő feltételhez kötött értékek közül

da) a 60%-os beépítési mérték csak a lemezparkoló szintjén vehető igénybe, míg a további szinten az épület 35%-os beépítési mértékkel építhető,

db) a 10,5 m-es épületmagasság alkalmazása feltételhez kötött, csak az épületen belüli közhasználatú parkolók létesítésével összefüggésben vehető igénybe.

(11) Vi/6-H jelű intézmény övezetben a telek rendeltetése a Duna-parti kapcsolatra alapozódjon, míg működtetése a Barackvirág utcai csomópont felől történő kiszolgálással vehető számításba.

(12) Vi/7 jelű intézmény övezetben lakórendeltetés utcai homlokzatra nyílóan csak az épület második szintjétől, valamint az épület tömbbelső felőli homlokzatára nyílóan létesíthető az épület bruttó szintterületének legfeljebb 40%-án.

(13) Vi/8 és Vi/9 jelű intézmény övezetek kialakult rendeltetéssel (rendőrség és iskolák) és beépítéssel rendelkeznek. A Vi/9 jelű övezet telkei kötött –meg nem változtatható – rendeltetésűek, amelyek fő rendeltetésének megváltoztatása a szabályozás felülvizsgálatát igényli.

(14) Vi/10 jelű intézmény övezet a sport és a szabadidős, valamint a kulturális rendeltetések céljára szolgáló épületet és egyéb építményt fogadhat be.

47. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

48. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületen kívül

a) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás, összesen 120 m^2 bruttó alapterülettel,

b) igazgatás, iroda,

c) parkolóház, üzemanyagtöltő,

d) sport,

e) hitéleti, oktatási,

f) közösségi szórakoztató,

g) vásárok, kiállítások és kongresszusok,

h) kereskedelmi szolgáltató, valamint

i) szállás jellegű

rendeltetést befogadó épület.

(2) Nem helyezhető el az övezetben a 7. mellékletben felsorolt rendeltetéseken kívül

a) főrendeltetésű épület hiányában lakórendeltetés,

b) önálló lakórendeltetésű épület,

c) gépjárműtárolón kívül a terepszint alatti helyiséget tartalmazó építmény.

(3) Ha az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik, az előkertben portaépület legfeljebb 20 m^2 bruttó alapterülettel elhelyezhető.

(4) A kereskedelmi gazdasági terület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 7. pontjában szerepelnek, azzal, hogy a telek beépített területébe beleszámít a 3,0 m-es gerincmagasságot, vagy a 2,0 m-es homlokzatmagasságot meghaladó növényház (üvegház) alapterülete is,

(5) Az épületek, építmények megengedett legmagasabb pontja az épületmagasság legnagyobb értékét 3,0 méterrel haladhatja meg, mely alól kivétel a rendeltetéssel összefüggő technológiai berendezés indokolt magassága.

(6) A gazdasági övezetek még be nem épített szabadon álló beépítésű telkén, vagy már beépített, de új épület elhelyezése esetén az építési hely határa - a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában –

a) ha a telek területe 1000-3000 m^2 közötti, akkor az előkert és hátsókert legkisebb mélysége 6,0, m, az oldalkertek közül legalább az egyik 10,0 méter, valamint a másik legalább 6,0 m, kell, hogy legyen, kivéve azon előkertet, ahol a két kialakult szomszédos beépítés mást irányoz elő,

b) ha a telek területe meghaladja a 3000 m^2-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a *c)* pontban foglaltakat,

c) ha a kialakult telek területe meghaladja ugyan a 3000 m^2-t, de térmérete nem teszi lehetővé a szabadon álló építést, vagy a 10,0-10,0 m-es be nem épített területsávok kialakítását a telekhatárok mentén, akkor az építési hely határa –tekintettel a szomszédos beépülésre legalább két telekhatár mentén 10,0-10,0 m, és másik két telekhatáron 6,0-6,0 m.

(7) A már kialakult beépítéssel rendelkező területen a telkek előkertje legalább a két-két szomszédos beépülés figyelembe vétele mellett határozandó meg.

(8) Az előkerttel rendelkező gazdasági rendeltetésű telkek közterületi határa mentén, és az egyik oldalhatárán fasor telepítése szükséges. Ha az előkert hiánya, vagy kialakíthatósága miatt abban fasor nem telepíthető, akkor a hátsó telekhatár mentén kell fasort létesíteni.

(9) Ha a gazdasági telek lakóterülettel határos, vagy olyan utcában helyezkedik el, amelynek szemközti oldala lakóterület, akkor a lakórendeltetésű terület felőli telekhatáron legalább 2,0 m magas tömör kerítés építendő.

(10) A gazdasági övezet kötelező zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintű növényzet alakítandó ki. A telek beépítésekor a tájba-illesztés érdekében a SZT rendelkezése szerinti helyen fasorok, kötelező zöldfelületként megjelölt területek 1/3-án háromszintű növénytelepítés szükséges. Úttal határos telek mentén kialakítandó zöldfelületet egy alkalommal telekbehajtó céljára, legfeljebb 12,0 m szélességben meg lehet szakítani.

(11) A Gksz/0 jelű gazdasági övezet a terület fejlesztési programjának hiányában a kialakult állapotában – kialakult beépítettségével és meglévő építményeivel - hasznosulhat, új épület nem építhető, a meglévőek elbonthatók.

(12) A Gksz/1 jelű gazdasági övezet magánúttal megközelíthető, kialakult és beépített terület a Szentlászlói út és a Szarvashegyi út kereszteződésének közelében.

(13) A Gksz/2 jelű gazdasági övezet a Sztaravoda-patak mentén kialakult gazdasági telephely, melynek rendeltetése és övezeti paramétere csak akkor érvényesíthető, ha a telephely és a patakmeder határának jogszabály szerinti rendezése megtörténik.

(14) A Gksz/3 jelű gazdasági övezet a Szentlászlói út menti volt kőbánya telekrendezésre váró területe, melynek gazdasági hasznosítása és építési jogának megteremtése csak telekrendezéssel biztosítható.

(15) A Gksz/4 jelű gazdasági övezetbe tartozik a Kéki bánya városrészen kialakított kutya-menhely, valamint annak közelében kijelölt új gazdasági terület, melynek elsődleges beépítési feltétele a közút kialakítása és telekrendezése. Az új gazdasági telek beépítésekor annak tájba illesztése különös figyelmet igényel. A telkek előkertje legalább 10,0 m, melyen belül fasor telepítése szükséges.

(16) A Gksz/5 jelű gazdasági övezetben

a) az oldalhatáron álló elhelyezés lehetőségét a meglévő beépítés vagy a telekkialakult, 20,0 m alatti szélessége indokolja,

b) a telkek oldal és hátsókertjei nem beépíthetőek,

c) a feltételhez kötött beépítésű telek gazdasági célú igénybevétele csak a tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltáró út megépítése után, vagy azzal egyidejűen történhet.

(17) Gksz/6 jelű gazdasági övezetben

a) a kialakítható legkisebb telek 3000 m^2, melynek lehetséges beépítési mértéke 35%, az építhető épület legnagyobb épületmagassága 7,5 m, a kötelező zöldfelületi arány 25%-os,

b) ha a beépíteni kívánt telek alapterülete eléri az 5000 m^2-es nagyságot, továbbá a kötelező zöldfelületi arány eléri a 35%-ot, akkor az épületmagasság 9,0 m lehet,

c) a Rózsa útról megközelíthető gazdasági rendeltetésű telkeken nem telepíthető jelentős forgalmat vonzó rendeltetés – különösen nem raktár- vagy kamionbázis, áruszállító logisztikai központ – amíg a tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltáró út meg nem valósul.

(18) Gksz/7 jelű gazdasági övezet a Déli városkapu városrészen jellemzően hasznosításra váró gazdasági telkek.

(19) Gksz/8 jelű gazdasági övezetbe tartozó telkek jellemzően kialakult beépítésű területen helyezkednek el, nem gazdasági környezetben. A Kálvária téri telek rendeltetésváltása indokolt, melynek során elsődlegesen a telket körülvevő közpark rendeltetést kell figyelembe venni.

(20) Gksz/9 jelű gazdasági övezetben

a) a telkek a Kőzúzó köz és a Vasúti villasor között kialakult keskeny és 3000 m^2 alatti területtel rendelkező telekosztású tömbben találhatók, melyek beépíthetősége csak oldalhatáron álló beépítéssel valósítható meg,

b) a Vasúti villasor felőli telekhatáron a tömör kerítés megépítése szükséges a gazdasági rendeltetés és a lakórendeltetés összeegyeztetése érdekében.

(21) Gksz/10 jelű gazdasági övezet a város déli kapuját jelentő Dózsa György út és a Kalászi út találkozásában található. A telkek egy része beépült, míg a vízművet körülvevő telkek a közművek és az utcahálózat rendezése után építhetők be.

(22) Gksz/11 jelű gazdasági övezet területe a Kőfaragó utca két oldalán található, jellemzően beépítve gazdasági és egyéb rendeltetésű épületekkel. A kialakult beépítés megtartható, de a telkek újra beépülése esetén a Vasúti villasor felőli kiszabályozott telekhatárok mentén legalább 6,0 m előkert biztosítandó.

(23) Gksz/12 jelű gazdasági övezetben

a) a terület feltárása a Dózsa György útról biztosítható,

b) az előírások által biztosított beépítési mérték és épületmagasság miatt szükséges a terület egységben való hasznosítása,

c) az elhelyezhető épületek legmagasabb pontja 15,0 m lehet,

d) az elhelyezhető épületek szintszáma legfeljebb pince, földszint, első emelet és tetőemelet lehet, ahol a tetőemelet a földszinti alapterület legfeljebb 50%-át teheti ki,

e) a Dózsa György út menti telkeken a közterületi határtól mért 50 m-en belül, legalább két fasor telepítése szükséges, valamint a közterület felőli határon felszíni parkoló létesítése mellett cserjesáv is szükséges,

f) az ingatlanok belső csatornahálózatát elválasztott rendszerben kell kialakítani,

g) a területen keletkező csapadékvíz közhálózatba történő bevezetésének feltétele a befogadó csapadékcsatorna Rózsa utcai szakaszának és a dunai bevezetés előtti átemelő kapacitásának megfelelő mértéke, melyet számítással igazolni kell.

(24) Gksz/mu jellel tünteti fel az SZT a gazdasági területeken belüli magánutakat. A tervezett magánutakat az aktuális telekosztásnak megfelelően szükséges kialakítani és megépíteni.

(25) [20]Gksz/13 jelű gazdasági övezetben

a) sport rendeltetésű főfunkció esetén az épületmagasság legmagasabb értéke 20,0 m, az épület legmagasabb pontja 25,0 m lehet,

b) az önálló rendeltetési egységekhez elhelyezendő személygépkocsik várakozó helyei saját telken belül, a szomszédos magánutakon és a szomszédos iparterület be nem épített területein helyezhetők el. A saját telken kívül elhelyezett parkolóhelyek akkor számíthatók be a biztosítandó várakozóhelyek számába, ha használatuk és megközelítésük szolgalmi joggal biztosított.

c) amennyiben a rendeltetési egységekhez összesen 400 darabnál több személygépkocsi várakozó hely létesítendő, a 1108. jelű út és a 022/2 magánút csomópontjának fejlesztése, a 1108. jelű úton balra bekanyarodó sáv kialakítása szükséges

48. IPARI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

49. § (1) Az iparterületi gazdasági terület övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető

a) nem zavaró hatású gazdasági,

b) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetésként legfeljebb egy lakás, összesen 120 m^2 bruttó alapterülettel,

c) igazgatás, iroda,

d) hitéleti, oktatási,

e) parkolóház, üzemanyagtöltő,

[20] A bekezdést beillesztette a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től

f) sport,

g) közösségi szórakoztató,

h) látogatópark, vásárok, kiállítások és kongresszusok,

i) kereskedelmi szolgáltató,

j) ha az övezeti előírások lehetővé teszik energiaszolgáltatási,

k) ha az övezeti előírások lehetővé teszik településgazdálkodási

rendeltetésű épületek.

(2) Nem helyezhető el az övezetben főrendeltetésű épület hiányában lakórendeltetés és gépjárműtárolón kívül önállóan terepszint alatti építmény.

(3) Ha az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik az előkertben legfeljebb 20 m^2 bruttó alapterületű portaépület helyezhető el.

(4) Az ipari gazdasági terület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. mellélet 8. pontjában szerepelnek.

(5) Ipari területen csak teljes közművesítéssel lehet épületet megépíteni.

(6) Az ipari gazdasági övezetekre is vonatkoznak az 48. § (5)-(10) bekezdéseiben leírtak.

49. ÜDÜLŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

50. § (1) Az üdülőterületek az Üü/.. jelű üdülőházas és Üh/.. jelű hétvégi házas építési övezetek.

(2) Helyiséget tartalmazó és ivóvíz bekötéssel rendelkező építményt létesíteni részleges közművesítés esetén is lehet, amennyiben átmenetileg

a) a szennyvizet befogadó közhálózat kiépítéséig az időszakos tárolást biztosító egyedi zárt szennyvíztárolóban történik a szennyvíz elhelyezése, valamint

b) szilárd útburkolat hiányában a közterületi csapadékvíz-elvezetés rendezetlen, és a csapadékvizeket a befogadóig kell vezetni, vagy telken belül elszikkasztani, tárolni.

(3) Az üdülőterület övezetében

a) hétvégi házas, vagy üdülőházas üdülőépület helyezhető el,

b) az üdülőterületen tartózkodókat szolgáló legfeljebb 150 m^2 bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó rendeltetés is kialakítható,

c) a terület rendeltetésével összhangban lévő rekreációs célokat szolgáló létesítmény, vagy a vízisporttal összefüggő építmény is megépülhet.

(4) Nem helyezhető el üdülőterület telkein:

a) gazdasági tevékenységet szolgáló épület, építmény, mely alól kivétel a műterem, képző-, ipar- és népművészeti alkotásokat bemutató terem, a tervező stúdió, alkotóház,

b) közösségi szórakoztató épületek,

c) üzemanyagtöltő állomás,

d) parkolóház,

e) közterületről látható terepfelszínen megjelenő álcázás mentes közműépítmény,

f) 6,0 m magasságot meghaladó épületnek nem minősülő építmény, műtárgy, hírközlési építmény terepszinten, vagy épületre szerelten,

g) önálló, vagy épületen elhelyezett szerelt égéstermék elvezető, ha annak látható hosszában a magassága meghaladja a 6,0 m-t,

h) hullámtéri területen a terepszinten elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya.

(5) Üü/1 jelű üdülőházas építési övezetben,

a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület és egy melléképület helyezhető el,

b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken két üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület, vendégház, vagy egyéb üdüléssel összefüggő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el,

c) további melléképítmény a (4) bekezdés *c)* pontja kivételével nem helyezhető el.

(6) Üh/.. jelű hétvégi házas építési övezetekben

a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület egy rendeltetési egységgel,

b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel,

c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület legfeljebb egy-egy rendeltetési egységgel

d) a (3) bekezdés *c)* pontja és a (4) bekezdés *c)* pontja kivételével egyéb épület, építmény a telken nem

alakítható ki.

(7) Tömör kerítés csak a terepadottság következtében, támfal létesítésével együtt építhető, melynek magassága a 2,5 métert csak abban az esetben haladhatja meg, ha geodéziai beméréssel az eredeti állapotot és a rendezett terepalakítást bemutató dokumentummal igazolható annak indokoltsága. Ez esetben a támfalkerítés 3,5 m magasságig építhető.

(8) Az üdülőterületek építési övezeteinek építési paraméterei a 3. mellélet 9. pontjában szerepelnek.

(9) Az épületek, építmények megengedett legmagasabb pontja az épületmagasság legnagyobb értékét magastető esetén 3,0 m-rel, lapostető esetén 1,0 m-rel haladhatja meg.

50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

51. § (1) A területen az alábbi különleges beépítésre szánt területeket és azok övezeteit jelöli a szabályozási terv:

a) K-Cas/.. jelű Castrum területe

b) K-Re/.. jelű különleges rekreációs és turisztikai terület

c) K-Sk/.. jelű Skanzen területe

d) K-Sp/.. jelű különleges sport terület

e) K-Ák/.. jelű különleges állat- és növénykert területe

f) K-Ho/.. jelű honvédelmi, katonai nemzetbiztonsági célra szolgáló terület

g) K-Hull/.. jelű kommunális folyékony hulladékkezelő, szennyvíztisztító telep területe

h) K-K/.. jelű közműszolgáltatás különleges területe

i) K-Im/.. jelű intermodális csomóponti terület

j) K-Kö/.. jelű közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésre szolgáló terület

(2) A beépítésre szánt különleges területek építési paraméterei a 3. mellélet 10. pontjában szerepelnek, amelyeket az alábbi kiegészítéssel kell figyelembe venni:

a) az övezetek kötelező zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintű növényzet alakítandó ki,

b) a telek beépítésekor a tájba-illesztés érdekében a SZT rendelkezése szerinti helyen fasorok, kötelező zöldfelületként megjelölt területeken háromszintű növénytelepítés szükséges, út telekkel határos kialakítandó zöldfelület egy alkalommal telekbehajtó céljára, legfeljebb 12,0 m szélességben megszakítható,

c) a telek beépített területébe beleszámít a 3,0 m-es gerincmagasságot, vagy a 2,0 m-es homlokzatmagasságot meghaladó növényház (üvegház) alapterülete is,

d) a belterületen, a telekhatártól mérten 50,0 méteren belüli kiépített közhálózat esetén, csak teljes közművesítéssel lehet épületet elhelyezni.

51. CASTRUM KÜLÖNLEGES TERÜLETE

52. § (1) K-Cas/K jelű építési övezetben

a) a római tábor területén az erődfalakon belül kizárólag a régészeti feltárások meglévő építményei, illetve azok örökségvédelmi szempontú kiegészítései, kiállítási és kulturális célú építmények helyezhetők el a Castrum hasznosulási, fejlesztési programjának ismeretében egységes koncepcióra alapozottan,

b) az erődfalakon kívül a meglévő beépítésen kívül újabb épület, építmény nem helyezhető el,

c) a meglévő épületek az értékvédelmi szempontok érvényesülése mellett

ca) múzeumi, kutatási, oktatási rendeltetésre,

cb) idegenforgalmi, kulturális rendeltetésre,

cc) közintézményi rendeltetésre

hasznosíthatók.

52. KÜLÖNLEGES REKREÁCIÓS ÉS TURISZTIKAI TERÜLET

53. § (1) K-Re/… jelű építési övezetek:

a) elsősorban a rekreációt, a szabadidős tevékenységet szolgáló rendeltetések befogadására, továbbá kereskedelmi szállásszolgáltatás, vendéglátás és azokat kiegészítő egyéb rendeltetésű építmények, különösen: kilátó, turistaház, hitéleti-, egészségügyi-, szociális rendeltetésű épületek céljára szolgálnak,

b) területén nem helyezhető el új önálló lakóépület, a turisztikai szolgáltatástól független kereskedelmi, vagy egyéb szolgáltató rendeltetésű épület,

c) telkei intenzív zöldterülettel, építményei a tájbaillesztés igényével kell, hogy rendelkezzenek a kialakításuk során.

(2) K-Re/0 jelű övezetbe tartozik a nem teljes körűen szabályozott Pap-sziget, valamint a volt Izbégi laktanya területe, melyeknek kialakult állapottól eltérő hasznosítása, beépítésének megváltoztatása fejlesztési programra alapozott telepítési tanulmánytervben meghatározottak szerint szabályozandó.

(3) A K-Re/1 jelű rekreációs övezetben a kialakult beépítésű telkeken elhelyezkedő épületek hasznosulásával, vagy újak építésével pihenőház, vendégház, alkotóház, vagy túraközpont alakítható ki.

(4) A K-Re/2 jelű rekreációs célú övezet

a) a Lajosforrás mellett, a 0603/1- hrsz-ú telek,

aa) melynek a) alrészletén álló épületekben, és azok bővítésével turistaközpont alakítható ki,

ab) melynek parkolási igénye közterületen biztosítható,

b) a Bükkös-patak partján a 2966 hrsz-ú telek korlátozott megközelítési lehetősége miatt kisforgalmú, elsősorban kerékpáros és gyalogos látogatókra, vagy szervezett látogatói vendégköre alapozott turisztikai, elsősorban ifjúsági szálló, vagy klubház befogadására alakítható ki.

53. SKANZEN KÜLÖNLEGES TERÜLETE

54. § (1) K-Sk/.. jelű építési övezetek a Szabadtéri Néprajzi Múzeum – a Skanzen - jellemzően beépített övezetei.

(2) A K-Sk/1 jelű építési övezetben

a) elhelyezhető

aa) az intézmény működéséhez szükséges irodaépület,

ab) konferencia központ,

ac) kulturális rendeltetésű, rendezvények befogadására alkalmas épület,

ad) a múzeumi rendeltetéssel összefüggő raktározási és egyéb az üzemeltetéssel összefüggő egyéb kiszolgáló épület,

ae) kiállítási rendeltetésű építmények, kiállítási műtárgyak,

af) legfeljebb két, egyenként 100 m^2 bruttó alapterületű üzemvitellel összefüggő lakás,

ag) szálláshely-szolgáltató épület,

ah) szociális épületek,

ai) kizárólag a múzeumi látogatókat ellátó kereskedelmi, vendéglátó rendeltetést befogadó épület,

aj) a helyi kisvasút építményei,

b) nem helyezhető el

ba) üzemanyagtöltő állomás,

bb) a múzeumi rendeltetéstől független gazdasági rendeltetésű épület,

bc) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára parkoló, garázs,

bd) önálló lakóépület,

c) az építmények elhelyezésekor

ca) a közterületi határoktól legalább 10,0 méter mélységű előkert biztosítandó, melyben fasor telepítése szükséges,

cb) a nem közterületi szomszédos telekhatároktól legalább 15,0 m oldalkert megtartásával kell számolni,

d) az övezet területén teljes közművesítés biztosítandó, és a közművezetékek földalatti kábellel építendők ki,

e) különös gondot kell fordítani a területen áthaladó Sztaravoda patak természetes állapotot megóvó környezetére, és a patak part élétől mért 10,0 m-es területsávban épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a vizek hasznosításával összefüggésben telepítendő bemutató, vagy működő építmény.

54. KÜLÖNLEGES SPORT TERÜLET

55. § (1) K-Sp/1, K-Sp/2 és K-Sp/3 jelű különleges sport terület építési övezetei, melyek elsősorban a jelentős zöldfelülettel rendelkező szabadtéri labdajátékok és egyéb kispályás sporttevékenységek, valamint az azokat szolgáló épületek befogadására szolgálnak.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető

a) a szabadtéri és a terem sportolással összefüggésben szükséges épületek, építmények,

b) a rekreációs tevékenységhez kapcsolódóan szállás jellegű épület,

c) a sportterület üzemeltetését biztosító épületek, építmények,

d) az üzemeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb egy, bruttó 100 m^2 alapterületű lakás.

(3) Nem helyezhető el az övezetekben

a) zajos, technikai sportok építményei,

b) sport-rendeltetés nélkül lakóépület,

c) üzemanyagtöltő állomás, parkolóház,

d) állattartó épület.

55. KÜLÖNLEGES ÁLLATKERT ÉS NÖVÉNYKERT TERÜLETE

56. § K-Ák/1 jelű különleges építési övezet az állat- és növénykert területe, amely

a) az állatok és növények bemutatásával, az állattartással összefüggő rendeltetés mellett vendéglátó, irodai, szociális kiszolgáló helyiségeket, továbbá az üzemeltető számára legfeljebb egy, nettó 100 m^2 alapterületű lakást befogadó épületek létesítésére szolgál,

b) közúti kapcsolatát a Tegez utca felől a vízfolyáson keresztül kiépített behajtóval lehet biztosítani,

c) adottságaira tekintettel a csapadékvizet a területen belül kell elszivárogtatni, vagy átmeneti tárolással kell megoldani, hogy a terület szomszédságában lévő vízfolyás terhelése mérsékelt legyen,

d) beépítése során az épületek, építmények tájba-illesztése, a természetes építési anyagok használata, a tájképi látvány megjelenése kiemelt szempont kell, hogy legyen,

e) az övezet északkeleti határán védőfásítás alakítandó ki 15,0 m szélességben.

56. KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI TERÜLET

57. § K-Ho/1 jelű különleges építési övezetben

a) elhelyezhető építmények

aa) honvédelmi szervek tevékenységére, elhelyezésére szolgáló építmények,

ab) az *aa)* pont alatti építményeket kiszolgáló, ellátó építmények,

ac) a honvédelmi célú terület működéséhez szükséges gazdasági építmények, szolgálati lakás,

b) nem helyezhető el a honvédelemmel és a nemzetbiztonsággal összefüggésbe nem hozható rendeltetésű építmény,

c) az épületmagasság a keleti telekhatártól és a szomszédos lakóterületek telekhatárától mért 50 m-en belül legfeljebb 7,5 m lehet.

57. KÜLÖNLEGES KOMMUNÁLIS FOLYÉKONY HULLADÉKKEZELŐ, SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP TERÜLETE

58. § (1) K-Hull/1 jelű terület övezetében Szentendre és térségének szennyvizeit befogadó létesítmény, és annak üzemeltetésével összefüggésben lévő építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet területén a déli és keleti telekhatárok mentén, a kiépült kerékpárutak felőli oldalon legalább 10,0 m szélességben háromszintű növényzet telepítendő, védőfásítás alakítandó ki.

58. KÖZMŰSZOLGÁLTATÁS KÜLÖNLEGES TERÜLETE

59. § (1) K-K/1 jelű közműlétesítmények területei kizárólag a közműlétesítmények, és azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhetők az ivóvíz-, a gáz-, az elektromos és a hírközlési szolgáltatás építményei, továbbá a szennyvízhálózat és a csapadékcsatorna műtárgyai.

59. INTERMODÁLIS CSOMÓPONT KÜLÖNLEGES TERÜLETE

60. § (1) K-Im/0 (K-kö+Gksz) jelű építési övezetben a vasút, az autóbusz pályaudvar és azok környezetében lévő területek több-szintű hasznosításával jöhet létre

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) igazgatási, oktatási, egészségügyi,

c) kulturális, közösségi szórakoztató

d) különleges közlekedési

rendeltetések együttese, biztosítva a különböző közösségi közlekedési módozatok összekapcsolódását. Az intermodális csomópont fejlesztési programjának kialakításáig a kialakult állapot fenntartható, de nem bővíthető, csak a területre kiterjedő fejlesztési program kialakítása után lehet a területet részleteiben szabályozni.

(2) Ha a terület fejlesztésére vonatkozó program rendelkezésre áll, telepítési tanulmánytervre alapozott szabályozási terv készítése szükséges.

(3) A buszpályaudvar Szentendre belterület **387/2** hrsz.-ú telkére vonatkozó ideiglenes fejlesztés megvalósítása érdekében

a) a pályaudvar üzemvitelét segítő és utasforgalmat biztosító rendeltetéseket (különösen jegypénztár, váróterem, irodák és szociális kiszolgáló helyiségeket) befogadóan,

b) a telek **3 %**-os beépítését meg nem haladó mértékig,

c) a meglévő és hasonló rendeltetésű építmények felszámolásával, azok helyén és azok közvetlen közelében,

d) a helyi érdekű vasút (HÉV) állomásának telekhatárán lévő kerítéstől legalább **2,0** méter távolságra,

e) legfeljebb **4,0 m** épületmagassággal,

f) a beépített bruttó alapterület legalább 3%-át kitevő, az elhelyezett építmény közelében, legalább kiemelt növénykazettás telepítésű zöldfelület biztosítása mellett

lehet építményeket elhelyezni.[21]

60. KÖZLEKEDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KÜLÖNLEGES TERÜLET

61. § (1) K-Kö/.. jelű építési övezetek a főút mentén, a vasúti területen és az autóbusz pályaudvar területén kialakításra váró intermodális csomóponti területen a terepszinten, vagy az alatti beépítéseket befogadó területek.

(2) K-Kö/1 jelű közlekedéshez kapcsolódó különleges területen a kerékpáros turizmust szolgálóan kerékpáros bázisállomás alakítható ki, ahol pihenő, szervizelő, szociális és szálláshely szolgáltató rendeltetés céljára létesíthető épület a SZT-en megjelölt építési helyen belül a kialakuló telek 15%-os beépítési mértékéig, legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagasságú épület formájában.

(3) K-Kö/2 jelű közlekedéshez kapcsolódó különleges terület a vasút üzemi területe, melyen meglévő tároló és szervizelő épületek figyelembe vétele mellett 25%-os beépítési mértékig lehet épületet elhelyezni a vasútbiztonság elsődleges szempontjai szerint.

(4) K-Kö/3 jelű közlekedéshez kapcsolódó különleges terület, ahol a 11. sz. főút forgalmának figyelembe vétele mellett autós szolgáltatás építményei helyezhetők el. Beépítése kialakult, telekszerkezete tovább nem osztható, beépítettsége nem növelhető, kialakult állapotában fenntartható.

XI. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

61. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS, SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

62. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak, a vízi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

[21] Módosította a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

(2) A közterületek, a közutak és magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben magánút csak közúthoz csatlakozhat.

(3) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen

a) a telkek biztonságos megközelítése,

b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,

c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.

(4) Külterületi telkek belterületbe vonása esetén szükséges a telkeket kiszolgáló utak egyidejű közterületi szabályozása, továbbá be kell szerezni az érintett út kezelőjének hozzájárulását a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetéséhez.

(5) A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak, és a SZT-en az alábbi jelekkel szerepelnek:

a) közúti közlekedés övezetei	KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3, KÖu/4,
b) külön szintű közúti közlekedési csomópont övezete	KÖcs,
c) parkoló övezet	KÖp,
d) közlekedési zöld övezet	KÖz,
e) kötöttpályás (vasúti) közlekedési övezet	KÖk,
f) vízi közlekedési övezet (hajóállomás, kikötő)	KÖv,
g) külterületi kiszolgáló utak	színezéssel jelölve

(6) A KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3 és KÖu/4 jelű közúti közlekedési övezetekben:

a) csak a közlekedési és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetők el, épület nem építhető,

b) a jelentősebb útszakaszok kialakítása, rekonstrukciós beavatkozása csak KAT alapján történhet, melyhez a városi főépítész támogató szakmai véleményét kell megszerezni,

c) a vonatkozó jogszabályokban előírt fakivágási és fatelepítési előírások betartása mellett, az út menti fasorok és egyéb növényzet telepítését az út kialakításával, vagy rekonstrukciós beavatkozásával egyidejűen kell megvalósítani.

(7) A KÖu/1 jelű övezeteket az országos közúthálózat elemei képezik.

(8) A KÖu/2 jelű övezetek a helyi gyűjtő utak.

(9) A KÖu/3 jelű övezetek a helyi kiszolgáló utak, kerékpáros utak.

(10) A KÖu/4 jelű övezet a jelentősebb kerékpárutak és gyalogos utak, továbbá a közművek számára igénybe vehető közterület.[22]

(11) A közlekedési terület övezeteinek jellemzői a 3. mellélet 11. pontjában szerepelnek.

(12) Az országos közutak külterületi szakaszán

a) az úttengelytől mért, SZT-en jelölt védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak külön jogszabályok szerint helyezhetők el,

b) bekötő, vagy összekötő utak esetén a kerítések az úttengelytől mérten legalább 20,0 m-re helyezhetők el,

c) a 11. sz. főút külterületi szakaszán a kerítések az úttengelytől legfeljebb 30,0 m-re építhetők.

(13) A kétirányú forgalmú települési kiszolgáló-, gyűjtő- és főutak esetében

a) a kialakítandó útpálya szélessége legalább 5,5 m, míg a járda szélessége – a kerítés és az útburkolat széle közötti távolság − legalább 2,0 m kell, hogy legyen,

[22] Módosította a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

b) ha az *a)* pontban megjelöltek kialakításához az út szélessége nem biztosítható, vegyes használatú útként kell kiépíteni.

(14) KÖu/4 jelű övezetbe tartoznak az önálló kerékpárutak, a gyalogos utak és a közművezetékeket befogadó közterületek, melyek legalább 4,0 m szabályozási szélességűek lehetnek, kivéve a közművezetékek számára fenntartott telkek.

(15) KÖcs jelű övezet a külön szintű közúti közlekedési csomópont övezete, melyen bármilyen építési tevékenység az út kezelőjével egyeztetve történhet.

(16) KÖp jelű közlekedési övezetbe tartoznak a közterületi parkolók, melyek esetében

a) közcélú parkolót kell kialakítani, fenntartani

aa) a Belvárosban a Dobozi u. és a Pátriárka u. által határolt területen,

ab) a Sztaravodai úti temető melletti telken, melyen legfeljebb 10%-os beépítéssel lehet a temető működését segítő kereskedelmi rendeltetésű épületet építeni,

ac) az új köztemető tervezett bejárata előtt, a temetőhöz DNy-ról csatlakozó területen a temető kialakításának ütemében építendők ki a szükséges parkolók és zöldfelületek,

b) 5 db parkoló-állásonként egy darab közepes méretű fát kell telepíteni legalább 1,5 m-es zöldsávban,

c) épületet elhelyezni, burkolatot és zöldterületet kialakítani, felújítani csak KAT készítésével lehet:

ca) a Dobozi u. és a Pátriárka u. által határolt területén építeni kizárólag a parkoló üzemeltetésével összefüggésben,

cb) a Sztaravodai úti temető melletti parkoló területén 5%-os beépítéssel lehet a parkolással, a temetőhasználattal összefüggésben, virágárusításra, kegyeleti tárgyak értékesítésére, sírkövek árusítására, illemhelyek kialakítására,

cc) az Új-köztemető melletti parkolóban csak a temető kerítésépítésével összhangban, azzal együtt megtervezve lehet a parkolóban a temető látogatói szolgáltatást biztosítására.

(17) KÖz jelű övezet területe a közlekedésre szánt területen belül olyan zöldfelület kialakítására használandó terület, amelyen csak gyep és cserje szintű növényállomány telepíthető. Építmény csak a terepszint alatt helyezhető el.

(18) KÖk/1 jelű övezet a kötöttpályás vasúti terület, melyen belül bármilyen építési tevékenységet csak a vasút üzemeltetőjével egyeztetett módon lehet végezni.

(19) KÖv jelű övezet a vízi közlekedést szolgáló, a hajó kikötő területe, melynek beépítése kialakult. Legfeljebb 500 m^2-es telekterület alakítható ki a meglévő épület körül.

(20) Övezeti jellel el nem látott, de a SZT-en megszínezett mezőgazdasági utak a közterületek részét képezik. A közterületi mezőgazdasági utak minimális szélessége a SZT-en jelölt esetekben 4,0 m vagy 6,0 m. Jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági utak 10,0 m-re szabályozottak. Azok a mezőgazdasági kiszolgáló utak, melyek nem kerültek megszínezésre, a mezőgazdasági területen belüli használatra jogosultak építési paraméterek nélkül, amíg a közlekedés célját töltik be.

62. ZÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

63. § (1) A zöldterületek övezete a Zkp jelű közpark és a Zkk jelű közkert.

(2) A Zkp jelű közpark döntően zöldfelülettel borított, pihenést, kikapcsolódást szolgáló, legalább félhektáros közterület.

(3) Zkk jelű közkert zöldfelülettel és szilárd, vagy szilárdított burkolatú, közlekedési, séta utakkal rendelkező, jellemzően pihenő rendeltetésű, vagy közlekedési útpályák által övezett városi köztér.

(4) A zöldterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. mellélet 12. pontjában szerepelnek.

(5) Zkp/1, Zkk/2 jelű övezetekben elhelyezhető

a) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárútvonal, pihenőhely, tornapálya, játszótér),

b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),

c) kerti építmények,

d) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,

e) hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon,

f) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,

g) illemhelyek,

h) műtárgyak,

i) terepszint alatti parkoló.

(6) A Zkp/1-H jelű övezetben elhelyezhető

a) a sportolással a strandolással összefüggő, a víz hasznosításával kapcsolatos építmény,

b) a terület rendeltetésével kapcsolatos kiszolgáló épületek, egyéb építmények.

(7) Zkp/1 és Zkk/2 övezetek területén csak teljes közművesítéssel helyezhető el épület. Az övezet területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése is megengedett. A tervezett fásított köztereket és közparkokat KAT alapján kell kialakítani, átalakítani.

(8) Zkk/1 jelű övezetben elhelyezhető

a) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),

b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),

c) kerti építmények,

d) illemhelyek,

e) műtárgyak.

(9) Zkk/K jelű övezet az 1. §. (2) bekezdés a) pontjában megjelölt nem teljes körűen szabályozott területen belüli közkert, melyen elhelyezhető sétaút, pihenőhely, kertberendezési tárgyak, köztárgyak, kerti építmények.

(10) A zöldterület övezeteiben a felszínen kizárólag fásított parkolók alakíthatók ki − négy parkolóhelyenként egy darab kétszer iskolázott fa ültetésével −, amelynek területén csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely helyezhető el. Terepszint alatti parkoló létesítése esetén a tetőfödém legalább 80 %-át − legalább 0,5 m-es talajfeltöltéssel ellátott − tetőkertként kell kialakítani.

63. ERDŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

64. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) Ev jelű védelmi erdőterület övezetei az országos - Duna Ipoly Nemzeti Park - és a nemzetközi természetvédelmi védettség - Natura 2000 területek, UNESCO MAB (bioszféra rezervátum) - alatt álló területeken elhelyezkedő erdőterületek, valamint településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek,

b) Eho/.. jelű honvédelmi erdőterület övezete, mely a honvédelmi rendeltetésű területek erdőtervezett erdőterületeinek övezete,

c) Eg/.. jelű gazdasági erdőterület övezete, ahol az erdőgazdálkodás elsődleges célja a faanyagtermelés és szaporítóanyag-termelés,

d) Ek/.. jelű közjóléti erdő erdőterület övezete sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység, vadaspark céljára kialakításra kerülő erdők övezetei,

melyek építési paraméterei a 3. mellélet 13. pontjában szerepelnek.

(2) Az (1) bekezdés *b)* és *d)* pontjában szereplő övezetekben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés és szennyvíztisztítás - közüzemi hálózatra történő csatlakozás vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés - biztosításával lehetséges.

(3) Az erdőterületek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé tartoznak, ahol a tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében

a) az erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók,

b) az épületek, 6,0 m magasságot meghaladó építmények elhelyezéséhez látványtervet kell készíteni,

c) az erdők elsődleges rendeltetésével összefüggésben lehet épületet, építményt elhelyezni,

d) épület kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával készülhet.

(4) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású vadvédelmi kerítés létesíthető.

(6) A meglévő és a tervezett erdőterületeken a jogszerűen meglévő épületek felújíthatók és újjáépíthetők, a rendelet hatálybalépésekor meglévő beépítettség mértékéig.

64. VÉDELMI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

65. § (1) Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezetben építmények az országos és helyi védett természeti területek, a NATURA 2000 területek és az UNESCO MAB (bioszféra rezervátum) területek tájai, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

(2) Ev/2 jelű védelmi erdőterület övezetben építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Ev/1 és Ev/2 jelű övezetben nem helyezhető el épület és gépjármű-várakozó hely.

65. HONVÉDELMI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

66. § (1) A honvédelmi erdőterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. mellélet 13. pontjában található 12. sz. táblázatában szerepelnek.

(2) Eho/1 jelű honvédelmi erdőövezetben honvédelmi célú épületek, egyéb nyomvonal jellegű építmények, létesítmények helyezhetők el.

66. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

67. § (1) A gazdasági erdőterületek övezeteinek beépíthetési paraméterei a 3. mellélet 13. pontjában található 12. sz. táblázatában szerepelnek.

(2) Eg/1 jelű gazdasági erdőövezetben elhelyezhető

a) az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,

b) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények,

c) szolgálati lakás, erdészház csak az *a)* pont építményeivel egybefoglalóan.

(3) Eg/1 jelű övezetben egy telken több épület is létesíthető, de egy épület legfeljebb 300 m^2 alapterületű lehet.

67. KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

68. § (1) A közjóléti erdőterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. mellélet 13. pontjában található 12. sz. táblázatában szerepelnek.

(2) Ek/1 közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető

a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,

b) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,

c) szabadtéri sportpályák.

(3) Ek/2 közjóléti erdőterület övezetben

a) elhelyezhető

aa) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,

ab) az *aa)* pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,

ac) a testedzést és turizmust szolgáló építmény, különösen turista pihenő és tornapálya, kilátó,

ad) szabadtéri sportpályák és a sportolással kapcsolatos kiszolgáló épületek,

ae) vendéglátó létesítmények,

b) nem helyezhető el

ba) önálló lakóépület,

bb) kereskedelmi rendeltetés,

bc) üdülőtábor és kemping.

68. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

69. § (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek-, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységek övezeteire tagozódik:

a) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei,

b) Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetei,

c) Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei.

(2) A területen építésre kerülő új épületeket tájképvédelmi okból az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani és takaró fásítással kell a tájba illesztését biztosítani.

(3) Valamennyi mezőgazdasági övezet területén az 1000 m²-nél kisebb földrészleten az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el. Üvegház nem létesíthető, csak ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

(4) Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület bruttó beépített területe tájképvédelmi okokból nem haladhatja meg 200 m²-t.

(5) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak különálló lakóépület létesítésére, ott az övezeti előírásokban foglaltak szerint lakóépület az alábbiak együttes teljesülés esetében helyezhető el:

a) a lakóépület a gazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,

b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz, vagy szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,

c) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia − vezetékes vagy helyi − ellátás biztosított,

d) a keletkező szennyvíz elvezetése közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel biztosított,

e) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, vagy megfelelő szikkasztása biztosított,

f) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,

g) az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról vagy magánútról megközelíthetők.

(6) Az épületek kialakításánál tájképvédelmi okokból az alábbiakat kell alkalmazni

a) az épületeket a telken belül csoportba rendezve, legfeljebb két udvar köré kell szervezni,

b) az épületek anyaghasználatában és tömegformálásában a tájba illesztés szempontjainak érvényesülnie kell, ezért nem használhatók tájidegen anyagok és színek,

c) a „rejtőzködő-építészet" elveinek érvényesülését kell segíteni az épületek köré telepítendő facsoportok, takaró-növényzetek létesítésével.

(7) Általános mezőgazdasági terület meghatározott övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:

a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,

b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 50%-a Szentendre közigazgatási területén található,

c) a birtoktesthez tartozó telkek 25%-ának a birtokközponttal egy tagban, azaz a telkeknek egymással szomszédosan kell elhelyezkedniük,

d) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.

e) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken − melyekről nyilvántartást kell vezetni − épületet elhelyezni nem lehet.

(8) A (7) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek − a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított − összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható azzal, hogy

a) birtokközpont nem alakítható ki Natura 2000, országos ökológiai hálózat magterületen és a Duna Ipoly Nemzeti park területén, valamint

b) birtokközpont a SZT rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett kizárólag általános mezőgazdasági terület Má/1, Má/2 és Má/6 jelű övezeteiben létesíthető.

(9) A birtokközpontra vonatkozó előírások:

a) a birtokközpont telkének legalább egy hektár nagyságot el kell érnie,

b) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de:

ba) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 %,

bb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m^2 bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné, valamint

bc) amennyiben a birtokközpont épületeinek összes bruttó alapterülete meghaladja a 300 m^2-t a tájképi megjelenés, a tájba illesztés igazolásához a rálátási pontokból látványterv készítendő.

69. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

70. § (1) Kertes mezőgazdasági területen a szőlő-, gyümölcstermesztés, egyéb kertészeti termelés, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 14. pontjában szerepelnek.

(3) A paramétertáblázatban szereplő 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.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában − épületet, növényházat, terepszint alatti építményt a közterületi telekhatártól számított legalább 5,0 m-es, de a kiszolgáló út tengelyétől legalább 8,0 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3,0 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6,0 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein, földrészletein tömör, vagy tömör lábazatú kerítés, 0,5 m-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes terepszint 1,5 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása.

(6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein, földrészletein különálló WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgás-mentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

(7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein, földrészletein föld feletti gáztartály nem helyezhető el.

(8) Kertes mezőgazdasági terület rálátás szempontjából fontos területeken, dombgerinceken − a kilátás védelmének biztosítása érdekében − épület csak a földrészlet legmagasabban fekvő határvonalától mérten legalább 10,0 m-rel lejjebb helyezhető el.

(9) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben – tájképvédelmi okokból – jellemzően magastetős, legfeljebb 6,5 m gerincmagasságú épület épülhet.

(10) Mk/1 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a kert-, szőlő- és gyümölcs-termesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

ab) lakó rendeltetésű épület, épületrész a 3. melléklet 14. pontjában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,

ac) terepszint alatti építmény (pince),

ad) egy telken legfeljebb egy épület,

ae) kizárólag 5 m^2-nél kisebb, nem gazdasági céllal tartott hobbiállat elhelyezésére szolgáló állattartó épület,

af) 6000 m^2-t meghaladó területű földrészleten legfeljebb egylakásos lakóépület vagy egy lakást is magába foglaló gazdasági épület,

b) nem elhelyezhető el

ba) lakókocsi, konténerház,

bb) 3,5t-t szállító járművek, földmunkagépek tárolására épület.

(11) Mk/2 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a kert-, szőlő- és gyümölcs-termesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

ab) terepszint alatti építmény (pince),

b) nem helyezhető el lakó rendeltetésű épület vagy épületrész.

(12) Natura 2000 területen építmények kizárólag a Natura 2000 terület kijelölésének céljaival összhangban helyezhetők el, oly módon hogy a kiemelt jelentőségű közösségi fajra, kiemelt jelentőségű közösségi élőhely-típusra veszélyeztető, károsító hatással nem lehet. Építmények kizárólag a Natura 2000 terület természetvédelmi kezelésének megvalósítása érdekében helyezhetők el.

(13) Mk/2 jelű övezetben

a) egy telken legfeljebb egy gazdasági épület helyezhető el,

b) a telekalakításra vonatkozó előírások

ba) az övezetben kizárólag 3000 m^2-t meghaladó nagyságú telkek oszthatók meg,

bb) a megosztás során 1500 m^2-nél kisebb területű földrészletek nem keletkezhetnek.

(14) Mk/3 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a kert-, szőlő- és gyümölcs-termesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

ab) terepszint alatti építmény (pince),

b) nem helyezhető el lakó rendeltetésű épület, vagy épületrész,

c) egy telken legfeljebb egy gazdasági épület helyezhető el,

d) telekosztás során 5000 m^2-nél kisebb területű földrészletek nem keletkezhetnek.

70. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

71. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetei:

a) Má/1 jelű övezet: jellemzően rét, legelő, másodsorban szántó, gyümölcsös művelésű általános mezőgazdasági területek,

b) Má/2 jelű övezet jellemzően szántó, másodsorban rét, legelő, gyümölcsös művelésű általános mezőgazdasági területek,

c) Má/3 jelű övezet természeti értékekben gazdag, védelem alatt nem álló jellemzően rét, legelő művelésű általános mezőgazdasági területek,

d) Má/4 jelű övezet Tófenék jellemzően rét, legelő művelésű általános mezőgazdasági területei,

e) Má/5 jelű övezet Kőhegy-alja jellemzően gyümölcsös, szőlő és kertművelésű általános mezőgazdasági területei,

f) Má/6 jelű övezet gyümölcsös-, szőlőművelés, legelő, valamint idegenforgalmi célt is szolgáló állattartás általános mezőgazdasági területei,

g) Má/7 jelű övezet a településszerkezeti tervben elhatározott távlati fejlesztési területek.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 15. pontjában szerepelnek.

(3) A (2) bekezdésben említett paramétertáblázatban szereplő 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.

(4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben – kivéve a SZT eltérő rendelkezéseit - épületet a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(5) Má/1 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a legeltetéses állattartáshoz szükséges tájba illő istálló épület,

ab) a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez, valamint a legeltetéses állattartáshoz szükséges építmények közül − az *aa)* pont szerinti építményen kívül − legfeljebb 1,5 m magas karám jellegű áttört kialakítású kerítés és villanypásztor,

ac) terepszint alatti építmény (pince).

b) nem helyezhető el lakó rendeltetésű épület, épületrész,

c) egy telken egy. hektár alatti a telekterülete legfeljebb egy épület helyezhető el, egyéb esetben kettő.

(6) Má/2 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a 3. melléklet 15. pontjában foglaltak szerint és a 69. § (5)-(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,

ac) terepszint alatti építmény (pince),

b) nem helyezhető el

ba) lakó rendeltetésű épület, épületrész 10000 m^2 alatti telekméretnél,

bb) építmény 3000-nél kisebb telken sem a terepszinten, sem az alatt.

c) a szabályozási terven „a TSZT-ben fejlesztésre kijelölt terület” jelöléssel ellátott területeken az övezetben elhelyezhető építmények közül lakóépület nem helyezhető el, birtokközpont nem létesíthető,

d) a 3000 m^2-t elérő, vagy meghaladó, de 10.000 m^2-nél kisebb területű telken legfeljebb egy tájba illő gazdasági épület, vagy önálló terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, legfeljebb 1,0%-os beépítettséggel,

e) a 10000 m^2-nél nagyobb telken legfeljebb két gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 3,0%-os beépítettséggel,

f) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi,

g) a 20000 m^2-t (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10000 m^2-t) meghaladó területű telken mezőgazdasági rendeltetésű gazdasági épülettel egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy darab különálló, legfeljebb 2 lakásos, összesen 200 m^2 bruttó alapterületű lakóépület is. Egy telken összesen legfeljebb három épület lehet (egy lakó és kettő gazdasági, vagy három gazdasági).

(7) Má/3 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a tájkarakter és a természeti értékek megőrzése érdekében fenntartandó gyepgazdálkodáshoz szükséges építmények,

ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a 3. melléklet 15. pontjában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,

ac) terepszint alatti építmény (pince).

b) legfeljebb két helyen helyezhető el egy-egy épület a SZT-en „természetvédelmi érdekből épület elhelyezésére alkalmas terület” jellel lehatárolt területen belül,

c) az Irtás utca menti építési helyen belül az Irtás utca felől csak lakórendeltetésű épület helyezhető el, legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterülettel, egy lakást befogadóan. Gazdasági épületrész az Irtás utca felőli lakóépület mögött építhető, állattartás kizárásával.

d) lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a természeti értékek megőrzését szolgáló gyepgazdálkodás az állandó helyben lakást indokolttá teszi, valamint ha a gazdasági épülettel egyidejűleg valósul meg,

e) az övezetben telken belül

ea) útfelület csak természetbarát talajstabilizációval, illetve vízáteresztő útburkolattal alakítható ki,

eb) új villamos vezetéket, távközlési vezetéket földkábelként kell kialakítani, és azokat a víz- és csatornavezetékekkel illetve egyéb közművezetékkel együtt az ingatlanon belüli útfelület alatt kell vezetni.

(8) Má/4 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a legeltetéses állattartáshoz szükséges tájba illő istálló épület,

ab) a sporthorgászati tevékenységet kiszolgáló gazdasági épület – halőrház,

ac) a természetkímélő gazdálkodási módok és a terület természeti értékeinek bemutatására szolgáló, ismeretterjesztési célt szolgáló épület,

ad) karám kerítés,

ae) villanypásztor,

b) nem helyezhető el

ba) terepszint alatti építmény, valamint

bb) lakó rendeltetésű épület, épületrész,

c) egy telken egy épület helyezhető el,

d) vizes élőhely, tó kialakítható.

(9) Má/5 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) gyümölcs-, szőlőtermesztéshez, terményfeldolgozáshoz és tároláshoz szükséges tájba illő gazdasági épület,

ab) a borturizmus épületei, különösen borkereskedés, borkóstoló, bormúzeum,

ac) terepszint alatti építmény (pince),

b) nem helyezhető el lakó rendeltetésű épület, épületrész,

c) egy telken egy épület helyezhető el.

(10) Má/6 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a gyümölcs-, szőlőtermesztéshez, terményfeldolgozáshoz és tároláshoz szükséges tájba illő gazdasági épület,

ab) az állattartáshoz szükséges gazdasági épület,

ac) karám,

ad) villanypásztor,

ae) a bor- és lovasturizmus épületei, különösen borozó, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló, lovarda,

af) terepszint alatti építmény (pince).

b) egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, amelyből az egyik legfeljebb egylakásos, legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterületű lakóépület is lehet,

c) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági tevékenység az állandó helyben lakást indokolttá teszi és a 69. § (5)–(6) bekezdésben szereplő feltételek teljesülnek,

d) lakóépület gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulóan helyezhető el.

(11) Má/7 jelű területhasználati váltásra tervezett övezetben

a) egy telken egy épület helyezhető el, amely a növénytermesztéshez, terményfeldolgozáshoz és tároláshoz szükséges gazdasági épület lehet,

b) nem helyezhető el

ba) lakó rendeltetésű épület, épületrész, valamint

bb) terepszint alatti építmény.

71. KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

72. § (1) Mko jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (övezetek) közé tartoznak a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi-, ökológiai szempontból védett vagy érzékeny nem kertes mezőgazdasági területek.

(2) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület építési paraméterei a 3. melléklet 16. pontjában szerepelnek.

(3) A (2) bekezdésben említett táblázatban 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.

(4) Mko/1 jelű övezetben

a) elhelyezhető építmények a védett természeti területek és Natura 2000 területek célkitűzéseinek és kezelési terveiben foglaltak megvalósulása érdekében:

aa) legeltetéses állattartáshoz szükséges tájba illő istálló épület,

ab) gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez, valamint a legeltetéses állattartáshoz szükséges építmények közül − az *aa)* pont szerinti építményen kívül − legfeljebb 1,5 m magas karám jellegű áttört kialakítású kerítés és villanypásztor,

b) nem helyezhető el

ba) lakó rendeltetésű épület, épületrész, valamint

bb) terepszint alatti építmény (pince),

c) egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el.

(5) Mko/2 jelű övezetben

a) elhelyezhető építmények a védett természeti területek és Natura 2000 területek célkitűzéseinek és kezelési terveiben foglaltak megvalósulása érdekében

aa) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a 3. melléklet 16. pontjában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,

ac) terepszint alatti építmény (pince),

b) nem elhelyezhető el

ba) lakó funkciójú épületrész,

bb) 3000 m^2-nél kisebb telken épület, építmény.

c) a 3000 m^2-t elérő, vagy meghaladó, de 10000 m^2-nél kisebb területű telken legfeljebb egy tájba illő gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, legfeljebb 1%-os beépítettséggel,

d) a 10000 m^2-nél nagyobb telken legfeljebb két gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 3%-os beépítettséggel,

e) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi,

f) tényleges mezőgazdasági hasznosítás folytatása esetén, gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy darab különálló, legfeljebb kétlakásos, legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterületű lakóépület,

g) a 20000 m^2-t (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10000 m^2-t) meghaladó területű telken, összesen legfeljebb három épület lehet egy telken (egy lakó és kettő gazdasági, vagy három gazdasági).

(6) Mko/3 jelű övezetben

a) elhelyezhető építmények

aa) a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi célokkal összhangban levő, azok megvalósítását biztosító építmények,

ab) a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények,

b) egy telken egy épület helyezhető el,

c) nem helyezhető el

ca) terepszint alatti építmény, valamint

cb) lakó rendeltetésű épület, épületrész.

72. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETRE VONATOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

73. § (1) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani, valamint azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, vízjogi engedély alapján lehet.

(2) Az ökológiai értéket képviselő vízfolyások, állóvizek medrét és a hozzájuk tartozó parti sávot, mint ökológiai folyosókat, vizes élőhelyeket érintő változások − különösen mederalakítás, vízháztartást befolyásoló beavatkozások, növényzet eltávolítás, kerítés- és egyéb építés − csak a természetvédelmi szakértő közreműködésével, vagy szükség esetén a természetvédelmi hatóság bevonásával történhetnek.

(3) A területen a közforgalmú közlekedési építményeken kívül csak vízkár-elhárítási építmények, valamint a sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények, a SZT-en lehatárolt, „kizárólagos használat” jelöléssel ellátott területen jacht kikötő és annak kiszolgáló építményei helyezhetők el.

(4) A vízgazdálkodási területek övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 17. pontjában szerepelnek.

(5) A V/1 jelű övezetben a (4) bekezdésben felsoroltakon túlmenően – egyéb korlátozó jogszabályok figyelembevételével – a terület rendeltetését nem zavaró hatású, szabadidő eltöltését szolgáló közösségi építmények is elhelyezhetők. Vízjogi engedély alapján turizmussal összefüggésben lévő közlekedési, kereskedelmi, szolgáltató, szállás szolgáltató, kulturális és egyéb speciális rendeltetésű parthoz rögzített úszólétesítmények telepíthetők.

(6) A V/2 és V/3 jelű övezetbe tartozó területen keresztül gépjárművel való megközelítés érdekében híd létesíthető, amennyiben a közvetlenül a vízfolyással határos övezetben fekvő építési telek nem rendelkezik a SZT-en jelölt, vagy meglévő közlekedési kapcsolattal, és az építmény – híd - műszaki kialakítása biztosítja a vízelvezetést, illetve a vízfolyás természetes folyását.

(7) A V/2, a V/3 és a V/4 jelű övezetben csak hidak kiépítésével történhet a vízgazdálkodási terület közlekedési célú lekeresztezése. A gázlók megszüntetendők.

(8) A V/5 jelű övezetben

a) vízjogi engedély alapján fejlesztési programra alapozott telepítési tanulmánytervben igazoltan a szabadidő eltöltését, a vízi sportot szolgáló, vízen úszó létesítmények telepíthetők a vízfelület meghatározott parti sávjában,

b) a Duna melletti volt kavicsbánya-tó, a „Lupa-tó” rekreációs célú újrahasznosítására programterv készítendő.

(9) A V/6 jelű övezetben a beépítési magasságot meghaladhatja az indokolt technológiai berendezés legmagasabb pontja.

(10) A V/z jelű Duna parti növekmény, „időszakos szárazulat” övezete a hullámtérben döntően zöldfelülettel borított, pihenést, kikapcsolódást szolgáló közhasználatú terület amelyen

a) elhelyezhető

aa) a vízgazdálkodással összefüggő, a vízi sportot és egyéb rekreációs célt szolgáló szociális rendeltetésű legfeljebb 100 m^2 alapterületű épület,

ab) pihenést, testedzést szolgáló építmény, különösen sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér,

ac) kerti építmények.

b) nem helyezhető el

ba) gépkocsi parkoló, valamint

bb) a vízgazdálkodást, mint elsődleges rendeltetést korlátozó, vagy károsan befolyásoló rendeltetésű építmény,

c) vízelvezető árok építése, felújítása során gondoskodni kell a hordalék biztonságos megfogásáról, csapadékvizek élővízbe vezetése előtt hordalékfogó műtárgy létesítése kötelező.

(11) A V/g jelű övezetben

a) nem helyezhető el olyan építmény, mely a gát árvízvédelmi szerepét veszélyezteti, korlátozza, vagy állékonyságát negatív irányba befolyásolja,

b) Gáton vezetett kerékpárút építhető, tartható fenn.

(12) A Pap-szigetnél a Duna-mellékága folyóvízként fenntartandó.

73. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETRE VONATOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

74. § (1) A természetközeli terület övezete a Tk/1jelű Nádasok, mocsarak, vizes élőhelyek övezete, mely a nádasok, mocsarak és vizes élőhelyek természeti értékeinek megőrzésére szolgál.

(2) Természetközeli terület Tk/1 jelű övezetében kizárólag tanösvény elemei - tájékoztató tábla, madár les, esőbeálló - és egyéb ismeretterjesztési célt szolgáló építmény helyezhető el a területen lévő élőhelyek zavartalan fennmaradásának biztosítása mellett. Épület nem helyezhető el.

(3) A természetközeli terület építési paraméterei a 3. melléklet 18. pontjában szerepelnek.

74. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK ÉS AZOK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

75. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe tartoznak az alábbi, jellemzően jelentős zöldfelülettel rendelkező területek, melyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, vagy a rendeltetés sajátossága miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriákba sorolt területektől:

a) Kb-Re/.. jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek,

b) Kb-Sp/.. jelű különleges beépítésre nem szánt sport területek,

c) Kb-Ho/.. jelű különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célokat szolgáló területek,

d) Kb-Sk/.. jelű Skanzen beépítésre nem szánt különleges területe,

e) Kb-T/.. jelű temetők területe.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek és azok övezeteinek építési paraméterei a 3. melléket 19. pontjában szerepelnek.

(3) Kb-Re/1 jelű rekreációs területekbe tartozik a 0605 hrsz.-ú, az erdőfenntartáshoz és a turizmushoz kapcsolódó rendeltetésű telek, melyen a kialakult állapot megtartás mellett erdészház, az erdőműveléssel összefüggésben lakórendeltetést befogadó épület és kiszolgáló gazdasági épület, vendégház helyezhető el.

(4) Kb-Re/2 jelű rekreációs területbe tartoznak a turizmust, valamint az aktív pihenést szolgáló területek, melyeken

a) elhelyezető kereskedelmi szállásszolgáltatás, vendéglátás és azokat kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények, kilátó, turistaház, hitéleti, egészségügyi, szociális rendeltetést befogadó épület,

b) nem helyezhető el önálló lakóépület, valamint a főrendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épület,

c) a 0591/1 hrsz-ú – Czibulka János menedékház - vegyes övezetű telken a beépítési mérték csak a Kb-Re/2 jelű övezetre eső területen belül érvényesíthető.

(5) A különleges beépítésre nem szánt sportterületek övezetei

a) Kb-Sp/1 jelű sportterület, ahol a sport és szabadidős építmények mellett

aa) elhelyezhető kereskedelmi szálláshely szolgáltató, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, valamint a lovassport rendeltetéssel összefüggő építmények,

ab) nem helyezhető el önálló lakóépület és a főrendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi-, szolgáltató tevékenységet befogadó épület és a technikai sportok építményei, üzemanyagtöltő állomás, parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,

b) Kb-Sp/2-H jelű sportterület vízi sportolási célú különleges terület a nagyvízi meder területen, ahol

ba) elhelyezhető csónakház, vízitelep, a Duna vizével összefüggésben lévő sportokat szolgáló építmények,

bb) nem helyezhető el önálló lakóépület, üzemanyagtöltő állomás, parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,

bc) az épületmagasság legnagyobb értékét a kialakult betonozott felületű fogadószinthez mérten kell számítani,

c) Kb-Sp/3 jelű kialakult sportpályákkal rendelkező sport terület, melyen

ca) elhelyezhető teremsportok építményei, sportöltöző, testedzést szolgáló építmények, sportklub működését szolgáló épületek,

cb) nem helyezhető el önálló lakóépület és a technikai sportok építményei, üzemanyagtöltő állomás, parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,

d) Kb-Sp/4 jelű a különleges sportokat befogadó terület, melyen

da) elhelyezhetők a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények és a technikai sportok építményei,

db) nem helyezhető el önálló lakóépület, üzemanyagtöltő állomás, parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára.

(6) Kb-Ho/1 jelű beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület övezetében elhelyezhető építmények

a) honvédelmi szervek tevékenységére, elhelyezésére szolgáló építmények,

b) a) pontban írt építményeket kiszolgáló, ellátó építmények,

c) a honvédelmi célú terület működéséhez szükséges gazdasági építmények,

d) a terület működésével üzemeltetésével összefüggésben legfeljebb 300 m^2-bruttó alapterületet meg nem haladó, legfeljebb két lakást befogadó lakóház.

(7) Kb-Sk/1 jelű beépítésre nem szánt különleges Skanzen terület övezetben

a) elhelyezhető

aa) a múzeum kiállítási és bemutató jellegű építményei,

ab) oktatási, ismeretterjesztési célú építmények,

*ac)*a múzeumi rendeltetéssel összefüggő üzemviteli és tároló épületek,

ad) kizárólag a főrendeltetés működéséhez szükséges gazdasági rendeltetésű épületek,

b) nem helyezhető el

ba) önálló lakó épület,

bb) a múzeumi rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi szolgáltató épületek

bc) üzemanyagtöltő állomás,

bd) parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.

(8) A beépítésre nem szánt temetőterület övezetei

a) Kb-T/ke jelű temető övezet az Izbég városrészen elhelyezkedő üzemen kívüli temetőterület,

aa) amelyben csak kerti építményeket és kerítést lehet építeni a kegyeleti rendeltetéssel összefüggésben,

ab) amelyben épület nem létesíthető,

ac) amelynek növényzete és kert-berendezése kertépítészeti terv alapján felújítandó, a kegyeleti rendeltetéshez igazítandó.

b) Kb-T/1 jelű temető-övezet a „Belvárosi üzemelő temetők" kialakult övezete, melyek nem bővíthetők, melyekben csak a temető üzemvitelével összefüggő rendeltetésű építményeket, továbbá kerítést és kerti építményeket lehet építeni.

c) Kb-T/2 jelű beépítésre nem szánt „Új-köztemető" és a Sztaravodai úti temető területének övezete,

ca) ahol az „Új köztemető" temetési rendeltetése megkezdésének feltétele a temető közterületi határa menti, a SZT-en jelölt erdőtelepítés megkezdése a temetőfejlesztési ütemeknek megfelelően, valamint a temetésre kijelölt parcellák közötti zöldfelületeken a fás növényzet előtelepítése, míg a Sztaravodai úti temető bővíthető területtel rendelkezik, mely igénybevétele a szomszédos lakótelkek rovására történhet,

cb) amely körül legalább 2,0 méter és legfeljebb 2,4 méter magas, részben tömör kerítés építése, részben növényzetből képzett sövénykerítés telepítése szükséges,

cc) amely területén belül elhelyezhetők egyházi és kegyeleti épületek, a temetkezés fenntartáshoz és kiszolgálásához szükséges építmények, virág- és kegyeleti kellékek árusításához szükséges épületek, a temető működésével összefüggésben kerti építmények,

cd) az övezetben harangtorony elhelyezése érdekében az épületmagasság elérheti a 10,5 métert, mely a beépített terület legfeljebb 5%-át képviselheti.

d) amelyekben nem helyezhető el

da) önálló gondnoki lakóépület,

db) vezeték nélküli hírközlési létesítmény, önálló antennatartó oszlop,

dc) üzemanyagtöltő állomás,

dd) parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.

XII. FEJEZET
EGYES VÁROSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

75. BELVÁROS VÁROSRÉSZ

76. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

76. PANNÓNIA VÁROSRÉSZ

77. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

77. VASÚTI VILLASOR ÉS KÖRNYÉKE VÁROSRÉSZ

78. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

78. PÜSPÖKMAJOR VÁROSRÉSZ

79. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

79. KERTVÁROS VÁROSRÉSZ

80. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

80. IZBÉG – CSICSERKÓ VÁROSRÉSZ

81. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

81. PISMÁNY VÁROSRÉSZ

82. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

82. PAP-SZIGET – DERECSKE VÁROSRÉSZ

83. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

83. PETYINA – TYÚKOS DŐLŐ VÁROSRÉSZ

84. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

84. BOLDOGTANYA VÁROSRÉSZ

85. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

85. DÉLI VÁROSKAPU VÁROSRÉSZ

86. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

86. SKANZEN VÁROSRÉSZ

87. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

87. KÉKI BÁNYA VÁROSRÉSZ

88. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

88. SZARVASHEGY VÁROSRÉSZ

89. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

89. TÓFENÉK VÁROSRÉSZ

90. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

90. KŐHEGY VÁROSRÉSZ

91. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

91. EGYÉB KÜLTERÜLET VÁROSRÉSZ

92. § A városrész határait képezi a rendelet 8. mellékletének 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

93. § (1) E rendelet 2017. szeptember 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti

a) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelet,

b) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításáról szóló 42/2003. (VII. 16.) Önk. sz. rendelet,

c) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2002. (VIII.15.) Önk. sz. rendelet módosításáról szóló 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelet,

d) átmeneti előírások elrendelése a Településrendezési Terven nem szabályozott belvárosi területekről szóló 23/2002. (VIII.15.) Önk. sz. rendelet,

e) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelet módosításáról szóló 22/2006. (V.19.) Önk. sz. rendelet,

f) SZENTENDRE, HÉV VÉGÁLLOMÁS ÉS TÉRSÉGE (RÓZSA UTCA - DÓZSA GYÖRGY ÚT – DUNAKANYAR KÖRÚT – VASÚTI VILLASOR – KŐZÚZÓ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ) SZABÁLYOZÁSI TERVRE vonatkozó, Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelet módosításáról szóló 42/2008.(XI.14.) Önk. sz. rendelet,

g) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló, többször módosított 21/2002. (VIII.15.) Önk. sz. rendelet módosításáról szóló 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelet,

h) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelet módosításáról szóló 53/2011. (XI. 9.) önkormányzati számú rendelet,

i) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendeletének módosításáról szóló 23/2013. (VII.2.) önkormányzati rendelet,

j) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendeletének módosításáról szóló 27/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet,

k) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendeletének módosításáról szóló 1/2014. (II.4.) önkormányzati rendelet,

l) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendeletének módosításáról szóló 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelet,

m) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendeletének módosításáról szóló 27/2014. (XI.18.) önkormányzati rendelet.

(3) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

(4) E rendelet előírásait a hatályba lépése napját követően indult építési hatósági ügyekben kell alkalmazni.

(5) E rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendeletének e rendelet hatályba lépését megelőző napon hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, amennyiben az az ügyfél számára kedvezőbb.

Verseghi-Nagy Miklós s.k.
polgármester

dr. Gerendás Gábor s.k.
jegyző

Záradék:
Jelen rendelet 2019. február 26-án került egységes szerkezetbe foglalásra.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

1. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

1.1 Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata **SZT-0/m1** jelű tervlap

1.2 [23,24] Szentendre Város Szabályozási Tervlapja szelvényezetten

SZT-1/m1; SZT-2/m2; SZT-3/m4; SZT-4/m3; SZT-5-től **SZT-8-**ig jelű tervlapok M = 1: 4000 léptékben

*(Digitálisan: **SZT-Á** jelű tervlap egyben lépték nélkül)*

1.3.[25] ***SZT/EV6*** jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 6000 léptékben

1.4.[26] ***SZT/BS*** jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 6000 léptékben

1.5 [27] SZT/Wf jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 2500 léptékben

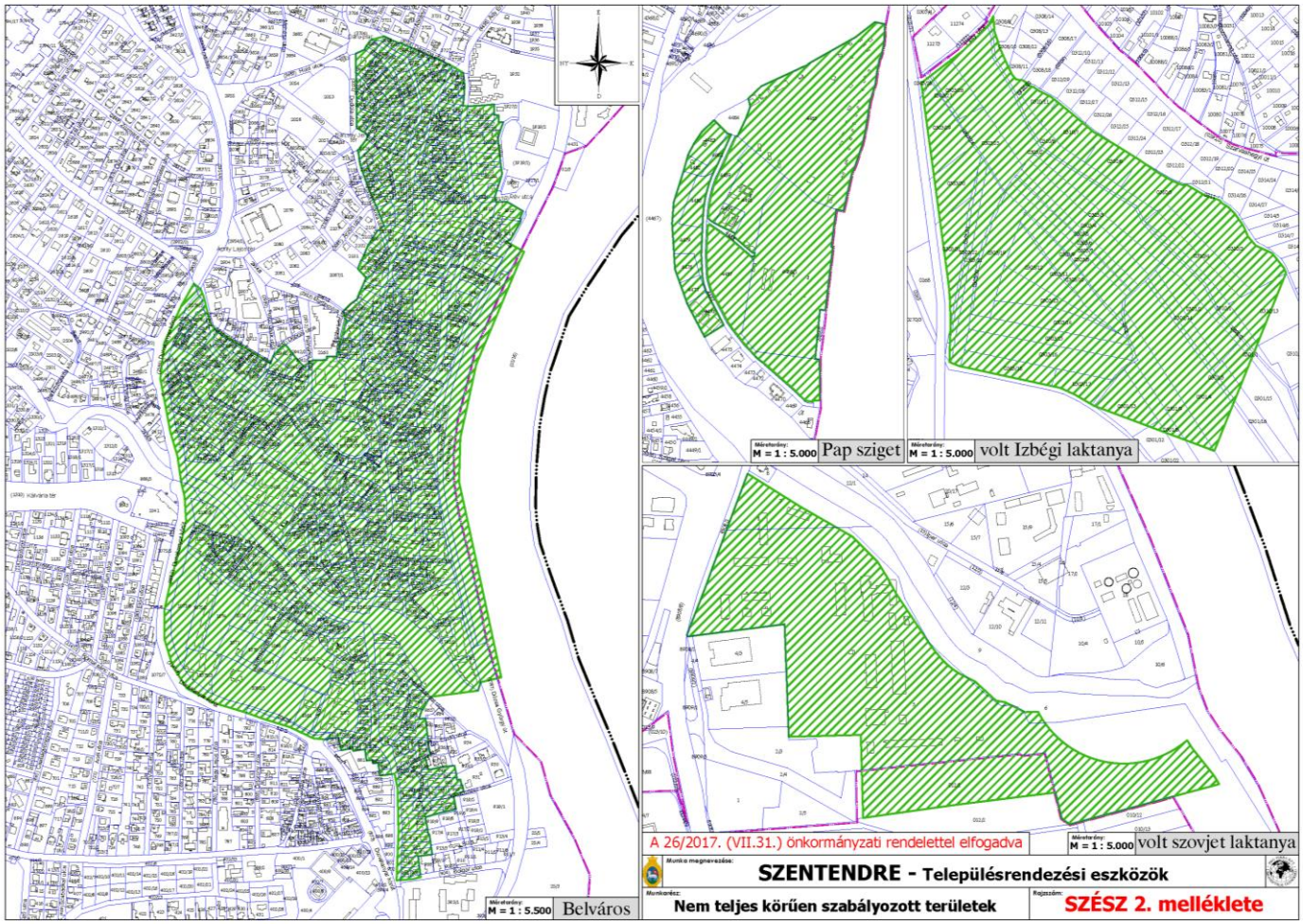
1.6.[28] SZT/Dk jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 2500 léptékben

2. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

NEM TELJES KÖRŰEN SZABÁLYOZOTT TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)

[23] Módosította a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től
[24] Módosította a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től
[25] Beillesztette a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től
[26] Beillesztette a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től
[27] Beillesztette az 5/2018. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től
[28] Beillesztette a 6/2018. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól


Belváros
M = 1 : 5.500
Pap sziget
M = 1 : 5.000
volt Izbégi laktanya
M = 1 : 5.000
volt szovjet laktanya
M = 1 : 5.000
A 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelettel elfogadva
SZENTENDRE - Településrendezési eszközök
Nem teljes körűen szabályozott területek
SZÉSZ 2. melléklete

3. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATAI

1. Az építési övezeti és az övezeti jelekben használt betűjelölések értelmezése:

1.1

Ln/..	nagyvárosias lakóterület	**K-Cas/..**	különleges terület - Castrum	**Zkp/..**	zöldterület közpark
Lk/..	kisvárosias lakóterület	**K-Re/..**	különleges terület – rekreációs és turisztikai	**Zkk/..**	zöldterület közkert
Lk/..-ko	kisvárosias lakóterület rendeltetésszám korlátozással	**K-Sk/..**	különleges terület - skanzen	**Eho/..**	honvédelmi erdőterülete
Lke/..	kertvárosias lakóterület	**K-Sp/..**	különleges terület – sport terület	**Eg/..**	gazdasági erdő
Vt/..	településközpont vegyes terület	**K-Ák/..**	különleges terület – állatkert és növénykert	**Ek/..**	közjóléti erdő
Vi/..	intézmény terület	**K-Ho/..**	különleges terület – honvédelmi célra	**Ev/..**	védett, védelmi erdő
Gksz/..	kereskedelmi, szolgáltató terület	**K-Hull/..**	különleges terület - kommunális hulladék	**Mk/..**	kertes mezőgazdasági terület
Gip/..	iparterület	**K-K/..**	különleges terület közműszolgáltatás	**Má/..**	általános mezőgazdasági terület
Üü/..	üdülőházas terület	**K-Im/..**	különleges terület -intermodális csomópont	**Mko/..**	korlátozott mezőgazdasági terület
Üh/..	hétvégiházas terület	**K-Kö/..**	közlekedéshez kapcsolódó különleges terület	**V/..**	vízgazdálkodási terület
				Tk/..	természetközeli terület

1.2

Beépítésre nem szánt különleges területek és övezetei	
Kb-Re/..	rekreációs célú különleges terület övezete
Kb-Sp/..	sportolási célú különleges terület övezete
Kb-Sp/..-H	sportolási célú különleges terület övezete hullámtérben
Kb-Ho/..	különleges terület - honvédelmi
Kb-Sk/..	különleges terület - Skanzen
Kb-T/ke	kegyeleti temető
Kb-T/..	temető területe
Kb-Kö	közlekedéshez kapcsolódó épületek beépítésre nem szánt különleges területe

2. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	*Az építési övezet*		*Az építési telek*					*Az épület*		*Megjegyzés*
	Övezet / építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatti építés mértéke*	*Terepszint alatti építés helye*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Az épület legmagasabb pontja*	
			(m^2)	*(%)*	*(%)*		*(%)*	*(m - m)*	*m*	
2	**Ln/0**	SZ	Szabályozási terven ábrázoltak szerint	95+	95+	-	-	K+ 1,50*	18,0	+*Beépítettség mértéke*[29] **feltételhez kötötten*
3	**Ln/ksz**	SZ		30	40	építési helyen belül	40	6,0	10	*kereskedelem-szolgáltatás övezete*
4	**Ln/g**	SZ		80	95		40	3,50	5,0	*gépjármű tárolók, övezete*
5	**Ln/kk**	SZ		5	KAT szerint	KAT szerint	40	-	-	*közkert jelleggel használt övezet*
6	**Ln/kö**	-		-	-		-	-	-	*lakótelepen belüli utak és parkolók övezete*

K+1,50 = *meglévő épületmagasság, mely tetőtér, vagy tetőemelet építése esetén +1,50 méterrel növelhető*

[29] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK–ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

3. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

2. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	*Az építési övezet*		*Az építési telek*					*Az épület*	
	Övezet / építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatti beépítés mértéke*	*Terepszint alatti beépítés helye*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*(%)*	*(%)*		*(%)*	*(m)*	
2	**Lk/K**	-	SZT szerint	-	-	-	-	-	*kialakult állapothoz illeszkedően*[30]
3	**Lk/0**	SZ/Z		100+/ 60*	100+/ 60*	Éh	-/ 20	K**	+*Csak kialakult esetek*[31] **meghatározott esetek **feltételhez kötötten növelhető*
4	**Lk/u**	SZ		SZT szerint	SZT szerint	Ö	40	K+1,5	úszótelkes
5	**Lk/1**	SZ	1.500	15	20	Éh	60	10,5	
6	**Lk/2**	SZ	5.000	20	25	Éh	60	7,5	
7	**Lk/3**	SZ	900	25	30	Éh	50	5,5	
8	**Lk/4**	SZ	1.200	25	35	Éh	50	6,5	
9	**Lk/5**	SZ	2.500	25	35	Éh	50	7,5	
10	**Lk/6**	SZ	2.000	25*	30	Éh	50	9,0 (12,0**)	** övezet területére vetítve **SZT szerint*
11	**Lk/7-ko**	O	720	30	35	Éh	40	5,0	*rendeltetésszám korlátozás*
12	**Lk/8-ko**	O/SZ	720	30	35	Éh	40	5,5	*rendeltetésszám korlátozás*
13	**Lk/8**	O/SZ	720	30	35	Éh	40	5,5	
14	**Lk/9-ko**	O/SZ (Z)*	1.000	30 (35)*	35	Éh	40	6,0 (7,5)*	*rendeltetésszám korlátozás * feltételhez kötött beépítési mód és mérték, feltételhez kötött magassági érték*
15	**Lk/9**	O/SZ	1.000	30	35	Éh	40	6,5	
16	**Lk/10**	SZ	2.000	30	35	Éh	40	7,5	
17	**Lk/11**	SZ	2.000	30	35	Éh	40	8,0	
18	**Lk/12**	O/SZ	700	35	45	Éh	30	7,5	
19	**Lk/13-ko**	O/SZ	720	40	50	Éh	25	5,5	*rendeltetésszám korlátozás*
20	**Lk/14**	Z	2.000	45	55	Éh	25	12	
21	**Lk/15**	O	540	50	60	Éh	25	5,0	

[30] Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig

[31] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK–ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

	Az építési övezet		*Az építési telek*					*Az épület*	*Megjegyzés*
	Övezet / építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatti beépítés mértéke*	*Terepszint alatti beépítés helye*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	
			(m^2)	*(%)*	*(%)*		*(%)*	*(m)*	
22	**Lk/16**	Z	270	50	**60**	Éh	25	5,5	**legfeljebb*
23	**Lk/17**	K/O	540	50	60	Éh	25	6,5	**legfeljebb*
24	**Lk/18**	K/Z	540	50 (75)*	60 (85)*	Éh	25 (20)*	6,5	**sarkon átfordulóan zársorú beépítésű saroktelek beépítésekor*
25	**Lk/ksz-1**	SZ	3.000	15	20	Éh	30	12,5	*kereskedelmi-szolgáltató övezet*
26	**Lk/ksz-2**	SZ	400	40	50	Éh	20	5,5	*kereskedelmi-szolgáltató övezet*
27	**Lk/g**	O/Z	800	60	80	Éh	20	3,0	*gépjármű-tárolók övezete*
28	**Lk/kk**	SZ	-	-	10*	Ö	40	2,0*	**terepbe süllyesztett lemezparkoló létesítése esetén*
29	**Lk/mu**	-	-	-	-	-	-	-	*magánút övezete*

Terepszint alatti beépítés építési helyének esetei:
Éh = terepszint feletti építési helyen belül; Ö = övezetre vetítetten; 0 = kialakult beépítéssel;
K+1,50 = *meglévő épületmagasság, mely tetőtér, vagy tetőemelet építése esetén +1,50 méterrel növelhető*

4. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		*Megjegyzés*
	Övezet / építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatti építés mértéke*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Az épület legmagasabb pontja*	
			(m^2)	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	*(m)*	
2	**Lke/1**	SZ	1.500	10	15	60	5,5	8,5	
3	**Lke/2**	SZ	1.000	15*	20	60	5,5	8,5	** telekterülettel összefüggő*
4	**Lke/3**	SZ	1.000	15	20	60	5,5	8,5	
5	**Lke/4-H**	SZ/O	1.100	15	20	60	6,0*	9,0	**Derecske -hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
6	**Lke/5**	SZ	900	20	20	50	5,0	8,0	
7	**Lke/6**	Z	900	20	25	50	5,5	8,5	
8	**Lke/7**	Ikr	600	20	25	50	6,0	9,0	
9	**Lke/8**	SZ	800	25	30	50	5,0	8,0	
10	**Lke/9**	O/SZ	720	30	35	50	5,0	8,0	
11	**Lke/10**	Z	270	30	35	50	5,5	8,5	
12	**Lke/11**	Ikr	720	30	35	50	5,5	8,5	
13	**Lke/12**	O	800	30	35	50	5,5	8,5	
14	**Lke/13**	O/SZ	720	30	35	50	5,5	8,5	
15	**Lke/14-H**	O/SZ	720	30	35	50	6,0*	9,0	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

4. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		*Az építési telek*					*Az épület*	
1	*Építési övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatti építés mértéke*	*Terepszint alatti építés helye*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*(%)*	*(%)*		*(%)*	*(m)*	
2	**Vt/K**	-	-	-	-	-	-	-	*kialakult állapothoz illeszkedően* [32]
3	**Vt/0**	-	-	-	-	T	-	-	*q kialakult paraméterértékek nem változtathatók kivéve bontás esete*
4	**Vt/1**	SZ	1.000	10 (20)*	15 (25)*	Éh	50	5,0	**ha a beépített alapterület legalább 30%-án közszolgáltatói rendeltetés létesül*
5	**Vt/2**	SZ	4.000	15	20	Éh	60	7,5	
6[33]	**Vt/3-H**	SZ	1.500	20	0	-	30	7,5	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
7	**Vt/4**	O/SZ	700	30	35	Éh	40	5,0	
8	**Vt/5**	SZ	4.000	30	35	Éh	40	6,0	
9	**Vt/6**	O/SZ	1.000	30	35	Éh	40	7,5	
10	**Vt/7**	SZ	2.500	30	30	Éh	40	7,5	
11	**Vt/8-H**	SZ	3.000	30	-	-	50	7,5	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
12	**Vt/9**	SZ	4.000	30	35	Éh	40	7,5	
13[34]	**Vt/10**	O/SZ	2.000	40	40 (60)*	T	40	10,5	**terepszinten, vagy terepszint alatt rendeltetéshez kötve*
14	**Vt/11**	SZ	2.000	35	80**	T	30 (20)**	7,5	*** terepszint alatti részben közcélú parkolás mellett*
15	**Vt/12**	Z/O	700	30/ 50*	35/ 50*	Éh/ T*	40/ 15*	6,0/ 10,0*	**feltételhez kötött*
16	**Vt/13-H**	SZ	1.500	40	-	-	30	7,5	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
17	**Vt/14**	SZ	1500	40	50	Éh	25	7,5	
18	**Vt/15**	O	540	50	60	Éh	25	5,0	
19	**Vt/16**	Z/O	540	50 (75)*	60 (75)*	Éh	20	6,5 (7,5)**	** zártsorú beépítésű saroktelek esetén alkalmazható beépítési mérték ** közintézmény létesítése esetén alkalmazható épületmagasság*
20	**Vt/17**	Z	1.000	50	80	T	30	10,5	

[32] Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig
[33] Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól
[34] Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

21[35]	**Vt/18-H**	O	8.000	45	45	T	25	10,5	**hullámtéri terepszinten rendeltetéshez kötve*
22[36]	**Vt/19**	**SZ**	**3000**	**30**	**40 (60*)**	T	**30**	**10,5**	**terepszinten, vagy terepszint alatt rendeltetéshez kötve*

Terepszint alatti beépítés építési helyének esetei: Éh = építési helyen belül; T = telek teljes területe

6. INTÉZMÉNY TERÜLET

5. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	*Az építési övezet*		*Az építési telek*					*Az épület*	
	Építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb*	*Terepszint alatti építés mértéke*	*Terepszint alatti építés helye*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb mértéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*(%)*	*(%)*		*(%)*	*(m)*	
2	**Vi/K**	-	-	-	-	-	-	-	*kialakult állapothoz illeszkedően*[37]
3	**Vi/1**	SZ	5.000	20	25	T	60	6,0*	**kivétel templom, mely kialakult méretei fenntartható*
4	**Vi/2-H**	SZ	3.000	20	-	-	60	6,5	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
5	**Vi/3**	O/SZ	1.000	30	35	*T*	40	5,5	
6	**Vi/4**	SZ	5.000	30	35	*T*	30	7,5	
7	**Vi/5**	SZ	3.000	35 (60)*	80	*T*	40	9,0 (10,5)*	** feltételhez kötött beépítési mérték és épületmagasság*
8	**Vi/6-H**	SZ	800	40	-	-	30	6,5	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
9	**Vi/7**	Z	700	40	50	Éh	30	7,5	
10	**Vi/8**	SZ	2.000	45	55	Éh	30	9,0	
11	**Vi/9**	O/SZ	5.000	60	60	Éh	20	7,0	
12	**Vi/10**	Z	2.500	75	85	Éh	12,5	13,0	

Terepszint alatti beépítés építési helyének esetei: Éh = építési helyen belül; T = telek teljes területe

[35] Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től
[36] Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól
[37] Nem „teljeskörűen" szabályozott övezet a részletes szabályozásig

7. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

6. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	I	J
1	*Az építési övezet*		*Az építési telek*				*Az épület*		*Megjegyzés*
	Övezet / építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatti építés mértéke*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Közművesítettség mértéke* ▪	
			(m^2)	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*		
2	**Gksz/0**	-	-	-	-	-	-	T	*q kialakult paraméterértéke nem változtatható kivéve bontás esete*
3	**Gksz/1**	SZ	10.000	6**+**	10	60	6,0	R	**+** *beépítettség mértéke*[38]
4	**Gksz/2**	SZ	3.000	15	15	40	5,5	T	
5	**Gksz/3**	SZ	3.000	25	25	40	5,5	T	
6	**Gksz/4**	SZ	4.000	35	25	40	5,5	T	
7	**Gksz/5**	O/SZ	2.000	35	35	30	7,5	T	
8	**Gksz/6**	SZ	3.000 (5.000)**	35	35	25 (35)**	7,5 (10,5)**	T	** *telekméret zöldfelületi arány és épület magassági összefüggés*
9	**Gksz/7**	SZ	5.000 (10.000)*	35	40	25 (35)*	10,5	T	* *a 11. sz. főút külterületi szakasza mentén kialakítható legkisebb telekterület és zöldfelületi mérték*
10	**Gksz/8**	SZ	1.000	40	40	35	5,0	T	
11	**Gksz/9**	O	2.000	40	40	30	7,5	T	
12	**Gksz/10**	SZ	2.000	40	40	20	10,0	T	
13	**Gksz/11**	O	1.000	45	45	20	7,5	T	
14	**Gksz/12**	SZ	3000	50	60	20	12,5	T	
15	**Gksz/mu**	-	-	-		-	-	-	*Gazdasági területen belüli magánút*
16 [39]	**Gksz/13**	SZ	10.000	35	40	25	10,5 20,0**	T	** *Sport rendeltetésű főfunkció esetén; ebben az esetben az épület legmagasabb pontja 25,0 m lehet.*

▪ *A közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R= részleges (szennyvízkezelés korszerű, szakszerű közműpótló berendezéssel)*

[38] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK–ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

[39] A pontot beillesztette a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. július 24-től

8. IPARTERÜLET

7. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	*Az építési övezet*		*Az építési telek*				*Az épület*		*Megjegyzés*
	Övezet / építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke és helye*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*▪Közművesítettség mértéke*	
			(m^2)	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*		
2	**Gip/1**	SZ	2.000	30	35	25	10,5	T	
3	**Gip/2**	SZ	2.000	35	40	25	7,5	T	
4	**Gip/3**	SZ	5.000	40	40	25	16	T	
5	**Gip/mu**	-	-	0	0	-	-	-	*iparterületi magánút*

▪ *A közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes*

9. ÜDÜLŐTERÜLET

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	*Az építési övezet*		*Az építési telek*				*Az épület*		*Megjegyzés*
	Övezet / építési övezet jele	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke és helye*	*Zöldfelület legkisebb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*▪Közművesítettség mértéke*	
			(m^2)	*(%)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*		
2	**Üh/1**	SZ	1.000	10	15	60	4,5	R	
3	**Üh/2**	SZ	2.000	10	15	60	4,5	R	
4	**Üh/3-H**	O/SZ	720	15	0	60	6,0*	T	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
5	**Üü/1-H**	SZ	1.000	15	0	60	6,0*	T	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*

▪ *Közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R=részleges*
** MÁSZ = a mértékadó árvízszint, melyhez mérten számítandó*

10. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	*Övezet / építési övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe* (m^2)	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke* (%)	*Terepszint alatt az építés mértéke* (%)	*Zöldfelület legkisebb mértéke* (%)	*Az épületmagasság legnagyobb értéke* (m - m)	*Az építmény megengedett legmagasabb pontja* (m)	▪*Közművesítettség mértéke*	*Megjegyzés*
2	**K-Cas/K**	-	-	-	-	-	-	-	T	*nem bővíthető a beépítés*
3	**K-Re/0**	-	-	-	-	-	-	-	R	*nem bővíthető, a beépítés*
4	**K-Re/1**	SZ/O	2.000	20	20	60	5,5	8,5	R	
5	**K-Re/2**	SZ	6.000	25	25	60	7,5	10,5	R	
6	**K-Sk/1**	SZ	5.000	15	20	60	7,5	10,5	T	
7	**K-Sp/1**	SZ	5.000	20	20	60	7,5	10,5	T	
8	**K-Sp/2**	SZ	6.000	30	40	40	10,0	13,0	T	
9	**K-Sp/3**	SZ	3.000	40	40	40	4,5-8,0	11,0	T	
10	**K-Ák/1**	SZ	3.000	20	25	45	5,0	8,0	R	
11	**K-Ho/1**	SZ	20.000	20	20	40	15,0 / 7,5*	-	T	**telekhatárhoz viszonyított érték*
12	**K-Hull/1**	SZ	10.000	20	20	40	7,5	9,0	T	
13	**K-K/1**	SZ/O	-	-	-	-	-	-	T	*különleges terület közművek területe*
14	**K-K/1-H**	SZ/O	-	-	-	-	-	-	T	*különleges terület közművek területe hullámtéri területen*
15	**K-Im/0 (K-kö+ Gksz)**	SZ/O	-	-	-	-	-	-	T	*több szintű területhaszná-lat SZT szerint nem bővíthető a beépítés*
16	**K-Kö/1**	SZ	2.500	15	15	40	6,0	7,5	T	
17	**K-Kö/2**	SZ	20.000	25	25	40	6,0	9,0	T	*vasút üzemi terület*
18	**K-Kö/3**	SZ	3.000	30	30	40	6,0	7,5	T	.

▪ *Közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R=részleges*

SZ/O *jelű beépítési mód: a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló*

11. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

10. sz. táblázat

	A	B	C	D		E
1	*az út megnevezése/kategóriája*	*SZT-en övezeti jele*	*SZT-en színe*	*meglévő/ tervezett szabályozási szélesség (m)*		*Beépítési lehetőség /%/*
				belterületen	*külterületen*	
2.	***országos főút***					
3	11. sz. főút külterületi szakasza	**KÖu/1**	barna		K/54,0	0
4	11. sz. főút belterületi szakasza *(Dózsa György út, Dunakanyar krt., Ady E. u.)*			K/22,0-25,00		
5	***országos mellékutak***					
6	1108 j. összekötő út *(Kalászi út)*	**KÖu/1**	barna	K (22,0)		
7	1112 j. összekötő út *(Dobogókői út)*			K/22,0		
8	1116 j. összekötő út *(Szentlászlói út)*			K/16,0	K-30,0	0
9	11112 j bekötő út *(Szarvashegyi út Sztaravodai út külterületen.)*			K/18,0-20,0	K-22,0	0
10	11113 j. bekötő út (Dömörkapuhoz)				K-16,0 (min: 6,0)	0
11	11114 j. bekötő út (Lajos-forráshoz))				K (8,0)	0
12	Nyugati tehermentesítő út déli szakasza				22,0	0
13	***gyűjtő utak***			*szabályozási szélesség*		
				meglévő (m)	*tervezett (m)*	
14	Rózsa utca	**KÖu/2**	*vörös*	K/18,0-22,0		0
15	Kőzúzó utca			K/16,0-22,0	16,0	0
16	„Új Ipari utca”			-	16,0	0
17	Vasúti villasor			K/22,0	K-16,0-22,0	0
18	Pomázi út			K/16,0	*belter*: K-16,0 *külter*: 20,0	0
19	Római sánc utca – Kálvária út utca			10,0-24,0	K-26,0	0
20	Radnóti sétány			változó	14,0-21,0-két szint u. 28,0	0
21	Pásztor utca			K/16,0	K-16.0-	0
22	„Északi összekötő”			-	22,0	0
23	Egres u. – Törökvölgyi u.			K/10,0-18,0-	10,0-18,0	0
24	Tegez utca			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0
25	Barackos út			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0
26	Cseresznyés út			K/12,0-16,0-	12,0-16,0	0
27	Barackvirág utca			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0
28	Boldogtanyai út – Irtás u.			K/10,0	10,0-12,0	0
29	***kiszolgáló utak***			*keresztmetszeti szélesség (m)*		
				meglévő (m)	*tervezett (m)*	
30	Tervezett – „K-Ny-összekötő”	**KÖu/3**	*citrom sárga*	-	16,0	0
31	belterületi kiszolgáló utak			K (min. 6,0)		0
32	jelentősebb mezőgazdasági utak			K (min. 5,0)		0

33	***egyéb közlekedési területek övezetei***			*keresztmetszeti szélesség (m)*	
34	jelentősebb gyalogos és kerékpárutak	**KÖu/4**	*szürkés*	K (min. 3,0)	0
35	külön-szintű csomópont	**KÖcs**	*c.sárga*	változó	0
36	közlekedési zöldfelületek	**Köz**	*c.sárg+zöld*	változó	0
37	közterületi parkoló	**Köp**	*c.sárga*	változó	**5,0**
38	vasúti terület	**KÖk/1**	barna	K	0
39	vízi-közlekedés, hajó kikötő területe	**KÖv**	c.sárga	változó	0

„Északi összekötő”út: Szentlászló u. – Pásztor u. - Sztaravoda út összekötésére tervezett út
„K-Ny-összekötő” út: Egres u –Sztaravoda út- Vasvári Pál u. összekötésére tervezett út

12. ZÖLDTERÜLETEK

11. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	
2	**Zkp/1**	SZ	5.000	5.000	3	5 (10)*	4,5	** terepszint alatti parkoló esetén*
3	**Zkp/1-H**	SZ	5.000	5.000	3	-	4,5	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint*
4	**Zkk/K**	-	-	-	-	-	-	
5	**Zkk/1**	—	200	—	—	—	—	
6	**Zkk/2**	SZ	2.000	2.000	3	3 (10)*	4,5	** terepszint alatti parkoló esetén*

13. ERDŐTERÜLETEK

12. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	
2	**Eho/1**	SZ		100.000 (10 ha)	1,0	3,0	4,5*	
3	**Eg/1**	SZ		100.000 (10 ha)	0,5	1,0	4,5	
4	**Ek/1**	—	—	—	—		—	
5	**Ek/2**	SZ		40.000 (4ha)	3,0	3,0	4,5	
6	**Ev/1**	—	—	—	—	—	—	*védett*
7	**Ev/2**	—	—	—	—	—	—	*védelmi*

14. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Kialakítható új telek legkisebb*		*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*szélessége▪ (m)*	*mélysége▪ (m)*	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	
2	**Mk/1**	SZ	1.500	25	30	1.000	1,5%, de max. 30m^2	5,0	3,5	*kertművelési ágban nyilvántartott telkek esetén*
3		SZ	1.500	25	30	1.500	1,5%, de max. 30m^2	5,0	3,5	*nem kertművelési ágban nyilvántartott és zártkerti művelés alól kivont telkek esetén*
4		SZ	1.500	25	30	6.000	3%, ebből a lakóép. max.1,5% és max. 200m^2	5,0	gazd. ép. 3,5 önálló lakóép. 4,5	*bármely művelési ág esetén (kivéve nádas) vagy zártkerti művelés alól kivont telkek esetén is, amennyiben lakóépület is elhelyezésre kerül*
5	**Mk/2**	SZ	5.000 2.000**	35	50	2.000	3,0%, de max. 50m^2	3,0	3,5	*bármely művelési ág esetén (kivéve nádas) vagy zártkerti művelés alól kivont telkek esetén is, **meglévő közterület szélesítés céljára történő kisajátítás miatti telekalakítás esetén*
6.	**Mk/3**	SZ	2.000	25	30	2.000	3,0%, de max. 50m^2	3,0	3,5	*bármely művelési ág esetén (kivéve nádas) vagy zártkerti művelés alól kivont telkek esetén is*

▪ változó szélesség/mélység esetén átlagméretet kell számítani a minimálisan 5,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

15. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

14. sz. táblázat

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Kialakítható új telek legkisebb*		*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke*	*Az építmények legnagyobb magassága*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*szélessége▪ (m)*	*mélysége▪ (m)*	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	
2	**Má/1**	SZ	10.000	50	75	10.000	3,0	3,0	5,5	
3	**Má/2**	SZ	20.000	100	150	3.000	1,0	1,0	3,5	*érvényes a 3.000 m^2-t meghaladó, de 10.000 m^2-nél kisebb méretű telek esetén*
4.						10.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. 200m^2	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	*érvényes a már kialakult* 10.000 m^2-nél nagyobb telek esetén, de új telekalakítás esetén 20.000m^2-nél nagyobb telek esetén*
5	**Má/3**	SZ	25.000	100	150	25.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. 200m^2	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	
6.	**Má/4**	SZ	20.000	25	30	20.000	0,5%, de max. 100m^2	0,0	4,5	
7	**Má/5**	SZ	20.000	25	30	20.000	1,0%, de max. 200m^2	0,5	4,5	
8	**Má/6**	SZ	20.000	25	30	20.000	2,0%, de max. 400m^2 ebből önálló lakóép. max. 1,0% és max. 200m^2	2,0	5,5	
9	**Má/7**	SZ	50.000	100	150	50.000	0,1% de max. 60m^2	0,0	3,5	

▪ változó szélesség/mélység esetén átlagméretet kell számítani a minimálisan 25,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

* a már kialakult mezőgazdasági telek = a rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti telek.

16. KORLÁTOZOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

15. sz. táblázat

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Kialakítható új telek legkisebb*		*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*szélessége ▪ (m)*	*mélysége ▪ (m)*	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	
2	**Mko/1**	SZ	10.000	50	75	10.000	3,0%	0,0	4,5	
3.	**Mko/2**	SZ	20.000	100	150	3.000	1,0%	1,0	3,5	*érvényes a 3.000 m^2-t meghaladó, de 10.000 m^2-nél kisebb méretű telek esetén*
4.		SZ	20.000	100	150	10.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. btto. 200m^2	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	*érvényes a már kialakult* 10.000 m^2-nél nagyobb telek esetén, de új telekalakítás esetén 20.000m^2-nél nagyobb telek esetén*
5.	**Mko/3**	SZ	20.000	100	150	20.000	0,5% max. btto. 100 m^2	0,0	4,5	

▪ változó szélesség/mélység esetén átlagméretet kell számítani a minimálisan 50,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

* a már kialakult mezőgazdasági telek = a rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti telek.

17. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

16. *sz. táblázat*

	A	B	C	D	E	H
1	*Övezet Jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*m^2 %*	*(m)*	
2	**V/1**	-	-	SZT szerint	-	*a Duna folyam medre és partja*
3	**V/2**	-	-	0	-	*a patakok és mellékágaik medre és partja*
4	**V/3**	-	-	0	-	*a természetes és kialakított egyéb vízfolyások, épített nyílt vízlevezető árkok, csatornák*
5	**V/4**		-	0	-	*egyéb vízgazdálkodási területek – horhosok -*
6	**V/5**	-	-	Lupa tó esetén SZT szerint	-	*álló vizek, tavak medre és partja*
7	**V/6**	SZ	800	10	4,5	*a vízművek - víztározók, vízmű-kutak területe*
8	**V/z**	-	-	3	3,0	*a Duna parti növekménye, „időszakos szárazulat”*
9	**V/g**	-	-	-	-	*védőgát, töltés*

18. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

17. sz. táblázat

1	*Övezet / építési övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*m^2*	*(m - m)*	
2	**Tk/1**	-	-	0	-	

19. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

18. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe* (m^2)	*Beépíthető telek legkisebb területe* (m^2)	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke* (%)	*Terepszint alatt az építés mértéke és helye* (%)	*Az épületmagasság legnagyobb értéke* (m)	*Közműellátás mértéke és módja*	*Megjegyzés*
2	**Kb-Re/1**	O/SZ	3.000	3.000	10	10	5,5	R	*rekreációs terület erdészház,*
3	**Kb-Re/2**	SZ	3.000	3.000	8	10	7,5	R	*rekreációs terület menedékház*
4	**Kb-Sp/1**	SZ	4.000	4 000	10	10	4,5	T	*beépítésre nem szánt sportterületek*
5	**Kb-Sp/2-H**	O/SZ	1.500	1 500	10	0	6,5*	T	*hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint *csatlakozó terep-szint viszonyítása utca szintje*
6	**Kb-Sp/3**	SZ	4.000	4 000	10	10	6,5	T	*Izbég sportközpont*
7	**Kb-Sp/4**	SZ	20.000	20.000	10	10	4,5	T	
8	**Kb-Ho/1**	SZ	20.000	20.000	4	4	4,5	R	
9	**Kb-Sk/1**	SZ	10.000	5.000	5	10	4,5	T	*a Skanzen beépítésre nem szánt különleges területe*
10	**Kb-T/ke**	-	2.500	-	-	-	-	-	*Temetők területe. **kivéve a harangtorony magassága*
11	**Kb-T/1**	SZ	2.500	2.500	5	5	7,5	T	
12	**Kb-T/2**	O/SZ	3.000	3.000	10	10	6,5 (10,5)**	R	

** Közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R=részleges;*

4. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE

1. Skanzen bővítési területe:

   0290/12; 0290/13, 0290/51, 0290/52, 0290/53, 0290/59, 0294/37, 0294/38, 0294/39, 0294/40, 0294/41, 0294/42, 0294/43, 0294/45, 0294/46, 0294/47, 0294/48, 0294/49, 0294/50, 0294/51, 0294/52, 0294/53, 0294/54, 0294/55, 0294/56, 0294/57, 0295/53, 0295/54, 0295/55, 0295/56, 0295/57, 0295/58, 0295/59, 0295/60, 0295/62, 0295/63, 0295/64, 0295/65, 0295/71, 0295/72 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja intézményi fejlesztés,

2. HÉV végállomás és környezete:

   387/1, 387/2, 399/2, 400/16, 433/1 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja az intermodális csomópont kialakítása, fejlesztése,

3. Castrum területe:

   1048, 1049, 1052/2, 1053, 1054, 1061, 1062/1, 1064/3, 1064/4, 1065, 1066, 1067, 1070, 1071, 1072, 1073 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja épített értékek fejlesztése és védelme,

4. Szentendrei Régi Déli Vízmű-kutak területe: 1. helyrajzi számú telek, melynek településrendezési célja infrastruktúra fejlesztés,

5. [40]Belváros közösségi tulajdonú ingatlanok:

   1872, 2285, 2293, 2342, 3732/3 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja intézményi fejlesztés,

6. Pap-szigeten:

   4468, 4469, 4470, 4472, 4474, 4475, 4476 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja tematikus intézménypark, infrastruktúra fejlesztés,

7. volt szovjet laktanya területe:

   5, 6, 7, 012/1 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja intézményi és infrastruktúra fejlesztés.

[40] Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 25-től

5. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA

1. A belterületen haszonállat tartására szolgáló építmény - ól, istálló, kifutó, trágyatároló -, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik a következő védőtávolságok betartásával helyezhetők el:
   - *1.1* nagytestű mezőgazdasági haszonállat esetén:
     - *1.1.1.* saját lakóépülettől 15,0 m,
     - *1.1.2.* szomszéd lakóépülettől 25,0 m,
     - *1.1.3.* ásott kúttól 20,0 m,
     - *1.1.4.* fúrt kúttól 20,0 m,
     - *1.1.5.* a legalább 6,0 m széles úttól 10,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méter.
   - *1.2* közepes- és kistestű mezőgazdasági haszonállat esetén, ideértve a verseny és sport célból tartott posta- és díszgalamb tartást is:
     - *1.2.1.* saját lakóépülettől 15,0 m,
     - *1.2.2.* szomszéd lakóépülettől 25,0 m,
     - *1.2.3.* ásott kúttól 20,0 m,
     - *1.2.4.* fúrt kúttól 20,0 m,
     - *1.2.5.* a legalább 6,0 m széles úttól 10,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méterre.
   - *1.3* zárt trágya és trágyalétároló legkisebb távolsága:
     - *1.3.1.* saját lakóépülettől: 15,0 m,
     - *1.3.2.* szomszéd lakóépülettől 30,0 m,
     - *1.3.3.* ásott kúttól 20,0 m,
     - *1.3.4.* fúrt kúttól 20,0 m,
     - *1.3.4.* a legalább 6,0 m széles úttól 10,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méter.

2. A külterületen haszonállat tartására szolgáló építmény – különösen ól, istálló, kifutó, trágyatároló - a következő védőtávolságok betartásával helyezhetők el:
   - *2.1* nagytestű mezőgazdasági haszonállat esetén:
     - *2.1.1* saját lakóépülettől 10,0 m,
     - *2.1.2* szomszéd lakóépülettől 15,0 m,
     - *2.1.3* ásott kúttól 15,0 m,
     - *2.1.4* fúrt kúttól 5,0 m,
     - *2.1.5* a legalább 6,0 m széles úttól 5,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 8,0 méter.
   - *2.2* közepes- és kistestű mezőgazdasági haszonállat esetén, ideértve a verseny és sport célból tartott posta- és díszgalamb tartást is:
     - *2.2.1* saját lakóépülettől 10,0 m,
     - *2.2.2* szomszéd lakóépülettől 10,0 m,
     - *2.2.3* ásott kúttól 15,0 m,
     - *2.2.4* fúrt kúttól 5,0 m,
     - *2.2.5* a legalább 6,0 m széles úttól 5,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 8,0 méterre.
   - *2.3* zárt trágya és trágyalé tároló legkisebb távolsága:
     - *2.3.1* saját lakóépülettől: 15,0 m,
     - *2.3.2* szomszéd lakóépülettől 20,0 m,
     - *2.3.3* ásott kúttól 15,0 m,
     - *2.3.4* fúrt kúttól 5,0 m,
     - *2.3.5* a legalább 6,0 m széles úttól 0,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 3,0 méter.

6. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSIK SZÁMA

1. Az egyes épített egységek rendeltetésszerű használatához elhelyezendő gépjárművek számát befolyásolja a területhasználati egység/funkció, a településszerkezeten belül elfoglalt hely és a közösségi közlekedési ellátottság. A gépjármű-elhelyezés szabályozása csak a szabályozás alá vont területekre és csak a telken belüli gépjármű-elhelyezés számítása esetén érvényes. A városrészek zónákba sorolhatók a gépjármű-elhelyezési igény szempontjából:

1.1 **Városközpon**t (sűrűn beépített, nagy forgalmat vonzó, kiterjedt közösségi közlekedési hálózattal ellátott településrész, műemlék-épületekkel).

1.2 **Átmeneti zóna** (közösségi közlekedéssel közepes mértékben ellátott, városközponton kívül eső, de jellemzően sűrűn beépített, forgalomvonzó létesítményeket is magába foglaló területek). Ez a zóna további részekre bontható.

1.3 **Lakótelepi zóna** (emeletes lakóépületekkel beépített, oktatási, sport- és egyéb kiszolgáló funkciót magába foglaló területek, ahol magas a lakósűrűség, jó a közösségi közlekedési ellátottság és a parkolók közterületeken, illetve mindenki számára megközelíthető magánterületeken helyezkednek el és a szükséges parkolók számítása során figyelembe vehető a különidejűség elve is).

1.4 **Külső zóna** (közösségi közlekedéssel gyengén ellátott területek, főleg lakó-, ipari és gazdasági funkcióval beépítve).

2. Városközpont zóna (Belváros) *a 7. pontban szereplő térképen **1. jelű** parkolási zóna*

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani: *1. sz. táblázat*

	Rendeltetés, funkció	Lk övezet		Lke övezet		Vt és Vi övezetek		K-Cas		Zkp, Zkk és Kb-T/1 övezetek	
		(a)	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*
1.	Minden *(a)* db lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	**1**		**1**		**1**		**-**			
2.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m^2-ig minden megkezdett *(a)* m^2-e fölött minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**10**	**20**	**18**	**35**	**20**	**40**	**-**	**-**		
3.[41]	Szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden *(a)* vendégszoba után	**1**		**1**		**1,43**		**-**			
4.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett *(a)* m^2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	**8**		**8**		**10**		**-**			
5.	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**30**		**30**		**30**					
6.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**35**		**-**		**40**		**35**			
7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett *(a)* férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**8**	**75**	**8**	**75**	**10**	**100**	**8**	**75**		
8.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden *(a)* férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett *(b)* férőhelye után	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**				

[41] Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

9.	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**15**		**15**		**15**		**15**			
10.	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett *(a)* betegágya után	**7**		**7**		**7**					
11.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**30**		**30**		**35**					
12.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**-**		**-**		**-**				**500**	
13.	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden *(a)* férőhely után	**15**		**15**		**20**					
14.	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**30**		**30**		**40**					
	Rendeltetés, funkció	**Lk övezet**		**Lke övezet**		**Vt és Vi övezetek**		**K-Cas**		**Zkp, Zkk és Kb-T/1 övezetek**	
		(a)	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***

3. Átmeneti zóna 1. (Kertvárosi) *a 7. pontban szereplő térképen* ***2.1. jelű*** *parkolási zóna*

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani: *2. sz. táblázat*

	Rendeltetés, funkció	Lk övezet		Lke övezet		Vt és Vi övezetek		Gksz és Gip		Üh	
		(a)	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*
1.	Minden *(a)* db lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	**0,5**		**0,5**		**1**		**1-**		**0,5**	
2.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusító-terének 0-100 m^2-ig minden megkezdett *(a)* m^2, e fölött minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**15**	**30**	**12**	**25**	**15**	**30**	**12**	**25**	**12**	**25**
3.	Szállás jellegű –kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon- önálló rendeltetési egység minden *(a)* vendégszoba után	**1**		**1**		**1**		**1**		**-**	
4.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett *(a)* m^2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	**8**		**8**		**10**		**-**		**8**	
5.	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**25**		**25**		**30**		**-**		**-**	
6.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**30**		**-**		**30**		**-**		**-**	
7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett *(a)* férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**6**	**60**	**6**	**60**	**8**	**80**	**10**	**75**	**-**	

8.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden *(a)* férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett *(b)* férőhelye után	**6**	**20**	**6**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6**	**20**
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**12**		**12**		**15**		**15**		**-**	**-**
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett *(a)* betegágya után	**6**		**6**		**7**		**-**		**-**	**-**
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2-e után							**250**			
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m^2-e után							**1800**			
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**30**		**30**		**30**		**30**		**-**	**-**
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**650**		**650**		**-**		**-**		**-**	**-**
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden *(a)* férőhely után	**12**		**12**		**15**		**15**		**-**	**-**
16.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**25**		**25**		**30**		**30**		**-**	**-**
	Rendeltetés, funkció	**Lk övezet**		**Lke övezet**		**Vt és Vi övezetek**		**Gksz és Gip**		**Üh**	
		(a)	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***

4. Átmeneti zóna 2. (Kertvárosi) *a 7. pontban szereplő térképen* ***2.2. jelű*** *parkolási zóna*

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani: *3. sz. táblázat*

	Rendeltetés, funkció	Lk övezet		Lke övezet		Vt és Vi övezetek		Ühövezet	
		(a)	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*
1.	Minden *(a) db* lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	**0,5**		**2**		**1**		**0,5**	
2.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusító-terének 0-100 m^2-ig minden megkezdett *(a)* m^2, e fölött minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**12**	**25**	**12**	**25**	**12**	**25**	**12**	**25**
3.	Szállás jellegű –kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon- önálló rendeltetési egység minden *(a)* vendégszoba után	**1**		**1**		**1**		**1**	
4.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett *(a)* m^2 alapterülete után (beleértve te-rasz, kerthelyiség területét is)	**8**		**6**		**10**		**6**	
5.	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló ren-deltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**25**		**25**		**30**		**-**	
6.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkez-dett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**30**		**30**		**30**		**-**	
7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egy-ség (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, ka-szinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett *(a)* férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartóz-kodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**6**	**60**	**6**	**60**	**8**	**80**	**-**	**-**

8.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden *(a)* férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett *(b)* férőhelye után	**6**	**20**	**6**	**20**	**-**	**-**	**6**	**20**
9.	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**12**		**12**		**15**		**-**	
10.	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett *(a)* betegágya után	**6**		**6**		**7**		**-**	
11.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**25**		**25**		**30**		**-**	
12.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**650**		**600**		**-**		**-**	
13.	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden *(a)* férőhely után	**12**		**12**		**15**		**-**	
14.	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**25**		**25**		**30**		**-**	
	Rendeltetés, funkció	**Lk övezet**		**Lke övezet**		**Vt és Vi övezetek**		**Ühövezet**	
		(a)	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***

5. Lakótelepi zóna *a 7. pontban ábrázolt térképen a **3. jelű** parkolási zóna*

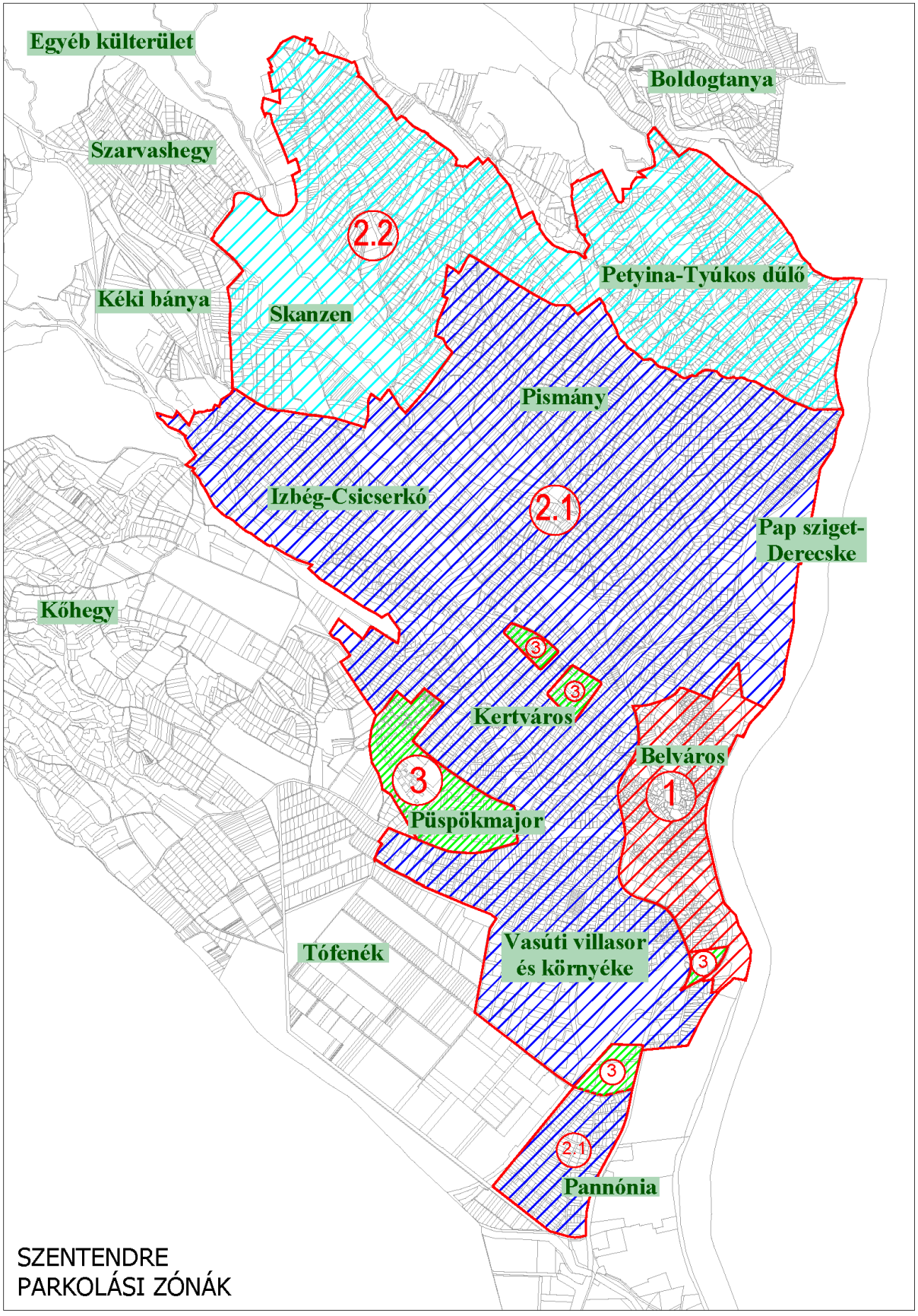
1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani: *4. sz. táblázat*

	Rendeltetés, funkció	Lk övezet		Ln övezet		Vt és Vi övezetek	
		(a)	*(b)*	*(a)*	*(b)*	*(a)*	*(b)*
1.	Minden *(a)* db lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	**1**		**1**		**1**	
2.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m^2-ig minden megkezdett *(a)* m^2, e fölött minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**12**	**25**	**15**	**30**	**15**	**35**
3.	Szállás jellegű –kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon- önálló rendeltetési egység minden *(a)* vendégszoba után	**1**		**1**		**1**	
4.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett *(a)* m^2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	**6**		**8**		**10**	
5.	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**30**		**35**		**30**	
6.	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**35**		**40**		**40**	
7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett *(a)* férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett *(b)* m^2 nettó alapterülete után	**8**	**75**	**8**	**75**	**10**	**100**
8.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden *(a)* férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett *(b)* férőhelye után	**8**	**23**	**-**	**-**	**-**	**-**

9.	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**12**		**15**		**15**	
10.	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett *(a)* betegágya után	**6**		**8**		**8**	
11.	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**25**		**30**		**30**	
12.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett *(a)* m^2-e után	**750**		**-**		**-**	
13.	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden *(a)* férőhely után	**15**		**20**		**20**	
14.	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett *(a)* m^2 nettó alapterülete után	**30**		**30**		**40**	
	Rendeltetés, funkció	**Lk övezet**		**Ln övezet**		**Vt és Vi övezetek**	
		(a)	***(b)***	***(a)***	***(b)***	***(a)***	***(b)***

6. Külső zóna a térképen nem jelölt területek, melyeken az OTÉK előírásai alkalmazandók.

7. Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához elhelyezendő személygépkocsik száma a helyi rendeletben megjelöltek szerinti zóna-beosztása [42] [43]



[42] Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től
[43] Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

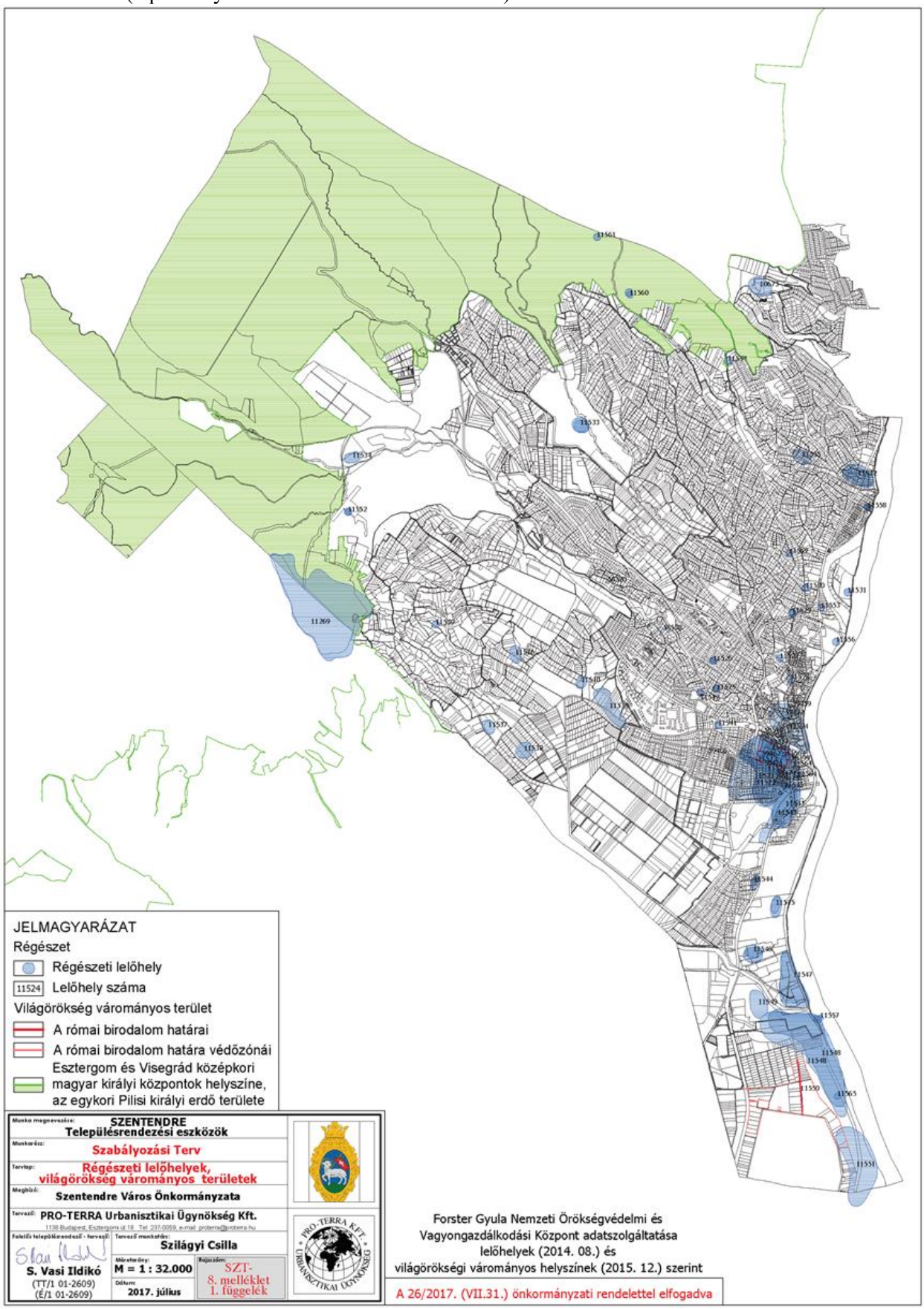
7. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

A VÁROS GAZDASÁGI TERÜLETEIN EL NEM HELYEZHETŐ ÚJ ÉPÍTMÉNYEK, RENDELTETÉSEK JEGYZÉKE

1.	semmilyen állattartó telep
2.	önállóan létesített vágóhíd
3.	halfeldolgozás
4.	cukorgyártás
5.	nyersbőrcserzés
6.	vegyi anyagok (kivéve a peroxidokat) gyártása
7.	peroxidok gyártása
8.	műtrágyagyártás
9.	cellulózgyártás
10.	peszticidek gyártása, formálása és kiszerelése
11.	lakk és festék gyártása
12.	gyógyszer hatóanyag gyártása, csomagolás kivételével
13.	robbanóanyag gyártása, robb, any, lőszer regenerálására, felújítására vagy megsemmisítésére szolgáló lét.
14.	10%-nál több oldószert tartalmazó gumioldat készítése és felhasználása
15.	gumikeverék-gyártás és -feldolgozás
16.	üveg- és üvegszál- kerámiatermék, kerámiacsempe és -lap, égetett agyag építőanyag-gyártás
17.	cementgyártás
18.	ásványi anyagok olvasztása, beleértve az ásványi szál gyártását is
19.	vas és acél (elsődleges vagy másodlagos) olvasztása, beleértve a folyamatos öntést
20.	meleghengermű
21.	vas- és acélöntöde
22.	bevonatolt termékek gyártása
23.	alakformázás robbantással
24.	fémek és műanyagok felületkezelése elektrolitikus vagy kémiai folyamatokkal
25.	akkumulátorgyártás
26.	hőenergiát termelő létesítmény (gőz és meleg víz előállítása) a termelés folyamat. fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
27.	közúti gépjárműjavító telep, autószalonhoz csatlakozó márkaszerviz, autójavító műhely kivételével
28.	szén, lignit önálló felszíni tárolása
29.	kőolaj, kőolajtermék tárolása a saját üzemi ellátás kivételével
30.	vegyi termék tárol, a termelés folyamat. fenntart. szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
31.	önállóan létesített intermodális teherátrakó létesítmény
32.	szennyvíziszap biológiai kezelése
33.	önállóan létesített szennyvíziszap lerakó
34.	öntözéses szennyvízelhelyező telep
35.	szűrőmezős elszikkasztó rendszer
36.	szennyvízleürítő és ürítő-kezelő telep
37.	nem veszélyes hulladékot égetéssel, lerakással, kémiai kezeléssel ártalmatlanító létesítmény a termelési folyamat. fenntart, szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
38.	nem veszélyes hulladék biológiai kezelése a termelés folyamat. fenntart. szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével, abban az esetben, ha az nem éri el a jogszabályban meghatározott mennyiséget
39.	fémhulladék gyűjtőhely (beleértve az autóroncs-telepeket) fémfeldolgozással vagy újrahaszn. történő előkészítéssel
40.	veszélyes hulladék tároló-, illetve -hasznosító telep a termelés folyamat. fenntart. szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével, abban az esetben, ha az nem éri el a jogszabályban meghat. mennyiséget
41.	állatihulladék-temető
42.	"A" típusú izotóplaboratórium
43.	szabadtéri létesítmény motorok, turbinák és reaktív motorok próbapadon történő vizsgálatához
44.	állandó szabadtéri próbapálya motoros járművek részére

8. melléklet ***Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez***

1. ***függelék:*** **RÉGÉSZETI LELŐHELYEK, VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLETEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA**
(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)



2. *függelék:* RÉGÉSZETI LELŐHELYEK JEGYZÉKE

Sor-szám	Lelőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott hrsz.
1.	Kő-hegy	11269	0405, 0153/21, 0590, 0589/1, 0591/1, 0592, 0109/41, 0109/40, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0110, 0109/21, 0111/1, 9576/4, 9575
2.	Római tábor (Ulcisia) *KIEMELTEN VÉDETT*	11521	alább
1075/6, 1075/1, 1059, 1047, 1053, 1060, 1061, 1062/1, 1062/2, 1064/1, 1065, 1066, 1067, 1070, 1071, 1073, 1074, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007/2, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1010, 1017, 1018, 402/23, 402/24, 402/25, 402/26, 402/27, 402/28, 402/29, 402/30, 402/6, 423, 424, 425, 426, 427, 791, 792, 776, 428, 429, 430, 431, 432, 433/1, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 476/1, 707, 708/1, 708/2, 721, 732, 733, 734, 735/1, 735/2, 736, 747, 755/2, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767/1, 767/2, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784/1, 784/2, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 443, 706, 709, 737, 755/1, 754, 748, 974, 1049, 1063, 1064/3, 1068, 1069, 1075/3, 1054, 1075/2, 1045, 1051, 987, 880/1, 880/2, 903, 969, 970, 971, 973, 975, 1057, 1046, 1064/4, 840, 841, 842, 843, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 854/1, 854/2, 854/3, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877/1, 877/2, 879, 881, 882/1, 883/2, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 949, 950, 951, 952, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 968, 972, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 986, 988/1, 988/2, 989/1, 989/2, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1019, 1020, 1027, 1028/1, 1028/2, 1029, 1044/1, 1050, 1055, 1056, 1058, 1075/5, 1075/7, 1075/8, 1077/1, 1077/2, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104/1, 1104/2, 1147/1, 1147/4, 1786, 1072, 853, 834, 829, 1147/3, 878/1, 399/2, 400/1, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/16, 400/17, 400/4, 400/7, 400/8, 400/9, 402/17, 402/18, 402/19, 402/2, 402/20, 402/21, 402/22, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 835, 836, 837, 838, 839, 1048, 1024, 1148, 1149/1, 400/14, 402/15, 402/16, 967			
3.	Római temető	11523	alább
791, 1053, 1060, 1061, 1062/1, 1062/2, 792, 1075/3, 776, 853, 834, 829, 1147/3, 399/2, 400/1, 400/16, 400/17, 400/4, 400/7, 400/9, 402/17, 402/18, 402/19, 402/2, 402/20, 402/21, 402/22, 402/23, 402/24, 402/25, 402/26, 402/27, 402/28, 402/29, 402/6, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 476/1, 707, 708/1, 708/2, 721, 732, 733, 734, 735/1, 735/2, 736, 747, 755/2, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767/1, 767/2, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784/1, 784/2, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 402/15, 402/16, 417, 416, 412, 411, 413/2, 413/1, 402/9, 402/10, 421, 402/7, 406/1, 422, 402/31, 409, 408, 402/8, 407, 402/11, 406/2, 402/13, 402/14, 402/12, 720, 718/1, 724, 746, 840, 841, 842, 843, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 860, 863, 864, 867, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 881, 882/1, 1075/7, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1101, 1102, 1103, 1104/1, 1147/1, 1147/4, 835, 836, 837, 838, 839, 1148, 1149/1, 706, 709, 737, 755/1, 754, 748, 749, 695, 714, 702, 713, 741, 728/1, 729, 752, 743, 742, 715, 701, 700, 716/1, 716/2, 717, 697, 719, 718/2, 699, 725, 722/1, 744, 723/2, 722/2, 726, 727, 728/2, 739, 740, 745, 751, 750, 698, 711/2, 710/1, 710/2, 705, 704, 753, 703, 712, 738/2, 730/2, 730/1, 731, 414/3, 723/1, 696, 474, 475/6, 414/2, 414/1, 415, 410			
4.	Belterület	11524	alább
2330, 2324, 2291, 2282, 2281, 1843, 1842, 1841, 2352, 1840, 1826, 1825, 1807, 1857, 1846, 1858, 2304, 2283, 2306, 2305, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2335, 2336, 2339, 2341, 2405, 1854, 1861, 1862, 2265, 2362, 2262, 2287, 1838, 2359, 2358, 2360, 2361, 2363, 2364, 2365/1, 2365/2, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2412, 1839, 2319, 2420, 1848, 2292, 2316, 1859, 1942, 1790/2, 1856, 1855, 1853, 1852, 1851, 1850, 1847, 1845, 1844, 1837, 1836, 1835, 1834, 1833, 1832, 1831, 1830, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2382, 2397, 2398, 2399, 2396, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404/1, 2404/2, 2406/1, 2406/2, 2407, 2416/2, 2734/2, 2952, 2418, 2417, 2419, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 1786, 2343, 1869/1, 1869/2, 1868, 1867, 1866, 1865, 1864, 1863/2, 1863/1, 1860, 02/16, 2409, 2934/1, 2934/2, 2935, 2939, 2936, 1789, 2411/1, 2410, 2408, 2390, 2391, 2388, 2385/2, 2386, 2389, 2395, 2393, 2392, 2394, 2938, 2937, 1792/2, 1795, 1792/1, 1802/4, 1802/3, 1794/1, 1793, 2379, 2416/4, 1788, 1787, 1791, 2383, 1805, 1829, 1828, 1824, 1823, 1822, 1821, 1820, 1819, 1818, 1817, 1816, 1815, 1814, 1813, 1812, 1811, 1810, 1809, 1808, 1806, 2252, 2261, 2264, 2266, 2272, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2284, 2285, 2286, 2288/1, 2288/2, 2289, 2290, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2313, 2314, 2315, 2317, 2318, 2320, 2321, 2322, 2323/1, 2323/2, 2325, 2326, 2328, 2329, 2331, 2332, 2333/1, 2333/2, 2334, 2337, 2338, 2340, 2342, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349/2, 2350, 2351, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357			
5.	Lévai utca	11525	2519/4, 2520/2, 2520/1, 2519/1, 2521, 2515, 2519/3, 2525, 2523, 2524, 2516

Sor-szám	Lelőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott hrsz.
6.	Kovács László utca 23.	11526	2650/2, 2654, 2655, 2658, 2656, 2659, 2660, 2663, 2657/2
7.	Katolikus temető	11527	2058, 2053, 2055, 2057
8.	Szamár-hegy	11528	2104, 2102, 2123/2, 2098, 2123/1, 2097, 2140, 1997/1, 2141, 2142, 2139, 2138, 2103
9.	Török-völgy	11529	3770, 3771, 3773/3, 3767/1, 3768, 3772, 3769, 3852/2, 2954/1, 3788, 3773/2, 3773/1, 3793
10.	Barackos út 4.	11530	4408/1, 4414, 4412, 4411, 4107/2, 4108, 4110, 4315
11.	Pap-sziget	11531	4486/1, 4486/2
12.	Hunka-domb (Hunka-hegy)	11532	4428/3, 5266, 4773/7, 4773/8, 5251/1, 5250, 4773/9, 4773/1, 4774, 5249, 5270, 5273, 5275, 5272, 5278/1, 5251/2, 5279, 4768/4, 4768/1, 4768/2, 4768/3, 5282, 5281, 4771/6, 4771/5, 4771/7, 4771/3, 4771/4, 4771/1, 4771/2, 4771/8, 4773/10, 5284, 5286, 5278/2, 5280, 5283, 4773/2, 4773/3, 4773/4, 5271, 5294, 5291, 5289, 5288, 5285/2, 5285/1, 5287, 5290, 5295, 5296, 5269, 5299, 5260, 5265, 5293, 5262, 5292, 5267, 5268, 5263, 5264, 5254, 5255/1, 5252, 5253, 5259
13.	Szabadtéri Néprajzi Múzeum	11533	6885
14.	Anna-völgy	11534	0230/10, 0230/9
15.	Vasúti villasor	11535	853, 400/1, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/9, 476/1, 836, 854/1, 854/2, 854/3, 855, 856, 857
16.	Püspökmajor	11536	0144/4, 0143/1, 0144/35, 0144/34, 0144/33, 0141/12, 0144/31, 0144/32, 0144/28, 0144/27, 0144/7, 0144/26
17.	Bubán-dűlő	11537	091/16, 093/13, 092, 091/12, 093/12, 091/18, 091/19, 091/17
18.	Bubán-dűlő	11538	082/51, 082/56, 082/52, 082/59, 082/58, 082/60, 082/75, 082/57, 082/78, 082/79, 082/77, 082/76, 082/61, 082/105, 082/47, 082/31, 082/50, 082/30, 082/49, 082/48
19.	Püspökmajor	11539	072/5, 0173/35, 0173/27, 0173/19, 071/25, 071/26, 071/27, 071/28, 071/29, 071/30, 071/24, 071/22, 071/23, 071/32, 071/31, 071/34, 071/33, 071/35, 071/36, 0173/20, 0174, 0173/25, 0173/23, 0173/24, 0173/22, 0173/21, 0173/29, 0173/28, 0173/30, 0173/32, 0173/34, 0173/26, 11051/1, 11270, 11051/2, 0176/27, 0176/35, 0176/32, 0176/31, 071/48
20.	Püspökmajor	11540	0168, 0137/41, 0137/111, 0173/38, 0137/130, 0137/110, 0137/112, 0137/3, 0138, 0137/129
21.	Szerb-Kálvária	11541	1308, 1310, 1307, 1309
22.	Bela voda	11542	1378, 1372, 1371, 1377, 1376, 1512/2, 1512/3, 1375, 1374, 1373
23.	HÉV-végállomás	11543	899, 900, 901, 902, 904, 905, 906, 907, 908, 909/1, 914, 915, 916, 383, 384, 64/1, 30/2, 63, 64/2, 62/1, 400/14, 41/2, 39, 36, 42, 41/1, 396/1, 903, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 385, 386/1, 386/2, 387/1, 387/2, 388, 389, 390, 392, 393/1, 393/3, 393/4, 394/3, 394/4, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/4, 400/7, 382, 381, 873, 896, 898, 400/8, 400/9, 476/2, 54, 55/1, 55/2, 57, 59, 83/4, 83/6
24.	Pannóniatelep	11544	334/1, 334/2, 325, 299, 298, 297, 295/2, 290, 293, 284, 283, 294/1, 294/2, 295/1, 336, 296, 83/3, 335, 83/6

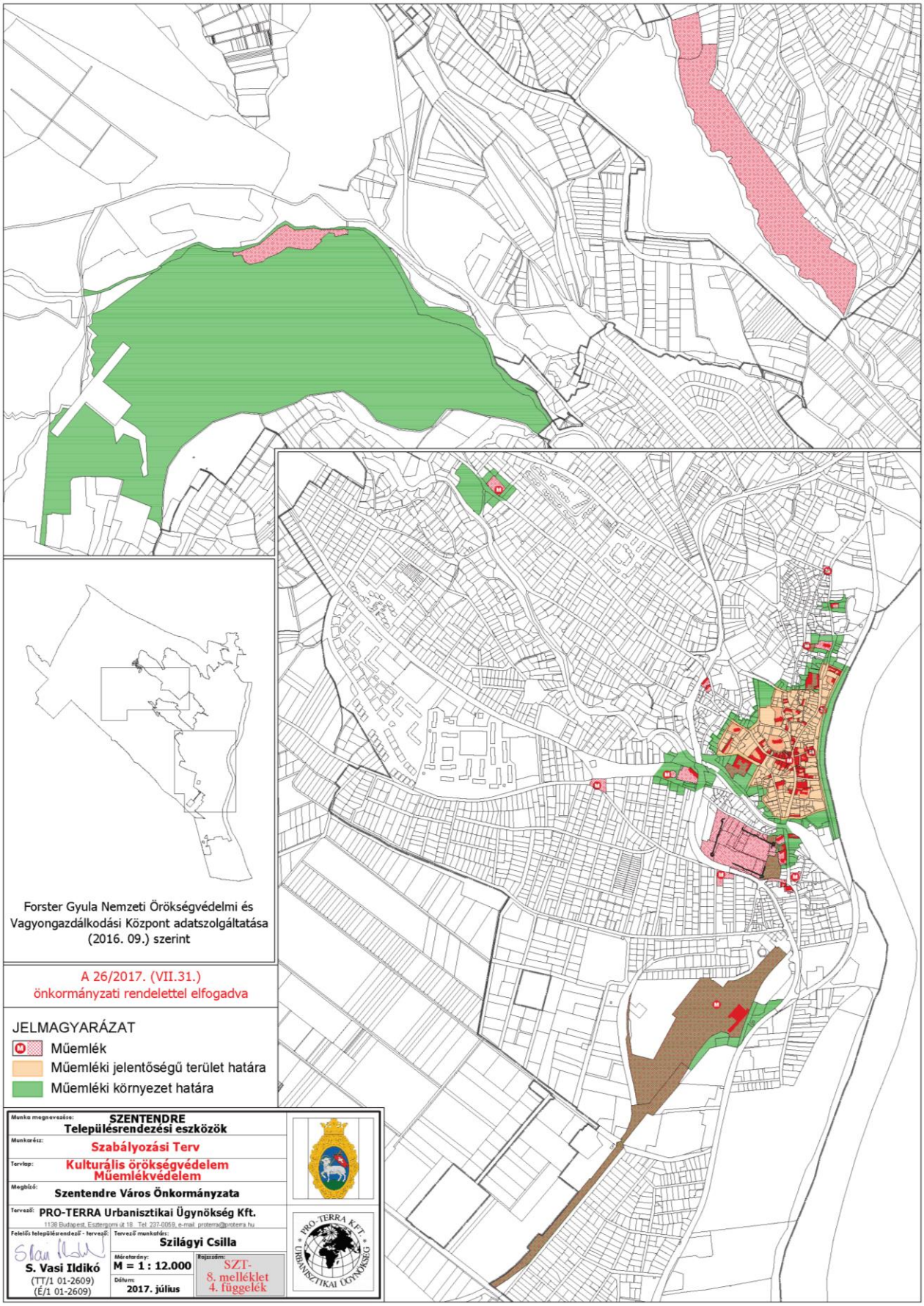
Sor-szám	Lelőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott hrsz.
25.	Cementgyár	11545	22/2, 23/4
26.	Pannóniatelep - Dózsa György út 24. (Írószergyár)	11546	20/5, 21/1, 21/2
27.	Pannóniatelep (Új-dűlő)	11547	02/16, 19, 20/5, 17, 18, 9, 20/6, 15/3, 16, 15/5, 15/4, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 12/10, 12/8, 12/9
28.	Pannónia-dűlő FOKOZOTTAN VÉDETT	11548	012/2, 013, 014/4, 09, 010/1, 010/2, 010/3, 010/4, 010/5, 010/6, 010/10, 010/11, 6, 06/2, 05/7, 07/2, 02/16, 011, 014/112, 012/1, 5, 014/100, 014/111, 014/113, 014/114, 014/115, 07/17, 014/99, 014/98, 014/116, 014/117, 014/118, 014/119
29.	Pannóniatelep	11549	5
30.	Közép-dűlő	11550	011, 07/26
31.	Duna mellett	11551	07/18, 07/19, 07/20, 07/21, 07/22, 0232/3, 06/2, 05/7, 07/2, 0230/2, 4155, 0233/4, 0180/5, 0206/10, 0232/4, 02/16, 04, 05/13, 05/1, 05/11, 05/10, 05/8, 05/9, 0180/6, 06/1, 4199/3
32.	Anna-völgy	11552	0220/1, 0222, 0221
33.	Sziget utca	11553	4428/5, 4454/1, 4457, 4459/1, 4454/2, 4456, 4458, 4459/2
34.	Sas-kövi-barlang	11554	0449/26, 7526, 7522, 7521, 7523, 0512/2
35.	Csóka utca	11555	5525, 5521, 5526, 5528/1, 5527, 5524, 5523, 5528/2, 5586, 5536, 5535, 5537/2, 5533, 5538/2, 5534, 5579, 5583, 5532, 5529/1, 5531, 5530, 5528/3, 5539, 5540, 5528/4, 5517, 5516, 5595/5, 5565, 5515, 5538/1, 5544, 5581, 5541, 5542/2, 5542/1, 5584
36.	Felső-malmoknál	11556	4435/4, 4435/2
37.	Dera-patak FOKOZOTTAN VÉDETT	11557	6, 02/16
38.	Duna-part	11558	4590, 4559, 4558, 4561, 4560, 4562, 4579, 4575, 4574, 4565, 4567, 4580, 4573, 4571, 4576, 4577, 4578, 4570, 4572, 4568, 4569
39.	Felső-Bubán-dűlő	11559	9726, 9728, 9731, 9730, 9733
40.	Macska-lyuk	11560	0564
41.	Nyerges-hegy	11561	0566
42.	Pismány - Cseresznyés utca	11562	4139, 4132, 4130/1, 4133/2, 4147/2, 4148, 4135, 4146/3, 4133/3, 4146/2, 4146/5, 4146/4, 4147/1
43.	Kossuth Lajos utca 5.	11563	1053, 1050, 1054, 1049, 1048, 1045, 1046, 903, 1064/3, 980, 983, 1055, 1051
44.	Kossuth Lajos utca 16	11564	973, 974, 975, 903, 971, 919/9, 922/1, 923, 927, 928, 929, 939, 940, 941, 942, 944, 945, 946, 947, 948/1, 948/2, 949, 976

Sor-szám	Lelőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott hrsz.
45.	Pannónia-dűlő	11565	07/2, 06/2
46.	Kossuth Lajos utca 10.	58499	977
47.	Paprikabíró utca 5.	58517	1072
48.	Mátyás király utca 6- 8.	58518	1025, 1023
49.	Izbég, Anna utca 24.	58520	3011
50.	Izbég, Szent György utca 9/a.	58538	1765
51.	Sánc köz 8.	59458	1014
52.	Kígyó utca 2.	59459	2266
53.	Dunakanyar körút 20.	59462	776
54.	Római katolikus templom	59466	550
55.	Dr. Nagy Lajos utca 2.	59471	791
56.	Templom tér	59472	2292
57.	Árpád utca déli szakasza	59473	853
58.	Attila utca	59474	829
59.	Római tábor auxiliaris vicusa	11522	alább
83/6, 393/3, 392, 32, 33, 393/1, 35/2, 34, 35/1, 393/4, 873, 904, 903, 905, 925, 915, 917/4, 916, 919/9, 919/8, 909/1, 914, 913/3, 908, 906, 907, 399/2, 428, 402/24, 402/23, 402/21, 426, 424, 425, 427, 437, 423, 429, 430, 402/22, 434, 436, 438, 439, 442, 402/2, 402/6, 402/26, 402/19, 440, 441, 767/1, 767/2, 402/18, 1053, 974, 969, 970, 971, 973, 975, 852, 854/1, 854/2, 854/3, 855, 856, 857, 858, 859, 866, 872, 882/1, 885, 886, 889, 891, 892, 893, 894, 896, 898, 899, 900, 901, 902, 922/1, 923, 927, 928, 929, 936/2, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 944, 945, 946, 947, 948/1, 948/2, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 968, 976, 1055, 853, 834, 829, 387/2, 388, 389, 390, 394/4, 400/1, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 400/15, 400/16, 400/17, 400/4, 400/7, 400/8, 400/9, 402/27, 402/28, 402/29, 402/30, 476/1, 476/2, 769, 785, 804, 805, 826, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 835, 836, 837, 838, 839, 1047, 1054, 1060, 1061, 1062/1, 1062/2, 1064/1, 1065, 1066, 1049, 1063, 1064/3, 1068, 1069, 1075/3, 1075/6, 1067, 1070, 1071, 1073, 1074, 1075/2, 1045, 1051, 880/1, 880/2, 791, 792, 1057, 1046, 1064/4, 840, 841, 842, 843, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 867, 868, 869, 870, 871, 874, 875, 876, 877/1, 877/2, 879, 881, 883/2, 884, 887, 888, 890, 895, 972, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 986, 988/1, 988/2, 989/1, 989/2, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007/2, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1017, 1018, 1019, 1020, 1027, 1028/1, 1028/2, 1044/1, 1050, 1056, 1058, 1075/5, 1075/7, 1075/8, 1077/1, 1077/2, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104/1, 1104/2, 1147/1, 1147/4, 1075/1, 1072, 776, 1147/3, 878/1, 385, 386/1, 386/2, 387/1, 394/3, 54, 55/1, 55/2, 57, 59, 707, 708/1, 708/2, 721, 732, 733, 734, 735/1, 735/2, 736, 747, 755/2, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 765, 766, 768, 773, 774, 775, 777, 778, 779, 780, 781, 786, 787, 790, 794, 795, 796, 797, 798, 806, 808, 809, 813, 814, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 83/4, 1048, 402/17, 402/20, 402/25, 431, 432, 433/1, 435, 764, 770, 771, 772, 782, 783, 784/1, 784/2, 788, 789, 799, 800, 801, 802, 803, 807, 810, 811, 812, 400/14			
60.	Alsó-erdő	10673	0560/4, 0516/71, 0563/1, 0538/2, 0519/2, 0560/2, 0523/7, 0521, 0520/3, 0518/3, 0518/2, 0523/6, 0519/1, 0560/6, 0560/8, 0561, 0560/7, 0562, 0518/4
61.	Római tábor (Ulcisia) védőöve-zete	88271	1044/1, 1050, 1051, 1052/1, 1052/2, 1055, 1056, 1057, 1058, 1075/1, 1075/2, 1075/6, 1147/3, 1147/4

3. *függelék:* VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLETEK JEGYZÉKE

Megnevezés	Hrsz.
A római birodalom határai, a dunai limes magyarországi szakasza	011, 1075/2, 1074, 1147/4, 1075/3, 1070, 1067, 1071, 1069, 1072, 1073, 873, 1053, 1062/2, 1061, 1060, 1062/1, 1068, 1052, 1063, 1064/3, 1054, 1049, 1048, 1045, 1046, 1047, 1044/1, 1064/4, 1066, 1065, 1064/1
Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok - Szentendre	9542, 9515, 9507, 9503, 9506, 9504, 9501, 9519, 9518, 9521, 9573, 9578/1, 9574, 9575, 0111/14, 0111/15, 0111/13, 0111/10, 0111/12, 0111/11, 0111/23, 0111/6, 0111/18, 0111/17, 0111/2, 0111/19, 0111/20, 0589/1, 0611, 0447/5, 0447/14, 0449/30, 9517, 9512, 9513, 9502, 9505, 0576/3, 0574/2, 0572/5, 0574/3, 0437/36, 0437/34, 0437/35, 0437/31, 0447/13, 0583/6, 0586/5, 0583/7, 0576/12, 0576/11, 0576/10, 0576/2, 0586/4, 0586/3, 0223, 0589/2, 0591/2, 0612, 0609, 0236, 0237, 0235, 0583/10, 0583/11, 0583/9, 0583/2, 0583/8, 0583/5, 0603/1, 0603/2, 0600/2, 0605, 0604, 0600/6, 0600/3, 0606, 0607/3, 0608/2, 0608/1, 0607/1, 0256/22, 0256/76, 0256/28, 0256/26, 0256/27, 0256/25, 0255, 0576/28, 0576/25, 0576/26, 0576/27, 0576/30, 0576/17, 0256/96, 0579, 0578, 0233, 0224, 0587, 0582, 0581, 0243, 0256/46, 0256/6, 0256/20, 0257, 0256/47, 0258, 0256/45, 0256/44, 0576/23, 0242, 0234, 0240, 0577, 0576/4, 0256/75, 0256/23, 0256/24, 0575/1, 0610, 0576/21, 0576/19, 0576/22, 0576/29, 0576/20, 0249/1, 0256/74, 0574/4, 0573/2, 0305/33, 0110, 0111/3, 0111/4, 0111/5, 0111/7, 0111/1, 0576/5, 0514, 0305/29, 0572/4, 0573/1, 0305/20, 0575/2, 0266, 0291/2, 0449/25, 0449/26, 0449/24, 0568, 0569, 0567, 0485/2, 0502, 0410/2, 0409/21, 0449/18, 0449/19, 0512/2, 0449/16, 0449/14, 0449/15, 0449/1, 0449/13, 0220/1, 0437/30, 0439, 0449/10, 0448, 0449/29, 0437/33, 0438, 0437/29, 0437/23, 0437/26, 0437/27, 0447/1, 0447/2, 0409/19, 0403/52, 0403/51, 0600/4, 0601, 0600/5, 0607/2, 0109/1, 0109/41, 0109/40, 0591/1, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0602, 0437/22, 0437/21, 0588, 0589/3, 0590, 0586/1, 087/2, 0592, 0598, 0109/2, 0599, 0508/1, 0566, 0565, 0584, 0585, 0576/24, 0572/3, 0563/1, 0449/3, 0564, 0513/1, 10208, 10210, 10203, 10206, 10200/3, 10196, 10195, 10220/3, 10194, 10193, 10191, 10221/3, 0558/33, 0570, 0571, 7581, 7585, 7584, 7523, 10237/1, 10227/6, 10230/4, 10231, 10234/4, 10233, 10236, 10238/4, 10238/3, 10238/1, 6897, 10241, 6898/1, 10319, 6898/3, 6898/2, 7591, 7590, 11279, 10218/5, 10201, 10197, 10202, 10217, 6913, 6911, 6910, 6908, 6907, 6885, 6884, 6896, 7586, 7587, 7588, 7525, 7578, 7577, 7524, 7579, 7583, 8163, 8180, 8179, 7687, 9183/1, 9181, 9198, 9200, 9201, 9202, 9203, 9199, 6956, 6958, 9204, 11196, 6914, 6912

4. *függelék:* KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM – MŰEMLÉKVÉDELEM TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA
(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)



5. függelék KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM – MŰEMLÉKVÉDELEM JEGYZÉKE

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
1.	8704	Dunakorzó (volt Somogyi-Bacsó part)	Szentendre, városközpont műemléki jelentőségű területe	Műemléki jelentőségű terület	alább
1888/2, 2196, 2197, 2198, 1888/1, 1887, 1886, 1884, 1883, 1881, 1880, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349/2, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2359, 2358, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365/1, 2365/2, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2382, 2397, 1843, 1842, 1841, 1840, 1826, 1825, 1807, 1877, 1857, 1846, 1858, 1854, 1861, 1862, 1838, 1839, 2319, 1848, 1859, 2260, 1997/1, 1942, 2194, 1790/2, 1900, 1856, 1855, 1853, 1852, 1851, 1850, 1847, 1845, 1844, 1837, 1836, 1835, 1834, 1833, 1832, 1831, 1830, 1829, 1828, 1824, 1823, 1822, 1821, 1820, 1819, 1818, 1817, 1816, 1815, 1814, 1813, 1812, 1811, 1810, 1809, 1808, 1806, 2214, 2215, 2216, 2217/1, 2217/2, 2218/1, 2218/2, 2218/3, 2219, 2220, 2317, 2318, 2320, 2321, 2322, 2323/1, 2398, 2399, 2396, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404/1, 2404/2, 1885, 1882, 1879, 1878, 1876, 1875, 1874, 1873, 1872, 1871, 1870, 1869/1, 1869/2, 1868, 1867, 1866, 1865, 1864, 1863/2, 1863/1, 1860, 2291, 2427, 2282, 2281, 2275, 2324, 2304, 2283, 2306, 2305, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2335, 2336, 2405, 2270, 2265, 2263, 2225, 2267, 2262, 2287, 2249, 2330, 2420, 2292, 2316, 2221, 2222, 2223, 2224, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2261, 2264, 2266, 2268, 2269, 2271, 2272, 2273, 2274, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2284, 2285, 2286, 2288/1, 2288/2, 2289, 2290, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2313, 2314, 2315, 2323/2, 2325, 2326, 2328, 2329, 2331, 2332, 2333/1, 2333/2, 2334, 2337, 2338, 2406/1, 2406/2, 2407, 2416/2, 2432, 2734/2, 2952, 2953, 2418, 2417, 2419, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2428, 2429, 2430, 2431				
2.	8704		Szentendre, városközpont műemléki jelentőségű területe ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	alább
2409, 2411/1, 2408, 2416/4, 2416/2, 2407, 2734/2, 2934/1, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2952, 2259, 2260, 1997/1, 2238, 2214, 2231, 2396, 2395, 2394, 2393, 2392, 2389, 2386, 2385/2, 2383, 2382, 2379, 2365/2, 1806, 1805, 1802/3, 1795, 1794/1, 1790/2, 1789, 1788, 1900, 2194, 2412, 2090, 2091, 2235, 2236, 2237, 2209, 2213, 2199, 2193, 2189, 2188/2, 2211, 2212, 2441, 2195, 1902, 1901, 1790/1, 2380, 2413, 2414, 2415, 2443, 2442, 2439, 2438, 2437, 2434, 2433, 2929, 2930, 2931, 2942/1, 2088, 2089, 2188/1					
3.	11555	Dózsa György út 3.	egykori HÉV kocsiszín	Műemlék	396/1
4.	11555	Dózsa György út 3.	egykori HÉV kocsiszín és a hozzátartozó vágánycsoportok	Műemlék	396/1, 374/1
5.	11555	Dózsa György út 3.	csarnokhoz kapcsolódó (kilenc tároló-, É-i, D-i, és ún."bogáncsos") vágánycsoportok és kapcsolódó műszaki létesítmények	Műemlék	396/1, 374/1
6.	11555		egykori HÉV kocsiszín és a hozzátartozó vágánycsoportok műemléki környezete	Műemléki környezet	374/1, 396/1, 396/2, 394/3, 387/1, 386/2, 386/1, 385, 384, 383
7.		Rab Ráby tér 3.	kovácsműhely és lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2251
8.	7254	Ady u.	Orbán-kereszt	Műemlék (nyilvántartott)	3728
9.	7255	Alkotmány u.	Görögkeleti püspöki székesegyház (Belgrád-templom)	Műemlék	2262

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
10.	7255		Görögkeleti püspöki székesegyház (Belgrád-templom) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2252, 2255, 2256, 2261, 2263, 2264, 2271, 2288/1, 2288/2, 2289, 2290, 2297
11.	7256	Alkotmány u. 5.	Szofrich-ház	Műemlék	2287
12.	7256		Szofrich-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2252, 2264, 2265, 2286, 2288/1, 2288/2, 2290, 2298, 2299
13.	7257	Izbég, Anna-völgy u. 4.	Műrom	Műemlék	0231
14.	7257		Műrom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0189/5, 0220/1
15.	7258	Bajcsy-Zsilinszky u. 3.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2427
16.	7259	Bajcsy-Zsilinszky u. 4.	Teodorovics-kúria	Műemlék	2412
17.	7259		Teodorovics-kúria ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2328, 2329, 2330, 2408, 2409, 2410, 2411/1, 2413, 2416/2, 2416/4, 1786
18.	7260	Bartók Béla u. 10. sz. előtt	Tobakosok keresztje	Műemlék (nyilvántartott)	2179
19.	7261	Kálvária tér	Nagy-kúria	Műemlék	1041
20.	7261		Nagy-kúria ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1035, 1037/1, 1037/2, 1039/1, 1039/2, 1042, 1043, 1044/2, 1092, 1093, 1785, 988/1, 988/2, 988/3, 1310
21.	7262	Dumtsa Jenő u. 1.	Margaritovics-ház	Műemlék	2343
22.	7262		Margaritovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1841, 1842, 1843, 2324, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344, 2346, 2350, 2363, 2365/1, 2345
23.	7263	Dumtsa Jenő u. 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1842
24.	7264	Dumtsa Jenő u. 4.	Jankovics-ház	Műemlék	1841
25.	7264		Jankovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1840, 1842, 1844, 1845, 1850, 2365/1, 2343
26.	7265	Dumtsa Jenő u. 5/A.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2352
27.	7266	Dumtsa Jenő u. 6.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1840
28.	7267	Dumtsa Jenő u. 10.	Barcsay Múzeum	Műemlék (nyilvántartott)	1826
29.	7268	Dumtsa Jenő u. 12.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1825
30.	7269	Dumtsa Jenő u. 22.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1807
31.	7270	Janicsár utca 1.	Motesiczky-ház	Műemlék	2405

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
32.	7270		Motesiczky-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2331, 2334, 2337, 2345, 2363, 2364, 2366, 2382, 2396, 2399, 2403, 2404/2, 2406/2
33.	7271	Görög u. 1.	Középkori lakóház részlete. Falsarok.	Műemlék	1854
34.	7271		Középkori lakóház részlete. Falsarok. ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1788, 1789, 1790/2, 1848, 1853, 1855, 1856, 1861, 1862
35.	7272	Görög u. 4.	Lakóház	Műemlék	1861
36.	7272		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1848, 1854, 1856, 1858, 1860, 1862, 1863/1, 1863/2, 1864, 1865, 1866
37.	7273	Görög u. 6-8.	Bábics-ház	Műemlék	1862
38.	7273		Bábics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1788, 1789, 1790/2, 1854, 1855, 1856, 1861, 1863/1
39.	7274	Gőzhajó u. 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2270
40.	7275	Hunyadi u. 3.	Lakóház	Műemlék	2265
41.	7275		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2252, 2264, 2266, 2269, 2272, 2285, 2286, 2287, 2288/1
42.	7276	Hunyadi u. 7. (Gőzhajó u. 4.)	Görögkeleti plébánia-ház	Műemlék	2263
43.	7276		Görögkeleti plébánia-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2245, 2247, 2248, 2252, 2256, 2262, 2264, 2270, 2271
44.	7277	Kálvária tér	Kálvária	Műemlék	1043
45.	7277		Kálvária ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1041, 1093, 1103, 1310, 1314, 1315, 988/3, 1115, 1116
46.	7278	Kígyó u. 1.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2225
47.	7279	Kígyó u. 4.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2267
48.	7280	Kossuth u. 1.	Pozsarevacska-templom	Műemlék	1045
49.	7280		Pozsarevacska-templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1044/1, 1046, 1048, 1050, 1051, 1786, 986, 987, 988/1, 989/1, 903
50.	7281	Kossuth u. 3.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1051
51.	7282	Kossuth u. 4.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	987
52.	7283	Kossuth u. 5.	Pajor-ház	Műemlék	1052/1, 1052/2
53.	7283		Pajor-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1050, 1051, 903, 977, 979, 980, 983, 984, 986, 1053
54.	7284	Kossuth u.	R. k. kápolna	Műemlék (nyilvántartott)	1147/3, 1147/4, 1147/1
55.	7285	Kossuth u. 15.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	880/1, 880/2
56.	7286	Izbég, Rákóczi utca	Római katolikus plébániatemplom	Műemlék	2750

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
57.	7286		Római katolikus plébániatemplom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2736, 2737/2, 2749, 2751, 2772, 2734/4, 2728/3, 2729, 2722/1, 2730/4
58.	7287	Rákóczi u. 30. (volt Lenin u. 8.)	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2578/1, 2578/2
59.	7288	Kucsera Ferenc u. (volt Május 1. u.)	Római katolikus templom (egykori Csiprovacska-templom)	Műemlék	2362
60.	7288		Római katolikus templom (egykori Csiprovacska-templom) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2346, 2348, 2350, 2351, 2361, 2363, 2364, 2367, 2368, 2369, 2366
61.	7289	Fő tér	Pestis kereszt	Műemlék (nyilvántartott)	2324
62.	7290	Fő tér	Blagovesztenszka-templom	Műemlék	1857
63.	7290		Blagovesztenszka-templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1847, 1856, 1858, 2304, 2305, 2324
64.	7291	Futó u. 1.	Lakóház	Műemlék	1843
65.	7291		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1842, 1845, 1846, 1847, 2324, 2342, 2343, 2365/1
66.	7292	Fő tér 2-5.	Lakóház, volt kereskedőház	Műemlék	1846
67.	7292		Lakóház, volt kereskedőház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1842, 1843, 1845, 1847, 1848, 1850, 1856, 1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2335, 2336, 2339, 2340, 2341, 2342
68.	7293	Fő tér 6.	Görögkeleti szerb iskola, Ferenczy Károly Múzeum	Műemlék	1858
69.	7293		Görögkeleti szerb iskola, Ferenczy Károly Múzeum ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1847, 1848, 1856, 1857, 1859, 1860, 1861, 1942, 2283, 2290, 2302, 2303, 2304, 2324
70.	7294	Fő tér 7.	Rimszky-ház	Műemlék (nyilvántartott)	2283
71.	7295	Fő tér 8.	Lakóház	Műemlék	2304
72.	7295		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1856, 2291, 2292, 2305, 2307, 2308, 2324
73.	7296	Fő tér 8 /A.	Radubiczky-ház	Műemlék	2305
74.	7296		Radubiczky-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1856, 1857, 2291, 2292, 2304, 2306, 2324
75.	7297	Fő tér 9.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2307
76.	7298	Fő tér 10.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2308

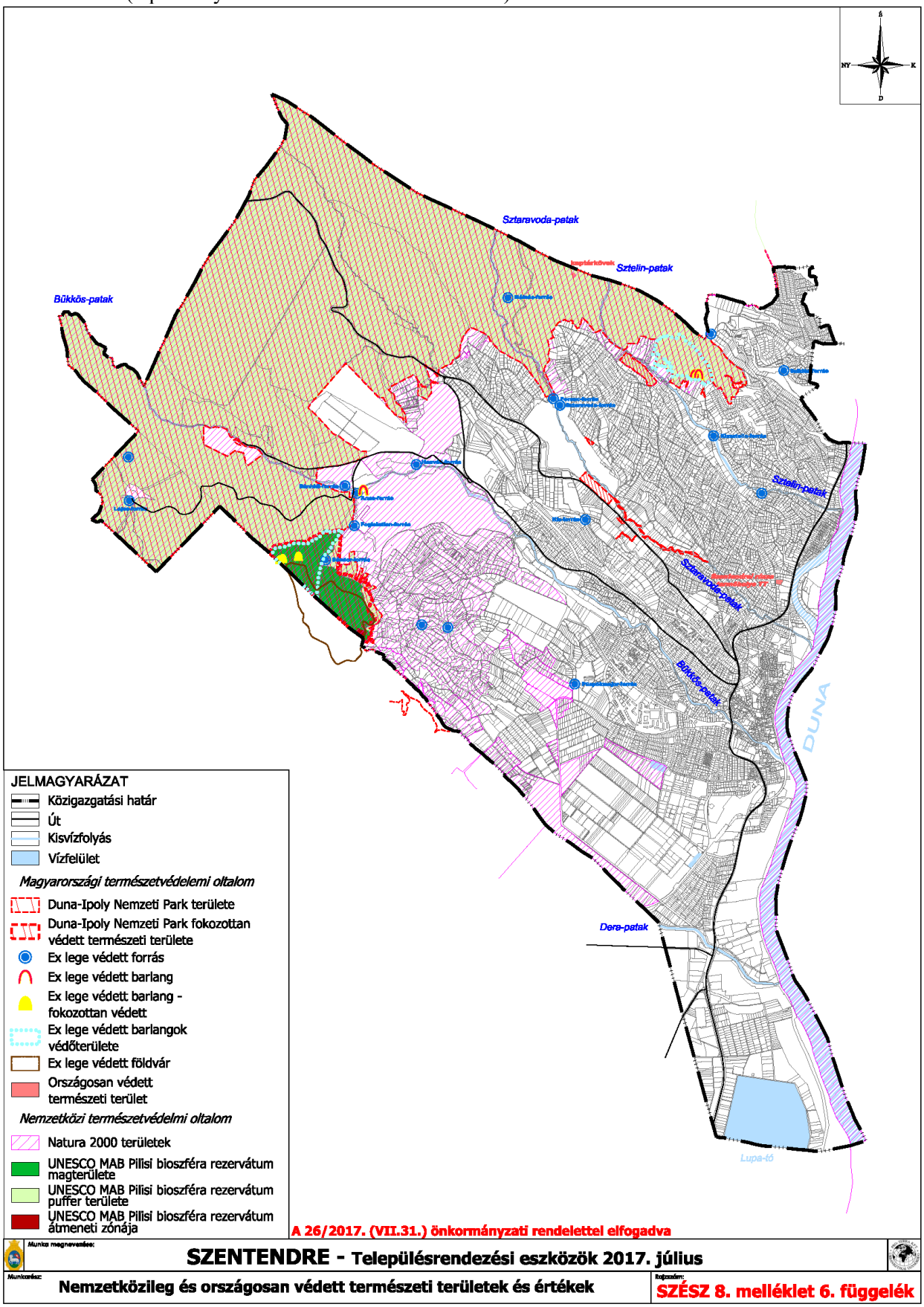
Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
77.	7299	Fő tér 11.	Nikolics-ház	Műemlék	2309
78.	7299		Nikolics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki kör-nyezet	2308, 2310, 2324, 2336, 2339
79.	7300	Fő tér 11 /A.	Lakóház	Műemlék (nyil-vántartott)	2310
80.	7301	Fő tér 12.	Lakóház	Műemlék	2311
81.	7301		Lakóház ex-lege mű-emléki környezete	Műemléki kör-nyezet	2291, 2292, 2310, 2312, 2324, 2333/2, 2334, 2335
82.	7302	Fő tér 13.	Lakóház	Műemlék (nyil-vántartott)	2312
83.	7303	Fő tér 15.	Milics-ház	Műemlék	2335
84.	7303		Milics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki kör-nyezet	2310, 2311, 2324, 2333/2, 2334, 2336, 2337
85.	7304	Fő tér 16.	Lakóház	Műemlék	2335
86.	7304		Lakóház ex-lege mű-emléki környezete	Műemléki kör-nyezet	2310, 2311, 2324, 2333/2, 2334, 2336, 2337
87.	7305	Fő tér 17.	Kálics-ház	Műemlék	2336
88.	7305		Kálics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki kör-nyezet	2309, 2310, 2324, 2333/1, 2333/2, 2334, 2335, 2337, 2339
89.	7306	Fő tér 18.	Lakóház	Műemlék	2339
90.	7306		Lakóház ex-lege mű-emléki környezete	Műemléki kör-nyezet	1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2336, 2337, 2338, 2340, 2341, 2342, 2343
91.	7307	Fő tér 19 .	Jankovics-ház	Műemlék	2339
92.	7307		Jankovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki kör-nyezet	1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2336, 2337, 2338, 2340, 2341, 2342, 2343
93.	7308	Fő tér 19 /A.	Étterem	Műemlék	2339
94.	7308		Étterem ex-lege mű-emléki környezete	Műemléki kör-nyezet	1857, 1858, 2307, 2308, 2309, 2324, 2336, 2337, 2338, 2340, 2341, 2342, 2343
95.	7309	Fő tér 20.	Maláty-ház	Műemlék	2341
96.	7309		Maláty-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki kör-nyezet	1846, 1856, 1857, 2324, 2339, 2340, 2342, 2343
97.	7310	Péter-Pál u. 6-6/B	Dumtsa-ház	Műemlék	1838, 1839
98.	7310		Dumtsa-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki kör-nyezet	1788, 1789, 1790/2, 1826, 1830, 1831, 1832, 1836, 1837, 1840, 1844
99.	7311	Rab Ráby tér 1. (Gőzhajó u. 9.)	Ráby Mátyás-ház	Műemlék	2249
100.	7311		Ráby Mátyás-ház ex-lege műemléki kör-nyezete	Műemléki kör-nyezet	2239, 2241, 2246, 2247, 2248, 2250, 2252, 2254, 2255
101.	7312	Rákóczi u. 2.	Iroda	Műemlék	2330
102.	7312		Iroda ex-lege műem-léki környezete	Műemléki kör-nyezet	2319, 2329, 2331, 2332, 2333/2, 2407, 2408, 2412, 2416/2, 2734/2, 2316, 2317, 2318

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
103.	7313	Rákóczi u. 5.	Martinovics-ház	Műemlék	2319
104.	7313		Martinovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2291, 2292, 2293, 2318, 2320, 2329, 2330, 2734/2
105.	7314	Rákóczi u. 14.	Református templom (egykori Opovacska-templom)	Műemlék	2420
106.	7314		Református templom (egykori Opovacska-templom) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2419, 2421, 2422, 2423, 2428, 2429, 2432, 2433, 2434, 2734/2, 2931, 2934/1, 2935
107.	7315	Római sánc u. 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	878/1
108.	7316	Paprikabíró u. 4.	Római tábor alapfal maradványai	Műemlék (nyilvántartott)	1048, 1047, 1053, 1054, 1060, 1061, 1062/1, 1064/4, 1064/1, 1065, 1066, 1067, 1070, 1071, 1073, 1074, 1046, 1062/2, 1075/3, 1069, 1068, 1064/3, 1063, 1049, 1072
109.	7317	Dunakorzó (volt Somogyi-Bacsó part)	Emlékkereszt	Műemlék (nyilvántartott)	1877
110.	7318	Bogdányi u. 21. (Somogyi-Bacsó part 1. helyett)	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1888/1, 1888/2
111.	7319	Dunakorzó (volt Somogyi-Bacsó part)	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	1886
112.	7320	Szerb kálvária tér	Görögkeleti kálvária	Műemlék (nyilvántartott)	1308
113.	7321	Pismány	Szabadság forrás foglalata (Sztara voda)	Műemlék (nyilvántartott)	6884/2, 6884/1
114.	7322	Várdomb	Római katolikus plébániatemplom	Műemlék	2292
115.	7322		Római katolikus plébániatemplom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2291, 2293, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319
116.	7323	Városház tér 2.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2316
117.	7324	Városház tér 3.	Városháza	Műemlék	2330
118.	7324		Városháza ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2316, 2317, 2318, 2319, 2329, 2331, 2332, 2333/2, 2407, 2408, 2412, 2416/2, 2734/2
119.	7325	Bogdányi utca 2.	Maximovics-ház	Műemlék (nyilvántartott)	2283
120.	7326	Bogdányi út 4.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2281
121.	7327	Bogdányi utca 2.	Maximovics-ház	Műemlék	2282

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
122.	7327		Maximovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1864, 1942, 2281, 2283, 2290, 2300, 2301, 1859
123.	7328	Bogdányi út 10.	Paulovics-ház	Műemlék	2275
124.	7328		Paulovics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1871, 1872, 1942, 2267, 2268, 2272, 2274, 2276, 2277
125.	7329	Bogdányi út 30.	Lakóház	Műemlék	2212
126.	7329		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1881, 1882, 1884, 1942, 2211, 2213
127.	7330	Bogdányi út 32.	Lakóház	Műemlék	2211
128.	7330		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1884, 1885, 1942, 2194, 2198, 2199, 2209, 2212, 2213, 2214, 2216, 2217/1, 2208, 2206, 2200
129.	7331	Bogdányi út (volt Vörös-hadsereg útja)	Lakóház	Műemlék	1926/1
130.	7331		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1925, 1927/1, 1942, 1962/2, 1964, 1926/2
131.	7332	Bogdányi út (volt Vörös-hadsereg útja)	Preobrazsenszka-templom	Műemlék	2178
132.	7332		Preobrazsenszka-templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1942, 2176, 2177, 2179, 2180, 2194, 2195, 1907, 1908, 1910, 1913
133.	7333	Vastagh György u. 1.	Kovács Margit Múzeum	Műemlék	1848
134.	7333		Kovács Margit Múzeum ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1846, 1847, 1850, 1851, 1853, 1854, 1856, 1858, 1861
135.	11086	Kossuth Lajos utca 16.	Római fürdő romjai	Műemlék (nyilvántartott)	974
136.	11287	dr. Nagy L. u. 2.	Ókeresztény temetői kápolna falmaradványai	Műemlék (nyilvántartott)	792, 791

6. függelék NEMZETKÖZILEG ÉS ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA

(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)



7. függelék NEMZETKÖZILEG ÉS ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK JEGYZÉKE

1. Nemzetközi védettség alatt álló területek:

*1.1. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) területek (*14/2010. (V.11.) KvVM rendelet*):*

1.1.1. Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

1.1.2. Pilis és Visegrádi-hegység (HUDI20039) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

1.1.3. Börzsöny és Visegrádi-hegység (HUDI10002) különleges madárvédelmi terület.

*1.2. UNESCO MAB, Bioszféra-rezervátum (*7/2007. (III. 22.) KvVM rendelet*):*

1.2.1. Pilisi Bioszféra-rezervátum magterülete, védőövezete (puffer zónája) és átmeneti övezete is érinti Szentendre közigazgatási területét

2. Országos jelentőségű védett természeti területek, természeti emlékek

2.1. Duna-Ipoly Nemzeti Park területei (34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet)

2.2. Duna-Ipoly Nemzeti Park fokozottan védett területei (34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet)

2.3. Duna-Ipoly Nemzeti Park területén, a Nyerges-hegy kaptárkövei

2.4. Ex lege védett források (18 db)

2.5. Ex lege védett barlangok:

2.5.1. Anna-völgyi-üreg (0229 hrsz.),
2.5.2. Sas-kői-hasadékbarlang (0449/3 hrsz.),
2.5.3. Sas-kői-kisbarlang (0449/3 hrsz.),
2.5.4. Vasas-szakadéki 1. sz. barlang (0590 hrsz., fokozottan védett),
2.5.5. Vasas-szakadéki 2-3. sz. barlang (0590 hrsz., fokozottan védett).

Az 1.3.1.—1.3.2. barlangok felszíni védőövezetei a 0449/3 és a 0590 hrsz-ú telkek

2.6. Ex lege védett földvár:

2.6.1. Kőhegy és Cseresznye hegy tetején

2.7. Országos jelentőségű védett természeti terület:

2.7.1. Szentendrei rózsa termőhelye természetvédelmi terület. Cseresznyés út 7. (A védetté nyilvánítás 1941-ben történt meg a Magyar Királyi Földművelésügyi Miniszter 505.507/1941. sz. rendelkezésével)

3. Országos ökológiai hálózat területei

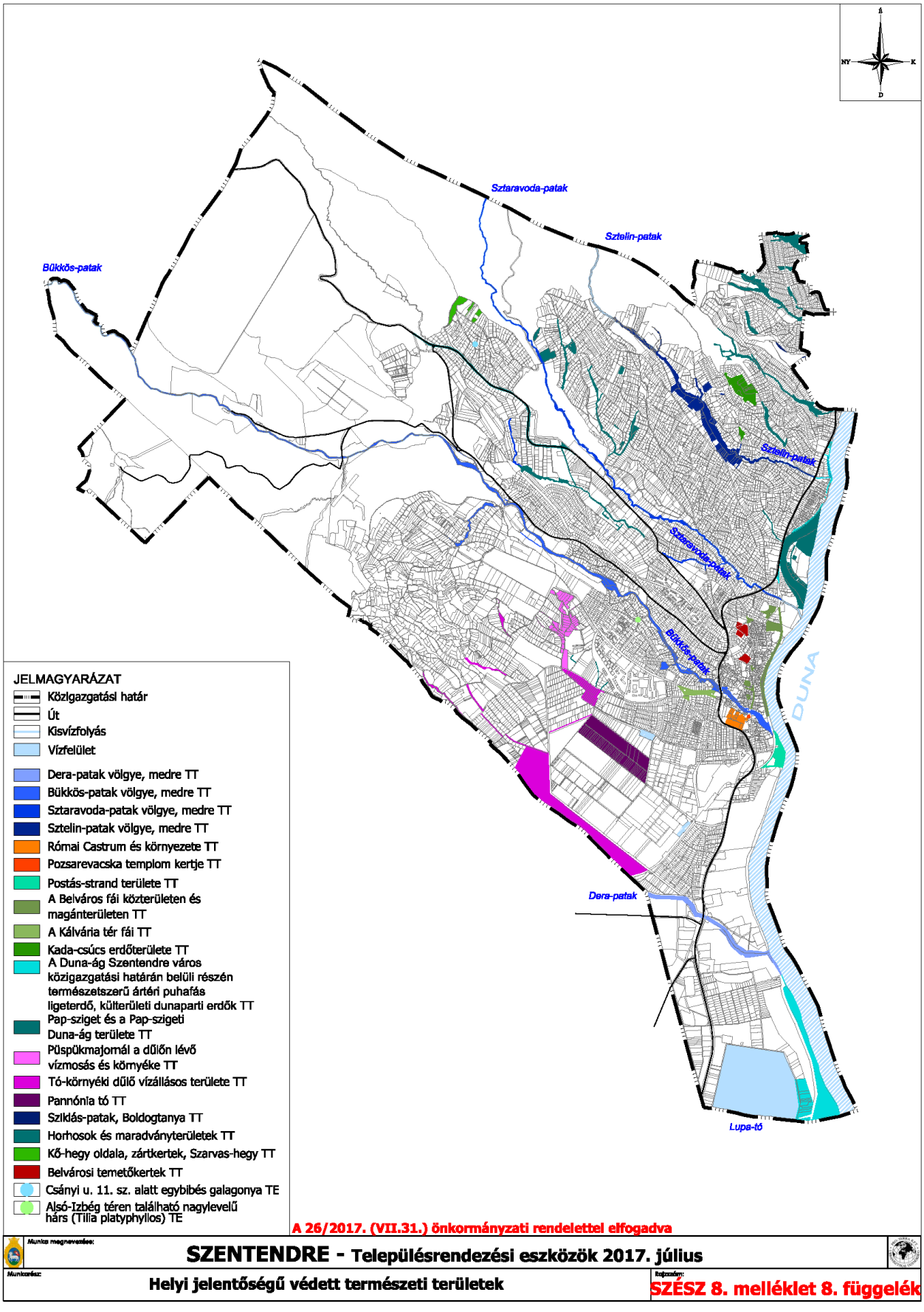
3.1. Magterületek: Szentendre egybefüggő erdőterületei és a Kő-hegy jelentős része.

3.2. Ökológiai folyosó: a Duna, a Sztelin-patak és völgye, a Sztaravoda-patak és völgye, a Bükkös-patak és völgye, a Dera-patak és völgye, a Tófenék területének jelentős része, a Kéki-bánya és környezete, a Petyina és Boldogtanya feletti rét.

3.3. Pufferterület: a Kő-hegy északi oldala, a Tófenék egyes részei, a katonai terület, és kisebb mozaikos foltok a magterületnek számító erdők mentén.

8. függelék HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA

(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)



9. függelék HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK, TERMÉSZETI EMLÉKEK ÉS EGYEDI TÁJÉRTÉKEK JEGYZÉKE

1. Helyi védett természeti területek (47/2000. (IX.15.) önk. rendelet szerint):

1.1. Dera-patak völgye, medre
1.2. Bükkös-patak völgye, medre
1.3. Sztaravoda-patak völgy, medre
1.4. Sztelin-patak völgye, medre
1.5. Római Castrum és környezet
1.6. Pozsarevacska templom kertje
1.7. Postás-strand területe
1.8. A Belváros fái közterületeken és magánterületeken (A Dunakanyar krt. – Dunakorzó (a Bükkös-patakig) – Szentendrei Duna által határolt terület)
1.9. A Kálvária tér fái
1.10. Kada-csúcs erdőterülete
1.11. A Duna-ág Szentendre város közigazgatási határán belüli részén természetszerű ártéri puhafás ligeterdő, külterületi Dunaparti erdők
1.12. Pap-sziget és a Pap-szigeti Duna-ág területe
1.13. Püspökmajornál a dűlőn lévő vízmosás környéke
1.14. Tó környéki dűlő vízállásos területe*
1.15. Pannónia-tó*
1.16. Sziklás-patak, Boldogtanya *
1.17. Horhosok és maradvány területek
1.18. Kő-hegy oldala, zártkertek, Szarvas-hegy
1.19. Belvárosi temetőkertek

* a 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet módosítása javasolt a védett terület lehatárolásának pontosítása tekintetében

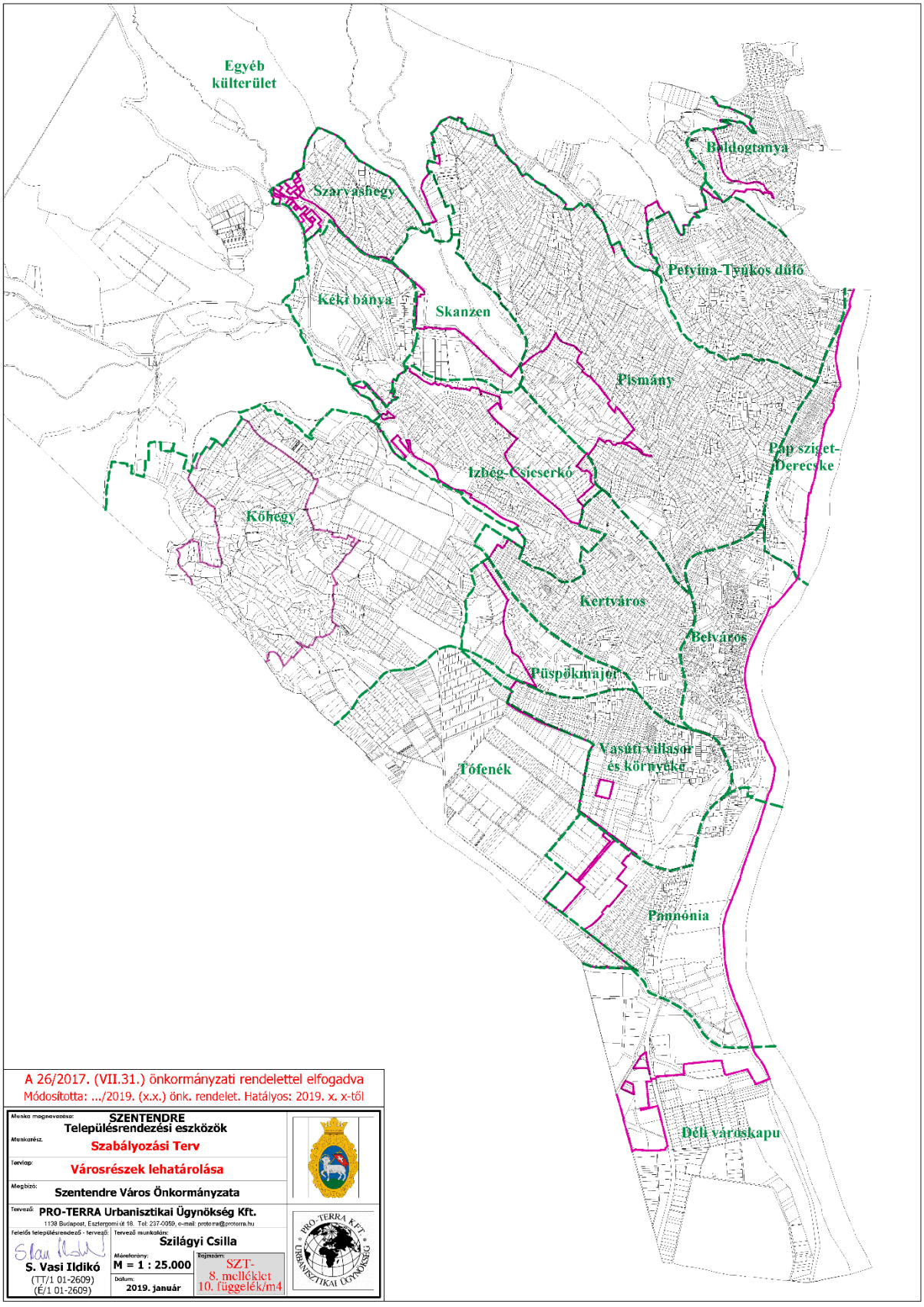
2. Helyi védett természeti emlék (47/2000. (IX.15.) önk.rendelet szerint):

2.1. Csányi u. 11. sz. alatti telken egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
2.2. Alsó-Izbég téren található nagylevelű hárs *(Tilia platyphyllos)*

3. Egyedi tájértékek (*Forrás: http://tajertektar.hu*)

10. függelék VÁROSRÉSZEK ELNEVEZÉSE ÉS VÁROSRÉSZ HATÁROK ÁBRÁZOLÁSA

(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)[44]



[44] Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 26-tól

11. függelék A HONVÉDELMI ÉPÍTMÉNYEK KÖRNYEZETÉBEN ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSEKOR FIGYELEMBE VEENDŐ VÉDŐTÁVOLSÁGOK

	A	B
1	***Lőtér védőterülete*:**	
2	*Megnevezés*	*Védőtávolság (m)*
3	Gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy építmény, szérűskert	1500
4	Lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény	1000
5	Települési vagy regionális hulladékkezelő és –lerakó, továbbá szélerőmű-park, biomassza erőmű	1000
6	***Gyakorlótér védőterülete*:**	
7	*Megnevezés*	*Védőtávolság (m)*
8	Gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy építmény, szérűskert	1500
9	Lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény	1000
10	Települési vagy regionális hulladékkezelő és –lerakó, továbbá szélerőmű-park, biomassza erőmű	1000
11	***Robbanóanyag, lőszer és fegyverraktár védőterülete*:**	
12	*Megnevezés*	*Csapatraktár építési területétől mért távolság (m)*
13	Ipari üzem, fontos vasútállomás, nagyobb jelentőségű vasúti csomópont, repülőtér	1500
14	Lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény	1000
15	Települési vagy regionális hulladékkezelő és –lerakó, továbbá szélerőmű-park, biomassza erőmű	1000
16	Országos közforgalmú vasút, országos közút, 1000 főnél nagyobb település	800
17	20 kV-os és nagyobb feszültségű szabadvezeték és ahhoz közvetlenül csatlakozó transzformátor állomás, kisebb jelentőségű vasúti csomópont, önkormányzati közút	200
18	Dűlő út	200
19	Erdőtelepítés	50

A SZT feltünteti a honvédelmi védőtávolságokat, melyen belül építmény elhelyezésekor, rendeltetés megváltozásakor szükséges az illetékes minisztériummal egyeztetni. A fegyveres szerv szerinti illetékes minisztérium a fenti előírásoktól való eltérést, valamint a meghatározott körzeten belül más építmény elhelyezését egyedileg jogosult engedélyezni

12. függelék VÍZBÁZISOK VÉDŐTERÜLETEI ÉS FELSZÍNI VIZEK TERMÉSZETVÉDELMI SÁVJA

1. ***Vízbázisok védőterületein***

a SZT-en jelölt a vízbázisok belső és külső védőövezeten, valamint hidrogeológiai „A" és „B" jelű védőterületen belül építmények, műtárgyak a vonatkozó jogszabályokban előírt területhasznosítási korlátozások figyelembe vételével helyezhetők el,

a kijelöléssel nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kezelni, és a területen belül építmények, műtárgyak a vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló külön jogszabály belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozásainak figyelembe vételével helyezhetők el.

2. ***Felszíni vizek természetvédelmi sávja***

A felszíni vizek és a felszíni vizek menti élőhelyek védelme érdekében az országos és helyi védett természeti területen, Natura 2000 területen, UNESCO MAB (bioszféra rezervátum) valamint az országos ökológiai hálózat magterületén új épület nem helyezhető el a vízfolyások és tavak mentén a Szabályozási terven jelölt felszíni természetvédelmi területsávban.

13. függelék KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐÖVEZETEI

1. Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye

a) a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy

b) előzetes megállapítás nélkül

ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20,0 m,

bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150,0 m.

2. Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300,0 m.

3. Szennyvízátemelő és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül

a) új beépítésre szánt területfelhasználás - környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges területfelhasználás kivételével - nem jelölhető ki,

b) a már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, különleges, gazdasági – kivéve a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari − hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a *c)* pontban leírtak figyelembevételével azzal, hogy

bc) a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával, vagy

bd) a műtárgy kiváltását kell megoldani,

c) már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, különleges, gazdasági − kivéve a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari − hasznosítású telken a *b)* pontban leírtak megvalósításáig a már meglevő beépítés esetén annak karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a jelenlegi kubatúrán belül lehetséges, ezeken felül építési tevékenység nem végezhető,

d) már kijelölt beépítésre szánt területen a *b)* pontban leírtak megvalósításáig új építési tevékenység a teleknek csak azon a részén valósítható meg, amely már a védőtávolságon kívül helyezkedik el, ha az így igénybe vett építési hely a szabályozási tervben rögzített előírásoknak, feltételeknek megfelel.

14. függelék: KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐSÁVJAI

1. A Budapest – Szentendre HÉV vonal szélső vágánytengelyétől mért 50,0-50,0 m védősávon belül építmények elhelyezéséhez a vasút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

2. Az országos főutak külterületi szakaszán a közút tengelyétől 100,0-100,0 m széles, az országos mellékutak külterületi szakaszán 50,0-50,0 m széles a védősáv.

3. A helyi jelentősebb külterületi utak védősávja 50,0-50,0 m.

4. A közutak külterületi szakaszán a védősávon belül bármilyen építési munkát végezni, a felszínen megjelenő építményt, műtárgyat elhelyezni, fát telepíteni és kivágni csak az út kezelőjének egyetértésével lehet.

5. Az országos közutak belterületi szakaszán a közúti területeken ipari, kereskedelmi, vendéglátó, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához közútkezelői hozzájárulás szükséges

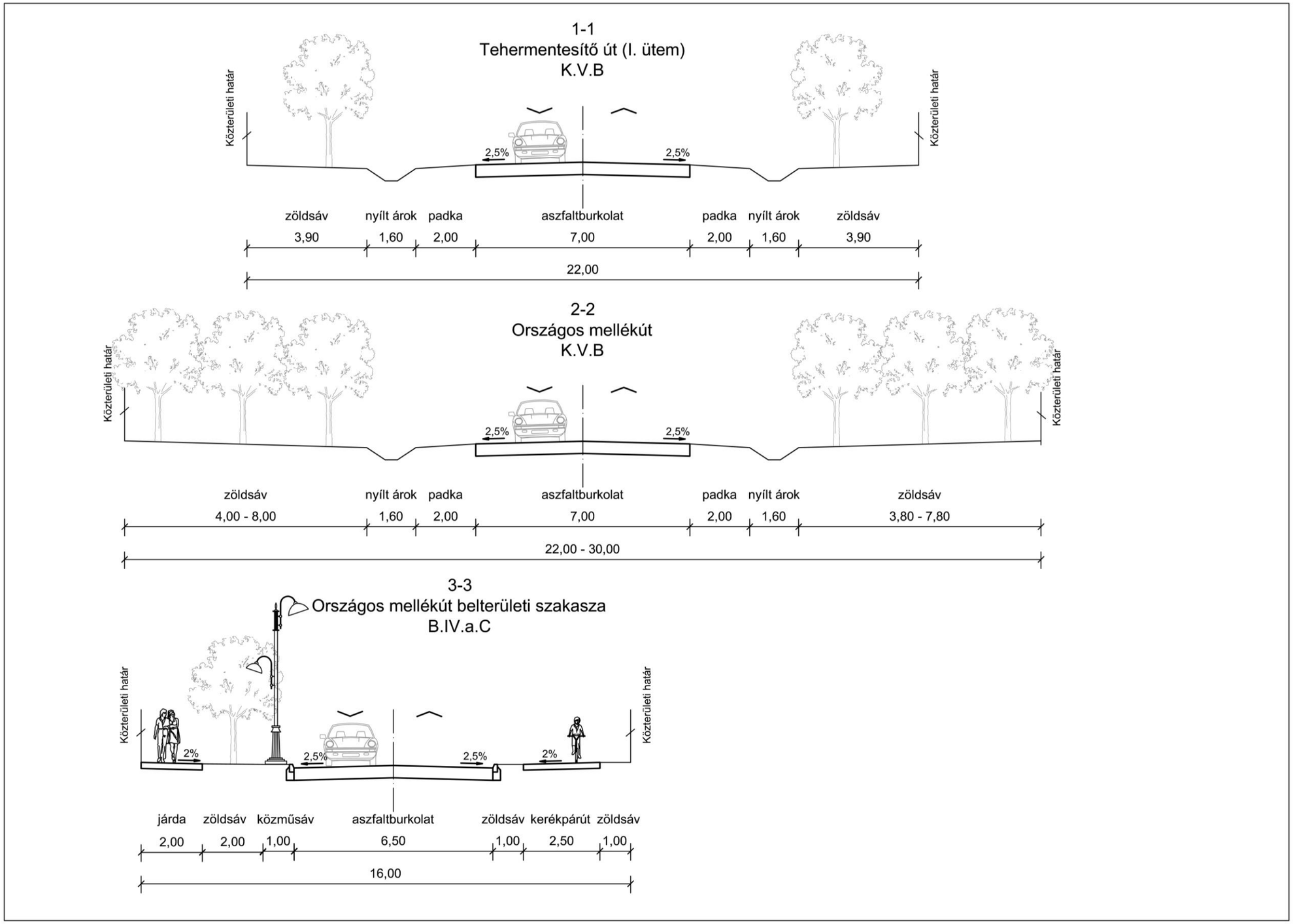
15. függelék: PINCEKATASZTER A BELVÁROS VÁROSRÉSZEN

A GeoTeszt Kft. által készített 1994-es pincekataszter térképi szelvényei

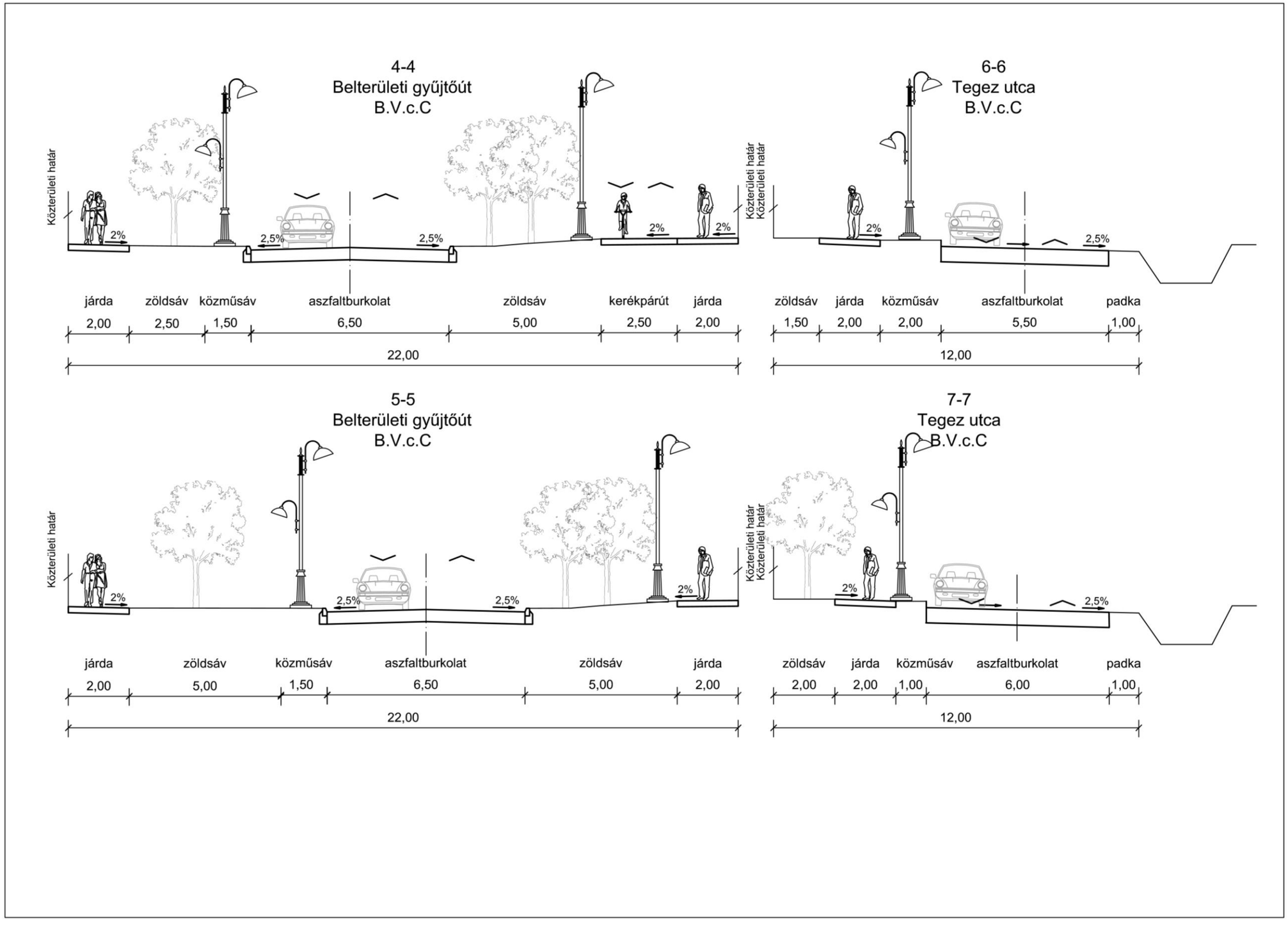
(csak digitális állományban)

9. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

1. *függelék* ORSZÁGOS ÚTHÁLÓZATI MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

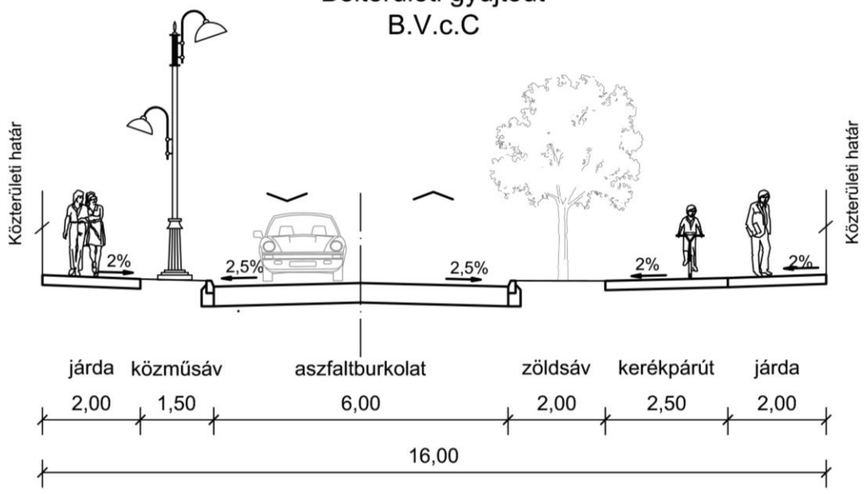


2. ***függelék*** **HELYI GYŰJTŐUTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI 1.**

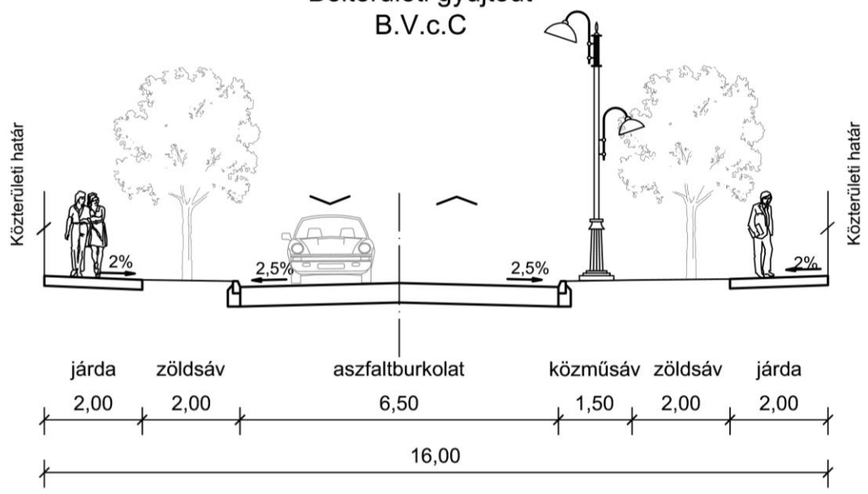


3. függelék HELYI GYŰJTŐUTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI 2

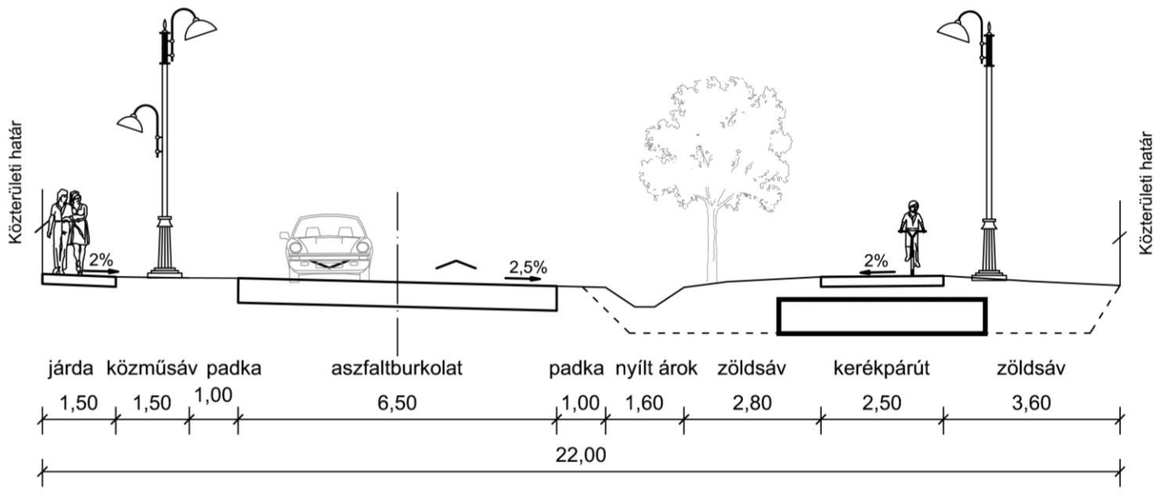
8-8
Belterületi gyűjtőút
B.V.c.C



9-9
Belterületi gyűjtőút
B.V.c.C



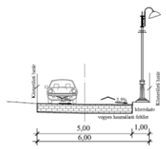
10-10
Belterületi gyűjtőút (Rózsa utca)
B.V.c.C



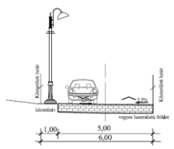
4. *függelék* KISZOLGÁLÓ UTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI

Kiszolgáló utak
Szabályozási szélesség= 6 m
Útkategória: B.VI.d.C. és B.VI.d.D.

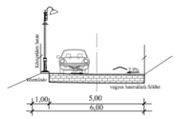
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



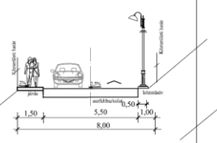
Nyílt (felszíni) vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



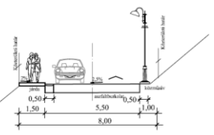
"B"-változat



"B1"-változat



"B1"-változat

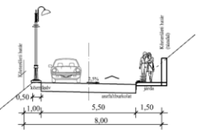


Kiszolgáló utak
Szabályozási szélesség= 8 m
Útkategória: B.VI.d.C. és B.VI.d.D.

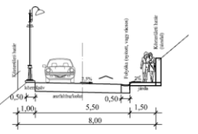
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)

Nyílt vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)

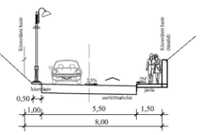
"B"-változat



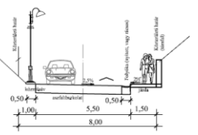
"B"-változat



"C"-változat

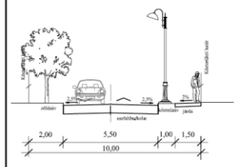


"C"-változat

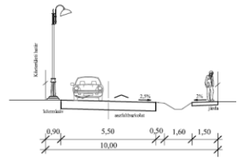


Kiszolgáló utak
Szabályozási szélesség= 10 m
Útkategória: B.VI.d.C. és B.VI.d.D.

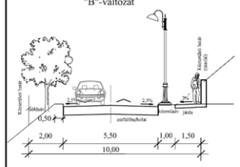
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



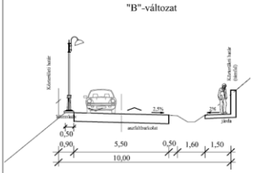
Nyílt árkos vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



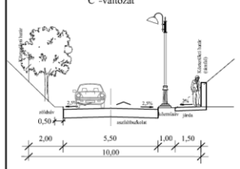
"B"-változat



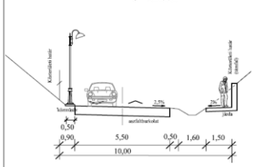
"B"-változat



"C"-változat

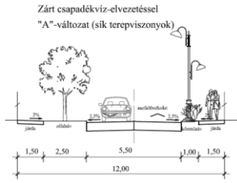


"C"-változat

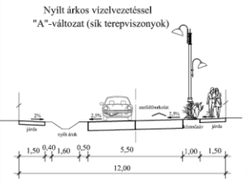


Kiszolgáló utak
Szabályozási szélesség= 12 m
Útkategória: B.VI.d.C. és B.VI.d.D.

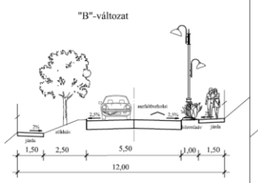
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



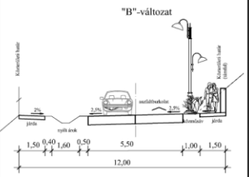
Nyílt árkos vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



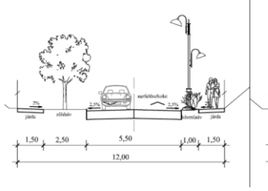
"B"-változat



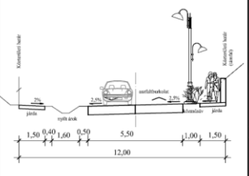
"B"-változat



"C"-változat

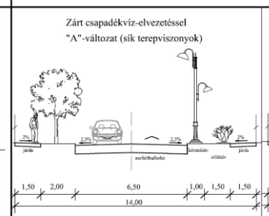


"C"-változat

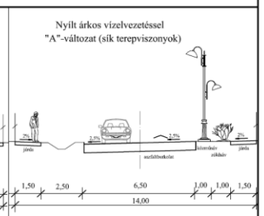


Kiszolgáló utak
Szabályozási szélesség= 14 m
Útkategória: B.VI.d.C. és B.VI.d.D.

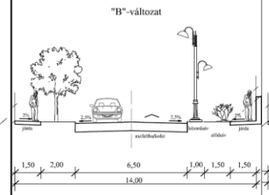
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



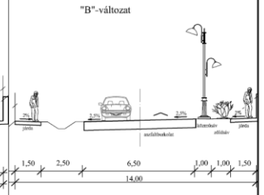
Nyílt árkos vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



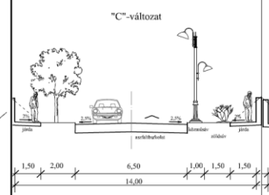
"B"-változat



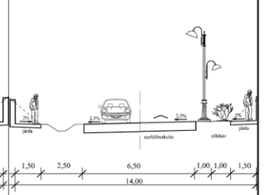
"B"-változat



"C"-változat



"C"-változat



Kiszolgáló utak változatai
keresztmetszeti szélességek és
csapadékvíz-elvezetési módok szerint

	Megbízó:	Szentendre Város Önkormányzat
	Polgármester:	Verseghi-Nagy Miklós
	Megbízó felelőse:	Aba Lehel városi főépítész
	Főépítészi koordinátor:	Horváthné Mácsai Mónika településmérnök
Megbízott felelős tervező		S. Vasi Ildikó ügyvezető

S. Vasi Ildikó

VÁROSRENDEZÉS; ÉPÍTÉSZET: PRO-TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18. I/3.

S. Vasi Ildikó	vezető településtervező,
TT/1 01-2609, É01-2609	okl. építészmérnök, okl. szociológus
Szilágyi Csilla	okl. településmérnök

Macsinka Klára

KÖZLEKEDÉS: MOBIL City Bt.

2131 Göd, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára	okl. építőmérnök,
MK: 13-1017 KÉ-K, Tkö	közlekedéstervező
Szücs Gergely	okl. építőmérnök,
	közlekedéstervező

Auer Jolán

TERMÉSZETI KÖRNYEZET, TÁJÉPÍTÉSZET, KÖRNYEZETVÉDELEM: TÁJOLÓ-TERV Kft

1147 Budapest, Must u. 4.

Auer Jolán	okl. tájépítészmérnök,
MÉK: 01-5003 TK/1, TT/1	vezető településtervező
Pisák Brigitta	okl. tájépítészmérnök
M.Andrási Ágnes	okl. tájépítészmérnök

Hanczár Gábor M.Andrási

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS: KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy u. 26. II/7.

Hanczár Zsoltné	okl. építőmérnök,
MK:01-2408, TV-T, TE-T, TH-T	okl. városépítési szakmérnök
Bíró Attila	okl. építőmérnök,
MK:01-2408, TV-T, TE-T, TH-T	
Hanczár Gábor	okl. infrastruktúra mérnök
Csima-Takács Judit	okl. tájépítészmérnök