

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/..	közzéléti 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/..	kertés mezőgazdasági terület
Gip/..	iparterület	K-K/..	különleges terület köz-műszolgáltatás	Má/..	általános mezőgazdasági terület
Üü/..	üdülőházas terület	K-Im/..	különleges terület -intermodális csomópont	Mko/..	korlátozott mezőgazdasági terület
Üh/..	hétvégi házas terület	K-Kö/..	közlekedéshez kapcsolódó különleges terület	V/..	vízgazdálkodási terület
				Tk/..	természetközeli terület

1.2

<i>Beépítésre nem szánt különleges területek és övezetei</i>	
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 ¹⁸⁹	J
1	<i>Az építési övezet</i>		<i>Az építési telek</i>					<i>Az épület</i>		<i>Megjegyzés</i>
	<i>Övezet / építési övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett leg- nagyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatti építés mér- téke</i>	<i>Terepszint alatti építés helye</i>	<i>Zöldfelület legkisebb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legna- gyobb értéke</i>		
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m - m)		
2	Ln/0	SZ	Szabályozási terven ábrázoltak szerint	95 ⁺	95 ⁺	-	-	K+ 1,50*		⁺ Beépítettség mértéke ¹⁹⁰ *feltételhez kö- tötten
3	Ln/ksz	SZ		30	40	építési he- lyen belül	40	6,0		kereskedelem- szolgáltatás övezete
4	Ln/g	SZ		80	95		40	3,50		gépjármű táro- lók, övezete
5	Ln/kk	SZ		5	KAT szerint	KAT szerint	40	-		közkert jelleggel használt övezet
6	Ln/kö	-		-	-		-	-		lakótelepen be- lüli utak és par- kolók övezete

K+1,50 = meglévő épületmagasság, mely tetőtér, vagy tetőemelet építése esetén +1,50 méterrel növelhető

¹⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹⁹⁰ 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. KISVÁROSIAK 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 meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Terepszint alatti beépítés helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagas- ság legnagyobb értéke	
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
2	Lk/K	-	SZT szerint	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz il- leszkedően ¹⁹¹
3	Lk/0	SZ/Z		100 ⁺ / 60*	100 ⁺ / 60*	Éh	-/ 20	K**	⁺ Csak kialakult ese- tek ¹⁹² *meghatározott esetek **feltételhez kötötten növelhető
4	Lk/u	SZ		SZT sze- rint	SZT sze- rint	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 korlá- tozás
12	Lk/8-ko	O/SZ	720	30	35	Éh	40	5,5	rendeltetésszám korlá- tozás
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 korlá- tozás * feltételhez kötött be- építési mód és mérték, feltételhez kötött ma- gassági 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 korlá- tozás
20	Lk/14	Z	2.000	45	55	Éh	25	12	
21	Lk/15	O	540	50	60	Éh	25	5,0	

¹⁹¹ Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig

¹⁹² Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítész 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Terepszint alatti beépítés helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagas- ság 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 sa- roktelek beépítésekor
25	Lk/ksz-1	SZ	3.000	15	20	Éh	30	12,5	kereskedelmi-szolgá- lató övezet
26	Lk/ksz-2	SZ	400	40	50	Éh	20	5,5	kereskedelmi-szolgá- lató övezet
27	Lk/g	O/Z	800	60	80	Éh	20	3,0	gépjármű-tárolók öve- zete
28	Lk/kk	SZ	-	-	10*	Ö	40	2,0*	*terepbe süllyesztett lemezparkoló létesí- tése 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. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H ¹⁹³	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség mege- gedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti épí- tés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke		
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	Lke/1	SZ	1.500	10	15	60	5,5		
3	Lke/2	SZ	1.000	15*	20	60	5,5		* telekterülettel össze- függő
4	Lke/3	SZ	1.000	15	20	60	5,5		
5	Lke/4-H	SZ/O	1.100	15	20	60	6,0*		*Derecske -hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint
6	Lke/5	SZ	900	20	20	50	5,0		
7	Lke/6	Z	900	20	25	50	5,5		
8	Lke/7	Ikr	600	20	25	50	6,0		
9	Lke/8	SZ	800	25	30	50	5,0		
10	Lke/9	O/SZ	720	30	35	50	5,0		
11	Lke/10	Z	270	30	35	50	5,5		
12	Lke/11	Ikr	720	30	35	50	5,5		
13	Lke/12	O	800	30	35	50	5,5		
14	Lke/13	O/SZ	720	30	35	50	5,5		
15	Lke/14-H	O/SZ	720	30	35	50	6,0*		hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint

¹⁹³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

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 ¹⁹⁴
3	Vt/0	-	-	-	-	T	-	-	¹⁹⁵ 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	
6 ¹⁹⁶	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	
13 ¹⁹⁷	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)**	* zárt sorú beépítésű saroktelek esetén alkalmazható beépítési mérték ** közintézmény létesítése esetén alkalmazható épületmagasság
20	Vt/17	Z	1.000	50	80	T	30	10,5	

¹⁹⁴ Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig¹⁹⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től¹⁹⁶ Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól¹⁹⁷ Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

21 198	Vt/18-H	O	8.000	45	45	T	25	10,5	<i>*hullámtéri terepszinten rendeltetéshez kötve</i>
22 199	Vt/19	SZ	3000	30	40 (60*)	T	30	10,5	<i>*terepszinten, vagy terepszint alatt rendeltetéshez kötve</i>

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	<i>Az építési övezet</i>		<i>Az építési telek</i>					<i>Az épület</i>	<i>Megjegyzés</i>
	<i>Építési övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb</i>	<i>Terepszint alatti építés mértéke</i>	<i>Terepszint alatti építés helye</i>	<i>Zöldfelület legkisebb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb mértéke</i>	
			<i>(m²)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>		<i>(%)</i>	<i>(m)</i>	
2	Vi/K	-	-	-	-	-	-	-	<i>kialakult állapothoz illeszkedően²⁰⁰</i>
3	Vi/1	SZ	5.000	20	25	T	60	6,0*	<i>*kivétel templom, mely kialakult méretei fenntartható</i>
4	Vi/2-H	SZ	3.000	20	-	-	60	6,5	<i>hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint</i>
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)*	<i>* feltételhez kötött beépítési mérték és épületmagasság</i>
8	Vi/6-H	SZ	800	40	-	-	30	6,5	<i>hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint</i>
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	
13	Vi/11	SZ	1000	35	35	T	35	5,5	

Terepszint alatti beépítés építési helyének esetei: Éh = építési helyen belül; T = telek teljes területe

¹⁹⁸ Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

¹⁹⁹ Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

²⁰⁰ 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 építési mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Közművesítettség mértéke	
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	Gksz/0	-	-	-	-	-	-	T	²⁰¹ kialakult paraméterértéke nem változtatható kivéve bontás esete
3	Gksz/1	SZ	10.000	6 ⁺	10	60	6,0	R	⁺ beépítettség mértéke ²⁰²
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
16 ²⁰³	Gksz/13	SZ	10.000	35	40	25	10,5 20,0**	T	** Sport rendeltetésű főfunkció esetén ²⁰⁴

■ A közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R= részleges (szennyvízkezelés korszerű, szakszerű közműpótló berendezéssel)

²⁰¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

²⁰² Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítész 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

²⁰³ A pontot beillesztette a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. július 24-től

²⁰⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

8. IPARTERÜLET

7. sz. táblázat

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 meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	■ Közművesítettség mér- téke	
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	Gip/1	SZ	2.000	30	35	25	10,5	T	
3	Gip/2	²⁰⁵ SZ /O*	2.000	35	40	25	7,5	T	* oldalhatáron állóan bővíteni csak az ingatlan nyilvántartás szerint meglévő oldalhatáron álló beépítés esetén lehet ²⁰⁶
4	Gip/3	SZ	5.000	40	40	25	16	T	
5	Gip/mu	-	-	0	0	-	-	-	iparterületi ma- gámút

■ 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 meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületemagasság legnagyobb értéke	■ Közművesítettség mér- téke	
			(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 terü- let a MÁSZ ér- téke szerint
5	Üü/1-H	SZ	1.000	15	0	60	6,0*	T	hullámtéri terü- let a MÁSZ ér- téke szerint

■ Közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R=részleges

²⁰⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

²⁰⁶ Beillesztette a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

* *MÁSZ = a mértékadó árvízszint, melyhez mérten számítandó*

10. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H ²⁰⁷	I	J
1	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke		■ Közművesítettség mértéke	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m - m)			
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		R	
5	K-Re/2	SZ	6.000	25	25	60	7,5		R	
6	K-Sk/1	SZ	5.000	15	20	60	7,5		T	
7	K-Sp/1	SZ	5.000	20	20	60	7,5		T	
8	K-Sp/2	SZ	6.000	30	40	40	10,0		T	
9	K-Sp/3	SZ	3.000	40	40	40	4,5-8,0		T	
10	K-Ák/1	SZ	3.000	20	25	45	5,0		R	
11	K-Ho/1	SZ	20.000	20	20	40	15,0 / 7,5*		T	*telekhatárhoz viszonyított ér- ték
12	K-Hull/1	SZ	10.000	20	20	40	7,5		T	
13	K-K/1	SZ/O	-	-	-	-	-		T	különleges te- rület közművek területe
14	K-K/1-H	SZ/O	-	-	-	-	-		T	különleges te- rület közművek területe hul- lámtéri terüle- ten
15	K-Im/0 (K-kö+ Gksz)	SZ/O	-	-	-	-	-		T	több szintű te- rülethasznál- lat SZT szerint nem bővíthető a beépítés
16	K-Kö/1	SZ	2.500	15	15	40	6,0		T	
17	K-Kö/2	SZ	20.000	25	25	40	6,0		T	vasút üzemi te- rület
18	K-Kö/3	SZ	3.000	30	30	40	6,0		T	.

■ Közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R=részleges

SZ/O jelű beépítési mód: a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló

²⁰⁷ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

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, Duna-kanyar 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 (Szarvas-hegyi 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
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 Miklós utca ²⁰⁸			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

²⁰⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

32	jelentősebb mezőgazdasági utak			K (min. 5,0)	0
33	egyéb közlekedési területek övezetei			<i>keresztmetszeti szélesség (m)</i>	
34	jelentősebb gyalogos és kérekpárutak	KÖu/4	<i>szürkés</i>	K (min. 3,0)	0
35	külön-szintű csomópont	KÖcs	<i>c.sárga</i>	változó	0
36	közlekedési zöldfelületek	KÖZ²⁰⁹	<i>c.sárg+zöld</i>	változó	0
37	közterületi parkoló	KÖp²¹⁰	<i>c.sárga</i>	változó	5,0
38	vasúti terület	KÖk/1	<i>barna</i>	K	0
39	vízi-közlekedés, hajó kikötő területe	KÖv	<i>c.sárga</i>	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	<i>Övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépíthető telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatt az építés mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			<i>(m²)</i>	<i>(m²)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>	
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

²⁰⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

²¹⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

13. ERDŐTERÜLETEK

12. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	<i>Övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépíthető telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatt az építés mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			(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	—	—	—	—	—	—	<i>védett</i>
7	Ev/2	—	—	—	—	—	—	<i>védelmi</i>

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 átlagmértetet 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 építménysűrűség legnagyobb értéke	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 átlagmértet 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	Béépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Kialakítható új telek legkisebb		Béépíthető telek legkisebb területe	Béépítettség 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	<i>Övezet Jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			<i>(m²)</i>	<i>%²¹¹</i>	<i>(m)</i>	
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	<i>Övezet / építési övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			<i>(m²)</i>	<i>m²</i>	<i>(m - m)</i>	
2	Tk/1	-	-	0	-	

²¹¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

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	Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Közműellátás mértéke és módja	Megjegyzés
			(m ²)	(m ²)	(%)	(%)	(m)		
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