



**SZENTENDRE
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
26/2017. (VII.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA**

II FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- alátámasztó munkarészek -



Budapest, 2023. február



Projektszám: 1211

Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet módosítását Szentendre Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

**Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:**

Pekár Zoltán
településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

**Zöldfelületek,
környezetrendezés:**

Mándi József
vezető területrendező tervező,
településtervező,
táj- és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl.
városépítési- városgazdálkodási szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR 01-5149

Közlekedés:

Rhorer Ádám (KÖZLEKEDÉS Kft.)
műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,
okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: TK-Ö 01-3157
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,
KÖ-T

Közműellátás:

Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)
vezetőtervező

szakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T

Bíró Attila (KÉSZ Kft.)
vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2023. február

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	3
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	4
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	4
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	4
1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	4
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	4
1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	4
1.3.1. A hatályos fejlesztési koncepció	4
1.3.1. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	4
1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések	4
1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	5
1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	5
1.5. Az épített környezet vizsgálata	5
II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	5
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	5
1.1. Településrendezési javaslatok.....	5
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - a változások bemutatása - ..	5
1.2.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása	5
1.2.2. A helyi építési szabályzat (SZÉSZ) változásainak bemutatása	5
1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása	6
2. A TERVI MEGOLDÁSOK MAGASABBRENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	6
3. EGYÉB SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	6
4. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS IRÁNTI KÉRELEM.....	6
5. A SZÉSZ VÁLTOZÁSAINAK INDOKOLÁSA	14
TERVIRATOK, MELLÉKLETEK.....	16

Budapest, 2023. február



BEVEZETÉS

SZERZŐDÉS, MUNKAINDÍTÁS

Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet módosítását a települési önkormányzat megbízásából a PESTTERV Kft., a 2020 májusában kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A tervezési munka a szerződéskötést követően a szükséges adatbeszerzésekkel, előkészítő egyeztetésekkel indult 2020 júniusban.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI FELADATOK

Jelen tervezési feladat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. címében rögzítetteknek megfelelően helyi építési szabályzat módosításának (továbbiakban: SZÉSZ) az elkészítése.

A tervezési szerződés alapján a tervezési feladat kizárólag a SZÉSZ szövegének módosítása (rajzi munkarész, tervlap nem készül), az alábbi témakörökre kiterjedően:

- Az utóbbi években tapasztalható lakásépítési volumen csökkentése, visszafogása, különös tekintettel az egyszerű bejelentéssel építhető épületek körére.
- A lakásokhoz kapcsolódó gépkocsi elhelyezési kötelezettség, valamint annak teljesítési módjának felülvizsgálata.
- Beépítési százalékok, zöldfelületi mutatók felülvizsgálata
- Egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek számának felülvizsgálata, többgenerációs lakások feltételeinek meghatározása
- A SZÉSZ szövegében található, nem egyértelmű megfogalmazások átgondolása
- Elővásárlási joggal érintett ingatlanok körének bővítése
- Az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata

Az előbbieken túlmenően van néhány olyan módosítási igény, mely adott esetben lehet, hogy az Állami Főépítésnek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 28. § (3) szerinti felmentését fogja igényelni.

A feladat jellegéből adódóan a 2015-2017. között elkészült vizsgálati munkarészek aktualizálása nem szükséges, azok továbbra is érvényesek.

TERVEZÉSI FOLYAMAT FÁZISAI ÉS RÉSZDOKUMENTÁCIÓK

Munkafázis és részdokumentáció megnevezése	Dokumentálás időpontja
I. fázis: munkaközi belső önkormányzati egyeztetési dokumentáció	2022. december
II. fázis: véleményezési dokumentáció	2023. február
III. fázis: végső szakmai véleményezési dokumentáció	később készül el
IV. fázis: önkormányzati elfogadásra előkészített dokumentáció	később készül el
V. fázis: véglegesített dokumentáció	később készül el

Kezelhetőségi okokból az egyes dokumentálási fázisokban az anyag különféle részei külön kötetekben (külön fájlokban) kerültek dokumentálásra. Így külön kötetben (külön fájlokban) található adott esetben:

- Az alátámasztó munkarészek a SZÉSZ szövegmódosításainak indoklásával (ebben a kötetben)
- A jóváhagyandó SZÉSZ módosítás szövege (érdemi szöveggént, LOCLEX-szel szerkesztve; fájl neve: SzentSZESZm_SZESZjav_20230213.pdf)
- A SZÉSZ tervezett változása a hatályos egységes SZÉSZ szövegén bemutatva (fájl neve: SzentSZESZm_alatSZESZ_20230213.pdf)

TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI EGYSZERŰSÍTÉSEI, ELMARADÓ FEJEZETEK

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. Ezzel összefüggésben kiemeljük, hogy az elvégzendő tervezési munka jellegére tekintettel, a rendeletben felsorolt fejezetek közül a jogszabályban biztosított eltérési lehetőség alapján - a mellékletek között csatolt önkormányzati főépítési nyilatkozattal összhangban - csak a szükséges fejezetek csak a jelen tervmódosítás által megkövetelt mértékig készültek e, vagy kerültek korszerűsítésre, kiegészítésre. Ezzel összhangban több szükségtelen fejezet részben, vagy teljes egészében el is maradt.



VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

ORSZÁGOS TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítások nem járnak együtt a TSZT módosításával ezért az Országos Területfejlesztési Konceptió (OTFK) településre vonatkozó megállapításait nem kell vizsgálni.

PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett módosítások nem járnak együtt a TSZT módosításával ezért a Pest megyei Területfejlesztési Konceptió településre vonatkozó megállapításait nem kell vizsgálni.

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Országos Területrendezési Tervről szóló része (továbbiakban: OTrT)
- a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló jogszabály Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló része (továbbiakban: BATrT)

A tervezett módosítások nem járnak együtt sem a TSZT sem az SZT módosításával, ezért nem kell vizsgálni sem az OTrT, sem a BATrT előírásait.

1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.3.1. A hatályos fejlesztési koncepció

A város jelenleg hatályos településfejlesztési koncepcióját a 275/2015. (X.08.) számú határozattal fogadta el.

1.3.1. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A tervezett SZÉSZ módosítással összefüggésben Szentendrének jelenleg nincs hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződése.

1.3.2. A tervezést befolyásoló egyéb önkormányzati döntések

A tervezési szerződés megkötését és a munka indítását a 154/2019. (XI.13.), majd az ezután meghozott 22/2020. (II.12.) Kt. sz. általános döntéseket tartalmazó határozatai tették lehetővé, de ezek konkrét elvégzendő feladatokat még nem rögzítettek. Ezek alapján az elvégzendő feladatot, a szövegjavítási elképzeléseket alapvetően a városi főépítéssel különféle körben megtartott formális és informális egyeztetéseken közösen pontosítottuk, illetve a javasolt szövegmódosításokat együtt dolgoztuk ki figyelembe véve a tárgyi ügygel kapcsolatosan megfogalmazott különféle önkormányzati határozatokat.



1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A város jelenleg is hatályos közvetlen tervelőzményei a következők:

- A településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT): a 176/2017. (VII.27.) Kt. számú határozat.
- A TSZT későbbi módosításai: a 54/2018. (III.22.), a 24/2019. (II. 21.) és a 122/2022. (IV.29.) Kt. számú határozat.
- A SZÉSZ: a 26/2017. (VII. 31.) Ör. számú rendelet.
- A SZÉSZ későbbi módosításai: a 8/2018. (III.21.), a 15/2018. (VII.23.), az 5/2019. (II.22.), a 6/2019. (II.22.), a 24/2019. (VI.14.), a 14/2022. (V.2.), valamint a 24/2022. (VI.30.) Ör. számú rendeletek.
- A településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK): a 2/2018. (I.18.) Kt. számú határozat.
- A településképi védelmi rendelet (továbbiakban: TKR): az 1/2018. (I.22.) Ör. számú rendelet.
- A TKR későbbi módosítása: a 23/2019. (VI.14.), valamint a 37/2021. (X.22.) Ör. számú rendeletek.

1.5. Az épített környezet vizsgálata

Mivel a SZÉSZ módosítás megrendelésekor is eleve már részletes konkrét szövegjavítási igényekkel és elképzelésekkel rendelkezett az önkormányzat, ezért most hagyományos értelemben vett és külön dokumentált vizsgálati munkarészek elkészítése szükségtelen volt, hiszen ebben az esetben nem történik komplex tervfelülvizsgálat. Megjegyezzük azonban, hogy a tervelőzményeket átnézve megállapítható, hogy Szentendre Város településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek is a felülvizsgálata időszerű.

A SZÉSZ tervezett szövegmódosításai nem érintik a hatályos rajzi munkarészeket, így e tervmódosítás miatt sem TSZT, sem az SZT módosításra nincs szükség, hiszen nem változnak meg.

Mivel a SZÉSZ módosítás a város teljes közigazgatási területét is érintő szövegmódosításokat tartalmaz, így logikusan kisebb-nagyobb mértékben minden szentendrei ingatlant érint.

II. TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

A tervmódosítás során csak a SZÉSZ szövege változik.

Itt is ismét kiemeljük, hogy a hatályos TSZT rajzolata és leírása, továbbá az SZT rajzolata is változatlan maradt, mert a módosítási igények miatt szükségtelen ezek korrekciója!

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - a változások bemutatása -

1.2.1. A településszerkezeti terv változásainak bemutatása

A hatályos TSZT és módosításainak rajzolatai és szövegei sem változtak meg.

1.2.2. A helyi építési szabályzat (SZÉSZ) változásainak bemutatása

A hatályos SZÉSZ szövege formai és tartalmi szempontból is jelentősen megváltozott különösen az önkormányzati igényeknek és a bekövetkezett jogszabályi változások kényszerének következtében, de nem melleleg a szöveg több meglévő pontatlansága, hibás, vagy helytelen szövegezésének javítási igénye miatt is. A SZÉSZ tervezett változtatása az előbbi indokok alapján szövegesen főbb vonalakban az alábbiakra terjedt ki:

- a szöveg eredendően hibás, hiányos, pontatlan, értelmetlen, vagy helytelen szövegezésének



- javítása, sajtóhibák korrekciója, egységes logikai rendszernek megfelelő részben megújított szövegstruktúra kialakítása,
- az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások miatti legfontosabb szövegszerűsítések átvezetése,
 - konkrét önkormányzati szövegjavítási kérések átvezetése (különösen pl. fogalmak egységesítése, fogalommagyarázatok pontosítása, a kedvezőbb, tágasabb lakkörnyezet fenntartása, biztosítása érdekében különféle lakásszámcsökkentést eredményező változtatások végrehajtása, környezeti állapotjavulást eredményező korrekciók elvégzése)
 - a különféle szakági (zöldfelületi, környezetvédelmi, közlekedési és közművesítési) előírásainak önkormányzati érdekből, jogszabályi kötelezettségből, vagy szakmai szükségességből történő korszerűsítése, pontosítása.
 - a hatályos SZÉSZ elfogadása óta eltelt időszakban jelentkezett konkrét megoldandó, de kisebb horderejű, lokális hatású módosítási igények, fejlesztési kérések SZÉZ-be illesztése (pl. kisebb jelentőségű lakossági, vállalkozói kérések, leégett SPAR pótlásának előkészítése, stb).

Mivel a terv csak a SZÉSZ módosítására terjedt ki, mely szövegmódosítások a változások megjelölése és jó nyomon követhetősége miatt önmagáért beszél, tovább mivel a szövegváltozásokhoz egyébként is indokolásokat is fűzünk, ezért itt most részletesebben nem ismertetjük a változtatásokat. Magának a SZÉSZ szövegének a változását -, ahogy azt korábban is már jeleztük - jól jelölt módon külön fájlban mutattuk meg.

1.2.3. A szabályozási terv változásainak bemutatása

A hatályos SZT és módosításainak rajzolatai nem változtak meg.

2. A TERVI MEGOLDÁSOK MAGASABBRENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A termódosítás során csak a hatályos SZÉSZ szövege került megváltoztatásra, terület-felhasználás változásra módosításra nem került sor. E változtatások következtében a hatályos TSZT és módosításai, valamint a hatályos SZT és módosításai is változatlanok maradtak. Emiatt a tervi megoldások összhangja változatlanul biztosított az elfogadásukkor érvényes állapotnak megfelelően:

- az országos és megyei területfejlesztési koncepciókkal,
- az országos és térségi területrendezési tervekkel,
- a hatályos településfejlesztési koncepcióval és
- a hatályos településszerkezeti tervvel.

3. EGYÉB SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A termódosítás során csak a hatályos SZÉSZ szövege került megváltoztatásra. A város településszerkezetének, terület-felhasználásának, vagy övezeti-, szabályozási rajzolatának megváltoztatásra, módosításra nem került sor. E változtatások következtében a hatályos egyéb, a jogszabályokban rögzített szokásos szakági alátámasztó munkarészek érvényessége alapvetően nem változik, így ezek elkészítése, módosítása nem szükséges.

4. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS IRÁNTI KÉRELEM

Jelen termódosítás során egyes olyan szövegek is kisebb mértékű módosítása (pl. áthelyezésre, kisebb szövegpontosításra, egyértelműsítésre) kerültek, melyek eredeti szövegváltozatai már a hatályos SZÉSZ-ben a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész által PE/AF/00093-5/2017 számon kiadott végső szakmai véleményben adott OTÉK alóli felmentéssel rendelkeznek. Ezek -, melyek az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket tartalmaznak, - az alábbiak:

1. Azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók esetében, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolás 800 m-es körzetben történő meghatározásához az OTÉK alóli felmentést megkapták. Lásd hatályos SZÉSZ 12.§ (4) b). A szöveg átkerült a 39.§ (4) bekezdésbe.
2. Amennyiben a kisvárosias, a kertvárosias, vagy a hétvégiházias övezetekbe tartozó telek területe 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. Ezekben az esetekben az OTÉK által előírt beépítési mérték 5%-kal történő túllépéséhez az OTÉK alóli felmentést megkapták. Lásd hatályos SZÉSZ 34.§ (2). A szöveg átfogalmazva, de helyén maradt.
3. "Műemléki jelentőségű terület"-en, "Műemléki környezet"-ben, ahol zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítés alakult ki új épület elhelyezése esetén épületköz létesítése megengedett a telepítési távolság megtartása esetén. Az épületköz méretének az OTÉK 34.§ (3) bekezdése által meghatározott 10,0 m-es értéktől való eltéréséhez - de értéke nem lehet kevesebb, mint 3,0 m- az OTÉK alóli felmentést megkapták. Lásd hatályos SZÉSZ 35.§ (5) b). A szöveg átkerült a 37.§ (5) (a) bekezdésbe.
 4. Az "Ln/0" jelű (nagyvárosias lakóterület) építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének és a terepszint alatti építés mértékének 95%-os megállapításához az OTÉK alóli felmentést megkapták. Lásd hatályos SZÉSZ 3. melléklet, 1. táblázat D2 és E2 cellái. Az értékek a helyén maradtak.
 5. Az "Lk/0" jelű (kisvárosias lakóterület) építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének és a terepszint alatti építés mértékének 100 %-os megállapításához - amennyiben a kialakult beépítési mérték 100 %-os- az OTÉK alóli felmentést megkapták. Lásd hatályos SZÉSZ 3. melléklet, 2. táblázat D3 és E3 cellái. Az értékek letisztítva, de a helyén maradtak.
 6. A "Gksz/1" jelű, beépítésre szánt terület övezetére vonatkozóan- az OTÉK 6.§ (1) a) pontjától eltérő- a maximális 6%-os megengedett beépítettséghez az OTÉK alóli felmentést megkapták. Lásd hatályos SZÉSZ 3. melléklet, 6. táblázat D3 cellája. Az érték változatlanul a helyén maradt.

A mostani tervmódosítás során jelentkezett új igénnyel összefüggő OTÉK alóli felmentési kérelem

Lakossági kérésre -az adott ingatlanon, vagy környezetben kialakult meglévő állapotra való tekintettel- az Ln/ksz jelű építési övezetekben a jelenleg még beépítetlen 1600/53, /54 és 1600/61, valamint a már beépült 8634/10 hrsz ingatlanok beépíthetősége, rendezése érdekében kidolgozott, a SZÉSZ 42.§ (9) bekezdésre vonatkozó módosító szövegjavaslat OTÉK alóli felmentést igényel. Többnyire ezen ingatlanok környezete úszótelek jelleggel már beépült, melyeken lakótelepi lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények valósultak meg, de e területeken van még három beépítetlen ingatlan is, melynek beépülésére a környező lakóterületeken jelentkező ellátási igények kielégítés miatt szükség lenne. A tervezett módosítás alapvetően ezen ingatlanok beépíthetőségének megteremtését, illetve a már beépültek rendezhetőségét célozza, a kialakult telek és beépítettségi állapotok figyelembe vétele mellett az OTÉK-ban rögzített 80 %-os beépíthetőségi felső határértéknek, a legfeljebb 270 m²-es teleknagysáig figyelembe vehető 100 %-ra való megnövelésével. Az önkormányzati alapelképzelés szerint az övezetben kialakult már meglévő beépítések maradhassanak meg, újjáépülhessenek a három beépítetlen ingatlan pedig legyen akár 100%-os mértékben beépíthető, de 270m²-es telekterület felett már ne legyen engedményre lehetőség. A módosítással érintett övezetben az előbbiekkal összhangban a 1600/53 és/54 1600/61 hrsz beépítetlen, míg a 8634/10 és a többi (1600/50,51,58,59,60,62,63,64,66,67,68) hrsz ingatlan már beépített.

„(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. A 270 m²-nél kisebb területű telkek esetén a 3. melléklet 2. sz. táblázatától eltérően a beépítettség mértéke 100 %. Ebben az esetben az épület az általános előírásoktól eltérően a környezetben kialakult állapotnak megfelelő módon helyezhető el a telken.”

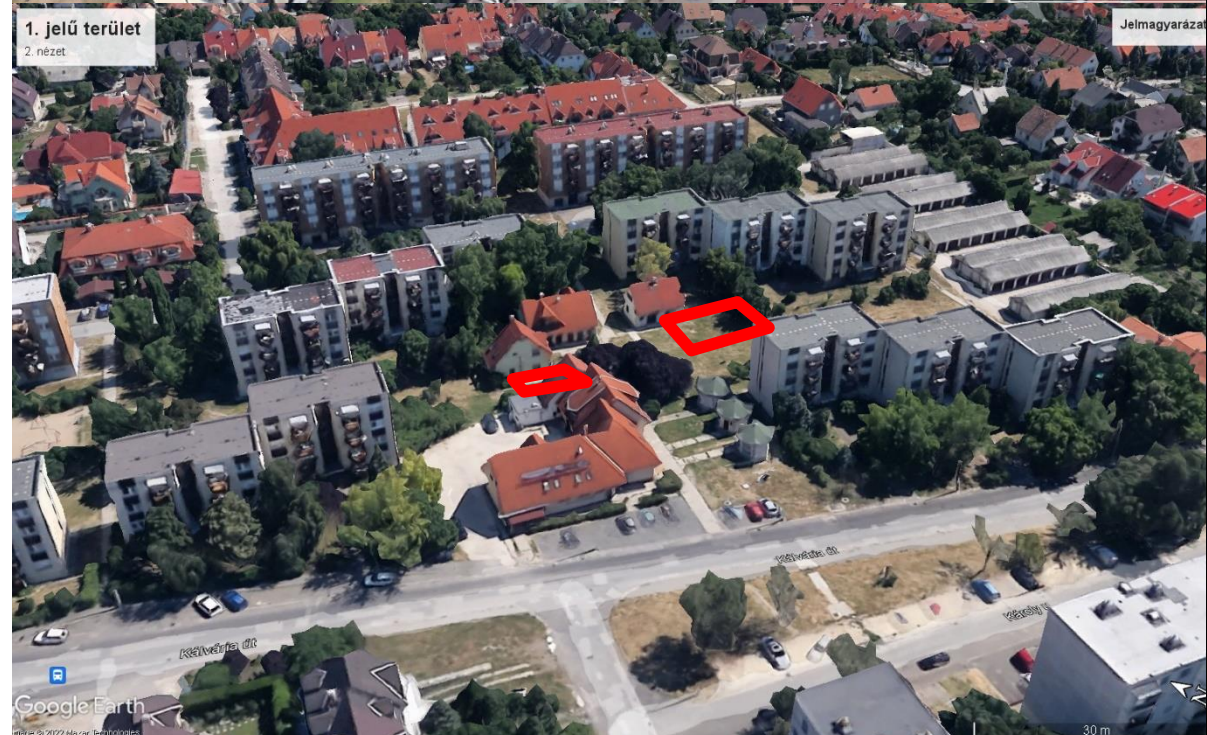


Kivonat a hatályos SZT-ből (a 3-as számú szelvényből) az érintett 1600/53 /54, és 1600/61, valamint 8634/10 hrsz ingatlanok és közvetlen övezeti környezetük bemutatására (piros kontúrokkal jelölve)



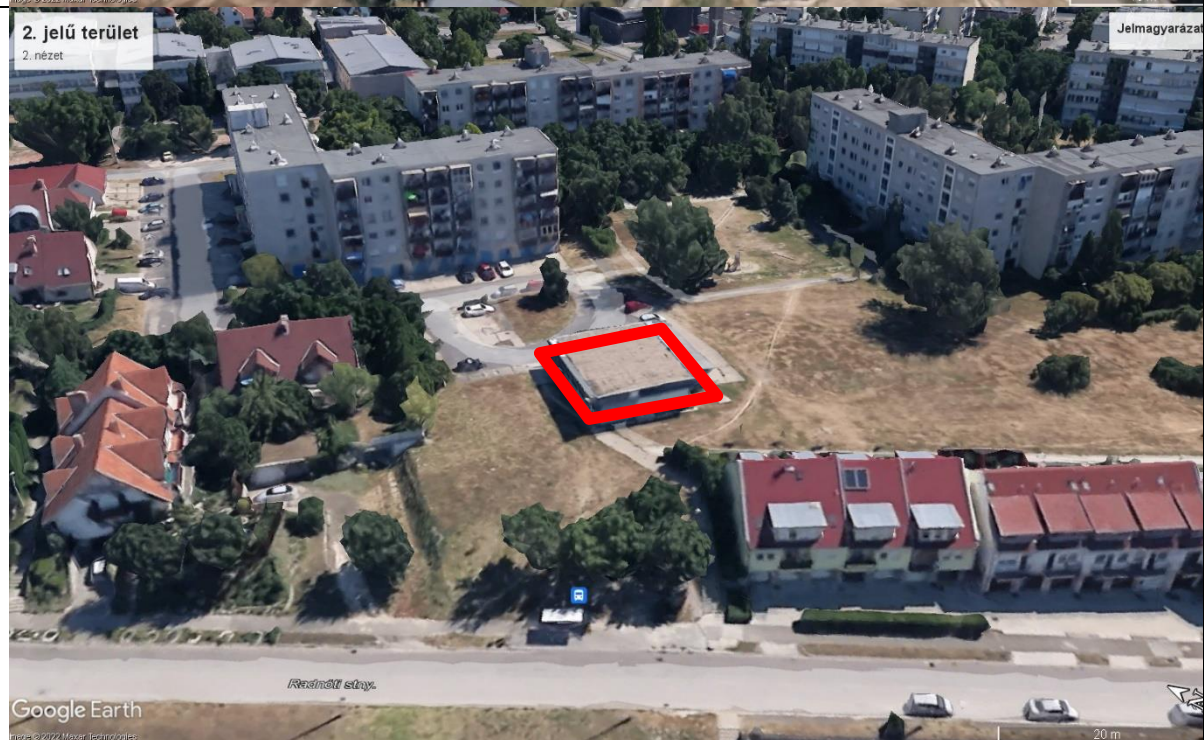
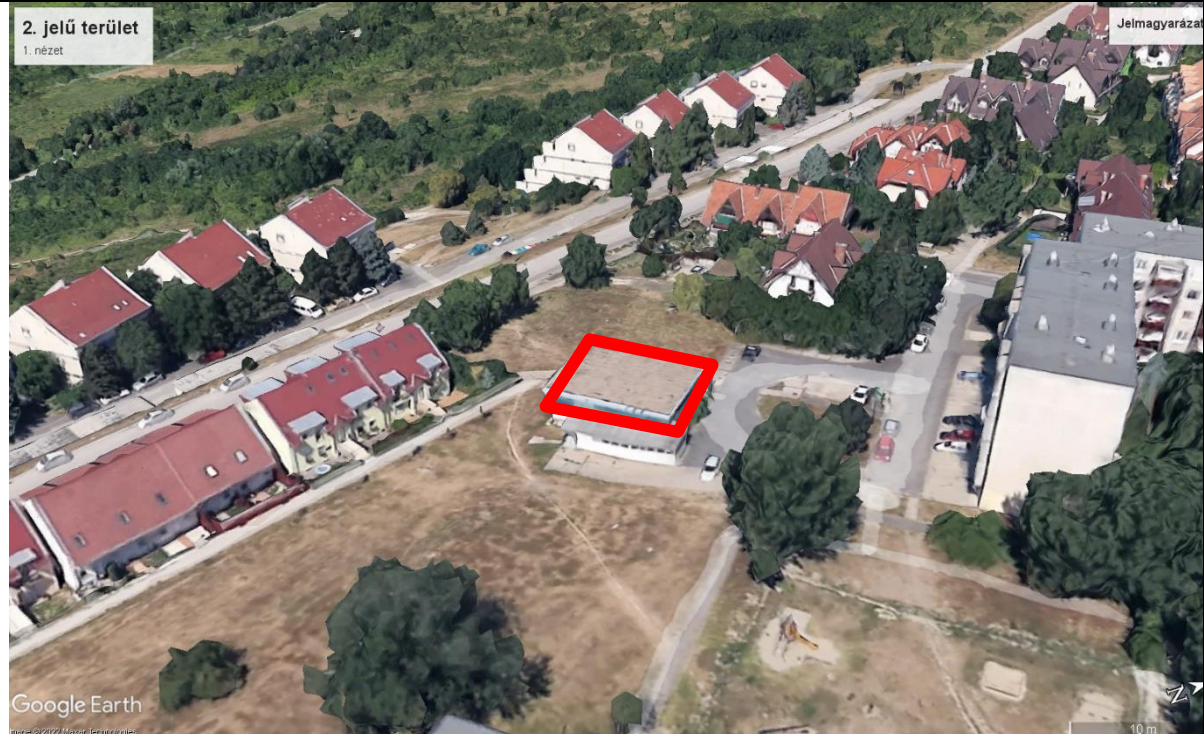


A változtatással érintett területek bemutatása a Google Earth légifotók felhasználásával a 1600/53 /54, és 1600/61 hrsz ingatlanok és közvetlen övezeti környezetük bemutatására (piros kontúrokkal jelölve)





A változtatással érintett terület bemutatása a Google Earth légifotók felhasználásával a 8634/10 hrsz ingatlan és közvetlen övezeti környezete bemutatására (piros kontúrokkal jelölve)

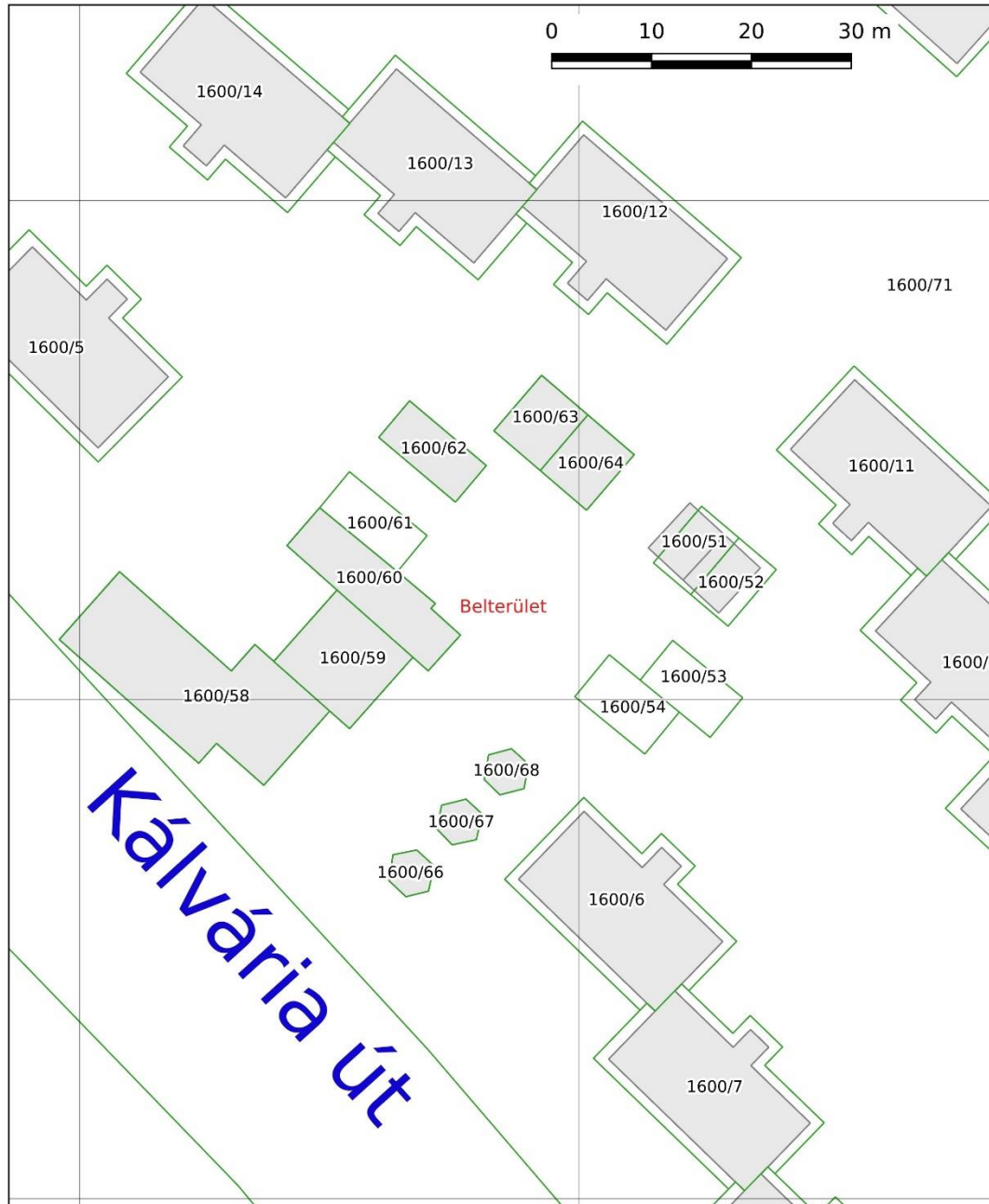


A fentiekkel összhangban az önkormányzat kérésére tehát SZÉSZ Ln/ksz jelű nagyvárosias lakóövezete esetén a kialakult valós beépítettségi állapotokra való tekintettel szükség van a legnagyobb terepszint feletti beépítettség értékének korábbi 30% helyett 100%-ban való meghatározására, mely a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) erre az övezettípusra a 2. számú melléklet 3B jelű cellájában rögzített 80%-os értéknél nagyobb, azaz az OTÉK keretparaméterei enyhítésnek minősül. Ezen enyhítési kérelem indoka, hogy az alább mellékelt alaptérképi kivonatokon jól láthatóan a meglévő beépítések esetén az úszótelkes jelleg miatt a SZÉSZ jelenlegi változatában szereplő 30%-os legnagyobb beépítettségi értéknél már most is lényegesen magasabb, több esetben gyakorlatilag 100%-os beépítettségi állapot áll fenn az ingatlanok zöménél. azaz az ingatlanok lényegében jelentősen túlépültek. Emiatt tehát az önkormányzat jogos igénye, hogy a kialakult, megvalósult beépítettségi



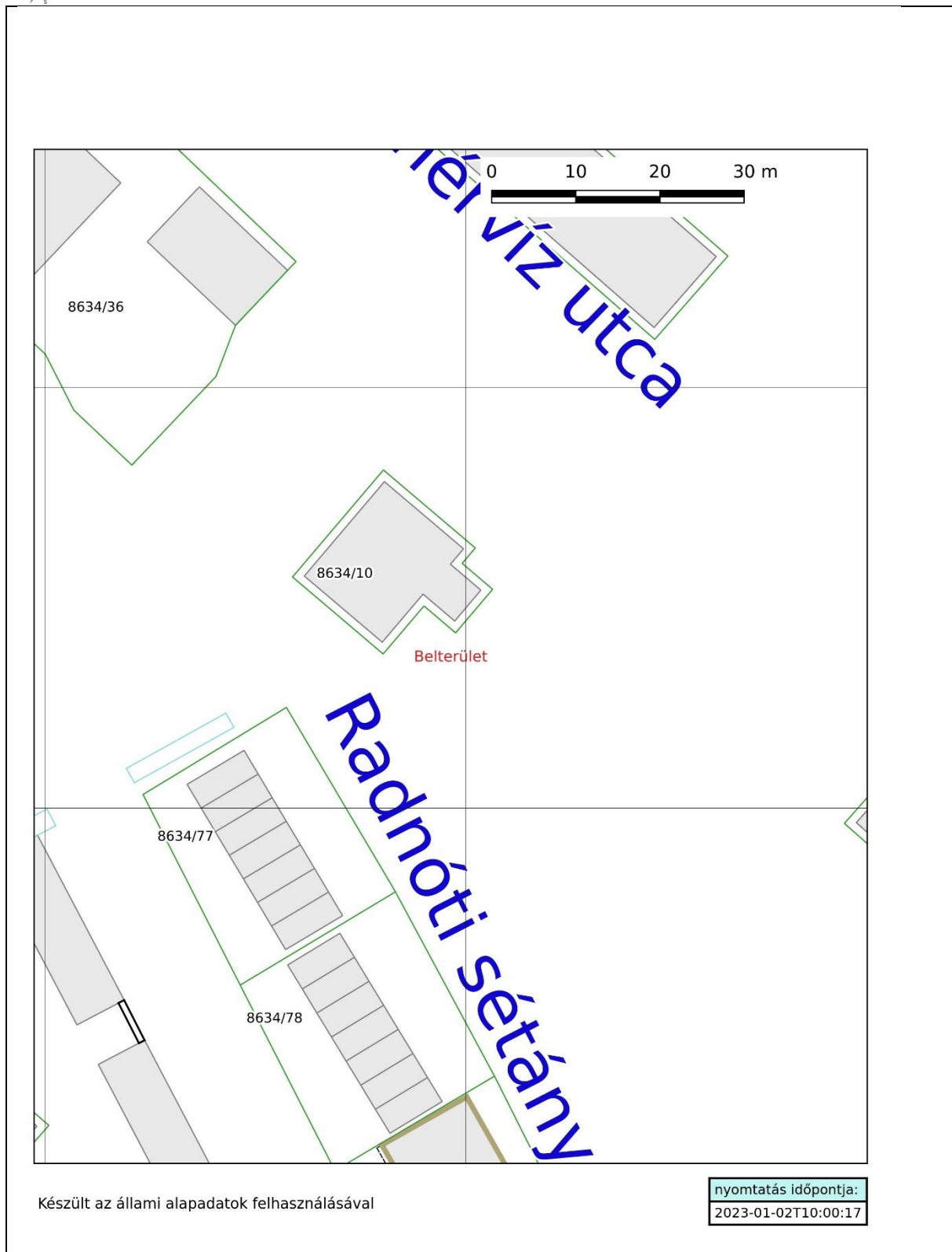
állapotot jobban megközelítse a SZÉSZ-ben az Ln/ksz jelű hétvégiházias üdülő övezetre a legnagyobb terepszint feletti beépítettség értékére vonatkozó szabályozási paraméter, azaz a 30%-os érték helyett 100%-o érték legyen alkalmazható.

Alaptérképi kivonatok az érintett 1600/53 /54, és 1600/61, valamint 8634/10 hrsz ingatlanok és közvetlen övezeti környezetük bemutatására (a szürke kitöltés az épületek alapterületének kiterjedését jelöli)



Készült az állami alapadatok felhasználásával

nyomtatás időpontja:
2023-01-02T09:57:38



2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
--	---	---	---	---



1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	12,5<	10
4.	kisvárosias lakóterület	60	<12,5	20
5.	kertvárosias lakóterület	35	<8	45
6.	falusias lakóterület	30	<8	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	üdülőházas terület	30	6,0<	40
14.	hétvégi házas terület	20	<6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40



5. A SZÉSZ VÁLTOZÁSAINAK INDOKOLÁSA

Szentendre Város hatályos helyi építési szabályzatának, azaz a SZÉSZ-nek a módosítását általánosságban az tette szükségessé, hogy a szövegben korábban rögzített előírások értelmezése, az előírások önkormányzati, hatósági és tervezői alkalmazása sok esetben nehézkes volt, egyes elavult előírások jelentősebb megváltoztatása is már szakmailag indokoltá vált, továbbá a jogszabályi környezet változása is komolyabb szöveges korszerűsítéseket kívánt meg. A módosítások alapvető elve a nagyobb fokú jogszabályi kompatibilitás, az áttekinthetőség, alkalmazhatóság javítása és az egyes paraméterek megváltoztatása során a város élhetőbbé tétele, a szabályoknak a napi valós élethez való nagyobb mérvű hozzáigazítása. Mivel a SZÉSZ teljes felülvizsgálat alá vonására pénzügyi és időtakarékosági okokból nem volt lehetséges ezért jelenleg csak a meglévő szövegek jelentősebb mértékű módosítására kerülhetett sor. A változások vizuális nyomon követhetősége érdekében elkészült egy olyan szövegváltozat is, melyen a tervezett változtatásokat is a hatályos szövegen jól láthatóan bejelöltük. A tervezett változtatások az alábbiak szerint alakulnak.

Az általános előírásokban (I. fejezet 1.§-tól 11.§-ig) szereplő szövegek részleges megváltoztatására jogszabályszerkesztési, szakmai és jogi szövegegyértelműsítési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ más részeibe kerültek átmozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson. Az értelmező rendelkezéseknél a fogalom meghatározásokat pontosítottuk, a szükséges új elemekkel kiegészítettük, a felesleges elemeket töröltük. A sajátos jogintézményekre vonatkozó szövegrészek jelentős tartalmi módosításra kerültek. Ezen belül a telekalakítási szabályok lényegesen korszerűsödtek.

A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó előírásokban (II. fejezet 12.§-tól 14.§-ig) szereplő szövegek részleges megváltoztatására jogszabályszerkesztési, szakmai és jogi szövegegyértelműsítési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ más részeibe kerültek átmozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások (III. fejezet 15.§-tól 16.§-ig) törlésére és átmozgatására jogszabályszerkesztési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ más részeibe kerültek átmozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokban, továbbá a környezetvédelmi előírásokban (IV. és V fejezetek 17.§-tól 23.§-ig) szereplő szövegek részleges megváltoztatására jogszabályszerkesztési, szakmai és jogi szövegegyértelműsítési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ ezen részeibe kerültek átmozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson. A szakági szövegek helyenként jelentősebben frissítésre, bővítésre kerültek.

A veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások (VI. fejezet 24.§-tól 25.§-ig) egy részének törlésére jogszabályszerkesztési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. A szakági szövegek helyenként frissítésre, bővítésre kerültek.

A közműellátás és elektronikus hírközlés, közlekedés vonatkozó előírásainak (VII. fejezet 26.§-tól 33.§-ig) részleges megváltoztatására, és átmozgatására jogszabályszerkesztési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ más részeiből ide kerültek átmozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson. A szakági szövegek szakmai és jogszabályi okokból helyenként frissítésre, bővítésre, pontosításra kerültek.

Az építés általános szabályára vonatkozó előírásokban (VIII. fejezet 34.§-tól 40.§-ig) szereplő szövegek részleges megváltoztatására jogszabályszerkesztési, szakmai és jogi szövegegyértelműsítési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ más részeibe kerültek átmozgatásra, vagy a SZÉSZ más részeiből kerültek átmozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson. A szakági szövegek helyenként jelentősebben frissítésre, bővítésre kerültek. A tervezett szövegváltoztatások célja a jelenlegi korszerűbb igényeknek való megfelelés, az egyes különféle besorolású területek értékminőségének javítása. A meglévő állapotra való tekintettel a szövegmódosítási javaslatok közül a



39.§ (4) bekezdésre vonatkozó szövegjavaslat meglévő OTÉK alóli felmentése továbbra is megtartandó.

A katasztrófavédelemre vonatkozó előírásokat (IX. fejezet 40.§) mint érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük.

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásokban (X. fejezet 41.§-tól 61.§-ig) szereplő szövegek részleges megváltoztatására jogszabályszerkesztési, szakmai és jogi szövegegyértelműsítési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ más részeibe kerültek átmozgatásra, vagy a SZÉSZ más részeiből kerültek idemozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson. A szakági szövegek több helyen frissítésre, bővítésre kerültek. Különféle, a létesíthető lakások számának csökkentését direkt és indirekt módon célzó módosítási javaslat is született, mellyel az önkormányzat alapvető célja a kedvezőbb, lazább, élhetőbb és emiatt értékesebb lakókörnyezet megteremtése, a kialakult állapot javítása. Lakossági kérésre az 1600/53 és/54 hrsz beépíthetősége érdekében meglévő állapotra való tekintettel a szövegmódosítási javaslatok közül a 42.§ (9) bekezdésre vonatkozó szövegjavaslat OTÉK alóli felmentést igényel. A SZÉSZ tartalmaz a leégett SPAR területének rendezése érdekében, az új beépíthetőséget mielőbb lehetővé tevő új előírásokat.

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokban (XI. fejezet 62.§-tól 75.§-ig) szereplő szövegek részleges megváltoztatására jogszabályszerkesztési, szakmai és jogi szövegegyértelműsítési okokból került sor, illetve az érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük. Egyes konkrét szövegrészek a SZÉSZ más részeibe kerültek átmozgatásra, vagy a SZÉSZ más részeiből kerültek idemozgatásra annak érdekében, hogy a szöveg egységes és logikus rendszert alkosson. A szakági szövegek több helyen frissítésre, bővítésre kerültek.

Az egyes városrészek kiegészítő előírásait (X. fejezet 76.§-tól 92.§-ig) mint érdemi szabályozási tartalmat nem hordozó szövegeket töröltük.

A SZÉSZ 3. mellékletében, azaz az építési övezetek és övezetek paramétertáblázataiban a táblázati paraméterek a SZÉSZ szövegjavításaival és a hatályos szabályozási tervlapokon ábrázoltakkal összhangban az önkormányzati igényeknek megfelelően történtek több övezetben és több helyen. Az Ln/ksz jelű övezet paraméterkorrekciója OTÉK alóli felmentés esetén valósulhat meg.

A SZÉSZ 4. melléklete (elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke) önkormányzat kérésre egy új elemmel kiegészült.

A SZÉSZ 5. melléklete (állattartó építmények védőtávolsága) önkormányzat kérésre teljes korszerűsítésre került.

A SZÉSZ 6. melléklete (pakolás) önkormányzat kérésre teljes korszerűsítésre került.

A SZÉSZ 7. melléklete (a város kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területein el nem helyezhető új építmények, rendeltetések jegyzéke) önkormányzat kérésre teljes korszerűsítésre került.



TERVIRATOK, MELLÉKLETEK

- A munkaindító 154/2019. (XI.13.) és a 22/2020. (II.12.) Kt. sz. határozata. határozatok (1-1 oldal)
- Főépítési nyilatkozat a dokumentáció tartalmáról (2 oldal)



KIVONAT

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. november 13-i üléséről készült jegyzőkönyvből

8. **Előterjesztés Szentendre településrendezési eszközeinek, benne a Szentendrei Építési Szabályzatnak (SZÉSZ) átfogó felülvizsgálatát célzó előkészítő folyamat elindításáról**
Előadó: Fülöp Zsolt polgármester

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
154/2019. (XI.13.) Kt. sz. határozata:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szentendre településrendezési eszközei átfogó felülvizsgálatával összefüggésben

1. felkéri a Polgármestert, hogy a Főépítész Kabinet segítségével állítsa össze a SZÉSZ felülvizsgálatának alapvető szempontjait;
2. felkéri a Polgármestert, hogy a felülvizsgálati szempontok összegzése alapján készítse előterjesztést, aminek alapján a testület megteheti a szükséges intézkedéseket a felülvizsgálat szakmai folyamatának elindítása érdekében;
3. felkéri a Polgármestert, hogy a felülvizsgálati szempontok összegzéséről készített előterjesztést terjessze be a Képviselő-testület 2020. februári képviselő-testületi ülésére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2020. februári képviselő-testületi ülés

Végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész Kabinet

K. m. f.

Fülöp Zsolt s. k.
polgármester

dr. Dóka Zsolt s. k.
aljegyző

Kapja:

1. Önkormányzati és Szervezési Iroda – irattár
2. A Képviselő-testület tagjai
3. Főépítész Kabinet – intézkedésre
4. Önkormányzati tanácsadó - intézkedésre

Közzétéve az L/Testületi anyagok/Határozatok mappában és a Weboldalon.

A kiadmány hitelül:

Szentendre, 2019. november 14.

Simor Györgyné
jegyzőkönyvvezető



KIVONAT

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. február 12-i üléséről készült jegyzőkönyvből

12. **Előterjesztés Szentendre településrendezési eszközeinek, benne a szentendrei építési szabályzatnak (SZÉSZ) átfogó felülvizsgálatát célzó előkészítő folyamat elindításáról**
Előadó: Fülöp Zsolt polgármester

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének **22/2020. (II.12.) Kt. sz. határozata:**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZÉSZ) módosítása kapcsán az alábbi döntéseket hozza:

1. elindítja a SZÉSZ módosítás tervezési munkájának I. ütemét, valamint véleményezési eljárását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti ún. egyszerűsített eljárás szerint;
2. felkéri a Polgármestert, hogy a SZÉSZ módosítás I. ütem felelős tervezőjének kiválasztására folytassa le a beszerzési eljárást és kösse meg a vállalkozási szerződést.

Felelős: Polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: 2020. március 31.

Végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész

K. m. f.

Fülöp Zsolt s. k.
polgármester

dr. Schramm Gábor s. k.
jegyző

Kapja:

1. Önkormányzati és Ügyfélszolgálati Iroda – irattár
2. A Képviselő-testület tagjai
3. Főépítész – intézkedésre
4. Pénzügyi irodavezető – tájékoztatásul

Közzétéve az L/Testületi anyagok/Határozatok mappában és a Weboldalon.

A kiadmány hitelül:

Szentendre, 2020. február 13.

Simor Györgyné
jegyzőkönyvvezető

**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal
Főépítési Kabinet**

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Telefon: +36-26-300-407, Fax: +36-26-816-144
Email: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Üi. szám: 06/43-11/2020
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Tel.: +36 26 785 038
E-mail: foepitesz@szentendre.hu

Tárgy: Főépítési feljegyzés Szentendre településrendezési eszközeinek módosításához

Főépítési feljegyzés

Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZÉSZ) módosításához

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 154/2019. (XI.13.) Kt. sz. határozatával döntött a SZÉSZ átfogó felülvizsgálatát célzó előkészítő folyamat elindításáról és a felülvizsgálat alapvető szempontjainak az összeállításáról. Ezt követően a 22/2020. (II.12.) Kt. sz. határozattal arról is döntött, hogy elindítja a SZÉSZ módosítás tervezési munkájának I. ütemét, valamint a véleményezési eljárását a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti ún. egyszerűsített eljárás szerint.

A SZÉSZ felülvizsgálata ütemezésre került, melynek I. üteme a jelen tervezési feladat, ami kizárólag a SZÉSZ szövegének módosítása (rajzi munkarész, tervlap nem készül), az alábbi témakörökre kiterjedően:

- Az utóbbi években tapasztalható lakásépítési volumen csökkentése, visszafogása, különös tekintettel az egyszerű bejelentéssel építhető épületek körére.
- A lakásokhoz kapcsolódó gépkocsi elhelyezési kötelezettség, valamint annak teljesítési módjának felülvizsgálata.
- Beépítési százalékok, zöldfelületi mutatók felülvizsgálata.
- Egy telken elhelyezhető rendeltetési egységek számának felülvizsgálata, többgenerációs lakások feltételeinek meghatározása.
- A SZÉSZ szövegében található, nem egyértelmű megfogalmazások átgondolása.
- Elővásárlási joggal érintett ingatlanok körének bővítése.
- Az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetések felülvizsgálata.

A tervezési terület: Szentendre Város teljes közigazgatási területe.

A feladat jellegéből adódóan a 2017-ben elfogadott településrendezési eszközökhöz készült vizsgálati munkarészek aktualizálása nem szükséges, azok továbbra is érvényesek.

A módosítás a *településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés b) pontja, illetve a 41. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint történhet, tekintettel arra, hogy a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése sem.

Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 6/2015. (I.22.) Kt. sz. határozatával fogadta el Szentendre Város Településfejlesztési Koncepcióját megalapozó vizsgálatot, ami 7 éven belül készült. A Város 2017-ben jóváhagyott és jelenleg is hatályos településszerkezeti terve, Szentendre Építési Szabályzata és a szabályozási terve komplex dokumentációként készült el, friss, döntő részben jelenleg is aktuális megállapításokat tartalmaz.

1



Szentendre Város építési szabályzata (SZÉSZ) módosítása során, a megvalósítani tervezett módosítások csak a hatályos komplex településrendezési tervi dokumentáció kisebb részét, és azt is csak részlegesen érintik. Emiatt a hatályos településrendezési tervi megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek teljeskörűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai általában véve jelenleg is érvényesek. Ennek következtében a SZÉSZ módosítás elkészítés során értelemszerűen, csak azokat a tartalmakat, esetleg fejezeteket kell szükség szerint elkészíteni, részben módosítani, vagy korszerűsíteni, amelyeket a most tervezett módosítások kifejezetten érintenek. Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Szentendre, 2020. június 01.



Kiss Gabriella
Kiss Gabriella
főépítész