

A 29/2023. (II.22.) Kt. r.
m. a. határozat melléklete



**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 üzem-mérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építéskamarai 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
építéskamarai 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 vízimérnöki tervező

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2023. február

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	3
VIZSGÁLATI ÉS TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	4
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	4
1. HELYZETFELTÁRO 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 (raizi 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 Főépítésznek 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 indokolásával (ebben a kötetben)
- A jóváhagyandó SZÉSZ módosítás szövege (érdemi szöveggént, LOCLEX-szel szerkesztve; fájl neve: SzentéSZESZm_SZESZjav_20230213.pdf)
- A SZÉSZ tervezett változása a hatályos egységes SZÉSZ szövegén bemutatva (fájl neve: SzentéSZESZm_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 melléleg 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 szövegkorszerűsítések 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 történőkorszerűsítése, pontosítása.
 - a hatályos SZÉSZ elfogadása óta eltelt időszakban jelentkezett konkrét megoldandó, de kisebb horderejű, lokális hatású módosítási igények, fejlesztési kérések SZÉSZ-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 tervmódosítás 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 tervmódosítás 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 tervmódosítás 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 "Gks/1" jelű, beépítésre szánt terület övezetére vonatkozóan- az OTÉK 6.§ (1) a) pontjától eltérően 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.

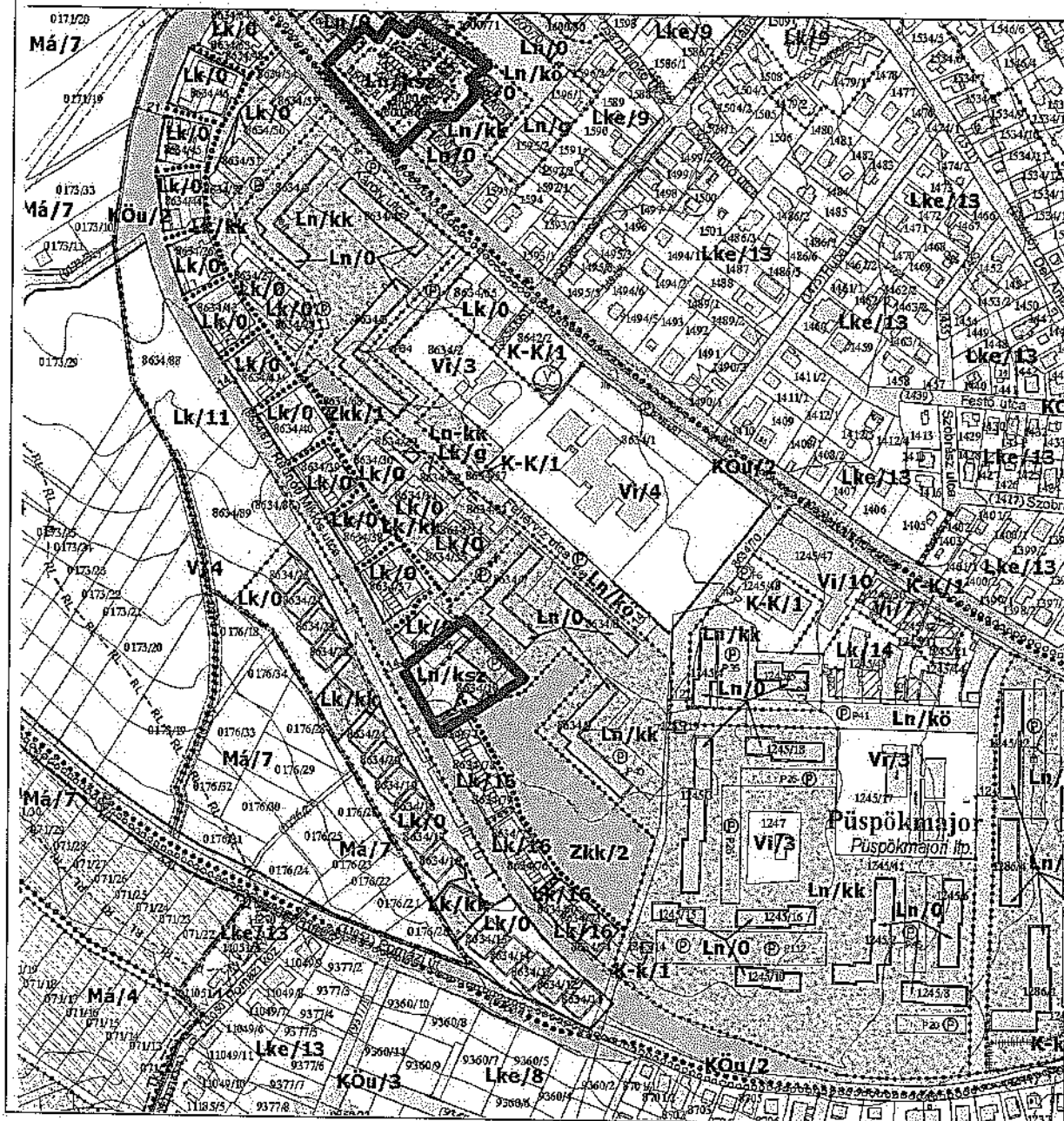
A mostani tervmódosítás során jelentkezett új igénnyel összefüggő OTÉK alóli felmentési kérelem

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 teleknagyságig 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)



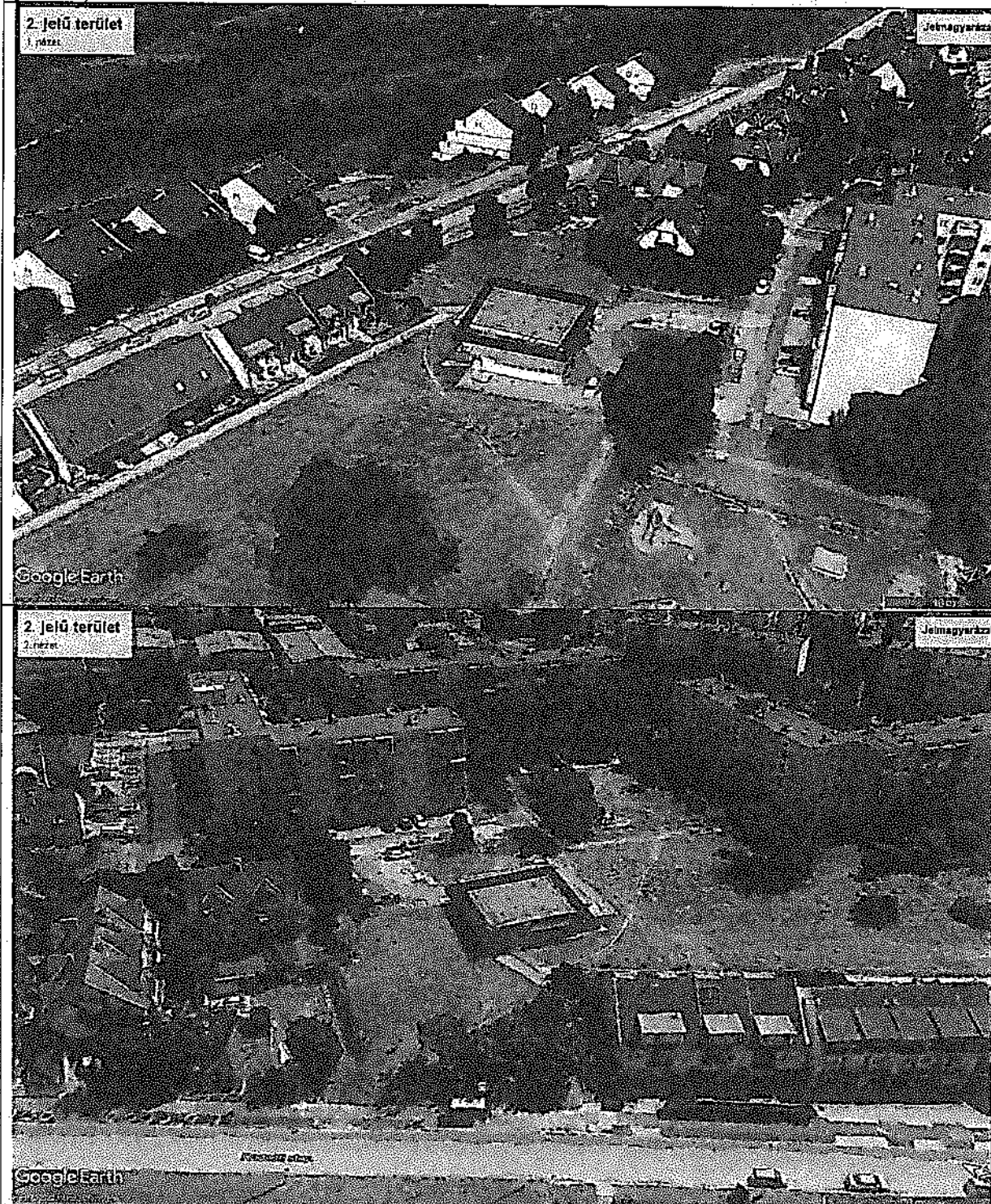


A változtatással érintett területek bemutatása a Google Earth légifotók felhasználásával a 1600/53 /54, és 1600/61 hrsz ingatlanok és közvetlen övezeti környezetük bemutatására (piros kontúrokkal jelölve)





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

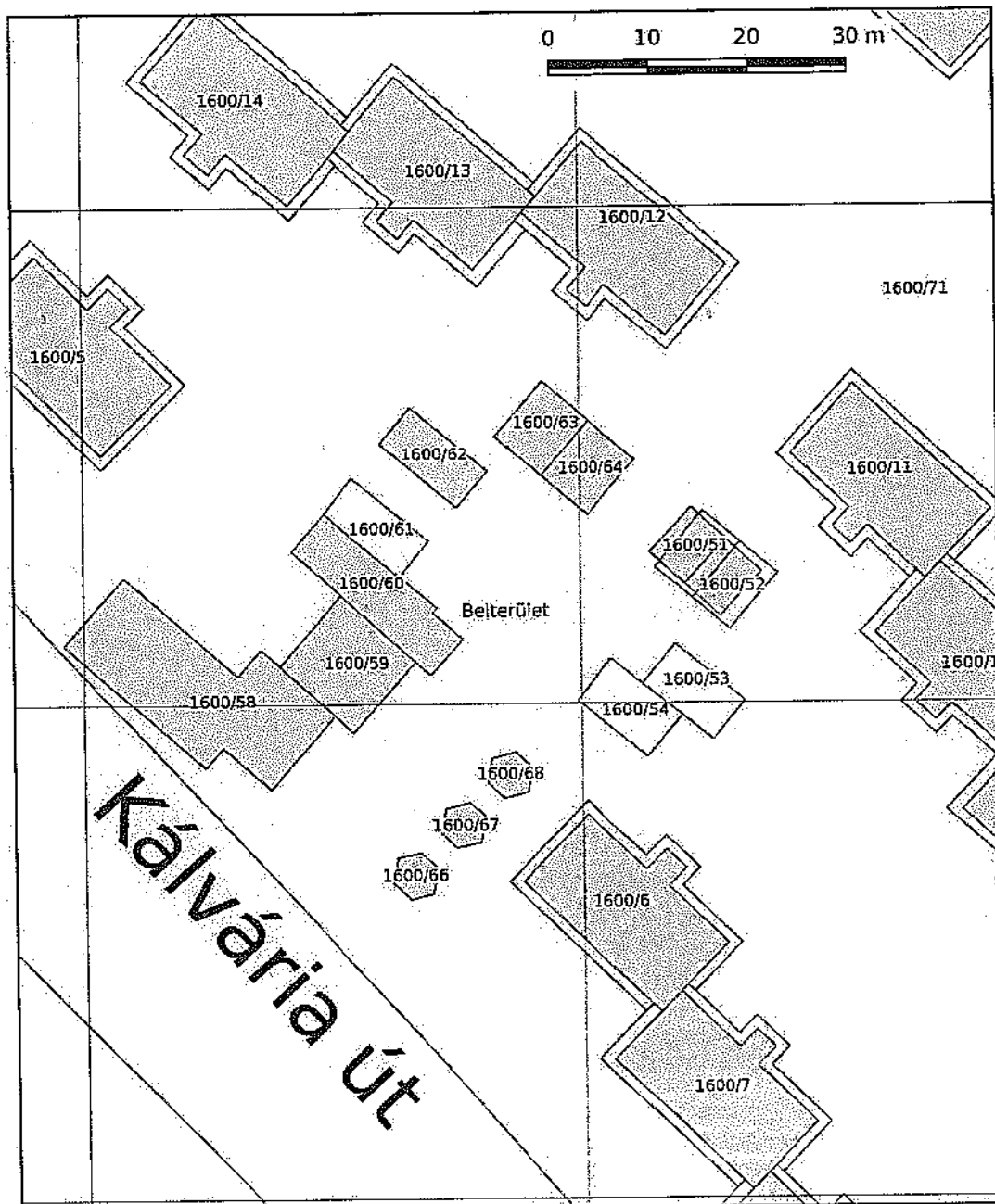


A fentiekkel összhangban az önkormányzat kérésére tehát SZÉSZ Ln/ksz jelű nagyvárosias lakóövezete esetén a kialakult valós beépítettségi állapotokra való tekintettel szükség van a legnagyobb terepszint feletti beépítettség értékének korábbi 30% helyett 100%-ban való meghatározására, mely a 253/1997. (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 üszótelkes 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



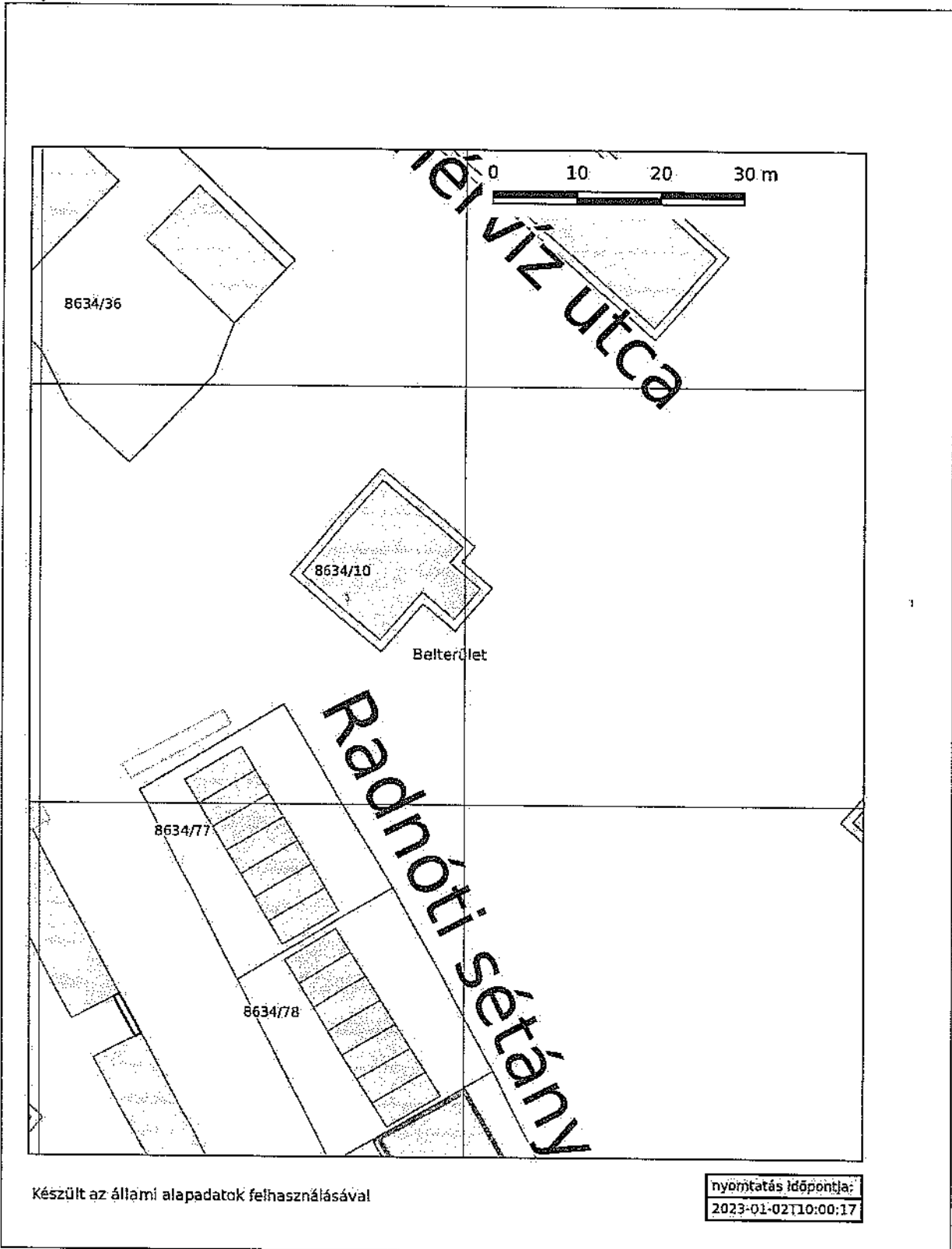
állapotot jobban megközelítse a SZÉSZ-ben az Ln/ksz jelű hétvégi házas üdülő övezetre a legnagyobb terepszint feletti beépítettség értékére vonatkozó szabályozási paraméter, azaz a 30%-os érték helyett 100%-o érték legyen alkalmazható.

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.	hétvegi 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 időtakarékossági 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 fogalommeghatározásokat 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 szövegértelmezési 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 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 szövegértelmezési 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 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/kzs 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)
- Főépítész nyilatkozat a dokumentáció tartalmáról (2 oldal)



KIVONAT

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

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 Főépítési Kabinet segítségével állítsa össze a SZÉSZ felülvizsgálatának alapvető szempontjait;
2. felkéri a Polgármestert, hogy a felülvizsgálati szempontok összegzése alapján készítsen 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: Főépítési Kabinet

K. m. f.

Fülöp Zsolt s. k.
polgármester

dr. Dóka Zsolt s. k.
ajjegyző

Kapja:

1. Önkormányzati és Szervezési Iroda – irattár
2. A Képviselő-testület tagjai
3. Főépítési 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 jegyzőkönyvéből

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 hiteléről:

Szentendre, 2020. február 13.

Simor Györgyné
jegyzőkönyvvezető

**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal
Főépítési Kabinet**

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Telefón: +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 összeállításról. 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 százálekok, zöldfelületi mutatók felülvizsgálata.
- Egy felken 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 hálózat 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 terv komplex dokumentációként készült el, friss, döntő részben jelenleg is aktuális megállapításokat tartalmaz.



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.



Gabriella
Kiss Gabriella
főépítész



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

II FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ


• alátámasztó munkarész, a SZÉSZ tervezett változása a hatályos egységes SZÉSZ szövegén bemutatva •



Budapest, 2023. február

Projektszám: 1211

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

	<p>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</p>
---	--

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

<p>Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:</p>	<p>Pékár Zoltán településrendezési vezető tervező</p>	<p>szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmemők, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1</p>
<p>Zöldfelületek, környezetrendezés:</p>	<p>Mándi József vezető területrendező tervező, településrendező, táj- és kertépítész tervező</p>	<p>szakképesítés: okl. táj- és kertépítész mérnök, okl. városépítési- városgazdálkodási szakmérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149 tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR 01-5149</p>
<p>Közlekedés:</p>	<p>Rhorer Ádám (KÖZLEKEDÉS Kft.) műszaki igazgató</p>	<p>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</p>
<p>Közműellátás:</p>	<p>Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.) vezetőtervező</p> <p>Bíró Attila (KÉSZ Kft.) vezetőtervező</p>	<p>szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2450 tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező</p>
<p>Ügyvezető igazgató:</p>	<p>Schuchmann Péter</p>	

Budapest, 2023. február

A SZÉSZ módosított szövege az egységes szerkezetű hatályos szövegen bemutatva

A tervezett szövegváltoztatások jelkulcsa:

Meglévő, megmaradó hatályos szöveg

Törölt hatályos szöveg

Új szöveg

Megjegyzésben: Indoklás

2023. Február

**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.), a 6/2019. (II.22.), a 24/2019. (VI.14.), a 14/2022. (V. 2.) valamint a 24/2022. (VI.30.) 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 Körmányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály, Pest Megyei Körmányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapest Fővárosi Körmányhivatala Körmánymegbízott, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, és Légügyi Hivatala, Pest Megyei Körmányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Útügyi Osztály, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Pest Megyei Körmányhivatal Kulturális Örökségvédelmi irodája, Pest Megyei Körmányhivatal Erdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Budapest Fővárosi Körmányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Pest Megyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Körmányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, Pest Megyei Körmányhivatal 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

I. A RENDELET HATÁLYA

1. § ~~(1)~~ Szentendre Építési Szabályzata E rendelet (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.

[P1] megjegyzést írt: Jogalkotási jogszabályoknak való megfelelés miatt szükséges módosítás.

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

~~a) Belváros területén;~~

~~b) Páp-szigeti területén;~~

~~c) Kései-bánya városrészen a volt Izegi laktanya területén;~~

~~d) a volt szorjói laktanya területén;~~

ahol a terület felújítási 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 terv .../K/ övezeti jellel ellátott esetekben. A területre szülő teljeskörű szabályozás idejéig a kialakult jelű övezetekben építési tevékenységet végezni, vagy rendeltetési megváltoztatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 19. § (2) bekezdése 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 .../O/ övezeti jellel különböztet meg.

[P2] megjegyzést írt: Megy át a 35§ (1)-be.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

2. § (1)¹ A SZÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: 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 közigazgatási és a Tervtanács állásfoglalásának figyelembevételével kell eljárni.

[P3] megjegyzést írt: Az együttes használatra hívja fel a figyelmet, a 314/2012-es Korm. r. pedig már hatályon kívül van.

A SZÉSZ hatálya alá tartozó területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok - így különösen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet és a helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a SZÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

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

¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

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 telkek legkisebb területét,
 5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten,
 6. a terepszint alatti építés mértékét és helyét,
 7. a zárdafelület legkisebb mértékét, s annak olykor helyhez kötött elemeit,
 8. a megengedett legnagyobb, valamint esetenként legkisebb épületmagasságot,
 - 9.²
 10. a köznevelés 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 jelmagyarozatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:
- a) a kötelezően alkalmazandó szabályozás alapelemei és legtöbb másodlagos eleme, amelyektől eltérni csak a 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 jelölték,
 - 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 SZT-en jelölt feltételes szabályozási vonal, mint kötelező szabályozási elem kezelendő, amely
- a) ha vízfolyás mentén halad, annak helye a készítés alatt lévő 153/2018. (IX.13.) Kt. sz. határozattal elfogadott vízrendezési tanulmánytervben meghatározottak szerint változhat, a vízgazdálkodási terület mentén elmozdulhat, olyan módon, hogy az építési telek tovább nem csökkenhet,
 - b) a Berkenye utcában (hrs.z: 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.

[P4] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalmat nem hordoz.

[P5] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalmat nem hordoz.

[P6] megjegyzést írt: Ez a pontos fogalom a tervlapon a jelmagyarozatban.

[KG7] megjegyzést írt: Már elkészült, 153/2018. (IX.13.) Kt. sz. határozattal elfogadva.

[P8] megjegyzést írt: Pontosított tartalommal máshova kerül, általában a 6.§ (3) bek is ez volt

² Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-ától.

SZÉSZ módosított szövege

(6) ~~A SZÉSZ 2. 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-elvé szerint határozandó meg, kivéve az 1.§ (4) bekezdésben felsorolt és a K-Cas/4k és a K-Im/0-jelű övezeteket, melyek a területek részletes szabályozásáig meg nem változtatható kialakult paramétertek.~~

[KG9] megjegyzést írt: Megy át a 35 § (4) -ba, átalakított szöveggel

3. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § (1) A rendelet alkalmazásában:

1. **Alapellátást szolgáló:** a lakosság mindennapi kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, intézményi, egészségügyi ellátását biztosító rendeltetés.

2. ³

2. **Apartment:** Olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).

[P10] megjegyzést írt: Új szükséges fogalom

4. ~~Ámenő telek:~~ olyan építési telek, amelynek legalább két telekhatára útoavodásra esik, de nem minősül parokteleknek.

[P11] megjegyzést írt: Nem használt fogalom

3. **Csatornázatlan terület:** olyan terület, melynél a szennyvíz közcsatorna hálózat a szennyvizet keletkeztető építménnyel a telek közterületi vagy magánúti csatlakozásától 150 méternél nagyobb távolságban áll rendelkezésre.

[KG12] megjegyzést írt: Telken belül a tulajdonos feladata kiépíteni a szükséges vezetékeket. A mérvadó távolság a telek utcáfronjától számítandó.

4. **Csurgótávolság:** oldalhatáron álló beépítésnél az oldalsó telekhatár és az épület között szükséges teleksáv az épületről levezetett csapadékvíz telken belüli fogadására, továbbvezetésére.

5. **Egyedi zárt szennyvíztároló:** olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes, vízzáró kialakítású, víz-zárósági próbával igazoltan kivitelezett és amely időszakos ürítéséhez a feltételek folyamatosan, az időjárási körülményektől függetlenül biztosítottak.

6. **Élő sávnyelből képzett kerítés:** átlátást korlátozó, sűrű növényzetből képzett „élő zöldfalként” megjelenő, legalább 5,0 m hosszban megszakítás nélkül telepített 1,2 m-nél magasabbra növény sávnyel.

[KG13] megjegyzést írt: Egyedül a 36 § (22)-ben használt fogalom, ami törtésre kerül, így a fogalomra nincs szükség.

6. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:

a) az építményrészekkel (pld. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, nyitott gépkocsi tároló, kert medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület, valamint

b) a felszín felett két vagy több épület látszatát kéltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezeti épületrésszel (pince, alagsor, alapozás) egymáshoz kapcsolódik.

7. **Építési sáv:** a beépítésre nem szánt telken az előkert és a hátsókert közötti sáv, amin belül a beépítési módnak megfelelően változhatnak az oldalkerti szélességek, amelyen belül lehet a mezőgazdasági kertes övezetekben a terepszint feletti és alatti beépítést megvalósítani.

[P14] megjegyzést írt: Nem használt fogalom

7. **Építmény legfelső pontja hírközlési építménnyel:** az építmény legmagasabb szerelési pontja, melybe nem tartozik bele a legfelső szerelvényként elhelyezett „tűantenna hossza”.

8. **Építmény legfelső pontjához viszonyított magasság:** a hírközlési építmény magasságának meghatározása során az elhelyezésére kijelölt telken, vagy annak közvetlen környezetében a vele határos és szemközti telkeken elhelyezkedő épület, építmény a hozzájuk tartozó szerkezet - kivéve

³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁴ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

- antenna - legmagasabb pontja, melyre állított vízszintes síkhoz kell viszonyítani a hírközlési építmény megadott magasságát.
9. **Épület-hézag:** zárt sorú beépítési mód esetén az előkert, 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.
10. **Fasor:** azonos fajú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható korona átmérőjének a kétszeresénél.
11. **Fekvő telek:** építési hely meghatározása szempontjából olyan sarokteleknek nem minősülő, 15 méternél kisebb átlagos mélységű telek, amelynek homlokvonala meghaladja a telekmélység 1,5-szeresét. Olyan telek, melynek legkisebb telekmélysége nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, amennyiben ilyen meghatározásra került, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélessége meghaladja a legkisebb telekmélységét.
12. **Fő (rendeltetési) épület Főépület:** a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület. Az övezeti előírások megtartásával épített, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, a HÉSZ-ben meghatározott épület.
13. **Fő rendeltetés:** a SZÉSZ-ben az adott ingatlanra vonatkozó övezetre meghatározott elsődleges rendeltetés.
14. **Gazdasági épület:** önálló rendeltetési egységként kialakított, a mezőgazdasági rendeltetéshez kapcsolódó, egy háztartás ellátásához szükséges mértéket meghaladó gazdasági tevékenységet, különösen a termény- és mezőgazdasági eszköztárolás, termény feldolgozás, állattartás és egyéb mezőgazdasággal összefüggő tevékenységeket befogadó terepfelszíni épület, valamint terepszint alatti építmény.
15. ⁵
- 17.a **15. Gépkocsi parkoló:** gépkocsi várakozását biztosító terület, jellemzően közterületen, vagy szabadtéren a telken belül gépkocsi számára kialakítva.⁶
- 17.b **16. Gépkocsi tároló:** az OTEK 103. §-ban foglaltaknak megfelelően kialakított, fedett módon történő gépkocsi elhelyezést biztosító építmény.⁷
17. **Háromszintű növénytelepítés:** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
18. **Hézagosan zárt sorú beépítési mód:** zárt sorú 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.
18. **Hézagosan zárt sorú beépítési forma:** zárt sorú beépítési formává 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.
- 19.a **Időiglenes fejlesztés:** a buszpályaudvaron időiglenes építmények elhelyezését biztosító építési tevékenység, melynek időtáv-hosszát külön megállapodás állapítja meg.⁸
19. **Kézműipari rendeltetés:** Olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással, épületen belül folytatott feldolgozóipari termelés, szolgáltatás és e célra szolgáló építmény, mely környezetét gépjármű vagy személyi forgalmával, zaj- és rezgésterhelésével, légszennyezésével, hulladék vagy veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és amelynek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, ahol a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

[P15] megjegyzést írt: Korábbi fogalom pontosítása miatt szükséges módosítás.

[KG16] megjegyzést írt: A háztartások melléképületeitől való megkülönböztetés miatt szükséges kiegészítés. Mg-i övezetben előfordult, hogy egy kis méretű melléképülettel kívánták biztosítani lakóház építésének szabályosságát.

[P17] megjegyzést írt: A beépítési módot az OTEK rögzíti, itt csak a konkrét megvalósuló forma definiálható.

[P18] megjegyzést írt: Szükségtelen fogalom. Részletes magyarázat a 60.§ (3)-nál, ami szintén törlendő.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁶ Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

⁷ Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

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

SZESZ módosított szövege

20. ~~Kiegészítő rendeltetés:~~ lakó-építési övezetben, a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetészerű használatát nem zavaró, és azt kiegészítő rendeltetésű.
18. **20. 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, zöldfelületi mérték és beépítési magasság, elő-oldal és hátsókertek jellemző mérete. A kialakult állapotot a hiányzó paraméter jellegétől függően az adott telektömbre, vagy utcaszakaszra jellemzően lehet meghatározni.
19. **21. Kialakult beépítésű telektömb, utca szakasz:** olyan telektömb, vagy utcaszakasz, melyben az összes telek legalább 75%-a beépült az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendeltetésnek megfelelő épületekkel.
20. **Kialakult építési vonal az előkeri nélküli beépítésnél:** a közterületi vagy magánúti telekhatár, amely telekhasználásának legalább 1/3-án áll az épület.
21. **Kialakult telektömb:** meglévő, építési telkekből álló kialakult telekszerkezetű, közterületekkel vagy más beépítésre nem szánt területtel határolt, beépítésre alkalmas tömb.
- 25a. **Kiemelt növénykiszárató:** 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 m²-es földfelületű egységekben telepített.¹⁹
22. **Közüntézmény:** az olyan nem profitorientált közhasználatú építmény (építményrész), amely az állam, az önkormányzat vagy az egyházak ellátási kötelezettségéhez, működéséhez kapcsolódó rendeltetést tartalmaz. Ilyen különösen:
- a) az alap-, közép-, felsőfokú oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, kulturális, közművelődési, hitéleti építmények mindenki által használható részei,
 - b) a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei.
21. **23. 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.
22. **Közlekedési zöldfelület:** a közlekedési terület növényzettel fedett zöldfelületként kialakított és fenntartott része (különösen az elválasztó, vagy lecsérő zöldszáv, terelőszíj).
23. **Közvetlen környezet a lérközlekedési 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.
24. **Különidejűség:** a napszakok tekintetében eltérő parkolási területhasználati fogalmat jelöl.
25. **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.
26. **Lakótelepi közkert:** a szabályozási terven a nagyvárosias és a kisvárosias telepszerű üszótelkes beépítéseknel a közterületi „üszótelek”, mely a lakóterületen élők használatára, min: közkert, továbbá az épületek, s a parkolók megközelítését biztosító gépjárművek közlekedési területként funkcionál.

[P19] megjegyzést írt: Felesleges fogalom magyarázat.

[P20] megjegyzést írt: Pontosítás igénye miatt szükséges.

[P21] megjegyzést írt: A fogalom pontosításra szorult. A korábbi szabályozás alapján létező épületek nem vehetők figyelembe egy átépülő területen.

[P22] megjegyzést írt: Főlétes, nem használt fogalom

[P23] megjegyzést írt: Főlétes meghatározás, a kialakult beépítési telektömbből egyenértékű.

[KG24] megjegyzést írt: Nem használt fogalom.

[KG25] megjegyzést írt: Használt fogalom, meghatározás nélkül volt.

[P26] megjegyzést írt: szabályozási tartalma nincs, nem használt fogalom

[P27] megjegyzést írt: Beépül a 11. pontba

[P28] megjegyzést írt: Nem szükséges. Közlekedésénél is történőek ezek a fogalmak és tartalmak

[P29] megjegyzést írt: Törendő az is ahol használják ezt az érdeket és a birtokközponttal is. Tervek tartalmi követelményeire vonatkozó előírást a SZESZ nem tartalmazhat.

[P30] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma

⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2019. június 17-től

¹⁰ Beillesztette a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

SZÉSZ módosított szövege

- 22.24. **Lemzparkoló:** gépjárművek fedett/nyitott tárolására kialakított, egy, vagy kétszintes, részben terepbe, süllyesztett lemezszerkezet, melynek legfelső lemez-felületén részben zöldfelület, részben felszíni parkoló alakítható.
23. **Meglévő épület:** jogszorúan építési vagy fenntartási engedély alapján épült, vagy engedély nélkül épült, de legalább tíz éve az adott telken álló épület.
- 23.25. **Meglévő mezőgazdasági telek:** a Földhivatali ingatlan nyilvántartás 2015. december 9-i állapota szerint szántó, legelő, rét, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek.
24. ¹¹
26. **Melléképület:** A telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Ezzel összefüggésben melléképületek minősül különösen a különféle funkciójú tárolóépület (pl. gépjárműtároló), műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, szauna, télikert, kazánház, valamint portáépület.
27. **Mobilház:** szerelt technológiával előállított, kerekeken elmozdítható ház, vagy 1,8 m magasságot elérő elszállítható zárt konténer. Jármű kategóriába nem sorolható, közúton való közlekedésre nem alkalmas, de kialakításánál, súlyánál fogva elmozdítható, szállítható, olyan meghatározott rendeltetés céljára telepített építmény, mely annak rendeltetésszerű használata során egy helyben áll, így helyhez kötött közműcsatlakozásokkal rendelkezik, rendeltetését helyhez kötötten tölti be.
28. **Pavilon:** Szilárd tételemekekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, vagy azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, legalább 2, legfeljebb 60 m² alapterületű építmény, mely közterületen áll.
- 27.29. **Skanzen:** Szentendrei Szabadtéri Néprajzi Múzeum
28. **30. Szolgálati lakás:** nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás. Az olyan lakás, mely alapvetően intézményi, gazdasági, honvédelmi, vagy erdészet célra hasznosított telken, az ott működtetett funkció tulajdonosának tulajdonában van, feladata elsősorban az ott lakók közelsége révén az adott ingatlanon megvalósított funkció minél hatékonyabb működésének biztosítása.
29. **Talajvizsgáló jelentés:** az Eurocode 7-1 (MSZ EN 1997-1:2006) és Eurocode 7-2 (MSZ EN 1997-2:2008) szabványok szerinti tartalommal ellátott, a geotechnikai tervet megalapozó dokumentum.
- 29.31. **Támfalgarázs:** lejtős terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a közterületről terepszinten megközelíthető, kizárólag gépjármű tárolására szolgáló földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti építmény. Támfalban létesített, közvetlenül a közterületről, vagy magánútról terepszinten megközelíthető, vagy a telekhatárt legalább 6,0 m-re megközelítő, földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti építménynek minősülő személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított építmény).
30. **Támfalépítmény:** lejtős terepen, a lejtő felőli oldalról, közvetlenül a közterületről terepszinten megközelíthető, a gépjármű-tároláson kívüli egyéb, a főrendeltetéssel összefüggő tároló, épületépészeti helyiség.
31. **32. Telek be nem építhető része:** a szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen az ÖTEK az érintett övezet-előkertrre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
32. **Telektömb:** közterülettel, vagy természetes határokkal rendelkező több telekből álló telekesoport.
- 31.33. **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; a 15%-os lejtést meghaladó esésviszonyú terepre ültetett olyan épület, mely szintenként egymás fölötti épülettömeg-elhúzással rendelkezik és melynél egymás fölött legfeljebb 3 építményszint van kialakítva.

[P31] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma

[P32] megjegyzést írt: szükséges a fogalom definiálása

[P33] megjegyzést írt: Fogalom meghatározása szükséges.

[P34] megjegyzést írt: Szükséges volt a pontosítás.

[P35] megjegyzést írt: Abel előfordul a fogalom, ott is javítva kell a szöveget. Tervek tartalmi követelményeire vonatkozó előírás nem tartalmazhat a SZÉSZ.

[P36] megjegyzést írt: A fogalom pontosítása volt szükséges

[P37] megjegyzést írt: Szükségfejen definíció

[KG38] megjegyzést írt: Pontosítás szükséges

[P39] megjegyzést írt: Fontosleges definíció, Etv. szabályozza

[P40] megjegyzést írt: Pontosítani kellett.

¹¹ Hatályon kívül helyezett a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-étől.

SZÉSZ módosított szövege

32. **Terepszint alatti építés mértéke:** a telken lévő épület pinceszintje, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összessége a telék területének százalékában meghatározva.
34. **Terepszint alatti beépítettség:** Az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület építményszintenként számolt bruttó alapterületeinek összege és a telék sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
33. **Tetőkert:** Földemen mesterségesen épített, megfelelő vízelvezetéssel és a természetes talajon épített kertekhez hasonló funkciókkal, téralakítással rendelkező, rendszeres fenntartást igényelő, intenzív, fél-intenzív vagy extenzív zöldfelülettel tagolt, legalább 25%-os lombkorona borítottságú külső tartózkodótér, melynek részeként terasz, burkolt közlekedősáv, sport-, játszó-, vagy vízfelület is kialakítható.
33. **Úszatótelek:** 35. **Úszató telek:** az úszóteleket körülvevő telek.
34. **1236. Vegyes használatú 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.
35. **13. 37. Vendéglátó létesítményhez kapcsolódó közterületi terasz:** olyan, közterületen utólag kialakított teraszépítmény, melyen valamely szomszédos vendéglátó létesítmény fogyasztóinak szabadtéri kiszolgálása történik.
36. **38. Zárványtelek:** olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.
37. **1439. Zöldtető:** Olyan csapadékvíz ellen szigetelt, mesterségesen növényzettel telepített zárófödém, mely a létrehozott vízelvezetés, vízháztartás, vízszigetelés szempontjából megfelelő rétegrenddel van megépítve.

[P41] megjegyzést írt: Pontosítani kellett.

[P42] megjegyzést írt: Zöldtetőként kell átvinni, ahol ez a fogalom szerepel. Egyedül a 63.§ (10) bekezdés használta a fogalmat.

[P43] megjegyzést írt: Helyesbítés kellett.

[P44] megjegyzést írt: Fogalom meghatározása szükséges.

(2) E rendeletben az állattartás és építményeihez kapcsolódó egyéb alkalmazott fogalmak:

1. **Haszonállat:** A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
2. **Mezőgazdasági haszonállat:** A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
3. **Nagytestű állatok:** Ló, póni, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
4. **Közepes testű állat:** Juh, kecske, sertés, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
5. **Kistestű állat:** Házinyúl, baromfi, szőrnéjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
6. **Kedvtelésből tartott állat:** a rendszertani besorolásától függetlenül minden olyan állat, amelyet nem kizárólag tudományos kutatás, állati eredetű termék előállítás, igavonás, teherhordás, természetvédelem, góntartalek- védelem és - éb és macska kivételével - közcélú bemutatás céljából tartanak; tenyésztenek, forgalmazznak, továbbá az az állat, amelyet más kedvtelésből tartott állat táplálása céljából tartanak és szaporítanak, valamint a nem gazdasági céllal tartott haszonállat, és a vadászatra használt állat.
7. **Nagyletszámú állat:** az 5. melléklet táblázatának 2. sor D, G, H, J és K-oszlopa szerinti mezőjében meghatározott létszámú állat.
8. **Állattartó telep:** Egy háztartás igényét meghaladó állattartásra szolgáló létesítmény.
9. **Trágya:** Minden olyan nitrogénvegyületet tartalmazó anyag, amely a termesztett növények tápanyagellátását szolgálja, szolgálhatja.
10. **Trágyakazal:** Trágyatelepen vagy tábla szélén friss trágyából épített trágyatároló.
11. **Trágyaszarvas:** A trágyázandó terület szélein létesített olyan ideiglenes trágyakazal, trágyatároló, amelyben a trágya maximum 2 hónapig tárolható és amelyet minden évben más helyszínen kell kialakítani.

¹² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től.

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

SZESZ módosított szövege

12. *Trágyatelep*: a trágya tárolására és kezelésére szolgáló, szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott terület.

4. *A RENDELET FELÉPÍTÉSE*

4. § (1)¹⁵ A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

a) 1. melléklet:

aa) Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata SZT-0/m7 jelű tervlap (A3)

ab) Szentendre Város Szabályozási Tervlapja szelvényezetten SZT-1/m7, SZT-2/m7, SZT-3/m5, SZT-4/m6, SZT-5/m5, SZT-6/m5, SZT-7/m5, SZT-8/m5 jelű tervlapok M = 1: 4000 léptékben (A1)

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

ad)

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

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

ag) SZT/O jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 1000 léptékben (A3)

ah) SZT/Bke jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 4000 léptékben (A3)

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

[P45] megjegyzést írt: A rajzi melléklet pontatlan, így ennek semmi értelme. Koverednek a .../K és a .../O jelű övezeteket.

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, területek rendeltetészerű használatához szükséges elhelyezendő személygépkocsik száma A V/z övezetben vendéglátó rendeltetésű mozgó árusító jármű, vagy voutatmány elhelyezésére alkalmas területek lehatárolása~~

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

h) ¹⁶

i) ¹⁷

j) 8. melléklet: Városrészek elnevezése és városrész határok ábrázolása

[KG46] megjegyzést írt: 10. függelék kerül ide azért, hogy a rendelet részévé váljon és hivatkozni lehessen az egyes városrészekre.

(2)¹⁸ A rendelet függelékei:

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

¹⁵ A 4. § (1) bekezdése a Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (V. 2.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Módosult az SZT-4/m5 szelvény SZT-4/m6 szelvényre, és kiegészült az SZT/O jelű fedvénytervvel. Hatályos 2022. május 3-tól

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

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

¹⁸ Beillesztette a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

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: Helyi jelentőségű védett természeti területek, természeti emlékek és egyedi tájértékek jegyzéke
10. függelék: ~~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 védővezetei
14. függelék: Közlekedési létesítmények védősávjai
15. függelék: Pincekataszter a Belváros városrészen
16. függelék: Országos úthálózati mintakeresztsszelvények
17. függelék: Helyi gyűjtő utak mintakeresztsszelvényei I.
18. függelék: Helyi gyűjtő utak mintakeresztsszelvényei 2.
19. függelék: Kiszolgáló utak mintakeresztsszelvényei

[KG47] megjegyzést írt: Akerül 8. mellékletbe, hogy a rendelet részévé váljon, és hivatkozni lehessen az egyes városrészekre.

5. ~~SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK~~

[P48] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma

5. § (1) A településrendezési 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.~~

[P49] megjegyzést írt: Nem ide való és nem helyes szöveg az A részleges közművesítés fogalmát az OTEK definiálja.

(2) ~~A SZT-en jelölt esüszávoszállóval, illetve alapincözéssel érintett területeken létesülő épület terveit talajvizsgálati jelentésre, valamint a talajvizsgálati jelentésben meghatározott esetekben geotechnikai tervre alapotottan kell elkészíteni.~~

[P50] megjegyzést írt: Tervek tartalmi követelményeire vonatkozó előírást a SZÉSZ nem tartalmazhat.

(3) ~~Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTEK építési telek fogalmához kötődő SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el. A SZÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, a beépítési mód, az elő-, oldal- és hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el, valamint telekalakítás is csak így végezhető.~~

[P51] megjegyzést írt: 2. § (5) szövegével közel azonos volt. Ott töröltük. Pontosításra volt szükség, mert telekalakítás is!

7. TELEKALKITÁS

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

[P52] megjegyzést írt: Pontosítás volt szükséges az Étv. 202. nyári módosítása miatt.

SZÉSZ módosított szövege

- (2) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt telekalakítás, valamint meglévő zárványtelkek megközelíthetőségének biztosítása érdekében történő telekalakítás akkor is végrehajtható, ha ezáltal a kialakuló telek területe, illetve vagy egyéb mérete az előirtól eltérő lesz, ha a telket érintő közterület kialakítás, szabályozás következtében az adott telek területe úgy csökken le, hogy az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 70%-át eléri, valamint akkor is, ha a telek meglévő beépítettsége a megengedett legnagyobb beépítési mértéket a telekalakítás révén meghaladja. Ebben az esetben a telek beépíthetőségére, és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.
- (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. Ha telekalakítás következtében a korábban magánterületen lévő közműcsatlakozások közterületre vagy közforgalom előtti megnyitott magánút területére esnének, akkor a telekalakítással egyidejűleg a közműcsatlakozásokat az építési telken vagy a telken belülré át kell helyezni. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a telekalakítás kérelmezőjének a feladata.
- (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. Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amöba alakú), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki. E bekezdés előírásai nem vonatkoznak a Vt/11 övezetre.
- (5) Több övezetbe eső telek megosztása esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezethatárhoz.
- 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 m²-rel változhat, mely esetben a szabályozási terv módosítása nélkül az övezethatár az így létrejött telekhatárra igazodik.
- (6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárrendezés sem végezhető.
- (7) Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén. Ha egy telkre, építési telkre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztják és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt közúti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medre esetében. Ebben az esetben a 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 hosszamérete-mélysége nem lehet kisebb, mint a (10) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélesség másfélszerese, kivéve a közterület-kialakításával együtt járó telekalakítást, vagy valamint az övezeti előírásokban ettől eltérően meghatározott eseteket.
- (9) A telkre, építési telkre 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) zártosult beépítés esetén 8,0 m,

[P53] megjegyzést írt: Pontosítás volt szükséges. A SZÉSZ-1 való eltérési lehetőségét, és annak pontos mértékét is szabályozni ké

[KG54] megjegyzést írt: Pontosítás volt szükséges.

[P55] megjegyzést írt: Indokolatlan könnyítés, sűrűsödést ok

[KG56] megjegyzést írt: Utalások során gyakran felmerül problémára tetre szükségessé a szabályozást.

[P57] megjegyzést írt: Ez főleg könnyítés volt és ilyen módon a szabályozási terv jogszertlen nem módosítható.

[KG58] megjegyzést írt: Mivel a magasabb jogszabályok nem határozzák meg egyértelműen, mikor tekinthető egy telek rendezettnek, így szükséges ennek szabályozása.

[KG59] megjegyzést írt: Fekvőtelkek kialakulásának elkerülte érdekében szükséges szabályozás.

SZÉSZ módosított szövege

- 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, telekesoport 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 zárványtelek nem lenne megosztható, vagy közútról vagy magánútról 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. Teleknyúlványnak számít a telek elkeskenyedő részén a közterületi, vagy egyéb útkapcsolatot biztosító alábbi szélességet el nem érő szélességű telekrész.~~
 a) a beépítésre szánt területen 8,0 méter,
 b) a mezőgazdasági, és a beépítésre nem szánt különleges területen 16,0 méter.
- (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 szélességét.~~
- (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.~~
- ~~Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével – nem alakulhat ki olyan telek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy közforgalom számára megnyitott 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 ámenetleg, a magánút között, vagy közterületre alakításig elfogadható. Új úszótelek nem alakítható ki.~~
- (19) ~~A zsákutcák alakításával, kialakításával egyidejűleg az SZT-n jelölt végfordulók területigénybevételét is végre kell hajtani.~~
- (20) ~~A műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezetben és a településkép védelméről szóló rendeletben helyi védettként jelölt területeken a telekszerkezet megőrzése érdekében telekalakítás a következő feltételekkel lehetséges:~~

[P60] megjegyzést írt: Nem indokolt könnyítés.

[KG61] megjegyzést írt: Enélkül is így van, szükségtelen előírás.

[KG62] megjegyzést írt: Atkerül a 37.§ (15)-be.

[P63] megjegyzést írt: Pontosítás volt szükséges (az 50 m-t a 85/2000 FVM r. tartalmazza)

[P64] megjegyzést írt: A (16)-szel összevonva és pontosítva.

[P65] megjegyzést írt: Pontosítás volt szükséges (az 50 m-t a 85/2000 FVM r. tartalmazza)

[P66] megjegyzést írt: A telkek megfelelő megközelítését elősegítő új szabály, illetve az ezzel ellentétes folyamatok megakadályozása

[P67] megjegyzést írt: 43 § (8) a) bekezdésből megmaradt tartalom.

[P68] megjegyzést írt: Szükséges új előírás a zsákutcák megfelelő kialakításának elősegítése érdekében.

- a) kialakult „kistelkes” telekstruktúrájú területen – a telkek beépíthetőségének biztosítása, ugyanakkor a beépítési jelleg megőrzése érdekében – a telkek kivételes esetben, legfeljebb 1000 m² területig vonhatók össze, mely alól kivételt jelentenek az intézményi területek,
- b) intézményi területek kivételével az 1000 m²-t meghaladó telkeknel csak olyan telekhatár-rendezés engedélyezhető, melynek következtében az érintett telkek együttes területének legfeljebb ±15 %-át érinti a változás, és legfeljebb 300 m²-t érintő a területváltozás.

[P69] megjegyzést írt: 13 § (6)-ból jön át.

8. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

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

(1a) Amennyiben a 4. mellékletben és a Szabályozási tervekben eltérő az elővásárlással érintett ingatlanok jelölése, akkor a 4. melléklet felsorolását kell figyelembe venni.

[KG70] megjegyzést írt: Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzékének módosítása miatt szükséges előírás, mert a változást a szabályozási tervekben jelen módosítással egyidejűleg nem tudjuk átvézni.

(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. TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI SZERZŐDÉS

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

[P71] megjegyzést írt: Szabályozási tartalommal nem bír. A településrendezési szerződés megkötését kötelező jelleggel előírni nem lehet. A telepítési tanulmányterv nem erről szól.

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

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

10. BELTERÜLETI TARTALOMRÖGZÍTÉS

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

[P72] megjegyzést írt: Teljes rész törendő, TSZT-ben lenne helye, vagy külön határozatban, ha feltétlenül szükséges (szakmailag nem indokolt).

(2) A belterületbe vonás csak a bevonandó területet érintő szabályozási tervben 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.

[P73] megjegyzést írt: Nem lehet a belterületbe vonási határozattal KT határozattal egyidőre tenni az építés lehetőségét.

11. SZÁMOS HELYI TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSI TERVE

[P74] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma.

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

(2) A műemléki jelentőségű, vagy műemléki környezetben lévő közterületek Közterület Alakítási Terv (a továbbiakban: K.A.T.) 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. Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.

[KG75] megjegyzést írt: Az Étv. 2021. nyári módosítása folytán szükségtelen előírás.

(2) Ha egy felket szabályozási vonal érint, de a telekből még nem választják le a közterület kialakítására szolgáló telekrészt, akkor addig is úgy kell kialakítani a visszamaradó telekrészen elhelyezhető építményeket, hogy azok nem érinthetik a későbbiekben közterület kialakítására szolgáló telekrészt. Ez alapján tehát a későbbiekben közterület kialakítására szolgáló telekrészen nem helyezhető el olyan építmény, mely a visszamaradó telekrész használatával van összefüggésben. Ilyen lehet különösen:

- a) kerítés,
- b) támfalgarázs,
- c) az ingatlan megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa,
- d) melléképítmények,
- e) közműcsatlakozások.

(3) A telek homlokvonalán csak olyan toló kapu létesíthető, mely szerkezetének minden eleme nyitott és zárt állapotban is csak teljes egészében az építési telken belül helyezkedik el, azaz a kerítés mozgó szárnya is csak a kerítés belső, a telek belső felére eső oldalán mozoghat.

[P76] megjegyzést írt: OTEK szabályozás pontosítása és egyértelműsítése a gyakorlati tapasztalatok alapján.

(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.

[P77] megjegyzést írt: Nem szabályoz érdemben. Az SZT jelöletet.

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

[P78] megjegyzést írt: A 62.§ (3)-ba megy át.

- 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, csapadékesatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

(4) Utakra, közterületekre vonatkozó előírások:

- a) a belterületi helyi utakra nyíló telkek kapubehajtóit a telek rendelkezésétől függetlenül minden esetben a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet kialakítani,
- b) azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telken belül nem lehet az előírás szerinti parkolókat számát kialakítani, a szükség szerinti parkolást 800 m²-es körzetben közterületen, egyéb telken, vagy önkormányzati megállapodás szerint más helyen kell biztosítani.

[P79] megjegyzést írt: Más jogszabály rendezi ezt.

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

[P80] megjegyzést írt: Megy át a 39. § (3) bekezdésbe, de módosított szöveggel.

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

¹⁹ 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.

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 rendeltetés szerű 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.

[P81] megjegyzést írt: Főössleges, nem alkalmazandó

[P82] megjegyzést írt: Pontosítás volt szükséges, mert pavilon nem csak árusító lehet.

(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.

(3) Pavilon ~~jellegű épületek létesítésére vonatkozó rendelkezések:~~

[P83] megjegyzést írt: pontosítás volt szükséges

a) ~~a közterületi árusító pavilont – eltérő övezeti előírás hiányában – a közterületi rendeltetést zavaró, vagy akadályozó hatás mentésén~~

[P84] megjegyzést írt: érdemi szabályozási tartalmat nem ad gumí szabály

~~ka) legfeljebb 9,0 m² bruttó alapterületig a városi felpítészeti állásfoglalás szerint,~~

~~ab) legfeljebb 27,0 m² bruttó alapterületig és 3,5 m épületmagasságig KAT készítése alapján,~~

~~ac) 27 m²-t meghaladó bruttó alapterülettel SZT rendelkezése szerint lehet létesíteni.~~

[P85] megjegyzést írt: Eljárási szabályozás nem lehetett

b) a) a pavilonok rendeltetése ~~árusítás kereskedelmi, turisztikai és lakossági információnyújtás, valamint közéleti hírszolgálatok nyilvanos illemhely lehet,~~

[P86] megjegyzést írt: pontosítás volt szükséges

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

[P87] megjegyzést írt: Főössleges szabály volt, az időtartam közterület használatáról szóló rendelethez szabályozandó

d) b) 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. Az egymással párhuzamosan kialakított közút és közhasználat elől el nem zárt magánút esetén a magánút kialakításával egyidejűleg a közterületi határon meglévő kerítés elbontandó, valamint a kialakuló közút vagy magánút területén maradó közműcsatlakozások az építési telken vagy a telken belülre áthelyezendők. Élő sövényvel csak a gyalogos, vagy a kerékpáros célra szolgáló magánút választható el a közúttól.

[P88] megjegyzést írt: Szabály pontosításra szorult

SZÉSZ módosított szövege

(5) Gyalogos átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szélességének sarokpontjától mért 0,5 méterrel belül 0,5 méternél magasabb építmény, kitérőt zavaró köztárgy, illetve átjárat korlátozó növényzet nem állhat.

[P89] megjegyzést írt: Megy át a 36.§-ba

(6) Útcára 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.

[P90] megjegyzést írt: A szöveg módosítás után átkerül egy másik helyre 36.§ (1)-be módosított szöveggel.

(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 közötti meglévő szintmagassági különbségből fakadó, gépjárművek számára szolgáló ki-behajtást lehetővé tevő terepszellőzést kialakítani, megváltoztatni csak a közutkezelő hozzájárulásával lehet.

[P91] megjegyzést írt: Nincs többlet szabályozási tartalom

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

[P92] megjegyzést írt: Nem indokolt a szabályozás fennlárta. Mivel a közterületen történő munkavégzéshez, valamint útszalokozás kiépítéséhez a közutkezelő hozzájárulása szükséges, így itt a szabályozás nem indokolt.

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

[P93] megjegyzést írt: előbbieik miatt nem indokolt a fennlárta

(8)²⁰ Előkerettel rendelkező épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását a telken belül kell kialakítani. Közterületen lépcsős gyalogos út kivételével tilos elhelyezni a telek megközelítésére szolgáló lépcsőt.

(9) Gazdasági, különleges és vegyes területen használatú telkek esetén, ha a telek mérete nagyobb, mint 3000 m², 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 határon a rendeltetési egységek számának megfelelő, de legfeljebb 2 db telekbehajtó létesíthető gépjárművek számára.

b) zártórú beépítés kivételével előkert nélküli beépítés esetén a közterületre csak kiszolgáló utcában létesíthető garázkapu.

c) ²¹kizárólag terepadottságból fakadóan létesíthető támfalgarázs, telkenként legfeljebb az övezetben megengedett rendeltetési egységekkel megegyező számmal kapuval.

(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.

[P94] megjegyzést írt: Tárgyalom szabályozás és érdemi tartalma nincs.

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

c) az aluljáróhoz esatlakozóan, illetve annak részeként a hatályos előírások betartása mellett a KAT rendelkezései szerint a terepszint alatti 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.

²⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-étől

²¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-étől

- (2) ²²Magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet. Magánút magánúthoz nem csatlakozhat.
- (3) Az építési telkek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel:
- ha a SZT-en jelölt, vagy a (10)-(11) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,
 - ²³ha közterülethez csatlakozik, - a gazdasági övezetek kivételével - magánútból nem nyílnak újabb magánút,
 - ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,
 - a magánutat beépíteni egynél több telket kiszolgáló esetben a közúttal, közterülettel határos oldalon lezárni nem szabad,
 - a magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények jelenhetnek meg,
 - magánúton a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan közlekedését biztosítani kell,
 - ha a magánutat, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetéseket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,
 - ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább közzalékkal szilárdított földút.
- (4) ~~Lakó- és üdülőrendeltetésű telket kiszolgáló magánút telekszélessége:~~
- ~~1 telek – legfeljebb 4 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 4,0 m;~~
 - ~~2 vagy 3 telek – legfeljebb 8 rendeltetési egység – kiszolgálása esetében legalább 5,0 m;~~
 - ~~4-6 telek – legfeljebb 12 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 6,0 m;~~
 - ~~6-nál több telek – 12-nél több rendeltetési egység – kiszolgálására legalább 8,0 m kell, hogy legyen;~~
 - ~~ha a 6,0 métert nem haladja meg, akkor csak vegyes használatú út lehet.~~
- (5) ~~Gazdasági intézmény-, vagy különleges területet kiszolgáló új magánút telekszélessége~~
- ~~ha legfeljebb 2 telket szolgál ki, legalább 10,0 m;~~
 - ~~ha legfeljebb 6 telket szolgál ki, legalább 12,0 m;~~
 - ~~ha 6-tal 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.~~
- (8) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- (9) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetészerű használatát nem korlátozhatja az adott magánút által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkekneli szolgalmi jog bejegyzésével folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
- (10) Az új magánutak telekszélessége, a gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló magánutak kivételével:
- 1-4 telek kiszolgálása esetén legalább 6,0 m;

[P95] megjegyzést írt: A 62.§ (2) bek-ből jött át ide

[KG96] megjegyzést írt: Új (4) és a 62.§ (4) alapján továbbra így marad.

[P97] megjegyzést írt: Helytelen szabályozás, mely pontosítandó, egyszerűsítendő.

²² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től²³ Módosította a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től

SZÉSZ módosított szövege

b) 4 teleknél több kiszolgálása esetén legalább 8,0 m.

- (11) Gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló új magánút szélességének legalább 16,0 m-nek kell lennie.

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.

[P98] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma.

- (3) ²⁴
- (4) ²⁵
- (5) ²⁶

- (6) A műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezetben a telekszerkezet megőrzése érdekében telekalakítás a következő feltételekkel lehetséges:
- e) kialakult „kiszárasztott” telekszerkezetű területen a telkek beépíthetőségének biztosítása, ugyanakkor a beépítési jelleg megőrzése érdekében a telkek kivétel esetében, legfeljebb 1000 m² alapterületig vonatkozó össze, mely alól kivételt jelentenek az inkomplex területek,
 - d) az 1000 m²-t meghaladó telkeknél csak olyan telekhatár rendezés engedélyezhető, melynek következtében az érintett telkek együttes területének legfeljebb ±15 %-át érinti a változás, és legfeljebb 200 m²-t érinti a területváltozás.

[P99] megjegyzést írt: A 7.§-ba kerül át

- (7) ²⁷
- (8) ²⁸

- (9) ²⁹ A SZT felmutatja a SZÉSZ 4-5. függeléké terképen bemutatja és jegyzékben felsorolja a műemléki védelem alatt álló területeket és a műemlékeket.

[P100] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma.

16. — A RÉGÉSZETI TERÜLETEK VÉDELME

16. § (1) ²⁴ A SZT felmutatja a SZÉSZ 1-3. függeléké bemutatja és felsorolja a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a világörökség várományos helyszíneiket.
- (2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen a földmunkák során régészeti lelet vagy emlékek kerülnek elő, értesíteni kell az illetékes múzeumot.

[P101] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma

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

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

²⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

³⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

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

17. A TÁJKÉP ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELMEÉNEK ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSE

17. §³¹

18. § ³²(1) A SZT-en megjelölt 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 – Csicserkő Vasvári Pál u.,
- h) Püspökmajor Radnóti Miklós utca felső szakasza,
- i) Kőhegy SZT-en jelölt kilátópontjai.

(2) ³³

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

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

(5) A Duna-parton, a parti sétányokra (Dunakanyar sétány, Korniss Dezső sétány, Duna-korzó) nyíló telkek előkertjében, azaz a közterületi telekhatártól mért 6,0 méterén belül nem lehet kerti pavilont, egyéb kiegészítő építményt elhelyezni. A Duna-parton, a parti sétányokra (Czóbel sétány, Duna-korzó, Dunakanyar sétány, Korniss Dezső sétány) nyíló telkek közterületi telekhatártól mért 15,0 méteres sávján belül a melléképítmények közül csak köznyí-
becsatlakozási műtárgy, terepszint alatti közműpótló műtárgy, kerítéssel egybeépített hulladékártály-tároló, zászlótartó oszlop helyezhető el.

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

- a) ³⁴építési vonal hiányában támfal a közterületi határon, kiegészítő rendeltetéssel bíró támfal a közterületi határtól minimum 4,5 m-re építhető,
- b) ³⁵a közterületi határ és a kiegészítő rendeltetés nélküli támfal közötti területen csak zöldfelület alakítható ki,
- c) ³⁶kiegészítő rendeltetéssel bíró támfal létszolgáltatása parkolás, áruteltetés, 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,

[KG102] megjegyzést írt: Az SZT-n nincs ilyen jelölés, így értelmetlen ez az előírás. Magasepítmény: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.

[KG103] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalma nincs minden övezet az SZT-n van jelölve.

[KG104] megjegyzést írt: Értelmezhetetlen, valós beruházási igény nélküli rendelkezés, törlése javasolt.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

³² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

³³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

³⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

³⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

³⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

e) 37

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

18. A LEVEGŐVÉDELME

[KG105] megjegyzést írni: Erdemi szabályozási tartalom nélküli rendelkezések, Szakági jogszabályok rendezik ezeket a kérdéseket, melyek betartásáért a környezetvédelmi hatóság a felelős. Nem építészeti előírások.

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

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

b) ³⁸ természetvédelmi szempontból értékes területet, különösen a rendelet 6. és 7. függelékében megtalálható 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) rendeltetészerű 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 érinteti építmények, létesítmények üzemelése miatt kijelölt levegőtisztaság védelmi védőövezet.~~

19. A TERMŐFÖLD, A FELSZÍN ALATTI ÉS A FELSZÍNI VÍZEK 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 közcsontrába, valamint szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsontrába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, vagy előkezelni kell.

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

[P106] megjegyzést írni: Az SZT jelmezarázatán szereplő megnevezéssel való összhang miatt szükséges módosítás.

(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 rézsűlépcsőzés 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.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

³⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

20/A.§ (1) A földmooztatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a kitemelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahaznosításig,
- a földmooztatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj haznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előirt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

20. KÖRNYEZETIZAJ 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 elleni védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen~~

- ~~kórházak és betegszobák,~~
- ~~tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,~~
- ~~foglalkoztató termek és hálólhelyiségek büfésődégekben, óvodákban,~~
- ~~lakószobák lakóépületekben,~~
- ~~lakószobák szállókban és szálló jellegű épületekben,~~
- ~~étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,~~
- ~~szállók, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,~~
- ~~éttermek, eszpresszók,~~
- ~~kereskedelmi, vendéglátó épület eladói, illetve vendéglátó helyiségei,~~
- ~~vártermek~~

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

[KG107] megjegyzést írt: Főlöszleges szabályozás. A vonatkozó szakági jogszabályok alapján egyébként is így van.

21. HULLADÉKKEZELÉS

22. § (1) Lakó-, üdülő- és vegyes, továbbá rekreációs, vagy skanzen különleges területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezheth veszélyes hulladék - különösen gyógyszerár, 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 előirt 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 beltérleten használat~~ valamint kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény - ööl, istálló, kifutó, trágyatároló -, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik, az 5. melléklet szerinti védőtávolságok betartásával és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével helyezhetők el. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előirt védőtávolságokat be kell tartani. Saját telken belül az 5. melléklet táblázatának 3. sor B, E és I öszlopában meghatározott védőtávolságokat nem kell figyelembe venni.

[KG108] megjegyzést írt: Főlöszleges szabályozás. A TSZT-t nincs kijelölve, így a SZÉSZ-ben főlöszleges szerepeltetni ezt. A TSZT-t pedig egyébként is a képviselő-testület fogadja el és dönt róla.

[KG109] megjegyzést írt: Nem csak beltérletre terjed ki a szabályozás.

SZÉSZ módosított szövege

(2) A védőtávolság mérésénél a lakóépület, vagy a szállás szolgáltató védendő épületek legközelebb lévő ajtó-, vagy ablaknyílását kell figyelembe venni.

(3) Melléképítmények között

- a) nagylétszámú állattartás számára építmény nem helyezhető el,
- b) kisállatok részére ól, vagy hozzátartozó állatkifutó- 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.

[P110] megjegyzést írt: Fontossága miatt külön mellékletet kap. 5. melléklet

[KG111] megjegyzést írt: 36.§ (5) f)-ből ide kerül.

(4) Eltérő övezeti előírás hiányában nem helyezhető el haszonállattartásra alkalmas építmény

- a) nagyvárosias lakóterületen,
- b) kertvárosias lakóterületen,
- c) településközpont területén,
- d) intézményi területen,
- e) üdülő területen,
- f) különleges sport terület övezeteiben,
- g) különleges beépítésre szánt övezetben.

[KG112] megjegyzést írt: 42.§ (3) a)-ből kerül ide.

[KG113] megjegyzést írt: 44.§ (5) e)-ből kerül ide.

[KG114] megjegyzést írt: 46.§ (1) a)-ből kerül ide.

[KG115] megjegyzést írt: 55.§ (3) d)-ből kerül ide.

(5) Állattartó telepek trágyatároló és takarmánytároló műtárgyait a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően a város teljes területén, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben (a továbbiakban: Trtv.) meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetében is az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:

- a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag zárt, szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának korrózióállóknak kell lennie, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolónak legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie.
- b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: istállótrágya tárolása zárt szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
- c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
- d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
- e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszívógás elleni védelem nélkül, ahol
 - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatti van,
 - eb) felszíni víz nincs 100.m-en belül.
- f) Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
- g) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

[KG116] megjegyzést írt: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

4. § E törvény alkalmazásában
57. * vízminőség-védelmi terület övezete: a területrendezési felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszín és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek; továbbá a halak életfeltételének biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alá álló területek tartoznak.

19. § (1) Az országos övezetek a következők:
10. vízminőség-védelmi terület övezete;
35. § (1) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét a 7. melléklet tartalmazza.

(3) A jó természeti adottságú szántók övezetének, az erdőtelepítési javasolt terület övezetének, a tájképvédelmi terület övezetének, a vízminőség-védelmi terület övezetének, a rendezésen belvízjárta terület övezetének területeit, valamint az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett településeket és a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településeket a területrendezési felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendelete tartalmazza.

42. § (1) A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:
10. vízminőség-védelmi terület övezete.

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
a területrendezési tervet készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

1. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, e rendeletben megállapított országos övezetek a következők:

d) a 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete,
5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvíz övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésnek feltételeiről a vármegyei területrendezési tervben rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

VI. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

23. ÁRVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK ÉS
VÉDELMIK ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES KORLÁTOZÁSOK

24. § (1)³⁹ A SZT-en lehatárolt „hullámtér, nagyvízi meder területén” az árvízvédelmi földmű és -fal mentén, a hullámtéren a vízoldali töltésláb vonalától mért 60,0 m-en, a mentett oldalon pedig 110,0 m-en belül fakadóvízzel veszélyeztetett területen építeni, vagy bármilyen, a talaj fedőrétegének tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló miniszteri rendeletben foglaltak szerint lehet.
- (2) Hullámtér-~~oldalon~~ Hullámtéren, nagyvízi meder területén az ~~elhelyezni kívánt~~ helyiséget tartalmazó épület $\pm 0,0$ legalsó építményszintjének padlószintje a mértékadó árvízszint $+1,0$ m biztonsági magassítással növelt szinten jelölhető ki. Ezen padlószint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza.
- (3) A $\pm 0,0$ 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) Hullámtéren, nagyvízi meder területén pince szint nem létesíthető. Kerítést úgy kell kiépíteni, hogy az árvíz levonulását az ne akadályozza, ezért a kerítéslábazat magassága legfeljebb 0,15 m lehet, és csak átfolyóval építhető.

[KG117] megjegyzést írt: Az SZT felmagyarázatán a jelölési való igazítás miatt szükséges.

[KG118] megjegyzést írt: Pontosság miatt szükséges.

[KG119] megjegyzést írt: A (3) bekezdéssel összevont, egyértelműbb szöveg.

[KG120] megjegyzést írt: SZÉSZ eljárási kérdésekről nem rendelkezhet. A vízjogi engedély köteles munkákat magasabb jogszabály rendezi.

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

25. § (1) A SZT-en jelölt felszínmozgás-veszéllyel, vagy pinceomlás-veszéllyével érintett területen szennyvíz-elvezetést igénylő új épület elhelyezése, csak az építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítása mellett lehetséges. A közcatornába 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 kiter az állékonyság megőrzésére, a vízelvezetésre, a bevágások és feltöltések létesítésének lehetőségére,
- 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.

[P121] megjegyzést írt: A SZÉSZ nem látta előtervezési kötelezettséget. Az egyes építési tevékenységekhez készítendő tervek magasabb szintű jogszabályok rendezik.

³⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- (3) A pincebeomlás-veszélyével 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 fűvesíteni kell.
- (5) ~~Pincetérképen rögzített, a felszíni telektulajdontól független pince bővítése a felszíni telektulajdonos hozzájárulása nélkül nem végezhető.~~

[P122] megjegyzést írt: Polgári jogi viszonyokról a SZÉSZ nem rendelkezik.

VII. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

[KG123] megjegyzést írt: Az eddig hiányzó általános közlekedési előírások beillesztése miatt.

24/A. KÖZLEKEDÉS

- 25/A. § (1) Az országos közutak külterületi szakaszán:
- a) az úttengelytől mért, SZT-en jelölt védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak a közútkezelő hozzájárulásával helyezhetők el,
- b) bekötő, vagy összekötő utak esetén a kerítések az úttengelytől mérten legalább 20,0 m-re helyezhetők el,
- c) a II. sz. főút külterületi szakaszán a kerítések az úttengelytől legalább 30,0 m-re építhetők.
- (2) A kétirányú forgalmú települési kiszolgáló- és gyűjtőutak esetében:
- a) a kialakítandó útpálya szélessége legalább 5,5 m, míg a járda szélessége – a kerítés és az útburkolat széle közötti távolság – legalább 1,5 m kell, hogy legyen.
- b) ha az a) pontban megjelöltek kialakításához az út szélessége nem biztosítható, vegyes használatú útként kell kiépíteni.

[P124] megjegyzést írt: Ide jön a 62 § (12) bek javítva

[KG125] megjegyzést írt: Megjegyzés: A Magyar Közút b) esetben beépítést 30 m-re c) esetben beépítést 50 m-re jelöli ki

[P126] megjegyzést írt: Ide jön a 62 § (13) javítva: járda szélessége csak 1,5 m legyen.

25. A KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

26. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű
- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (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,
- c) a településképi követelményekre.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén

[P127] megjegyzést írt: Közművek felé tett szakhatósági állásfoglalások miatt szükséges ennek előírása, hogy hivatkozni lehessen a településképi védelméről szóló önkorm. rendeletrre is.

SZÉSZ módosított szövege

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 b) a meglévő közművek szükségese 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 meglévő, 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)
- (8) ⁴⁰ Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, épület építése, vagy rendeltetés-módosítása akkor lehetséges:
- a) a belterület egészen (kivéve az Űh/1 és Űh/2 jelű építési övezetek teljes területét), ha:
 aa) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
 ab) biztosítható a közüzemi ivóvíz ellátás,
 ac) biztosítható a közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás,
 ad) jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- b) a külterületen lévő beépítésre szánt területen (kivéve a 0603/3 hrsz-ú ingatlanon, a K-Re/1 jelű, valamint a Gksz/1 jelű építési övezetben, és az Űh/1 és Űh/2 jelű építési övezetekbe tartozó területeken), ha:
 ba) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
 bb) biztosítható a közüzemi ivóvíz ellátás,
 bc) jelen rendeletnek a 28.§-ban a szennyvízre és a 29. §-ban a csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- c) az Űh/1 és Űh/2 jelű építési övezetek teljes területén, ha:
 ca) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
 cb) biztosítható a közüzemi ivóvíz ellátás,
 cc) jelen rendeletnek a 28.§-ban a szennyvízre és a 29. §-ban a csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 cd) jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- d) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken valamint a 0603/3 hrsz-ú ingatlanon, a K-Re/1 jelű, valamint a Gksz/1 jelű építési övezetben, ha:
 da) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),

[KG128] megjegyzést írt: Közművezetési feltételek egységesítése és rendszerezése volt szükséges. A rendeletben több helyen elszórva tartalmazott ide vágó előírásokat, valamint a 3. melléklet néhány táblázata is. Azokat az oszlopokat töröljük.

[KG129] megjegyzést írt: Lajos-forrás

[KG130] megjegyzést írt: Dömörkapu

[KG131] megjegyzést írt: 0576/17.hrsz

[KG132] megjegyzést írt: Lajos-forrás

[KG133] megjegyzést írt: Dömörkapu

[KG134] megjegyzést írt: 0576/17.hrsz

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZESZ módosított szövege

- db) az emberi tartózkodásra szolgáló építmények elhelyezése esetén ivóvizet szolgáltató kútról is biztosítható az egészséges ivóvízellátás,
- dc) jelen rendeletnek a 28.§-ban a szennyvízre és a 29. §-ban a csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

26. VIZELLÁTÁS

27. § (1) Belterületen és egyéb beépítésre szánt területen új közüzemi vezelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt kiépítve, vagy a 28. §-ban (4)-(5) bekezdésben meghatározott esetekben jelölt műtárgyak egyidejű megépítésével történhet.
- (2) ~~Külterület beépítésre szánt és a belterület beépítésre nem szánt területek vizellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.~~
- (3) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

[KG135] megjegyzést írt: 26 § (7) db) rendezi. Ide főlegesen

27. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

28. § (1) Szennyvízelvezető hálózat elválasztott rendszerrel építhető. Az ingatlanok belső csatornahálózatát is elválasztott rendszerben kell kiépíteni.
- (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 szennyvíz-keletkeztető építményről a telek közterületi vagy magánúti csatlakozásától mérten 150,0 m-es körzetben a szennyvízcsatorna kiépített – csak a közcsontra hálózatra történő rácsatlakozással lehet,
- b) a 26. § (8) b)-d) pontokban meghatározott területeken belüli csatornázatlan területen a jelen rendelet szerinti szennyvízelvezetésre, vagy a szennyvizek átmeneti tárolására, valamint elszállítására vonatkozó, (7)-(8) bekezdés szerinti előírások teljesítésével lehet.
- (4) Csatornázatlan beépítésre szánt és beépítésre nem szánt belterületen a keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, akkor egyedi házi közműépítésként vízszáron kivitelezett, fedett, zárt medencében kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a lejtéssel levezítő helyre kell szállítani.
- (5) Csatornázatlan beépítésre szánt és beépítésre nem szánt belterületen, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, valamint a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül a csatornázatlan beépítésre nem szánt külterületen a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható ha
- a) a közcsontra hálózat a szennyvíz-keletkezését jelentő épületről 150,0 m-nél tovább található, és
- b) a csövezeteken 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 közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

[KG136] megjegyzést írt: Telken belül a tulajdonos feladata kiépíteni a szükséges vezetékeket. A mérvadó távolság a telek utcafrontjától számítandó.

- (6) ~~Az (5) bekezdés b) pontja szempontjából az élővíz nem minősül megfelelőnek.~~
- (7) A telken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket az alábbiak szerint kell kezelni, ha a meglévő közsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 150 m távolságon belül:
- ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 200 l-t, akkor a szennyvizeket egyedi zárt szennyvíztározóban kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni. Egyedi zárt szennyvíztározó csak akkor alkalmazható, ha a telék állandó, akadálytalan megközelíthetőségére folyamatosan, az időjárási körülményektől függetlenül a szennyvíz szippantást végző jármű számára a közhálózati útkapcsolat biztosított;
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 200 l-t:
 - a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható,
 - ha az egyedi szennyvízkezelő berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, akkor építeni csak a közsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (8) Az egyedi szennyvízkezelő berendezés telepítésének feltétele, hogy
- a tisztító berendezés napi kapacitása érje el a napi tényleges szennyvízmennyiséget, de legalább a napi 5 m³-t,
 - hogyan a tisztított vizek számára álljon rendelkezésre felszíni élővízfolyásba történő bevezetéshez megfelelő befogadó, és annak kezelője az abba történő bevezetést,
 - a berendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.

[P137] megjegyzést írt: Vízminőségvédelmi okokból szigorítottuk a szabályozáson, napi 5m³-ról 200 l-re csökkent a referenciaterék.

[KG138] megjegyzést írt: 1. Csatornázatlan terület: olyan terület, melynek a szennyvíz közsatorna hálózat a szennyvizet keletkeztető építményétől a telék közterületi vagy magánúti csatlakozásától 150 méternél nagyobb távolságban áll rendelkezésre.
2. Egyedi zárt szennyvíztározó: olyan közműpótló műtér, mely szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivacsmentes, vízzáró kialakítású, víz-zárólagi próbával igazoltan kivitelezett és amely időszakos ürítéséhez a feltételek folyamatosan, az időjárási körülményektől függetlenül biztosítottak.

28. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

29. § (1) A felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) medérkarbantartó parti sávját szabadon kell hagyni, és vízgazdálkodási területként használni. Amennyiben a karbantartó sáv nem közterületre esik, vagy akként nem lehet rendezni, úgy szakmai jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv
- a Szentendrei-Duna ág mentén 10,0 m-es sáv,
 - a patakok, tavak, záportározók, nyílt árok 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 telkén kívül halad.
- (3) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, meglévő elválasztott rendszerű szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.
- (4) Csapadékvíz a telkekről csak zárt szelvényű vezetékben, és csak a közterületen lévő zárt csapadékvíz csatornába, vagy a meglévő egyesített rendszerű csatornába, nyílt vízelvezető árokba, vagy élővízbe vezethető a közterület, a közút, illetve vagy az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján
- közvetlen csatlakozás kiépítésével, vagy
 - ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja, a szomszédos telken átvezetéssel és szakmai jog biztosításával.
- (5) A telteken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakmailag megoldani. A keletkezett többlet csapadékvizeket telken belül kell összegyűjteni és elszikkasztani, vagy ennek műszaki megoldhatatlansága esetén visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni. Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírások alapján, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezetten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.
- (6) A meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25,0 m³ vízszintes tetőfelületi területen, zöldtető kialakítása esetén 50,0

[KG139] megjegyzést írt: A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi medérkezelő terv készítésének rendjéről és tartalmára vonatkozó szabályokról sz. 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet rendel.

[P140] megjegyzést írt: Szükséges kiegészítés.

[P141] megjegyzést írt: Szükséges kiegészítés.

[P142] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás.

SZÉSZ módosított szövege

m²-enként, valamint 25,0 m³ burkolt felületenként – a kötelező zöldfelület feletti területéről – 1 m³ esővíztároló kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz. A telken belüli záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy legalább minden megkezdett 50 m² beépített és burkolt felület vízszintes vetülete után legalább 1 m³ nagyságú helyi záportároló térfogat legyen.

[P143] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás többek közt a SPAR beruházás miatt.

- (7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtó az árok vízállító képességét nem korlátozhatja, ezért az átérészt – SZT eltérő rendelkezése kivételével – úgy kell kialakítani, hogy
- lakó- és üdülőterületen, valamint településközponti és intézményi területen a kocsi behajtó legfeljebb 3,5 m széles lehet,
 - telkenként csak egy – saroktelek, vagy gazdasági telek esetén legfeljebb kettő – kocsi behajtó létesíthető,
 - az víz-visszaduzzasztást nem okozhat,
 - a vízállításának akadálymentesnek kell lennie,
 - 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,
 - nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél, gazdasági és különleges hasznosítási teleknél 6,0 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssel 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 akkor az érintett hatóság engedélyével és a mederkezelő hozzájárulásával létesíthető, amennyiben:
- a hid szerkezetének legalsó szintje a patak legnagyobb vízszintje fölött legalább 0,5 méterrel magasabban van,
 - a hid tartószerkezete nem nyúlik bele és nem érinti a patak medrét,
 - egy telekre csak egy híd szerkezet létesül a gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve,
 - a híd szerkezetre 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.

[KG144] megjegyzést írt: Eljárási rendelkezést a SZÉSZ nem tartalmazhat.

29. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

30. § (1)⁴¹

(2)⁴²

(3)⁴³

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁴² Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

- (4) ⁴⁴
- (5) ⁴⁵ Új épület építése esetén az épület villamosenergia-bekötését a földalatti csatlakozás lehetőségével is biztosítani kell, még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.
- (6) Új átviteli hálózatot építeni
- belterület már beépített területén, beépítésre szánt területen csak föld alatti elhelyezéssel lehet,
 - külterületen, beépítésre nem szánt területen a c) pont kivételével föld feletti elhelyezéssel is lehet,
 - üzemtervezett erdőterületen föld feletti elhelyezéssel csak akkor lehet, ha az erdőirtást nem igényel.
- (7) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen új nagy-, közép-, kiefeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (8) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen üzemelő föld feletti nagy-, közép-, kiefeszültségű, közvilágítási elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, vagy a meglévő oszlophoz képest legfeljebb 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (9) Beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia-elosztó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Közös oszlopsóra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (10) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni
- (11) Új villamosenergia ingatlan-bekötést vagy annak rekonstrukcióját az egész településen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (12) Az épület jelentős felújításakor, utólagos külső hőszigetelés készítésekor ki kell alakítani a földalatti csatlakozás lehetőségét még akkor is, ha a meglévő légkabeles bekötés a felújítás során nem kerül átépítésre.

30. FÖLDGÁZ- ÉS TÁV-HŐELLÁTÁS

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

(2) ⁴⁶

31. MEGÚJULÓ ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK

32. § ⁴⁷

32/A. § (1) Hőszivattyú kültéri egységét elhelyezni bármely övezetben és építési övezetben úgy lehet, ha:

- az épület külső megjelenésével összhangban, építészeti eszközökkel megoldva takartan, közterületről nem látható módon létesül,
 - a zajvédelem úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatár mentén nem haladja meg a jogszabályokban a területre előírt határértékek közül sem saját, sem a szomszédos ingatlanokra előírt határértékeket sem,
- (2) Hőszivattyú kültéri egysége épülettől függetlenül terepszinten akkor helyezhető el, ha az közterületről nem látható.

[P145] megjegyzést írni: A Spar létesítésével összefüggésben

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁴⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

- (3) Közéltű, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan övezetben létesíthető, amelyben azt az övezeti előírása megengedi.

[KG146] megjegyzést írt: Kéki személtélp 65.§ (5)

32. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

33. § (1) Ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése meglévánt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni. Területgazdálkodási okokból, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében belterületen és beépítésre szánt vagy azzal határos területen új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok és azok rekonstrukciója csak földalatti elhelyezéssel építhetők még akkor is, ha a meglévő hírközlési és villamosenergia hálózatok föld feletti vezetések.

[KG147] megjegyzést írt: Főlöleges utalás a villamos-energ vezetékekre, mikor a lantebbi bekezdésben részletesen szabályozza kialakítást.

- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő egyenke és erőáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni. Az (1) bekezdésen kívüli területeken új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat és azok rekonstrukcióját területgazdálkodási okokból
- a meglévő föld feletti villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékek oszlopait felhasználva közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni,
 - közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

- (3) Beépítésre nem szánt külterületen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti vezetéssel is kivitelezhető. Ha egyéb föld feletti hálózat nincs léteítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető, továbbá ha a villamosenergia elosztási, közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor azok oszlopsórra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni. A (2) a) pont alkalmazása során a meglévő föld feletti hálózat tekintetében csak a meglévő oszlopok vehetők figyelembe. Az épületekre rögzített vezetékek rekonstrukciója során azokat a föld alá kell helyezni.

[KG148] megjegyzést írt: Társasházak között kifeszített vezeték fennmaradása nem támogatható

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

- önálló építményként akkor helyezhető el, ha a telepítéssel összefüggésben szabályozási terv készült és az abban előírtak teljesítésére kerülnek, önálló építményként nem helyezhető el.
- 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.

[KG149] megjegyzést írt: SZÉSZ-ben ilyen előírás nem szerepeltethető. Egyértelműen meg kell határozni, hol igen, hol nem helyezhető el.

- (5) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építménye, különösen antenna és adótorony, belterületi nem közterületen és külterület beépítésre nem szánt területén

- külterületen, vagy belterületi közterületen önálló építményként akkor helyezhető el, ha a telepítéssel összefüggésben szabályozási terv készült.
- 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).
- a) belterületi nem közterületen önálló építményként úgy helyezhető el, hogy az adott telken, vagy annak közvetlen környezetét jelentő szomszédos telkeken és a közterületi telekhatárral szemközi telken elhelyezkedő meglévő építmény legfelső pontját pontjához viszonyított magasságot legfeljebb 12,0 méterrel haladhatja meg (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is), és akkor, ha az elhelyezéssel érintett telék közhasználatú,
- b) 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.

[KG150] megjegyzést írt: A SZÉSZ-ben ilyen előírás nem szerepeltethető.

[KG151] megjegyzést írt: Ugyanaz a szöveg, mint a (4) b), ezért törlendő.

- e) c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és ipari terület, valamint külterületi beépítésre nem szánt terület telkén önálló építményként és meglévő építményen is elhelyezhető a d) pontban megjelölt magassággal,
- f) ⁴⁸d) az c) és e) pontban megjelölt területeken és a SZT eltérő rendelkezésének kivételével önálló építményként nem helyezhető el,
- g) e) egyéb a c)-f) pontokban nem említett területeken építési övezetben - kertvárosias lakó és üdülő hasznosítású övezeti 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),
- f) kertvárosias lakó és üdülő övezeti telteken nem helyezhető el.
- (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 városrészkezelési és városképi szempontból kiemelt területen.

[KG152] megjegyzést írt: Ilyen megnevezés nincs.

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 hétvégiházás övezetekbe tartozó telek területe, ha a SZT-en jelöltek szerint a közterület alakítása érdekében esőknél, 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 ⁴⁹haladja meg.
- A kisvárosias, a kertvárosias, vagy a hétvégiházás övezetekbe tartozó telek esetén, ha egy építési telek területe a SZT-n jelöltek szerint a közterület alakítása érdekében esőknél, akkor a közterület céljára átadott telekrész területére eső beépíthetőséggel megemelhető a megmaradó telken lehetséges beépíthetőség, ha a közterületet térítésmentesen adja át az építető az önkormányzatnak. Ezt úgy kell értelmezni, hogy a közterület céljára átadott telekrészre eső, a szomszédos építési övezet paramétereit alapján számított legnagyobb beépítettség m²-ben kifejezett értékét hozzá kell adni a visszamaradó telekrészre jutó beépítettség m²-ben kifejezett értékéhez. Mindaddig emelhető az így számított beépítési mérték, míg az az OTÉK-ban megengedett beépítési mértéket legfeljebb 5%-kal haladja meg.
- (3) Ahol a SZÉSZ a telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát a telek méretéhez köti, ott e szabály alkalmazása során nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett telekterületet lehet figyelembe venni.

[KG153] megjegyzést írt: Jogilag kifogásolható megfogalmazás: önkormányzati rendeletben a telek beépítettségének számítás módja nem módosítható, mert azt az OTÉK (Korm. rend.) szabályozza. A szabályozási cél megtartása mellett a rendelkezés átfogalmazása szükséges.

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.

[KG154] megjegyzést írt: Az 1. § (2)-(4) bekezdéseinek maradtak lett ez.

⁴⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁴⁹ Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítészé 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

SZÉSZ módosított szövege

(2) ~~A 2. 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 jelölni, 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 telkek a „0” értékek miatt kihagyandó a számításból,~~
- d) ~~a számítások során a figyelembe veendő telkek paraméterértékeit a jogszöri állapotok képezik.~~

[P155] megjegyzést írt: A szöveg a(4) bekezdésbe került át átalakítva.

(2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen 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.

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

- a) ~~Az előkert méretének a kialakult beépítéshez, illetve telkek geometriájához és topográfiai adottságához kell igazodnia a tömb érintett utcaszakaszra, vagy az adott övezet területére jellemző értékkel.~~
- b) ~~Az oldalkerti mérete

 - ba) ~~oldalhatáron álló és ilres beépítés esetén a tényleges épületmagasságnak megfelelő, legalább a megengedett épületmagasság 2/3-a, de legalább 4,0 méter,~~
 - bb) ~~szabadon álló beépítés mód esetén a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,~~
 - bc) ~~zársorú beépítés esetén 0,0-1,0 méter közötti lehet, láveva épületekhez esetén.~~~~
- c) ~~A hátsókerti mérete

 - ca) ~~legalább a tényleges épületmagassággal kell, hogy megegyezzen a távoldalmi szálkhatóság rendelkezéseit figyelembe vétele mellett, de legalább a megengedett épületmagasság 2/3-a és legalább 6,0 m,~~
 - cb) ~~„felvő 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 feletti beépítési mód megtartásával.~~~~

[P156] megjegyzést írt: A 37.§ (1a)-(1e)-ben szabályozva.

(3) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a K-Re/0, Gksz/0, K-Cas/K, K-Im/0, V/5 jelű övezetek esetében.

(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 ilres beépítésű telek továbbra is beépíthető ilres beépítési móddal.~~

[P157] megjegyzést írt: Beillesztve a 37.§ (1)-be

[P158] megjegyzést írt: Beillesztve a 37.§ (1b)-be

(4) ~~A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékekkel nem rendelkező építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság legnagyobb értéke illeszkedés elve alapján számításai meghatározott érték. A számításnál az alábbiak szerint kell eljárni:~~

[KG159] megjegyzést írt: 2§ (6) + korábbi szövege átalakítás pontosított szövegezésű ez.

- a) A vizsgálandó terület az érintett telket befoglaló telektömb érintett telekkei azonos övezetbe tartozó teljes területe, ahol az építési tevékenységgel érinteni kívánt telket a számításnál nem lehet figyelembe venni.

- b) Ha az a) bekezdésben meghatározott terület 9-nél kevesebb telket tartalmaz, akkor a vizsgálandó területet úgy kell kijelölni, hogy az a) bekezdésben lehatárolt területeken lévő telkekkel együtt legalább 8 db olyan telekre is kiterjedjen a szomszédos, vagy legközelebb lévő telektömbre, mely az építési tevékenységgel érinteni kívánt telkekkel azonos övezetbe tartozik és már beépült.
- c) Minden vizsgált paraméter esetén a vizsgálat során feltart kialakult paraméterértékekből átlagot kell számolni, melynek során a be nem épített telek a „0” értéket miatt kihagyandó a számításból.
- d) A számítások során a figyelembe veendő telkek paraméterértékeit a jogszerű állapotok képezik.
- (5) Az illeszkedés általános szabályai zártosorú beépítés esetén
- a) ahol zártosorú 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 hátsókerthelől beépítés határa legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerthelől beépítési vonalától;
- ac)⁵⁰ az aa) és az ab) pontban meghatározottnál nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókerthelől felől oldalon, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és az épület hátsó homlokzatánakjára fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül lehet;
- ad)⁵¹
- b) „Műemléki jelentőségű terület”-en, „Műemléki környezet”-ben, ahol zártosorú, vagy kézagosan zártosorú beépítés alakult ki új épület elhelyezése esetén épülethöz létesítése megengedett a telepítési távolság megtartása esetén. Az épülethöz az OTÉK 34.§ (3) bekezdésében meghatározott értéktől eltérhet, de nem lehet kevesebb, mint 3,0 m⁵².
- c) Zártudvaros (a hátsó telekhatárig terjedő) beépítés csak védett épület, illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető.
- (5) Ha a (2) bekezdésben rögzített számítások eredménye azt mutatja, hogy az építési tevékenységgel érinteni kívánt telek valamely meglévő paraméterénél kedvezőlenebb érték adódik ki, akkor az építési tevékenységgel érinteni kívánt telek jogszerűen kialakult meglévő paramétere veendő figyelembe.
- (6) Kialakult elsőkerthelől beépítési telektömbben a közterület felől 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) (6) A kialakult beépítési telektömbben a legnagyobb épületmagasság-homlokzatmagasság nem haladhatja meg
- a) foghíj telek esetében
- aa) a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb épületmagasságát homlokzatmagasságát és
- ab) az érintett utcaszakasz átlagos – a beépített telkeken álló épületek figyelembe-vételével számított – épületmagasságát homlokzatmagasságát.
- b) saroktelek esetében, vagy beépítetlen szomszédos telkekkel rendelkező közbenső telek esetében

[P160] megjegyzést írt: Arculati probléma, TKR-ben oldandó meg legfeljebb.

[P161] megjegyzést írt: Indokolatlan szabály.

[P162] megjegyzést írt: Indokolatlan szabály.

[P163] megjegyzést írt: Átkerült a 37.§ (5) (a) bekezdésbe.

[P164] megjegyzést írt: Indokolatlan szabály.

[P165] megjegyzést írt: Korábban hiányzó előírás pótlása.

[P166] megjegyzést írt: Átkerült a 37.§ (j) (1g) bekezdésbe.

[P167] megjegyzést írt: Mégis át a 38.§ (1)-gyel összevonva.

[P168] megjegyzést írt: Utaképi illeszkedés, valamint a tömbvizsgálat elvégezhetősége miatt szükséges módosítás.

⁵⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁵² Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) III. (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.

SZÉSZ módosított szövege

- ba) a csatlakozó szomszédos épület legnagyobb épületmagasságát homlokzatmagasságát és
 bb) az érintett utcaszakasz átlagos épületmagasságát homlokzatmagasságát.
- (8) (7) A rendelet hatálybalépésekor meglévő, kialakult teleszerű 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 megemlíhető,

[KG169] megjegyzést írt: Lásd 43. § (3) e)

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

[KG170] megjegyzést írt: Bővítés az épület tömegének növelését jelenti, ez így értelmetlen rendelkezés.

- (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, kivétel képez a meglévő épülettömegben belüli bővítés.

[P171] megjegyzést írt: Átkerül a 65. § (4)-be az erdő övezeti előírásokhoz.

(10) ⁵³

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 közmuellátás az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított, vagy a beavatkozással egyidejűleg kialakul.

[P172] megjegyzést írt: Külön szűkségtelen előírás, általában is érvényesül pld. OTEK, SZÉSZ.

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

(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás lehetséges), figyelembe véve az illeszkedés szabályait. Új építési munka, épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítés a SZÉSZ előírásainak betartásával végezhető. Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható. Az övezeti előírások szerint elhelyezhető rendeltetésétől eltérő rendeltetést tartalmazó meglévő épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítése csak az adott övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szabályok szerint végezhető.

[P173] megjegyzést írt: Szükséges volt tartalmi helyesbítés.

(2a) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

(2b) Tömbtelken önálló helyrajzi számon álló üszótelkes épületek felújíthatók, tetőtérük beépíthető, bontásuk esetén az üszótelekre új épület építhető, amennyiben azt az övezeti szabályok megengedik.

(3) Beépítésre szánt területen nem építhető be az lévő olyan apró-telek nem építhető be, melyen az övezeti paraméterek betartásával legfeljebb 30 m² nél kisebb bruttó alapterületű építmény-épület lenne létesíthető.

[P174] megjegyzést írt: Szövegpontosításra volt szükség.

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

[P175] megjegyzést írt: Pontosítás.

(5) Melléképítmények és melléképületek elhelyezésére vonatkozó szabályok – eltérő övezeti, vagy építési övezeti előírás hiányában:

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

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet; Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- b) melléképület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 30 %-át,
- c) a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladékirtály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével melléképítmény és melléképület kizárólag az építési helyen belül helyezhető el, kivéve a d)-e) pontban, valamint a (6) c) pontban említett eseteket,

[P176] megjegyzést írt: Fontos új kiegészítés

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

- e) a hátsókertben a c) pontban megjelölt esetben és a kialakult állapotú környezethez való illeszkedés követelményével nem helyezhető el semmilyen melléképület (különösen mosókonyha, nyárkonyha, gépkocsi és egyéb tároló),

[KG177] megjegyzést írt: 36.§ (5) c) rendsz. ide már főlegesen

- e) támfalgarázs az előkertben létesíthető,

[P178] megjegyzést írt: 38 § 10 bek-ben volt szabályozva.

- f) növényház, fűtőház,

[P179] megjegyzést írt: Indokolatlan előírás. OTEK egyébként is szabályozza

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

- eb) alapterülete minden esetben beleszámít a telek beépítettségébe, ha azok gerinomagassága meghaladja a 4,5 métert,

- g) a melléképítmények közül

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

- fb) kasátlakok részére olaj- vagy hozzátartozó állatdifejtő arányban az illetékes szabhatóság eset előírása nagyobb távolságot nem határoz meg az építési helyen belül kizárólag a főépítmény és a hátsókert közötti területen helyezhető el vagy meglévő melléképülethez csatlakozva úgy létesíthető, hogy a telekhatárhoztól legalább 3,0-3,0 m-es távolság biztosított legyen,

[P180] megjegyzést írt: 23 §-ba átkerül

- h) 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,

[P181] megjegyzést írt: 5. mellékletbe átkerül

- f) a kerti építmények közül a lábon álló kerti tető alapterülete a 20 m²-t nem haladhatja meg

[P182] megjegyzést írt: Szükséges új szöveg

- (6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben

[KG183] megjegyzést írt: Lakásepítéssel kapcsolatos új követelmények az elszórt melléképületek fekezése miatt

- a) önálló gépjármű tároló építmény, a támfalgarázs kivételével nem helyezhető el,

- b) minden kertkapcsolattal bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységenként legalább 6 m² nagyságú, a kertről nyíló, a főépületben létesített kertü eszköz tárolót kell építeni,

- c) a telken a fő rendeltetési épületben lévő rendeltetési egységenként 1 db, legfeljebb 10 m² alapterületű önálló tárolóépület helyezhető el, csak a közterületről nem látható módon az építési helyen, vagy a hátsókertben belül. Ha a fő rendeltetési épületben több rendeltetési egység is van, akkor az egy telken elhelyezendő tárolóépítményeket csak egy építészeti tömeget alkotó módon lehet megvalósítani,

- d) többlakásos épület esetében a főépületben lakásonként önállóan egy darab legalább 6 m² alapterületű általános célú tároló helyiséget is biztosítani kell.

g) —

- (7) 30 m²-nettó alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető.

- (7a) Napelem és napkollektor csak épületen, vagy egyéb, elsődlegesen más funkciójú építményen helyezhető el. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik.

[P184] megjegyzést írt: Szükséges új előírás, hogy ne fogyjanak el a zöldfelületek. 65. § (5) személtelap

- (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 keverhetőek.

[P185] megjegyzést írt: Főlegesen előírás. Másról már szabályozva

- (7) A város közigazgatási területén önkormányzati engedély hiányában

SZÉSZ módosított szövege

- a) ~~nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, és ilyen jelleggel az elárúsítóhelyként sem működtethető,~~
- b) ~~nem vonatkozik az a) pontban szereplő rendelkezés~~
- ~~aa) a mozgó járműből történő árusításra,~~
- ~~bb) a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére,~~
- ~~bc) a Duna vízére vízjogi engedély alapján telepített létesítményekére.~~
- (7b) Lakókocsi, üdülősátor, mobilház, konténer, vagy vontatmány és ezekből kialakított épület és építmény állandó jelleggel csak azokban az övezetekben helyezhető el, valamint kereskedelmi és vendéglátó rendeltetést csak ott tartalmazhat, melyekben a SZÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Egyéb területen ezen építmények kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként, ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési munkák időtartamára helyezhetőek el. Nem vonatkozik ez a rendelkezés a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére.
- (8) ⁵⁴ Mobilház, konténerből kialakított épület állandó jelleggel csak olyan gazdasági övezetben lévő telken, vagy és közintézményt befogadó területen közintézmény elhelyezésére szolgáló telken helyezhető el, ami nem műemléki jelentőségű területen és nem helyi védett területen belül helyezkedik el. Egyéb területen a mobilház és konténerből kialakított épület csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el, kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.
- (9) ⁵⁵ Az épület, illetve a terepszint alatti gépkocsitároló megközelítést 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) ⁵⁶ Az épületmagasság számításánál az oromfallyal rendelkező tetőszarazkezelő épületelnél oromfalas épületmagassági kedvezmény alkalmazható, vagyis az épületmagasság számításakor a két oromfal felülete elhagyható. A tetőgerincre merőleges újabb tetőgarincet képező 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. A Belvároson kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb + 30%-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre.
- (10a) Az épületek és a tetőfelépítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabban, mint az épület legalacsonyabban lévő terepcsatlakozási pontjának a magassága + az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagassági érték + 5 m.
- (11) A telok utcavonala merőleges lejtése esetén az épület A) teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értékek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értékek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán – a teraszházat kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám.
- a) lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság
- aa) legfeljebb 1,3-szerese, ha legalább 15%-os a lejtés,
- ab) legfeljebb 1,5-szerese, ha legalább 20%-os a lejtés,

[P186] megjegyzést írt: A 73. § 10. bekezdés a) pontja a Duna-parti területek miatt.

[P187] megjegyzést írt: Indokolatlan előírás. Magasabb rend jogszabály rendel.

[P188] megjegyzést írt: OTÉK-kal ellentétes; az OTÉK szabályozza az épületmagasság számítási módját, azon helyi rendeletben nem módosíthatunk.

[P189] megjegyzést írt: TKR 25. §-al összefüggésben javasolt új előírás az épületek magasságának korlátozása érdekében, mert az épületmagasság számítással sokat lehet „trükközni”.

[P190] megjegyzést írt: Nem csak merőleges eset van, hanem párhuzamos is. Szövegpontosításra és formai változtatásra volt szükség.

⁵⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁵⁵ Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

⁵⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZESZ módosított szövege

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

(12) A telek homlokzonalától számított 10,0 méteres területsávban, ha az eredeti tereplejtés az utcavonalától ~~kezdődően~~

[P191] megjegyzést írt: Hibás előírások javítása

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.~~

Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol

a) a terep lejtése a telek megközelítését biztosító szomszédos utca tengelyétől a telek hosszirányában mérlegesen mérve a telek előírt előkerti mélységéig eléri, vagy meghaladja az átlagosan 20 % emelkedést, vagy

b) a telek terepszintje az utcafronti telekhatáron átlagosan legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál.

(13) A támfalgarázs az alábbiak betartása mellett építhető:

a) a támfalgarázs, vagy gépjármű beálló közterület vagy magánút felőli támfalként megjelenő homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, és e támfalgarázs felett áttört korlát, kerítés létesíthető,

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

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

[P192] megjegyzést írt: Az előző javítás miatt fölöslegessé v

d) ~~a támfalgarázs mellett a közterület felé lejtően tereplejtés legfeljebb 1,5 m szélességben vezethető, a támfalgarázshoz csatlakozó további területen, a természetes tereplejtés megtartandó, visszaállítandó;~~

b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garáskapukkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet,

c) a támfalgarázson telkenként legfeljebb 1db és legfeljebb 5,5 m széles kapu ~~létesíthető~~

[P193] megjegyzést írt: Településképi okokból

d) a támfalgarázs utcai homlokzatát, a környezetben kialakult elhelyezési megoldásokat figyelembe véve kell kialakítani,

e) a támfalgarázshoz csatlakozóan létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 1,5 m széles lehet

[P194] megjegyzést írt: OTEK összhang miatti pontosítás

(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.

[P195] megjegyzést írt: Külön nem szükséges előírás

(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.

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

(16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terepfelületét az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni.

[P196] megjegyzést írt: Új előírás kellett.

(16b) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha az adott telek és a tereprendezéssel határos szomszédos telkek együttműködésével kerül sor egységes tereprendezésre. Az építési munkával érintett telken belül kialakított rendezett terepszint és a szomszédos telek csatlakozó terepszintje közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:

[P197] megjegyzést írt: Mely fekvésű területék egységes felülvizsgálata lehet igény

SZÉSZ módosított szövege

- a) a pincésintét megközelítő nem fedett lejárók környezete,
- b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész,
- c) támfalgarázs.

(16c) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

[P198] megjegyzést írt: Szabálypontostásra volt szükség

(16d) Rézsű kialakításánál a rendezett terep rézsűjének meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál, a rézsűláb eredeti terephez való csatlakozásának vonala legfeljebb 1,5 m-re közelítheti meg a szomszédos telek határát.

[P199] megjegyzést írt: A (18) c) pontjából jött ide.

(17) ⁵⁷Támfalak és támfalépítmények építésével kapcsolatos rendelkezések:

[KG200] megjegyzést írt: Főlétesítés fogalom törlése

a) a kialakult domborzati adottságokat érvényesíteni kell, az építmény elhelyezési, vízvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,

[P201] megjegyzést írt: Szövegpontostás volt szükséges

b) amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, teraszos terepkialakításnál az eltérő szinteket megtámasztó támfalak között kialakuló közel vízszintes felület legkisebb lejtőirányú szélessége legalább 6,0 m.

[P202] megjegyzést írt: A húzott mértéki támfalcsodás megelőzésére, használatra alkalmas teraszosodás.

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.

[P203] megjegyzést írt: szükséges előírás

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

[P204] megjegyzést írt: szükséges előírás

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

[P205] megjegyzést írt: nem világos szabály

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, támfal, vagy támfalkerítés építése esetén a köz-, vagy magánút járdaszintjétől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet, melyre áttört kerítés építhető és a további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsűvel kell megoldani.

[P206] megjegyzést írt: szövegpontostás kellett

d) a telek oldalsó és hátsó határvonalán szükséges támfalak a b) pontban ismertetett méretben és kialakítással létesíthetők, a telek oldalsó és hátsó határvonalán, vagy annak közelében szükséges támfal, vagy támfalkerítés építése esetén a csatlakozó terepszinttől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet, melyre áttört kerítés építhető és a további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsűvel kell megoldani.

[P207] megjegyzést írt: szövegpontostás kellett

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

f) a támfalak, illetve támfalépítmények 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 létesítésére vonatkozóan a (12) bekezdésben szereplő előírásokat kell betartani,

[P208] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma és előtte hárommal emel van szó.

h) a támfal létesítésekor a meglévő értékes fás növényzet megővését szem előtt kell tartani.

[P209] megjegyzést írt: egyébként is általános követelmény, így főleglétesítés előírás.

⁵⁷ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

~~h) a támfalépitménynek a bejárat kivételével teljes terjedelmében a terepszint alá kell kerülnie, kivéve saroktelek esetét, ahol a bejárat oldalán kívül még egy oldal a terep meredekségének figyelembe vételével részben kiemelkedhet a környező terepből.~~

[P210] megjegyzést írt: Indokolatlan az ilyen építmény megengedése

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

a) vizeit közcsatornába kell elvezetni, ezért 5 m³-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 részének meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál,

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

cc) támfal-as kialakítás esetén a támfal felső szintje a rendezett terepesatlakozástól legfeljebb 2,0 m lehet, az a) és b) pontban foglalt tereprendezésre vonatkozó rendelkezések együttes figyelembe vételével.

[P211] megjegyzést írt: Az általános tereprendezési szabályokhoz került át átdolgozva.

(19) Kerti medence téli ütésései, vagy időszakos lefedését biztosító tartószerkezettel lehatárolt terület a telek beépítési mértékébe beleszámít, ha a szerkezeti magasság a csatlakozó terepszinthez képest meghaladja az egy métert.

[P212] megjegyzést írt: Jogszabályellenes szabály, az OTEK szabályozza, hogy mi számít bele a telek beépített területébe.

(20) ⁵⁹Kerítés — eltérő övezeti előírás hiányában — Eltérő előírás hiányában a kerítés valamennyi telekhatáron legfeljebb 1,8 méter magas lehet.

a) valamennyi telekhatáron legfeljebb 1,8 méter magas lehet, vagy

b) ha a kialakult terepszint változása miatt támfal-építéskor szükséges, akkor a közterületi határon a közterületi oldalról mért támfal-és kerítés együttes magassága legfeljebb 2,5 méter lehet, kivéve a 48. § (9) bekezdés esetét.

[P213] megjegyzést írt: Egyszerűsítés miatt törlés

(20a) Olyan telek esetén, melyet szabályozási vonal érint, de a közterület kiszabályozását még nem hajtották végre, homlokvonalú kerítés csak a szabályozási vonalon építhető. A teleknek az SZT szerinti tervezett közterületként jelölt része semmilyen módon nem keríthető le, az ezen a területen meglévő építményeken, építményrészeken az életveszélyt elhárító munkákon kívül egyéb építési munka nem végezhető.

[P214] megjegyzést írt: Ajjól a 13.§ (3)-ból

(20b) 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.

[P215] megjegyzést írt: Béiarhatatlan és TKR-be való egybeiktatás:
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről.
36. § (2) Az egyévi építészeti követelmény az értékes, harmonikus településképhez való illeszkedés biztosítására és a minőségi településképi kialakítása vagy védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett
b) telken - ideértve a közterület ingatlanokat is - a zöldfelületek kialakításának módjára határozható meg
(7) A zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmény kiterjedhet a zöldfelületek településképi befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben
a) a fás szárú növényfaj vagy növényfajok településképi illeszkedési követelményének és
b) a fás szárú növényfaj vagy növényfajok településképi illeszkedési követelményének és
c) a zöldfelületek elhelyezhető kerti építmények településképi illeszkedési követelményének meghatározására.

(21) ⁶⁰

(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 kerítés határon élő sövény, annak magassága nem haladhatja meg a megengedett beépítési magasságot.

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

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

[P216] megjegyzést írt: Fogalommagyarításban már rendezték

[P217] megjegyzést írt: Indokolatlan előírás. Magasabb rend jogszabály rendelé: OTEK 35. § (1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előkert legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épületrész - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiálló rész 0,6 m-nél nem nagyobb kiálló angolokna és alapja valamint az építmény alagsori vagy pincészinthez megközelítését biztosító lépcső vagy léjtő és annak támfala, továbbá a (8)-(9) bekezdésben és a helyi építési szabályzatban foglaltak kivételével nem állhat.

⁵⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁵⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

- (25) ⁶¹A SZT-en az építési telken jelölt „megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelületen”, a kialakult fűszárú növényzettel fedett terület részen építési tevékenységet folytatni csak a 37. § (14) bekezdésében foglaltak szerint lehet. A SZT-en jelölt „megtartandó / kialakítandó zöldfelületen”, a meglévő zöldfelületeket meg kell tartani, a kialakítandó zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani, valamint építési tevékenységet folytatni csak az alábbiak szerint lehet:
- egyéb rendelkezések hiányában épületet építeni nem lehet,
 - a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, kerítéssel egybeépített hulladékártály-tároló és kert építmény helyezhető el,
 - közút építés céljára az így jelölt terület igénybe vehető.
- (26) A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 0%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt legkisebb zöldfelületbe. A telekre előírt legkisebb zöldfelület a nápelemek alatti zöldterületen kívül biztosítandó.
- (27) Kőolajszármazékok és gázt forgalmazó üzemanyagtöltő nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő, a különleges sport terület övezetekben.

[P218] megjegyzést írt: A 39. § (2)-ből (gépjármű elhelyezés került ide pontosított szöveggel). Az OTEK így szól: 9/B. § A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe. Tehát ettől lehet szigorúbb szabályozást alkotni

[P219] megjegyzést írt: Az egyes övezeti előírásokból átkert ide összefoglalóban OTEK 10. § (3) A lakóterületen - a falusias építési övezet kivételével - a vegyes területen és az üdülőterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárműv és az ilyenekért szállító járművek számára. A nagyvárosias lakó-, településközpont- és az intézményi építési övezetben új önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

[P220] megjegyzést írt: A 13.§-ből jön ide.

35/A TELEKBEHAJTÓK

- 36/A. § (1) Telekbehajtó, vagy garázsbehajtó elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbségi áthidalását a telken belül kell kialakítani, ha e rendelet másképpen nem rendelkezik. Így tehát a pince, garázs megközelítését szolgáló lejárónak is teljes egészében saját telken kell lennie. A közterület ilyen célra részben sem használható fel.
- (2) A lakó, és üdülő övezetekben, valamint a 2.000.m²-nél kisebb területű településközpont vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek esetén -ide nem értve a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkeket és a Vv11 jelű építési övezet ingatlanait:
- egy építési telekhez legfeljebb egy telekbehajtó vagy garázsbehajtó létesíthető,
 - a telekbehajtó és a garázsbehajtó legnagyobb szélessége legfeljebb 3,5 m lehet;
 - a telekbehajtó és a belvároson kívüli övezetekben a garázsbehajtó szélessége akkor érheti el az 5,0 m-t, ha a telek megközelítését biztosító közterület vagy magánút kapu előtti átlagos szélessége nem haladja meg a 6,0 m-t.
- (3) A (2) bekezdéstől eltérően -de annak szélességre vonatkozó korlátait betartva- akkor létesíthető a telken egy második telekbehajtó, ha a rendelet hatálybalépésekor olyan a telek beépítettsége, az épület telken belüli elhelyezkedése, hogy az udvarra gépjárművel történő beállást megakadályozza, és ezzel ez biztosítható.
- (4) A gazdasági övezetekbe tartozó telkek, a 2.000 m²-nél nagyobb területű településközpont vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek, valamint a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkek esetén legfeljebb két telekbehajtó, vagy garázsbehajtó létesíthető a közterületi határon, melyek szélessége egyenként nem lehet nagyobb 5,0 m-nél.
- (5) Csak zárt sorú beépítés, vagy támfalgarázs esetén létesíthető garázskapu a közterületről közvetlenül megközelíthető módon.

[P221] megjegyzést írt: 13. § (10) kerül ide újra szabályozva

[KG222] megjegyzést írt: Konkrét lakossági kérés indokolta szabály: 708/1 hrsz

[P223] megjegyzést írt: Új egyértelműbb szabály, kerítésbe épített garázskapuk elkerülése érdekében. Ezzel is gátolva az előzőekben szabálytalanul épülő többé-kevésbé zárt gépkocsitárolói építést.

[P224] megjegyzést írt: A következő alírással összevonandó tartalom, korábban helytelen megnevezés javítása.

36. TELEKBEÉPÍTÉSI MÓDOKNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT, TOVÁBBÁ A BEÉPÍTÉSI FORMÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

37. § (1) A rendelet mellékletét képezi
- zárt sorú, és lézagosan zárt sorú;

⁶¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

- b) ~~oldalhatáron álló,~~
 c) ~~ikresen esaklakozó (speciális oldalhatáron álló),~~
 d) ~~szabadon álló
 beépítési módú.~~

[P225] megjegyzést írt: Tartalommal nem bíró előírás

(1a) Eltérő övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben kialakult beépítéshez illeszkedve, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni. Az előkert és az oldalkert meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) Ha az adott telek környezetében nincs egyértelműen kialakult beépítés, vagy ha a beépített ingatlanok esetében az előkert méretek eltérőek, akkor az előkert mélysége legalább 5,0 m. A 16 és 18 m közötti telekszélességű szabadonálló beépítésű saroktelek esetén a keskenyebbik oldal mentén lévő utcai telekhatártól mért 3,0 m-es csökkentett előkertet kell alkalmazni.
- b) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értéke, szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értékének a fele. Műemléki jelentőségű területen és Műemléki környezetben kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert méret a telepítési távolság megtartásával legalább 3,0 m kell legyen.

[P226] megjegyzést írt: Új egységesített szabályozás.

[P227] megjegyzést írt: 35 § régi (4) a) került ide

(1b) Oldalhatáron és szabadon álló beépítésű övezetekben a már meglévő ikres beépítési forma továbbra is fenntartható a meglévő ikres beépítési formának megfelelően.

[P228] megjegyzést írt: 35 § (4) b) szövege kisebb javítással újított ide

(1c) Lakó-, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél:

[P229] megjegyzést írt: Új egységesített szabályozás

- a) az előkert mérete csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt indokolt.
 b) az általános szabályok szerint megállapított hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerti felé néző homlokzatmagassági értéke az övezeti előírások alapján lehetséges legnagyobb épületmagassági értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert legkisebb mérete az épület tényleges hátsókerti felé néző homlokzatmagassági értéke.

(1d) Ténylegesen oldalhatáros beépítési forma alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében kialakult megoldáshoz illeszkedve kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben kialakult állapot alapján nincs egyértelműen meghatározható oldalhomlokzati helyzet, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 0,5 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésüként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadonálló beépítési forma alkalmazásának esetére.

[P230] megjegyzést írt: Új egységesített szabályozás

(1e) Oldalhatáron álló beépítési módú terület esetén amennyiben az SZT-n nem került rögzítésre az építési hely, akkor az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalnak megfelelően kell az épületet telepíteni. Amennyiben a kialakult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen a beépítési oldal, akkor az utca kialakításától függően először az E-i, vagy K-i oldalhatárt kell beépítési oldalnak tekinteni. Ténylegesen oldalhatáros beépítési formájú saroktelek esetén, ha a saroktelek telekszélességi értéke az egyik irányban 20 m-nél keskenyebb, akkor az épületnek ezen oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzata az oldalhatártól mért 0,0 m-es távolságra (azaz az utcai telekhatárra) is elhelyezhető.

[P231] megjegyzést írt: Új egységesített szabályozás

(1f) A kötelező építési vonal azonos a legkisebb előkert övezetre vonatkozó értékével az Lke/1. és a Lke/4-H jelű övezetek kivételével a kertvárosias- és a kisvárosias lakóövezetekben, valamint a vegyes (településközpont és intézményi) övezetekben. A telken belül az utcához legközelebbi új épületek utca-felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át a kötelező építési vonalra kell helyezni. Egy telken több épület elhelyezése esetén ezt a szabályt úgy kell alkalmazni, hogy az először megépült épület a kötelező építési vonalon álljon. A további épületek pedig csak akkor létesíthetők a kötelező építési vonaltól a telken hátrébb elhelyezve, ha az utcai épület már megépült.

[P232] megjegyzést írt: Új szükséges előírás, környezetvédelmi okokból, egységes belső zöldfelületek kialakítás miatt és közműgazdaságossági okokból + településképi szempontból

(1g) Kialakult előkert nélküli beépítésű telektömbben az utca-felőli épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni.

[P233] megjegyzést írt: A 35. § régi (6) bekezdésének szöveg javítás után.

SZÉSZ módosított szövege

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

[P234] megjegyzést írt: Beépítési mód szempontjából lényegtelen előírás, ami később kerül meghatározásra.

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

[P235] megjegyzést írt: Főleges szabály és OTÉK ellenes mert a zártorú beépítés már szabályozva van ott.

(4) Hézagosan zártorú a beépítés, ha

[P236] megjegyzést írt: A fogalomnagyságában már rögzítve elem, valamint főleges túlszabályozás.

a) legfeljebb 3,0 m oldalkert tártásával tömör kerítés számszalag vagy épülethézaggal szakad meg a beépítés az építési helyen belül az oldalhatárok mentén, vagy a telek utcavonali határvonal közbeszűrésén,

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

(5) Zártorú és hézagosan zártorú beépítési mód forma alkalmazása esetén:

a) a zártorúság biztosítása érdekében az építési vonal mentén esatlakozó teleknyúlvány, vagy magánút a szükséges úrszelvény megtartásával, önálló épületerkezettel – kapuzattal beépítéssel „Műemléki jelentőségű terület”-en és „Műemléki környezet”-ben, ahol zártorú, vagy hézagosan zártorú 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.

[P237] megjegyzést írt: Indokolatlan szabályozás, TKR-de való.

[P238] megjegyzést írt: A 35.§ (5) b) bekezdés került ide.

b) ha az épület befördülő oldalsó-, hátsó-, vagy középszármnyal rendelkezik, a kialakuló szárny homlokzatmagassága nem lehet nagyobb, mint az épület közterület felőli homlokzatmagassága. A befördülő oldalsó és hátsószármnyak nem keletkeztethetnek új, takaratlan, tetőtéri küzfalakat.

[P239] megjegyzést írt: Nem indokolt fenntartani ezt a szabályt.

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

[P240] megjegyzést írt: Főleges megfogalmazás.

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 közhasználati céljára átadott területtel határos homlokvonala, előkertes beépítésnél a kialakult beépítési vonal.

[P241] megjegyzést írt: Az (1f) és (1g) bek-ben már szabályozott téma.

(6) Zártorú 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.

[P242] megjegyzést írt: Ez már a 20. §-ban rendezve van.

(7) A zártorú beépítésnél alkalmazható építési paraméter kedvezmény szempontjából sarokteleknek számít a legalább 3 telekből álló zártorú beépítésű tömbben, ha a sarokon átfördülő közterületi telekhatárok 120 fokonál kisebb szöveget zárnak be. Nem számítanak sarokteleknek az úszató telken álló úszótelek, vagy teleksor felkelt.

[P243] megjegyzést írt: Főleges szabály.

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

[P244] megjegyzést írt: A szabályozás az (1d) bekezdésbe került.

(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.

[P245] megjegyzést írt: A szabályozás az (1e) bekezdésbe került.

SZÉSZ módosított szövege

(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) ⁶²

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

[P246] megjegyzést írt: Főleges szabályozás.

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

[P247] megjegyzést írt: Helytelen szabályozás.

- a) a zártosítási és a hézagosan zártosított beépítési módnál az (5) bekezdésben leírtak figyelembe vételével,
- b) az oldalhatáron álló beépítésnél
 - b_a) a közterületre merőleges, vagy tompaszögben érkező telekosztásnál a főépület a közterületi határra illesztendő,
 - b_b) a közterületre hegyesszögben érkező telekosztásnál a főépület a közterületi határ érintésével helyezendő el.

(14) ⁶³ A 36. § (25) bekezdésben szereplő „megtartandó vagy kialakítandó zöldfelület” építési helyként akkor szolgálhat, ha

[P248] megjegyzést írt: Nem megfelelő szabályozás, egyedi elbírálásra vonatkozó eljárási szabályt a SZÉSZ nem tartalmazhat. A b) pont átkerül a 36. § (25)-be

- a) a kialakult terepviszonyok, vagy a telekmorfológiája miatt egyéb hely beépítésre nem alkalmas, és annak indokoltságát a bemutatott dokumentumok alapján a városi főépítész igazolja, és
- b) az a) pont szerint az építés számára igénybe vett zöldfelület nagyságával megegyező alapterületen háromszintű növénytelepítés az építéssel egyidejűen megvalósul.

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

[KG249] megjegyzést írt: 7.§ (14)-ből kerül át ide.

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 37.§ általános előírásait kell figyelembe venni.

[P250] megjegyzést írt: Szövegegyesítés javaslat.

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

[P251] megjegyzést írt: Főleges szabályozás, amúgy is így van.

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

[P252] megjegyzést írt: Szükségtelen előírás.

(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,

[P253] megjegyzést írt: A 36.§ (2) bek.-ben rendezve van má

- a) új épületet létesíteni csak a szabályos építési helyen belül lehet,
- b) a meglévő, kialakult beépítésű telken
 - b_a) csak a szabályos építési helyen belül lehet az épületeket bővíteni, azon kívül csak az állag- és az életbiztonság érdekében lehet építési munkát végezni,
 - b_b) a főrendeltetésű épület építési helyen kívüli részén tetőtér beépítést, emeletráépítést is lehet végezni a rendelet hatályaba lépését követő egy alkalommal és legfeljebb bruttó 25

⁶² Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁶³ Beillesztette a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, Hatályos: 2019. június 17-étől

SZESZ módosított szövege

m²-t meg nem haladó alapterülettel oly módon, hogy az érintett területen az épületmagassága legfeljebb 1,0 métert meg nem haladóan változhat.

(6) ⁶⁴Az előkert legkisebb mérete az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában

[P254] megjegyzést írt: A 37.§-ban rendezve.

- a) 5,0 m, vagy a beépített szomszédos telkekhez illeszkedő lehet,
- b) 2,0 m lehet, ha 15,0 m-nél kevesebb a közterülettől mért telekmélység, vagy ha a telek közterületi határától mért 5,0 m-es sávjában a terep meredeksége meghaladja a 10%-ot,
- c) 0,0 m-ig esakkenhet, ha a telek közterülettől induló meredeksége meghaladja a 15%-ot és az érintett közterületi szélesség eléri legalább a 12,0 métert.⁶⁵

(7) ^{66,67}Az építmények előkert kiakartása nélkül is elhelyezhetők

[P255] megjegyzést írt: Aktualizált vezett előírás

- a) a Dunakanyar körút alábbi szakaszain
 - aa) ⁶⁸Sztárvodai út és a Nap utca között a körút Ny-i oldalán, a SZT-en jelölt telkeken,
 - ab) ⁶⁹Vasúti villasor és Vezér köz között a körút D-i, illetve Ny-i oldalán,
 - ac) Bütkös-patak és Szentlászlói út között a körút Ny-i oldalán,
 - ad) Paprikabőr 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) ⁷⁰a Kálvária út, Hamvas B. utca és a 1245/41 helyrajzi számú közterület,
- c) ⁷⁰a Kálvária út menti Lk/0 jelű építési övezet (Kálvária út) közterület felé eső telekhatárai mentén,
- d) a Palánta utca K-i oldalán.

(8) Az oldalkert legkisebb mérete lakó-, vagyás- és üdülőterület kéntében

[P256] megjegyzést írt: A 37.§-ban rendezve.

- a) szabadon álló és illeszen csatlakozó beépítési mód esetén legalább 3,0 m lehet, figyelembe véve az OTÉK 36. § (2) bekezdésben meghatározott telepítési távolságot,
- b) oldalkertben álló beépítés esetén az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke, vagy önkormányzati vállalkozás megengedettnél alacsonyabb, tényleges épületmagassági érték, de legalább 4,0 m.

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

[P257] megjegyzést írt: A 37.§-ban rendezve.

- 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 környezetbe 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. Tüpfalgarázs előkertben a 36. § (13) bekezdése szerint építhető.

[P258] megjegyzést írt: A 36.§ (5).e)-ben szabályozva van.

(11) Saroktelken ként

[P259] megjegyzést írt: A 37.§-ban rendezve.

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

⁶⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁶⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁶⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁶⁷ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁶⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁶⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁷⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- b) oldalkhatáron álló beépítési mód esetén a csatlakozó szomszédos telkek építési helyei alapján – az utcakép egységeiségének megőrzése érdekében a kialakult beépítéshez illeszkedően,
- c) zártosú beépítési mód esetén zártosúan, 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. Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket – eltérő övezeti előírás hiányában – telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket – eltérő övezeti előírás hiányában – telken belül kell biztosítani. 400 m²-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységeként legalább 1 személygépköcsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű- és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységeként 1 személygépköcsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(2) Telkek rendeltetéséhez kapcsolódó gépjármű elhelyezési kötelezettség biztosításakor figyelembe vehető egyes parkolási igénybevételeinek 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. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett földvárakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezetűrtő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, az egyes fáknek minimum 1,5 m² szabad földterület biztosításával, amely 1,5 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

(4) A felépítménnyel rendelkező üszöművekhez és az állóhajókhoz a rendeltetésüknek megfelelő, az OTÉK-ban az adott rendeltetésű épületekhez előírt számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani az üszomú telepítési helyétől számított 200 m-en belül.

(5) Az (1) bekezdésben előírt kötelezettség a Belváros és Püspökmajor városrészek területén, valamint üszoművek és állóhajók telepítése esetén a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról szóló önkormányzati rendelet alapján történő megváltással is teljesíthető, amennyiben az építmények esetében saját telken belül, üszoművek és állóhajók esetében 200 m-en belül más módon nem biztosítható.

(6) Közintézmény esetén, melyek telken belül nem lehet az (1) bekezdésben előírt kötelezettséget teljesíteni, a szükség szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 800 m-en belüli közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók, valamint a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról szóló önkormányzati rendelet alapján történő megváltással is teljesíthetők.

[KG260] megjegyzést írt: Új javaslat az OTÉK változásával összefüggésben. 42. § (2A) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározó számú személygépköcsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépköcsi elhelyezését írhatja elő.

[KG261] megjegyzést írt: Pontosított szövegezés szükséges. Az OTÉK így szól: 9/B. § (4) A műanyag gyeprelccsal kialakított felület összterületének 30%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe. Tehát elől lehet szigorúbb szabályozást alkotni. Viszont akkor ann nem ír a helye, hanem a 36. § (26)-ban az általános előírások között.

[P262] megjegyzést írt: Az OTÉK-ban ez 6db

[KG263] megjegyzést írt: Lásd régi 10. függelék, ami az új 6. melléklet.

[KG264] megjegyzést írt: 11/2021. (III.11.) önkormányzati rendelet a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról.

[P265] megjegyzést írt: Erre az OTÉK 500 m-t mond, így az OTÉK felmentést kellene szerezn.

[P266] megjegyzést írt: A 12. § (4) b) ből jön ide, de módosított szöveggel.

[KG267] megjegyzést írt: 11/2021. (III.11.) önkormányzati rendelet a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról.

[KG268] megjegyzést írt: Üszoművek, állóhajók megellenésének korlátozása miatt szükséges új szabályok?

38/A. KIKÖTŐK ÉS ÜSZOMŰVEK

SZÉSZ módosított szövege

39/A. § (1) Olyan állandó jellegű kikötő és 30 napnál hosszabb időtartamra telepített úszómű, amelyen épület-szerű, emberi tartózkodásra vagy tárolásra szolgáló felépítmény található, valamint állóhajó csak:

a) az északi közigazgatási határ és a Rév utca vonala (Szentendrei-Duna kb. 10,250 fkm szelvénye) közötti dunai partszakaszon, valamint

b) a 24/4 hrsz-ú ingatlan déli határának vonalától (Szentendrei-Duna kb. 8,800 fkm szelvénye) a déli közigazgatási határig terjedő dunai partszakaszon

helyezhető el az egyéb, övezeti előírások betartásával akkor, ha a létesítmény vezetékes vízzel, közüzemi szennyvízelvezetéssel ellátható, valamint a villamos-energia közüzemi hálózatról vagy napelemmel biztosítható.

(2) Az (1) a) és b) pontokban meghatározottakon kívüli partszakaszon kizárólag közforgalmú kikötő valamint vízi színpad céljára létesülhet úszómű, melyen felépítmény nem létesíthető.

[KG269] megjegyzést írt: Dunakorzó terveivel összhangban.

(3) Úszómű és állóhajó villamosenergia-ellátása aggregátorral nem biztosítható.

(4) Olyan úszóművek, amelyeken gazdasági tevékenységeket folytatnak - a kizárólag közlekedést szolgálók kivételével - a közigazgatási területen csak akkor helyezhetők el, ha környezeti paraméterei nem haladják meg a szomszédos parti területek környezeti határértékeit.

(5) Lakó-, üdülő- és közösségi szórakoztató rendeltetésű, valamint 30 férőhelynél nagyobb befogadó képességű szállás jellegű felépítményt tartalmazó úszómű és állóhajó nem helyezhető el.

(6) A létesíthető úszómű legnagyobb alapterülete 18 m², legnagyobb hossza 6 méter, legnagyobb szélessége 3 méter. A hosszúsági értéket partvonalal párhuzamosan, a szélességi értéket partvonalra merőlegesen kell értelmezni. A meghatározott hosszúsági értéktől a közforgalmú kikötő és a vízi sporti céljára kialakított úszóművek esetében a hajó méreteihez igazodva el lehet térni.

(7) Kikötő, úszómű és állóhajó elhelyezése során a településképi követelményeket is be kell tartani.

IX. FEJEZET

KATASZTRÓFAVÉDELLEM

~~39. KATASZTRÓFAVÉDELMI ÖSZTÁLYBA SOPOLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT
ELÉGÉCS VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEK~~

~~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.~~

[P270] megjegyzést írt: Erdemi tartalommal nem bíró szöveg

**MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

**40. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

[P271] megjegyzést írt: Szabályozási tartalommal nem bíró előírások törlése.

41. § (1) A beépítésre szánt területek a (3) bekezdés szerinti területfelhasználási egységekbe tagolódnak, melyek a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagolódnak. 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) Ll/... jelű kisvárosias lakóterület,
- c) Lke/... jelű kertvárosias lakóterület.

(3) Vegyes területek

- a) Vt/... jelű településközpont terület,
- b) Vv/... jelű intézmény terület.

(4) Gazdasági területek

- a) Gko/... jelű kereskedelmi, szolgáltató terület,
- b) Gip/... jelű iparterület.

(5) Üdülőtérületek

- a) Üb/... jelű hérvégi házas terület,
- b) Üo/... jelű üdülőházas terület.

(6) Különleges területek

- 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 előra-szolgáltató terület,
- g) K-Hull/... jelű kommunális folyékony hulladékkezelő, szennyvíztisztító telep területe,
- h) K-K/... jelű köznevelési szolgáltatás különleges területe,
- i) K-Im/... jelű intermodális csomóponti terület,
- j) K-Kö/... jelű közlekedéshöz kapcsolódó épület elhelyezésre szolgáló terület.

[KG272] megjegyzést írt: Szabályozási tartalommal nem bíró szöveg.

[KG273] megjegyzést írt: Új szükséges előírás.

[KG274] megjegyzést írt: OTEK 1. melléklet 86. Melléképtípmény, a telek és a telken álló építmény (főépítmények) rendeltetés szerű használatát, működtetését elősegítő kiegészítő rendeltetésű építmény.

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékártály-tároló,
- d) - épületől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kert építmény,
- f) hűtőszelvény, jégverem, zöldszelvény,
- g) állat őt, állatcserje,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) síló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

41/A. § (1) A lakóövezetekben legfeljebb egy pincésztint lehet

(2) A lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképtípmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály-tároló, -épületől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény, kert építmény, komposztáló helyezhető fel.

**41. NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETINEK ELŐÍRÁSAI**

SZÉSZ módosított szövege

42. § (1) Püspölmajor lakótelep és László-telep nagyvárosias lakóterület, mely
- közepes intenzitású beépítéssel telepszerűen létrehozott, elsősorban lakó rendeltetésű,
 - több önálló rendeltetési egységet foglal magába,
 - jellemzően garázs, vagy alagsori szint plusz 3-5 szintig terjedő épületek elhelyezésére szolgál.

[P275] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalommal nem bír.

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

- a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, irodai
- rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Nem helyezhető el nagyvárosias lakóterületen:

- haszonállattartásra alkalmas építmény,
- üzemanyagtöltő,
- a terepfelszín feletti többszintes parkolóház,
- a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.

[P276] megjegyzést írt: Külön állattartó építmények szabályozásáról 23.§-ben ítélik.

[P277] megjegyzést írt: A 36.§ 27 bekezdésével: 36.§ (27) már rendezte: "Kéőajszármazékot és gázú forgalmazó üzemanyagotöltő nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő-, a különleges sport terület övezetekben".

OTÉK egyébként is tilja, felesleges rendelkezés. OTÉK 10.§ (3) (3) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény, lakóterületen - a felüstsíki építési övezet kivételével -, a vegyes területen és az üdülőterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlyúal nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. A nagyvárosias lakó-, településközpont-, és az intézményi építési övezetben új önálló üzemanyagotöltő nem helyezhető el.

- (4) ⁷¹A nagyvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 2. pontjában 1. számú táblázatában szerepelnek.

- (5) A nagyvárosias lakóterületen

- új épület, vagy a meglévő épület alapterületi növelése csak a szabályozási terv rendelkezése szerint jelölhető ki,
- a lakóépületek kialakult alapterülettel, kialakult magassággal rendelkeznek, de a magasság 1,5 m-rel növelhető, ha a legfelső építményszint a szellakozó terephez mértén nem több, mint négy szint, vagy nem haladja meg a 13,5 m-es épületmagasságot,
- 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,
- a négy lakószintet el nem érő épületek lakásbővítést eredményező, vagy önálló rendeltetési egységet befogadni képes tetőterrel bővíthetők az f) pontban foglalt feltételek teljesülése esetén,
- meglévő tetőtérben új lakás, egyéb rendeltetési egység a nagyvárosias 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-lik jelű övezetben, vagy egyéb közterületen, és a közterület igénybevitelére az önkormányzattal megállapodás születik közterület alakítási tervre alapozottan,
- a meglévő lakóépületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető,
- gépjárműtároló rendeltetése nem változtatható meg.

[P278] megjegyzést írt: Nem kívánatos a lakásszám növelése.

[P279] megjegyzést írt: Nem indokolt az engedély nélküli, szabálytalan tetőtérbeépítések, növelni a lakásszám.

[P280] megjegyzést írt: Nem kívánatos a lakásszám növelése.

[P281] megjegyzést írt: Szövegegyezés és korszerűsítés.

[P282] megjegyzést írt: parkolási helyzet nem romolhat tovább.

- (6) Az Ln/0 jelű építési övezet

[P283] megjegyzést írt: Erdemi szabályozást nem tartalmaz.

⁷¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- a) a lakóterület 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 az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
- a) a 13. § (1) bekezdés a)–e), f) és h)–j) pontjaiban felsorolt építmények szabályozási terv rendelkezése nélkül is elhelyezhetők, közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,
- b) a 13. § (1) bekezdés d) és g) pontjaiban felsorolt építmények csak SZT rendelkezése szerint helyezhetők el, köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
- c) a meglévő zöldfelületek csökkentése nélkül helyezhető el lemez parkoló, mélygarázs, oly módon, hogy annak felső szintjén legalább a parkoló felület 50%-án zöldtetőként kialakított járható tető készül, egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
- d) alkalmi vásárok építményei,
- e) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
- f) hirdető berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint,
- g) park- és játszótér építményei,
- h) mélygarázs, ha az a meglévő zöldfelületek csökkentése nélkül létesíthető.
- (8) Az Ln/kk jelű övezetben a kialakult zöldfelület nagysága nem csökkenthető, kivéve pihenő- és játszóhelyek számára szükséges mértékben és módon:
- a) részben közkert, részben a lakóházak megközelítését biztosító közlekedési és parkoló célú terület,
- b) a c) pontban ismertetett kivételével új épület elhelyezése csak a SZT rendelkezése szerint, és csak teljes közművesítéssel történhet,
- c) egyszintes lemezparkoló KAT-ben jelöltek szerint létesíthető,
- d) a közkerteri rendeltetésű terület részén 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 létesíthető,
- e) a meglévő épületek földszinti rendeltetési egységeihez terület rész nem kerülhető el, a területek közhatalosa 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 m² alapterületű. A 270 m²-nél kisebb területű telkek esetén a beépítettség mértéke 100% lehet. Ebben az esetben az épület az általános előírásoktól eltérően a környezetben kialakult állapotnak megfelelő módon helyezhető el a telken.
- (10) Az Ln/g jelű építési övezetben 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, lehetséges a garázsépületek helyén, vagy azok kiegészítéseként:

[KG284] megjegyzést írt: A 13. § (1) bekezdés vonatkozó részei ide kerültek

[P285] megjegyzést írt: A 13. § (1) bekezdés vonatkozó részei ide kerültek

[P286] megjegyzést írt: A 42. § (7) bek c) pontjának érdemi szövege. Parkolólemmez a beépítési adottságok miatt valójában reálisan nem helyezhető el.

[P287] megjegyzést írt: A szabályozás zöme értelmetlen, am fontos, az felkerül a fő mondatba.

[P288] megjegyzést írt: Csak az 1600/53 és 54 hrsz-re beépíthetősége érdekében OTEK felmentés kellene. A 100 m²-nél kisebb telkek esetén a 30% helyett 100% legyen. Ez az Ln/Ksz csatlakozás meg.

[P289] megjegyzést írt: Ez indokolatlan engedély volt.

[P290] megjegyzést írt: Ez a szöveg lenne az OTEK felmentés kérelmi tárgya 1600/53-54 hrsz beépíthetősége miatt, lakossági kérés.

[P291] megjegyzést írt: Szövegegyezésről volt szükséges.

SZÉSZ módosított szövege

(11) ⁷²A nagyvárosias lakóterületen belül korlátozás csak az önkormányzat egyetértésével kijelölt és szervezeti közösségi kertek kialakításakor építhető, vagy a játszó-, pihenőkertek kerítettek körbe védelmi határidővel. A nagyvárosias lakóterületekben csak a közösségi kertek, vagy a játszó-, pihenőkertek kerítettek le.

[P292] megjegyzést írt: Szövegegyeztetés volt szükséges

(12) ⁷³Többlakásos 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 természetes szellőzése és megvilágítása a beépítés után is biztosított. Többlakásos épületek homlokzatán erkélyek és loggiák utólagos beépítése tilos.

[P293] megjegyzést írt: indokolatlan szabály, különösen az egészségügyi veszélyhelyzet tanulságai alapján.

42. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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

[KG294] megjegyzést írt: Pontosított bevezető szöveg.

- a) a helyi lakosság alapellátását és a turizmust szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari,
 - 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.

[P295] megjegyzést írt: a c) bekezdésből jön ide át.

(2) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el

- a) közparkban előforduló létszáma miatt sportpályánál, azaz teniszpályánál nagyobb szabadterű sportlétesítményt,
- b) 2-nél több lakásos telken melléképület,
- c) üzemanyagtelep állomást,
- d) a) a térepszint feletti többszintes parkolóház,
- e) b) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.

[P296] megjegyzést írt: A 36. § (24) b) került át

[P297] megjegyzést írt: A 36. § 27. bek-be bekerült: 36. § (27) ⁷⁴Kétfajta származékot és gáz forgalmazó üzemanyagtelep nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő-, a különleges sport terület övezetekben!

(3) A kisvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m²-t meghaladó bruttó szintterületi bővítésének valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele

[P298] megjegyzést írt: Közműben legyen egységesen megoldva, innen áteszünk oda.

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás,
- d) esapadékvíz elvezetés - ÖTEK előírása szerinti telken belüli kezeléssel, valamint a rendelet 29. § (5) - (6) bekezdésben ismertetett közművezetési tározással és közterületi elvezetéssel.

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

[P299] megjegyzést írt: A korábbi szabályok korszerűsítése - sorrendbe állítása.

- 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 m² telkület szükséges, a telken létesülő rendeltetési egységenként legalább 120 m² beépítetlen telekrésznek kell megmaradnia,

⁷² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁷³ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- e) az elhelyezhető rendeltetések számának meghatározásakor a telekterület osztószáma nem kerekíthető fel;
- d) a meglévő és kialakult rendeltetések száma lakósszám fenntartható, ~~újraépíthető~~, egy építési telken legfeljebb két lakás létesíthető;
- e) egy telken több főépület is elhelyezhető, ha a főépületek között az átfedésben lévő, huzamos tartózkodási helyiség nyílászorival rendelkező homlokzatok között legalább a megépített tényleges épületmagassági érték kétszerese biztosítható, egy telken több főépület elhelyezése esetén a főépületek között legalább az épületekre számított tényleges épületmagassági értékek összegének megfelelő távolság biztosítandó;
- f) a főépületek száma az adott telek alapterületének az övezetben kialakítható minimális telkekmérettel való kerek egész számú osztásával állapítható meg, de legalább egy;
- g) az elhelyezhető melléképületek száma azonos a megépült főépületek számával ~~meg egyezően~~ alakulhat;
- h) egynél több terepszint alatti beépítés építményszint csak gépkocsi tárolás érdekében történhet létesíthető;
- i) a melléképítmények közül telkenként 1 db legfeljebb 20 m² nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó is elhelyezhető.

[KG300] megjegyzést írt: Nyilvánvalóan a szabályozásnak visszamenőleges hatálya nem lehet, a meglévő állapotról nem szükséges rendelkezni.

- (5) A kisvárosi lakóterület az alábbi övezetekre és építési övezetekre ~~felosztódik~~.
 - a) Belváros városrész védett területű, nem teljes körűen szabályozott Lk/K-jelű kisvárosias lakóövezet;
 - b) kialakult telepsterű laza beépítésű Lk/0 jelű kisvárosias lakóövezet;
 - c) üszőtelkes beépítésű Lk/1 jelű lakóövezet – a Vasvári lakótelep –;
 - d) ⁷⁴korlátozott rendeltetésszámú Lk/7-ko, Lk/8-ko, Lk/9-ko, 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.

[P301] megjegyzést írt: Erdemi tartalommal nem bíró szöveg

- (6) ⁷⁵A kisvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 3. pontjában 2. számú táblázatában szerepelnek.
- (7) Az Lk/k jelű építési övezet a rendelet 2. mellékletében lehatárolt „nem teljes körűen szabályozott területen” elhelyezhető egyedi telkes kialakult kisvárosias lakóterület, ahol az 1. § (3) bekezdés szerint és a 35.§ (2) bekezdésében leírtak által meghatározott paraméterekkel lehet építési tevékenységet végezni.

[P302] megjegyzést írt: A 35.§ (2) átkerült a 35.§ új (4)-be javított szöveggel, és ez egyébként is csak megismételte korábbi szabályt.

- (8) Az Lk/0 jelű telepsterű és egyedi telkes beépítésű kisvárosias lakóterület övezetében
 - a) a lakótelepi közterületen belül kialakult beépítési mód, mely előfordulását tekintve lehet üszőtelkes, vagy lehet olyan egyedi telkes, melyet a kisvárosias lakótelepi közkert vesz körül, az üszőtelkes állapot fenntartható, de új üszőtelek nem hozható létre, az üszőtelkek megszüntetésének lehetőségét a SZT jelöli.

[P303] megjegyzést írt: érdemi új szabályozást nem hordozó szöveg.

⁷⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁷⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

- b) a meglévő épületeken belül kialakítható kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység bruttó szinterterülete legfeljebb 200 m² lehet,
- c) a meglévő lakó és egyéb rendeltetésű épületek léialakult alapterülettel, kialakult magassággal rendelkeznek, melytől eltérni csak az épületmagasság tekintetében lehet, valamint a Szolnycsa sétányra nyíló telkek beépítettsége tekintetében, vagyis a sétány egyedi telkeinek kialakult beépítettsége 60 %-os mértékig emelkedhet, kizárólag gépjárműtárolók létesítése következtében,
- d) az épületek léialakult magasságát az e) pontban leírtak szerint megváltoztatni, tetőszerkezetét átépíteni csak az épület egészére kiterjedően, de legalább lépcsőházi egységekhez kapcsolódóan és egységesen lehet meglévő lapostetős épületen magastető nem létesíthető,
- e) a lakóépületek tetőtér létesítésével, vagy emelétráépítéssel bővíthetők, amely esetben a kialakult épületmagasság 1,5 m-rel megnövelhető. Meglévő magastetős épület esetén, ha az épület egy részén már kialakult tetőtérbeépítés, akkor az épületmagasság és a tetőkialakítás hozzáigazítható a már létrejött tetőtérbeépítéses épületrészén kialakult állapothoz, de új önálló lakás ebben az esetben sem létesíthető,
- 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 környezeti képző terület Lk/g jelű övezetében, vagy részben terepbe süllyesztett lemezgarázs létesítésével köztérületen,
- g) ⁷⁶
- (9) Lk/u jelű építési övezet blyan a telepzszerű kisvárosias lakóterület, a Vasvári lakótelep, melyben az épületek, mint üszó telkek a magántulajdonú üsztató telken helyezkednek el. Az épületek újraépítési jogát az üsztató telkek szinte mintegy köztérület biztosítja. Az üsztató 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 üsztató telkek, részben közlekedési, részben közösségi zöldfelületként és sport, szabadidős területként szolgálja a lakótelepet. Az Lk/u jelű építési övezetben új épület nem építhető, meglévő épület nem bővíthető.
- (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 m²,
- c) az oldalkert mérete legalább 6,0 m, ha telek területe nagyobb, mint 1000 m² és a telek szélesebb, mint 30,0 m,
- d) a hátsókert mérete legalább 8,0 m,
- e) ⁷⁷
- f) ⁷⁸
- g) az épületek alatt legfeljebb egy pincészt létesíthető, melynek alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 35 %-át.
- (11a) Az Lk/5 jelű építési övezetben elhelyezhető lakások száma:

[P304] megjegyzést írt: Nem kívánatos a lakásszám növelés parkolási helyzet nem romolhat tovább.

[P305] megjegyzést írt: Az élvileg tere padlásér, de valójában beépített tetőtérrel való utakközök kizárása érdekében.

[P306] megjegyzést írt: Nem kívánatos a lakásszám növelés parkolási helyzet nem romolhat tovább.

[P307] megjegyzést írt: Új kívánatos szabály.

[P308] megjegyzést írt: Nem kívánatos a lakásszám növelés parkolási helyzet nem romolhat tovább.

[P309] megjegyzést írt: Nem szabályozási jellegű szöveg.

[P310] megjegyzést írt: Lakásszám növekedés és a lakásúrsít növekedésének korlátozása összefüggésben a terület megközelíthetőségének nehezségével.

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

⁷⁸ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- a) 1100 telek m²-enként legfeljebb 1 db, ha az övezet egésze egy hrsz alá tartozó ingatlan (azaz nincs megosztva).
- b) ha az övezet több hrsz alá tartozó ingatlanból áll (azaz építési telkekből és magánútból), akkor:
- ba) a 720 és 1440 telek m² közötti nagyságú telkek esetén telkenként legfeljebb 1 db,
- bb) 1440 telek m² feletti nagyságú telkek esetén 850 telek m²-enként legfeljebb 1 db.
- (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 egység számú, 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 több lakásos állapot fenntartható az épület újrabeépítése esetén a kialakult rendeltetésszámmal. A rendelet hatálybalépésekor egy lakással rendelkező telkeken legfeljebb két lakás, vagy összesen két rendeltetési egység létesülhet.
- Az Lk/7-ko, Lk/9-ko, Lk/13-ko jelű kisvárosias lakóövezetekben egy telken egy épület és az épületben egy rendeltetési egység létesíthető.
- (13a) Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben legfeljebb 1-1 rendeltetési egységgel két főépület is elhelyezhető, ha a telek területe eléri az 1200 m²-t. Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m², vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki.
- (14) Az Lk/9-ko jelű kisvárosias lakóövezetben a rendeltetési egységek számának korlátozása megegyezik a (12) bekezdésben leírtakkal. Az övezeti paramétertáblázatban megjelölt feltételhez kötött a beépítési mód, a legnagyobb épületmagassági érték és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, melyek az alábbi feltételek teljesülése esetén alkalmazhatók.
- Az Lk/9-ko jelű kisvárosias lakóövezetben a 3. melléklet 2. számú táblázatának 16. sorában szereplő zárójeles érték a Rózsa utca és a Dózsa György út mentén akkor vehető igénybe, ha az adott ingatlanon a földszinti helyiségekben a lakórendeltetés megszűnik.
- a) ⁷⁹ a 3. melléklet 2. sz. táblázatának 14. sorában szereplő zárójeles értékek a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a 36.§ (10) bekezdésében szereplő épületmagassági kedvezmény akkor vehető igénybe, ha a Rózsa utca és a Dózsa György út mentén a földszinti helyiségekben a lakórendeltetés megszűnik.
- 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) ⁸⁰ a kialakítható legkisebb egy telken legfeljebb 4 db rendeltetési egység 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 hulladékartály-tároló és kerti építmény létesülhet,
- d) a Vasúti villasor felől gépjárművek számára telekbahajtó nem létesíthető,
- e) a kialakítandó zöldfelületi mértéken belül
- ea) telkenként legalább 2 db lombos fa telepítendő a kerítéséktől mérten legfeljebb 3,0 m-es távolságban,

[P311] megjegyzést írt: Az előírás tisztítása, egyszerűsítése volt fontos. A kisebb telkek egyébként is jellemzően csak 1 lakás létesítésére alkalmasak. Nagyobb telkek esetén pedig a lakófunkció megújítása, és helyettük valami más rendeltetés (roda, magánóvoda cégek pont... stb.) preferálása miatt (pld. Rózsa u., Dózsa Gy. út).

[P312] megjegyzést írt: Konkrét lakossági kérelmekre, kártalanítás elkerülésére.

[P313] megjegyzést írt: Szöveg egyszerűsítési szükségesség.

[P314] megjegyzést írt: Pontostandó szabály volt ez. A fő szövegben javítva.

[P315] megjegyzést írt: Nem világos és egyértelmű szabályozás.

[P316] megjegyzést írt: ÖTEK rendezti, ide szűkítgetlen előírás:
1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez
Fogalom meghatározások
52. Homlokzatmagasság (Hm): az épület homlokzatának magassága a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:
b) a vízszint homlokzatszéleitől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább áll) építményrészeket;

[KG317] megjegyzést írt: Es ami már 1 m²-re nagyobb? Pontatlan szabályozás.

⁷⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁸⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

eb) ⁸¹

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 OTEK által előírt rendeltetési egységekhez tartozó gépjárművek elhelyezését.

(16a) Az Lk/12 övezet azon telkein, amelyek a 11. sz. főúttól számított 150 m-en belül helyezkednek el, a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m², a létesíthető lakások száma 1500 telek m²-enként legfeljebb 1 db.

[P318] megjegyzést írt: Lakásszám növekedés és a lakásújszám növekedésének knitkozása összefüggésben a terület megközelítettségének nehézségével összefüggésben. A 187/2022 (X.12.) KT számú határozat alapján.

(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.

[P319] megjegyzést írt: Értelmen, földaltes engedmény, ami törlend.

(18) Az Lk/14 és az Lk/16 jelű övezetek kialakult állapotuk következtében kivételt képeznek a (4) bekezdés b) pontjában írt 120m²/rendeltetési egység korlátja alól.

[P320] megjegyzést írt: Értelmen, földaltes engedmény, ami törlend.

(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.

[P321] megjegyzést írt: Értelmen, földaltes engedmény, ami törlend.

(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. Az Lk/17 és Lk/18 jelű lakóövezetekben előkert nélküli beépítés esetén a Dunakanyar körút felőli oldalon álló épületek épületmagassága 7,5 méter lehet, ha az adott ingatlanon a földszinten nincs lakórendeltetés.

[P322] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás.

(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 zártosú, vagy hézagosan zártosú beépítés valósulhat meg, amelyben

a) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%-os lehet, kivéve a saroktelken, ahol átfordulóan zártosú beépítés 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 zártosú beépítés 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.

[P323] megjegyzést írt: A paraméter táblázatban amúgy is megmagyarázott adatok, illetve a 10%-os eltérés lehetősége indokolatlan.

(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.

[P324] megjegyzést írt: A paraméter táblázatban amúgy is megmagyarázott adatok, így ide szükségtelen előírás.

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

[P325] megjegyzést írt: Földaltes értelmezés.

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

⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től.

SZÉSZ módosított szövege

- a) az összefüggő zöldfelületeivel közkert, a burkolt felületeivel a lakóházak megközelítését biztosító közlekedési és parkoló területi rendeltetést látja el;
- b) területén – a SZT jelölésén kívül – gépjármű elhelyezési célú beépítési lehetőséggel összesen 10%-os mértékig, kizárólag terepszint alatt, vagy süllyesztett szinten rendelkezik. területén gépjármű elhelyezési célú beépítést kizárólag terepszint alatt, vagy süllyesztett módon lehet megvalósítani;
- c) közkertről rendeltetési területén kertiépítészeti 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 létesítést, illetve az új rendeltetési egységhez szükséges parkolóhely vagy garázshely megváltásának esetét; a kialakult zöldfelület nagysága nem csökkenthető, kivéve pihenő- és játszóhelyek számára szükséges mértékben és módon;
- d) területén a földszinti rendeltetési egységekhez a közkert jellegű területrészből sajátkezelésű terület rész nem keríthető el, azok közkezelésű terület részben képzett kerítéssel sem korlátozható;
- e) ⁸² területén belül kerítés csak az önkormányzat egyetértésével kijelölt, szervezett közösségi kertek kialakításakor építhető, 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 lezárított területen a SZT-en megjelölt építési helyen legfeljebb G+3 lakószinttel, területén kizárólag a SZT-en megjelölt építési helyen belül új főépületként csak lakóépület építhető, mely épület földszintjén csak garázsok és tárolók létesíthetők.
- (27) ⁸³ Kerítés a települési 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 kerítés legfeljebb 1,8 m magasságig építhető. Labdahálót tartó kerítés 3,5 m magas lehet.

[P326] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma.

[P327] megjegyzést írt: pontosított szabályozás

[P328] megjegyzést írt: a szabályozás zöme értelmetlen, ami lényeges az maradt meg

[P329] megjegyzést írt: A szabályozás zöme értelmetlen, am fontos, az felkerült a fő mondatba.

[P330] megjegyzést írt: a szabályozás zöme értelmetlen, ami lényeges az átkerült máshová

[P331] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás

[P332] megjegyzést írt: A SZÉSZ-ben máshol már általánosságban szabályozott kérdés. Ennyi maradjon.

43. KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ
ÁLTALÁNOS RENDELKÉZÉSEK 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 kertvárosias lakóövezetekben, ha az övezeti szabályok másként nem rendelkeznek:
- 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, létesíthető úgy, hogy e két rendeltetési egység közül egyszerre legfeljebb 1 lehet lakás, apartman vagy szállás jellegű rendeltetési egység.
- c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület és hozzá kapcsolódó egy melléképület létesíthető, 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 hatásértéke nem haladja meg a lakóterületen megengedhető értékekét.

[P333] megjegyzést írt: Konkrét követelményi nem fogalma meg.

⁸² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁸³ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- (3) Derecske városrész kertvárosias lakóterületén a rendeltetési egységek száma egy darab lehet, a kialakult rendeltetési egységek száma megtartható. Az Lkc/4-II és Lkc/14-II építési övezetekben telkenként egy rendeltetési egység létesíthető. [P334] megjegyzést írt: Szövegpontosítás, és [lehetséges lakásszámcsökkentés]
- (4) ⁸⁴Az övezeti előírásoknak megfelelő telekterület esetén a lakórendeltetés mellett, vagy a kialakult telken annak kizárásával is elhelyezhető. A kertvárosias lakóövezetekben eltérő övezeti előírás hiányában a lakórendeltetésen kívül, vagy annak hiányában elhelyezhető. [P335] megjegyzést írt: Pontosított szövegezés
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari, [P336] megjegyzést írt: a b) bekezdésből jön ide át
- 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, szállás jellegű, [P337] megjegyzést írt: Pontosított szövegezés
- e) igazgatási, iroda és
- f) zárt térben elhelyezett sport [P338] megjegyzést írt: Pontosított szövegezés
- rendeltetésű épület.
- (5) Nem helyezhető el kertvárosias lakóterületen
- a) közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetés,
- b) szabadterei sportpályát igénylő sportépítmény,
- c) használatlataásra alkalmas építmény, [P339] megjegyzést írt: Állattartásnál szabályozandó 23 §-n
- d) üzemanyagotöltő állomás, [KG340] megjegyzést írt: 36.§ (27) már rendezt. "Kőolajszármazékot és gázú forgalmazó üzemanyagotöltő nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő-, a különleges sport terület övezetekben"
- e) parkolóház,
- f) a környezetre jelentős hatást gyakoroló tevékenységet befogadó épület, [P341] megjegyzést írt: a korábbi (4) bek. d) pontja alapján
- g) a megengedett rendeltetési egységek számát meghaladó számú apartumant tartalmazó szállás jellegű épület.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m²-t meghaladó bruttó szintterületi bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltételei. [P342] megjegyzést írt: A közművesítésnél rendezt egyben 26.§ (8) bek
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) a szennyvízelvezetés és tisztítás a 28. § (3) - (5) bekezdésében meghatározottak szerint,
- d) csapadékvíz elvezetés - OTÉK előírása szerinti - telken belüli közelléssel, valamint a rendelet 29. § (5) - (6) bekezdésében ismertetett készlettel tartozással és közterületi elvezetéssel.
- (7) ⁸⁵A kertvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 4. pontjában 3. számú táblázatában szerepelnek.
- (8) Az Lkc/2 jelű kertvárosias lakóövezetben az 1000 m² 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. [P343] megjegyzést írt: A 36.§ (1) bekezdésbe került át.
- (10) Kertvárosias lakóterület övezetben a kialakítandó zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani.

⁸⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁸⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- (11) Kertvárosias lakóterület övezetben melléképítmények közül telkenként 1 db legfeljebb 20m² nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó is elhelyezhető.

44. *VEGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

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

(2)⁸⁶A vegyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetési esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m² alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki.

(3) A vegyes övezetekben újként legfeljebb egy pinceszint létesíthető.

[P344] megjegyzést írt: új szükséges előírás beépítése?

45. *TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI*

46. § (1)⁸⁷A településközpont terület a lakórendeltetési és olyan települési szintű egyéb rendeltetési épület elhelyezésére szolgál, amely nincs jelentősen zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A nagyvízi meder hullámtéri területen 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. A nagyvízi meder hullámtéri területen belüli településközpont építési övezetekben új lakórendeltetés nem alakítható ki.

[P345] megjegyzést írt: Szükséges pontosítás, a meglévő beépítés az általános szabályok szerint amúgy is fenntartható.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület elsősorban a helyi és a járási területen élő lakosságot, valamint a turizmust szolgáló egy-nél több rendeltetést tartalmazhat, melyben lehet: A településközpont építési övezetekben eltérő övezeti előírás hiányában elsősorban lakó, valamint a lakó rendeltetésre zavaró hatással nem bíró alábbi települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület helyezhető ki:

[P346] megjegyzést írt: ÖTEK szövegezéssel való kompatibilitás érdekében javítás

a) egyes övezetekben meghatározott arányban és feltétellel lakó,

b) igazgatási, iroda,

c) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás,

~~e) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés olyan területészen, ahol a közvetlen szomszédságban nincsen lakórendeltetés, valamint ahol a kereskedelmi, szolgáltatási célú használat az elsődleges, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,~~

[P347] megjegyzést írt: a bevezető mondat miatt értelmetlen régi, + új kiegészítés szükséges.

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

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

g) f) kulturális, közösségi szórakoztató,

[P348] megjegyzést írt: ÖTEK lehetőség megengedése

h) g) parkolóház és mélygarázs ott, ahol azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik,

[P349] megjegyzést írt: Pld. Postás strand mellett ne lehessen

h) sport

[P350] megjegyzést írt: Ref gimnázium sportcsarnoka is itt van

rendeltetés.

(3) Nem helyezhető el a településközpont területen

~~a) használatartás, alkalmas melléképület,~~

[P351] megjegyzést írt: 23.§-ba kerül át.

b) üzemanyagotlító állomás,

[KG352] megjegyzést írt: 36.§ (27) már rendel. "Közelgásműveket és gáz forgalmazó üzemanyagotlító nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő, a különleges sport terület övezetekben"

c) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület,

(4) A vegyes területek építési övezeteiben Pihenő-üdülőterületi részét kivéve csak teljes közművesítéssel helyezhető el épület olyan módon, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetésé-

⁸⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2019. június 17-től

⁸⁷ Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

SZÉSZ módosított szövege

- szakhatósági hozzájárulással a zárt csapadékesatorna kiépítéség, átmeneti megoldásként megengedett.
- (5) ⁸⁸ Az építési övezetekben a terepszint alatt önálló építményként gépjárműtároló és közmű-becsatlakozási műtárgy, a terepfelszínen a főépületen kívül hulladékartály-tároló és kerti építmények építhetők.
- (6) ⁸⁹ A településközponti vegyes területen ahol lakásrendeltetés megengedett a gépkocsi tárolók által igénybevett alapterületen kívül az összes szintterület legfeljebb 75%-a lehet lakórendeltetés. A településközpont építési övezetekben - ahol a lakórendeltetés egyébként megengedett - a gépkocsi tárolók által igénybevett alapterületen kívül az összes szintterület legfeljebb 75%-a lehet lakórendeltetés. Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m²-nél kisebb területű meglévő telkekre. A közterületi határtól mért 15,0 m-es sávon belül főútra, gyűjtőútra ajtóval, ablakkal nyíló lakórendeltetés a földszinten nem alakítható ki.
- (7) A telek területének minden 120 m²-ére esően legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető. A településközpont övezetekben rendeltetési egységenként legalább 120 m² beépítetlen telekrésznek kell megmaradnia. Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m²-nél kisebb területű meglévő telkekre.
- (8) ⁹⁰ A településközponti vegyes terület övezeteinek és építési övezeteinek paraméterei a 3. melléklet 5. pontjában 4. számú táblázatában szerepelnek.
- (9) A Vt/K jelű településközponti vegyes terület építési övezet, mely a Belyáros 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) ⁹¹ 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.
- (10a) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telek nem osztható meg.
- (10b) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telken nem létesíthetők
- lakás rendeltetés, valamint
 - önálló rendeltetési egységként apartmánok.
- (11) A Vt/7 jelű övezetben, a 4829 hrsz-ú telken lakórendeltetés nem alakítható ki. A Vt/7 jelű övezetben, a 4829 hrsz-ú és a 1245/45 hrsz-ú telkeken és a későbbiekben ezekből az ingatlanokból kialakítandó egyéb hrsz-ú építési telkeken lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.
- (12) ⁹² A Vt/10 jelű építési övezetben
- a közterülettel határos oldali földszinten nem helyezhető el lakórendeltetés,
 - a főrendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb egy darab 70 m² nettó alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki,
 - amennyiben gépkocsitároló, vagy az üzemviteli és épületgépészeti helyiségek kerülnek kialakításra terepszint alatti, vagy terepszintű 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 vehetők figyelembe. A közhasználatú főépület multifunkcionális

[P353] megjegyzést írt: A közművitésnél együttesen szabályozandó.

[P354] megjegyzést írt: egyszerre szigorítási és a városközpont területére enyhítési javaslat

[P355] megjegyzést írt: egyszerre szigorítási és a városközpont területére enyhítési javaslat

[P356] megjegyzést írt: Erdemi szabályozással nem bíró szöveg.

[P357] megjegyzést írt: Új szükséges előírás az értékesíteni kívánt régi Egészségház miatt.

[P358] megjegyzést írt: Az Egészségház értékesítése miatt szükséges új szabályozás

[P359] megjegyzést írt: Szükséges pontosítás, kiegészítés 4829 hrsz Ady E. ut 88. 1245/45 hrsz Pónázi út-Papás u. sarkán 113/2022. (VI.15.) Kt. sz. határozat részleges végrehajtása érdekében.

[P360] megjegyzést írt: Főlétes szabály

⁸⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁸⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁹⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁹¹ Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

⁹² Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

SZÉSZ módosított szövege

rendelteséhez sportcsarnok, kulturális és szórakoztató rendezvényterem, szükséges személygépkocsi-elhelyezését és azok közlekedését biztosító közterületi kapcsolatokat az érintett telek beépítési tervével, s azt körülvevő közterületre vonatkozó Készítési Tervvel kell igazolni.

[P361] megjegyzést írt: A megépült sportcsarnok miatt főfőlegessé vált szabályok.

(13a) A Vt/II jelű építési övezetbe tartozó, a Vasúti villasor és a HÉV vonal közötti területen lévő telkek esetében:

- a) az övezetben parkolóház létesíthető,
- b) a Vasúti villasorral határos előkertet kivéve az előkert legkisebb mérete 0 m,
- c) a 37.§ (5) ca) és cc) pontokat nem kell figyelembe venni,
- d) a 39.§ (1) bekezdésétől eltérően a gépjármű-elhelyezési kötelezettséget másik, ugyanezen övezetbe tartozó telken vagy az építési tevékenységgel érintett telkekkel határos közterületen, és e határos közterülettel határos más övezetbe tartozó ingatlanon is biztosítani lehet.

[K6362] megjegyzést írt: Művés parkoló fejlesztési lehetőségeinek javítása érdekében.

(14)⁹³ A Vt/18-H jelű építési övezetben

- e) elhelyezhető épület a (2) bekezdés b)–e) és g) pontjában megjelölt rendeltetést tartalmazhatja,
- f) a Korniss Dezső sétány csatlakozó szintjéhez képest a „terepszint alatt” csak pillérvázás szerkezetű, lábakon álló épület építhető, amely a terepszinten gépkocsi és vízi jármű tárolására szolgálhat,
- g) nem alakítható ki a terepszinten fedetlen gépkocsi parkoló,
- h) gépkocsi tároló kizárólag a megengedett rendeltetéssel összefüggésben helyezhető el,
- i) a Duna mederhez kapcsolódó terepszinten a b) pontban jelölt rendeltetéssel a beépítés mértéke legfeljebb 60%-ig terjedhet,
- j) 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,
- k) a harmadik hasznos szint feletti födémén a tetőre kivezető felépítményen (lépcsőház, lift) kívül, csak egyéb épületgépészeti berendezések helyezhetők el, melyek zárt helyiséget nem képezhetnek, csak technológiai, épületgépészeti berendezésként alakíthatók ki,
- l)⁹⁴
- m) 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,
- n) 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,
- o) a kötelező zöldfelület számításába az épület vízzel elárasztott teraszán, tetőzetén kialakított, zöld növényzettel is rendelkező felület legfeljebb 50%-os mértékben beszámítható.

⁹³ Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től.

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan; 2019. június 17-től.

(15) ⁹⁵A 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) ⁹⁶A Vt/19 jelű építési övezetben

- a) lakórendeltetés csak egyéb főrendeltetés mellett létesíthető, s a főrendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb egy darab 70 m² 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 földmenet a tetőre kivezető felépítményen (lépcsőház, lifl) 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 Eltérő övezeti előírás hiányában az intézményi övezetekben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületeken túlműködően elhelyezhető:

- 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, iroda,
- 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, kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport,
- f) kivételesen az övezeti előírásban meghatározott esetben és mértékben lakó

rendeltetést tartalmazó épület.

(2) Nem helyezhető el az intézmény területen

- a) önálló lakóház/lakóépület,
- b) termelő gazdasági, raktározási rendeltetésű épület,
- c) üzemanyag-töltő állomás.

[KG363] megjegyzést írt: Pontos fogalomhasználat miatt szükséges módosítás.

[P364] megjegyzést írt: Egyébként sem lehet ilyen.

[KG365] megjegyzést írt: 36 § (27) már rendelkezik. Kötelezőszámúakat és gázfogyasztó üzemanyag-töltő nem helyezhető el a lakó-, a településközpontú vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő, a különleges sport terület övezetekben.

⁹⁵ Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 26-tól

⁹⁶ Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. február 26-tól

SZÉSZ módosított szövege

- (3) ~~VI/.. jelű építési övezetekben a közterülettel határos homlokzatra nyílóan csak a második szinttől lehet a fő rendeltetéssel összefüggésben lakórendeltetést kialakítani.~~
- (4) ⁹⁷Az intézmény terület építési övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet 6. pontjában 5. számú táblázatában szerepelnek.
- (5) ~~VI/7. 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. A VI/1 jelű építési övezetben lakórendeltetések közül telkenként legfeljebb 1 darab a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá csak a művésztelep területén az 1932 hrsz-ú ingatlanon mennyiségi korlát nélkül az egyéb jogszabályban meghatározott műteremlakás helyezhető el.~~
- (7) VI/2-H jelű intézmény terület övezetében a hullámtérben csak a vízi sporthoz, a rekreációs tevékenységhez kapcsolódó rendeltetés-kaphat helyet-helyezhető el.
- (8) ~~VI/3 jelű intézmény terület övezetben az óvodák, valamint alközpont-képző rendeltetések számára lehet épületet létesíteni. A VI/3, VI-4, VI/8 és VI/9 jelű intézmény övezetekben csak az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek, továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként 1 db, legfeljebb 100 m² nettó alapterületű lakás helyezhető el.~~
- (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
- az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetések közül nem helyezhető el az övezetben szálláshelyszolgáltatás és lakórendeltetés,
 - a Duna korzó menti övezetben a létesíthető rendeltetésekhez szükséges gépjármű elhelyezésén felül további 100 db közhasználat céljára szolgáló parkoló alakítandó ki,
 - a Duna korzó menti övezetben lemezparkoló legfeljebb két szintben építhető, valamint a 10 darab gépkocsi-állást meghaladó parkoló csak a Duna korzóra nyitható,
 - ⁹⁸a 3. melléklet-6. pontjában 5. számú táblázatának 7. sorában szereplő feltételhez kötött értékek közül
 - a 60%-os beépítési mérték csak a lemezparkoló szintjén vehető igénybe, míg a további szinten az épület 35%-os beépítési mértékkel építhető,
 - 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 működése a Barackvirág utcai eseménypont felől történő kiszolgálással vehető számításba. VI/6-H építési övezetben vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz elhelyezhető.~~
- (12) VI/7 jelű intézmény övezetben lakórendeltetés utcai homlokzatra nyílóan csak az épület második építményszintjétől, valamint az épület tömbbelső felőli homlokzatára nyílóan létesíthető az épület bruttó színterületének legfeljebb 40%-ján.
- (13) ~~VI/8 és VI/9 jelű intézmény övezetek kialakult rendeltetéssel (rendőrség és iskola) és beépítéssel rendelkeznek. A VI/9 jelű övezet felkei kötött – meg nem változtatható – rendeltetések, 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 el.~~
- (15) A VI/11 jelű intézmény terület övezetben

[P366] megjegyzést írta: Főleges szabály, mivel lakást főszabályként eleve nem lehet elhelyezni.

[P367] megjegyzést írta: nincs érdemi szabályozási tartalom

[KG368] megjegyzést írta: Bogdányi úti művésztelep.

[P369] megjegyzést írta: A (13) bekezdéssel összevonva.

[KG370] megjegyzést írta: Érdemi szabályozási tartalommal nem rendelkezik.

[P371] megjegyzést írta: Értelmetlen és hibás szabályozás. Köztervező majd eldönti.

[P372] megjegyzést írta: Valós állapothoz való hozzáigazítás. Pap-szigeti elágazásnál lévő kereskedelmi-vendéglátó épületek műr

[KG373] megjegyzést írta: Pontatlan fogalomhasználat miatt szükséges módosítás.

[P374] megjegyzést írta: használható részeit bedolgozva a (8) bekezdésbe.

[P375] megjegyzést írta: V8 uszoda. Általános szabályok szerinti lehet, nem szükséges külön előírás.

⁹⁷ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

⁹⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től.

- a) kizárólag szociális, nevelési, oktatási, valamint hitéleti rendeltetések számára lehet épületet létesíteni,
- b) a lapostető zöldtetőként kialakított részének min. 50%-án intenzív zöldtetőt kell kialakítani,
- c) a telek tényleges zöldfelületének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fát kell telepíteni.

47. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

48. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető nem zavaró hatású a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú (különösen kereskedelmi, szolgáltató, raktár) épületen kívül:

- a) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás, összesen legfeljebb 120 m² bruttó, 100 m² nettó alapterülettel,
- b) igazgatás, iroda,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sport,
- e) hitéleti, oktatási, szakképzéshez vagy felnőttképzéshez kapcsolódó oktatási,
- f) közösségi szórakoztató,
- g) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- h) kereskedelmi szolgáltató, valamint
- i) szállás jellegű, valamint
- j) egészségügyi rendeltetést befogadó épület.

[P376] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás

(2) Nem helyezhető el az övezetben a 7. mellékletben felsorolt rendeltetéseken kívül. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben nem helyezhetők el a 7. mellékletben felsorolt rendeltetések:

- a) főrendeltetésű épület hiányában lakórendeltetés,
- b) önálló lakórendeltetésű épület,
- c) gépjárműtárolón kívül a terepszint alatti helyiséget tartalmazó építmény.

[P377] megjegyzést írt: Pontosított szabályok. Főleg az elhelyezhető és a nem elhelyezhető rendeltetések szabályozása, elegendő az egyik.

(3) Ha az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik, az előkertben portaépület legfeljebb 20 m² bruttó alapterülettel elhelyezhető.

(4) A kereskedelmi gazdasági terület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 7. pontjában szerepelnek, azaz, hogy a telek beépített területébe beleszámít a 3,0 m-es gerincmagasságot, vagy a 2,0 m-es homlokzatmagasságot meghaladó növényház (üvegház) alapterülete is. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek építési paraméterei a 3. melléklet 6. számú táblázatában szerepelnek.

[P378] megjegyzést írt: Pontosított szöveg. A telek beépített területének számítási módját az OTEK tartalmazza, azt a SZÉSZ nem írhatja felül.

(5) ⁹⁹

(6) A gazdasági övezetek még be nem épített szabadon álló beépítésű telekén, vagy már beépített, de új épület elhelyezése esetén az építési hely határa – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az elő-, oldal- és hátsó kert legkisebb mérete a tényleges telekterület függvényében az alábbiak szerint alakul:

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- a) ha a telek területe 1000-3000 m² 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 más irányoz elő;
- b) ha a telek területe meghaladja a 3000 m²-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 m²-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 beépítésre legalább két telekhatár mentén 10,0-10,0 m, és másik két telekhatáron 6,0-6,0 m, ha a kialakult telek területe meghaladja a 3000 m²-t, de az építési telek geometriai adottságai, vagy meglévő beépítettsége nem teszi lehetővé a szabadon állóan történő beépítést, akkor az építési hely határának meghatározásánál legalább két telekhatártól 10,0-10,0 m-nek kell lennie, és másik két telekhatártól az építési hely határa 6,0-6,0 m-re lecsökkenthető.
- (7) A már kialakult beépítéssel rendelkező területen a telkek előkertje legalább a két-két szomszédos beépülés figyelembe vétele mellett határozandó méretű.
- (8) Az előkerttel rendelkező gazdasági rendeltetésű felkek közterületi határa mentén, és az egyik oldalhatárán fasor telepítése szükséges. Ha az előkert hiánya, vagy kialakíthatósága miatt abban fasor nem telepíthető, és a telek mérete eléri az adott övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét, akkor a hátsó telekhatár mentén kell fasort létesíteni.
- (9) Ha a gazdasági övezetben lévő 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 és fasor telepítendő.
- (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 telepítése, a 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 meglévők elbonthatók. A Gksz/0 jelű gazdasági övezetben új épület, építmény nem építhető, a meglévők 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 megtörtént. A Gksz/2 jelű gazdasági övezetben új épület nem helyezhető el és meglévő épület nem bővíthető addig, míg az övezet Sztaravoda-patakkal határos részén lévő szabálytalan épületek fennmaradási engedélyt nem kapnak, vagy azokat el nem bontják.
- (14) A Gksz/3 jelű gazdasági övezet a Szentlászlói út menti volt kőbánya-telekrendezésre váró terület, melynek gazdasági hasznosítása és építési jogának megteremtése csak telekrendezéssel biztosítható.
- (15) A Gksz/4 jelű gazdasági övezetbe tartozik a Kéki-bánya városrészen kialakított kutyamenhely, 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. A Gksz/4 jelű övezetben a 48.§ (1) bekezdésben szereplő rendeltetéseken kívül elhelyezhető gyepmesteri telep és állatmenhely is. A Gksz/4 jelű gazdasági övezetben a telkek előkertje legalább 10,0 m.
- (16) A Gksz/5 jelű gazdasági övezetben

[P379] megjegyzést írt: Pontosított szövegezés

[P380] megjegyzést írt: Felesleges előírás, az építési hely általános előírásainál rendezve van

[KG381] megjegyzést írt: Az ipari, gazdasági területek külső határán fontos a fasor létesítése. A tömb belsejében meg tudja akadályozni a telekalakítást

[P382] megjegyzést írt: Egyszerűsítendő szöveg

[P383] megjegyzést írt: Egyszerűsítendő szöveg

[P384] megjegyzést írt: Szabályozási tartalommal nem rendelkező szöveg

[P385] megjegyzést írt: Korábban elrontott szabályozás, mel jelenleg már nem érvényesíthető

[P386] megjegyzést írt: Korábban elrontott szabályozás, mel jelenleg már nem érvényesíthető, így törlése szükséges

[P387] megjegyzést írt: Az utolsó mondat szabályozási tartalma marad meg

SZÉSZ módosított szövege

- a) az oldalhatáron álló elhelyezés lehetőségét a meglévő beépítés vagy a telekkialakult, 20,0 m alatti szélessége indokolja, az oldalhatáron álló beépítési forma csak akkor alkalmazható, ha a meglévő beépítés már így alakult ki, vagy a telek kialakult szélessége kisebb, mint 20,0 m,
- b) a telkek oldal- és hátsókerterei nem beépíthetőek.
- c) a feltételhez kötött beépítésű telek gazdasági célú igénybevétele csak a tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltárási út megépítése után, vagy azzal egyidejűen történhet, a feltételhez kötött fejlesztési területen épületet létesíteni csak a nyugati tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltárási út megépítése után lehet.
- (17) Gksz/6 jelű gazdasági övezetben
- a) a kialakítható legkisebb telek 3000 m², melynek lehetséges beépítési mértéke 35%, az építhető épület legnagyobb épületmagassága 7,5 m, a kötelező zöldfelületi arány 25%¹⁰⁰,
- b) ha a beépíteni kívánt telek alapterülete eléri az 5000 m²-es nagyságot, továbbá a kötelező zöldfelületi arány eléri a 35%-ot, akkor az épületmagasság 9-9 10,5 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 nyugati tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltárási út meg nem valósul.
- (18) Gksz/7 jelű gazdasági övezet a Déli városkapu városrészben jellemzően hasznosításra váró gazdasági telkeket,
- (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 Közúti köz és a Vasúti villasor között kialakult keskeny és 3000 m² alatti területtel rendelkező telekosztású tömbben találhatók, melyek beépíthetősége csak oldalhatáron álló beépítéssel valószínűsíthető meg,
- b) ¹⁰⁰ a Vasúti villasor felőli telekhatáron olyan kerítés megépítése szükséges, mely korlátozza a zajhatást és az átjárást a gazdasági rendeltetés és a lakórendeltetés között.
- (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 kézművek és az utcabútorai rendezése után építhetőek be.
- (22) Gksz/11 jelű gazdasági övezet területét a Kőfaragó utca két oldalán található, jellemzően beépítve gazdasági és egyéb rendeltetésű épületekkel. A kialakult beépítés megtartható, de a telkek újra beépítése esetén a Vasúti villasor felőli leiszabályozott 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 hasznosítását,
- c) ¹⁰¹
- d) az elhelyezhető épületek szintszáma legfeljebb pince, földszint, első emelet és tetőemelet lehet, ahol a tetőemelet a földszinti alapterület legfeljebb 50% -át teheti ki, a terepszint feletti legfeljebb három építményszint létesíthető úgy, hogy a legfelső építményszint szinterterülete a földszinti építményszint szinterterületének legfeljebb 50%-a lehet.

[P388] megjegyzést írt: ez e nélkül is így van.

[P389] megjegyzést írt: Pontatlan szabályozási szöveg

[P390] megjegyzést írt: az övezeti táblázati alapparaméterek megismertése fölösleges

[P391] megjegyzést írt: Épületmagasság értéke az övezeti táblázat szerinti módosul.

[P392] megjegyzést írt: Szabályozási tartalma nincs

[P393] megjegyzést írt: Szabályozási tartalma nincs

[P394] megjegyzést írt: Szabályozási tartalma nincs

[P395] megjegyzést írt: 48. § (9) bekezdés ugyanazt tartalmazza.

[P396] megjegyzést írt: Szabályozási tartalma nincs

[P397] megjegyzést írt: Szabályozási tartalma nincs, vagy máshol már szabályozott téma ismétlése

[P398] megjegyzést írt: Szabályozási tartalma nincs, máshol nem közelíteték meg az ingatlanok

[P399] megjegyzést írt: Nem alkalmazható előírás: Kötelező telekkialakítás? Akkor ennek más lenne a módja.

[P400] megjegyzést írt: Pontatlan szöveg

¹⁰⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁰¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- e) a Dózsa György út menti telkeken a közterületi határtól mért 50 m-en belül, legalább két fásor 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 felülvezető csapadékvíz közhálózatba történő bevezetésének feltétele a befogadó csapadékesatorna Rózsa utcai szakaszának és a dunai bevezetés előtti átmenelő 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) ¹⁰²Gksz/13 jelű gazdasági övezetben
- a) ¹⁰³sport rendeltetésű főfunkció esetén az épületmagasság legnagyobb értéke 20,0 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 szolgálmi 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

[KG401] megjegyzést írt: Nem a SZÉSZ-be való előírás. A csapadékvíz bevezetések a befogadói nyilatkozat során kell ezen szempontokat egyedileg vizsgálni és mérlegelni.

[P402] megjegyzést írt: Az általános közműveléti előírásoknál minden esetben érvényesítendő elv. Átkerül a 28.§ (1) be.

[P403] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma.

48. IPARTERÜLETÉPÍTÉSI ÖVEZETINEK ELŐÍRÁSAI

49. § (1) ~~Az iparterületi gazdasági terület övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető. Az ipari gazdasági övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – új~~ rendeltetésként a csak környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú épületen kívül elhelyezhető:
- a) nem zavaró hatású gazdasági, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, raktár,
- b) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetésként legfeljebb egy darab lakás, összesen legfeljebb 120 m³ bruttó 100 m² nettó alapterülettel,
- c) igazgatás, iroda,
- d) hitéleti, oktatási, szakképzéshez kapcsolódó oktatási,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) sport,
- g) ~~közösségi szórakoztató,~~
- h) látogatópark, vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató,
- j) ha az övezeti előírások lehetővé teszik energiaszolgáltatósi,
- 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 m² bruttó alapterületű portaépület helyezhető el.

[P404] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás.

[P405] megjegyzést írt: Nemi célszerű szabályozás és máshol már szabályozott téma.

¹⁰² A bekezdést beillesztette a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től

¹⁰³ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- (4) ¹⁰⁴ Az ipari gazdasági terület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 8. pontjában 7. számú táblázatában szerepelnek.
- (5) ~~Ipari területen csak teljes közművesítéssel lehet épületet megépíteni!~~
- (6) Az ipari gazdasági övezetekre is vonatkoznak az 48. § (5)-(10) bekezdéseiben leírtak.
- (7) ~~A) Gp/2 jelű övezetben az övezetre meghatározott szabadon álló beépítéstől eltérően csak a már meglévő oldalh~~

[P406] megjegyzést írt: A közművesítésről és a paraméértáblázatban már szerepel.

[P407] megjegyzést írt: A vonatkozó paraméértáblázat helytelen szabályozása és javítása miatt.

atáron álló épület és csak akkor bővíthető oldalhatáron álló módon, ha azzal a szomszédos ingatlan építési jogait nem korlátozza.

49. ÜDÜLŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

50. § (1) ~~Az üdülőterületet az Úv... jelű üdülőházas és Úv... jelű hétfégi házias építési övezetek~~
- (2) ~~Helyiséget tartalmazó és ivóvíz-bekötéssel rendelkező építményt létesíteni részleges közművesítés esetén is lehet, amennyiben átmenetileg~~
- a) a szennyvizet befogadó lezárózat kiépítéseig az időszakos tárolást biztosító egyedi zárt szennyvíztárolóban történik a szennyvíz elhelyezése, valamint
- b) az áradóvízburkolat hiányában a közterületi eszpadékvíz elvezetés rendszeren, és a csapadékvizeket a befogadóig kell vezetni, vagy telken belül elszárazasztani, terelni.
- (3) Az üdülőterület övezetében ~~Eltérő~~ övezeti előírás hiányában az üdülőövezetekben az övezet típusának megfelelő hétfégi házias, vagy üdülőházas üdülőépületen kívül az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- a) ~~hétfégi házias, vagy üdülőházas üdülőépület helyezhető el,~~
- b) ¹⁰⁵a) a terület rendeltetésével összhangban lévő legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó rendeltetésű építmény alakítható ~~el,~~
- c) b) a terület rendeltetésével összhangban lévő rekreációs célokát szolgáló létesítmény, vagy a vízi sporttal összefüggő építmény is megépülhet vízi sportot szolgáló épület.
- (4) Nem helyezhető el üdülőterület telkein:
- a) ¹⁰⁶a) (3) bekezdés b) pontjában leírtaktól eltérő gazdasági tevékenységet szolgáló épület, építmény, lakás ~~rendeltetés~~
- b) közösségi szórakoztató épületek,
- c) üzemenyagotló állomás,
- d) ~~parkolóház,~~
- e) ¹⁰⁷
- f) 6,0 m magasságot meghaladó, épületnek nem minősülő építmény, műtárgy, hírközlési építmény terepszinten, vagy épületre szerelven,
- g) ¹⁰⁸
- h) hullámféri területen a terepszinten elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya.
- (4a) Ahol az övezeti előírások megengedik, az üdülőövezetekben legfeljebb egy pincésztint ~~létesíthető!~~
- (5) Úv/1 jelű üdülőházas építési övezetben,

[P408] megjegyzést írt: Szabályozási tartalommal nem bíró előírások törlése.

[P409] megjegyzést írt: Közműves általános előírásokba menjen át 28.§-ba.

[P410] megjegyzést írt: Pontosítandó szöveg.

[P411] megjegyzést írt: A bekötés bevezető szövegébe beemelve.

[P412] megjegyzést írt: Pontosítandó szöveg. A vendéglátói becéltendő a szolgáltatóba.

[KG413] megjegyzést írt: OTEK 22. § (3) megengedné. Az üdülőházas üdülőterületen belül önálló lakóépület nem helyezhető. Egy telken az üdülőépületen belül kizárólag egy szolgáltató lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

[KG414] megjegyzést írt: 36. § (27) már rendezte. "Közlejártszámokat és garz forgalmazó üzemenyagotló nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes-, az üdülő-, a különleges sport terület övezetekben."

[P415] megjegyzést írt: aktualizálás volt szükséges. Az OTE 10. § (3) "Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény. A lakóterületen - a halussas építés övezet kivételével -, a vegyes területen és az üdülőterületen nem helyezhető el budli, parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlyú nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. A nagyvárosias lakó-, településközponti- és az intézményi építési övezetben új önálló üzemenyagotló nem helyezhető el."

[P416] megjegyzést írt: új szükséges előírás beépítése

¹⁰⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től.

¹⁰⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től.

¹⁰⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től.

¹⁰⁷ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től.

¹⁰⁸ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től.

SZÉSZ módosított szövege

- a) ~~a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület és egy melléképület helyezhető el, a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét 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 két üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület, vendégház, vagy egyéb üdüléssel összefüggő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el, a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét elérő telken két főépület és egy melléképület létesíthető, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki,~~
- c) ¹⁰⁹
- d) ~~az a)-b) pontoktól eltérően 1800 m² telekméret alatt legfeljebb 5, 1800 m²-t elérő telekméret fölött legfeljebb 10 vendégszobát tartalmazó egy darab szállás jellegű főépület és egy melléképület is elhelyezhető,~~
- (6) ~~Uh/.. jelű hétvégi házas építési övezetekben~~
- a) ~~a kialakítható legkisebb telekterületet kétszeresét el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki 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 és egy melléképület létesíthető legfeljebb egy-egy rendeltetési egységgel, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki,~~
- d) ¹¹⁰ ~~egyéb épület, építmény a telken nem alakítható ki,~~
- (7) ¹¹¹ ~~Támfalkeletés csak a terepadottság követelményében, 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 indokoltága. Ez esetben a támfalkeletés 3,5 m magasságig építhető.~~
- (8) ¹¹² ~~Az üdülőterületek építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 9. pontjában 8. számú táblázatában szerepelnek.~~
- (9) ¹¹³
- (10) ~~Üdülőterületek övezeteiben a kialakítandó zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani.~~

[KG417] megjegyzést írt: Pap-sziget déli részén valós állapothoz igazodó szabályozás.

[P418] megjegyzést írt: A kirtvárosias lakóterületekhez hasonló, de szigorúbb szabályozása került ide.

[P419] megjegyzést írt: Ez itt felesleges. Támfalgarazs és keletés szabályainál rendezve.

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 terület~~
- b) ~~K-Re/.. jelű különleges rekreációs és turisztikai terület~~
- c) ~~K-Sk/.. jelű Skanzen terület~~
- d) ~~K-Sp/.. jelű különleges sport terület~~

¹⁰⁹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹¹⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹¹¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹¹² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹¹³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZESZ módosított szövege

- e) ~~K. Ak/~~ jelű különleges állat- és növénykert területe
- f) ~~K. Hó/~~ 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

[P420] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma

(2) ¹¹⁴A beépítésre szánt különleges területek építési paramétereit a 3. melléklet 10. pontjában 9. számú táblázatában 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 teleldelek határos kialakítandó zöldfelület egy alkalommal telekbehajító céljára, legfeljebb 12,0 m szélességben megszakítható, a SZT-n ábrázolt megtartandó vagy kialakítandó zöldfelületként megjelölt területeken kötelezően háromszintű növényzetet kell telepíteni. Ezek a zöldfelületek az előkert sávokban egy helyen telekbehajító céljára, legfeljebb 12,0 m szélességben megszakíthatók.
- c) a telek beépített területébe beleszámít a 3,0 m-es gerincmagasságot, vagy a 2,0 m-es homlokzatmagasságot meghaladó növényház (tűvégház) alapterülete is,
- d) a belterületen, a telekhatártól mértén 50,0 méteren belüli kiépített közhálózat esetén, csak teljes közművesítéssel lehet épületet felhelyezni.

[P421] megjegyzést írt: pontosítandó szöveg

[P422] megjegyzést írt: OIEK ellenes, törlendő.

[P423] megjegyzést írt: Közművesítés fejezetben rendezve

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 a meglévő épületek rendeltetése az értékvédelmi szempontok érvényesülése mellett is csak az alábbi rendeltetésekre változtatható meg:
 - ca) múzeumi, tanítási, oktatási rendeltetésre, oktatási, nevelési rendeltetésre,
 - cb) idegenforgalmi, kulturális rendeltetésre,
 - cc) közintézményi rendeltetésre.

[P424] megjegyzést írt: Korszerűsítendő volt a lista a hatály jogszabályi fogalomhasználatnak megfelelően.

[KG425] megjegyzést írt: Nyelvhiányosság okból törlendő.

52. KÜLÖNLEGES REKREÁCIÓS ÉS TURISZTIKAI TERÜLET

53. § (1) K-Re/ jelű építési övezetekben – A különleges rekreációs és turisztikai területek építési övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – új rendeltetesként csak a sport, pihenő és szabadidős tevékenységet szolgáló, továbbá ezzel összefüggő:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) egészségügyi,
- d) és azokat kiegészítő egyéb rendeltetésű épületek helyezhetők el.

¹¹⁴Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

a) elsősorban a rekreációt, a szabadidős tevékenységet szolgáló rendeltetések befogadására, továbbá kereskedelmi szálláshelyszolgáltatás, vendéglátás és azokat kiegészítő egyéb rendeltetésű építmények, különösen: kislátó, 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 tájba illeszkedés igényével kell, hogy rendelkezzenek a kialakításuk során;

[P426] megjegyzést írt: A megengedett rendeltetések fent f vannak sorolva, itt nem kell a hivatás.

[P427] megjegyzést írt: Szabályozási tartalommal így nem.

(2) A K Re/0 jelű övezetbe tartozik a nem teljes körűen szabályozott Pap-sziget, valamint a volt Izbégyi lakótelep területe, melyeknek kialakult állapotól eltérő hasznosítása, beépítésének megváltoztatása fejlesztési programra alapozott telepítési tanulmánytervben meghatározottak szerint szabályozandó.

[P428] megjegyzést írt: Szabályozási tartalma nincs.

(3) A K Re/1 jelű rekreációs övezetben a kialakult beépítési telkeken elhelyezkedő épületek hasznosításával, vagy újak építésével piknikház, vendégház, alkotóház, vagy túraközpont alakítható ki;

[P429] megjegyzést írt: Általános funkcióként szabályozva fentebb.

(4) A K Re/2 jelű rekreációs célú övezet

a) a Lajosforrás mellett, a 0603/1 hrsz-ú telek,

aa) melynek a) alrészletén álló épületben, és azok bővítésével túra- és piknikközpont alakítható ki;

ab) melynek parkolási igénye közterületen biztosítható;

b) a Bükkös-patak partján a 2966 hrsz-ú telek korlátozott megközelítési lehetősége miatt kicserélendő, elsősorban kerékpáros és gyalogos látogatókra, vagy szervezett látogatói vendéglátásra alapozott turisztikai, elsősorban ifjúsági szálló, vagy klubház befogadására alakítható ki;

[KG430] megjegyzést írt: Egész bekezdés törölendő, mert szabályozási tartalom nélkül maradt.

[P431] megjegyzést írt: problémás szabályozás, parkolási cél közterület nem áll rendelkezésre. Kiemelt beruházás, kormány. r. felülija a SZÉSZ-t.

(5) A különleges rekreációs és turisztikai területek építési övezeteiben nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.

[P432] megjegyzést írt: Az önkormányzati tulajdon korlátozása nem indokolt. Pontosabban meg nem határozott rendeltetések.

[P433] megjegyzést írt: Üzemanyag-töltő állomás általános kitöltése miatt.

53. SKANZEN KÜLÖNLEGES TERÜLETE

54. § (1) A K Sk/1 jelű építési övezetben a Szabadtéri Néprajzi Múzeum a Skanzen jellemzően beépített övezetben.

[P434] megjegyzést írt: Szabályozási tartalom nélkül.

(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 m² 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) üzemanyag-töltő állomás,

bb) a múzeumi rendeltetéstől független gazdasági rendeltetésű épület;

SZÉSZ módosított szövege

- 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 építendőek 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 létesítmények, valamint az azokat szolgáló épületek befogadására szolgálnak.~~

[P435] megjegyzést írt: Alábbi bea-bca szabályozva van

- (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 nettó 100 m² alapterületű szolgálati lakás,
 - e) ~~nevelési~~ oktatási rendeltetésű épületek, építmények,
 - f) közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, építmények.

[KG436] megjegyzést írt: gyógynövénykert kialakítása érdekében

- (3) Nem helyezhető el az övezetekben
 - a) zajos, technikai sportok építményei,
 - b) ~~sport rendeltetés nélküli lakóépület~~,
 - c) ~~üzemanyagtelep, állomás, parkolóház,~~
 - d) ~~állattartó épület~~

[KG437] megjegyzést írt: Mivel a (2) bekezdésben az elhelyezhetőek között nincs felsorolva, így itt nem szükséges hangsúlyozni, dupla szabályozás lenne.

[KG438] megjegyzést írt: 36 § (27) rendezi: Közös számazékor és gázt forgalmazó üzemanyagtelep nem helyezhető el a lakó- a településközponti vegyes- az intézményi vegyes- az üdülő- a különleges sport terület övezetekben.

[KG439] megjegyzést írt: Akerül a 23 §-ba

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 m² alapterületű lakást befogadó épületek létesítésére szolgál,
- b) közúti kapcsolatát a Tegez utca felől a vízfolyáson keresztül kiépített behajtóval lehet biztosítani,
- c) adottságaira tekintettel a csapadékvíz a területen belül kell elszívárogtatni, vagy átmeneti tárolással kell megoldani, hogy a terület szomszédságában lévő vízfolyás terhelése mérsékelten legyen,

d) ¹¹⁵

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 csapadékcatorna 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

rendelvények együttese, biztosítva a különböző közösségi közlekedési módzatok összekapcsolódását. Az intermodális csomópont fejlesztési programjának kialakításáig a kialakult állapot fenntartható, épület bontható, 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 telekére vonatkozó ideiglenes fejlesztés megvalósítása érdekében~~

- a) a pályaudvar üzemvitelét segítő és utasforgalmat biztosító rendelkezéseket (különösen jegypénztár, váróterem, tródlak és speciális kiszolgáló helyiségeket) befogadóan,

¹¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

- 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 (HEV) állomásának telekhatárán lévő kerítéstől legalább 2,0 méter távolságra,
- e) legfeljebb 4,0 m épülemagassággal,
- f) a beépített bruttó alapterület legalább 3%-át kitevő, az elhelyezett építmény közelében, legalább kiemelt növénykiszettás telepítéssel zöldfelület biztosítása mellett lehet építményeket elhelyezni.¹¹⁶

(4) Az övezetben területelőkészítés, épület bontás végezhető, közforgalmú parkoló építhető, zöldfelület kialakítható.

60. KÖZLEKEDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KÜLÖNLEGES TERÜLET

61. § (1) ~~K-Kö/1~~ jelu építési övezetek a főút mentén a vasúti területen és az autóbusz pályaudvar területén kialakított város intermodális csomópontú területen a terepszinten, vagy az alatti beépítéseket befogadó területek.
- (2) K-Kö/1 jelu közlekedéshez kapcsolódó különleges területen terület építési övezetében a kerékpáros turizmust szolgáló kerékpáros bázisállomás alakítható ki, ahol melynek részeként pihenő, járműszervizelő, speciális és szálláshely szolgáltató rendeltetés céljára létesíthető épület a SZT-en megjelölt építési helyen belül a kialakuló telek 15%-os beépítési mértékig, legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagasságú épület formájában.
- (3) A K-Kö/2 jelu 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, építési övezetben a kötőpályás közlekedési létesítmények üzemi területe és ehhez kapcsolódó szolgáltatások építményei helyezhető el.
- (4) A K-Kö/3 jelu közlekedéshez kapcsolódó különleges terület, ahol a H. sz. főút forgalmának figyelembe vétele mellett építési övezetben üzemanyagtöltő, és ehhez kapcsolódó autós szolgáltatások építményei helyezhetőek el. Beépítése kialakult telek szerkezete tovább nem esztható, beépítettsége nem növelhető, kialakult állapotában fenntartható.

[KG440] megjegyzést írt: Néhány évvel ezelőtt (még az ún. intermodális csomópont megépítése ill. koncepciójának kidolgozása előtt) szükségessé vált a VOLÁNBUSZ pályaudvar területén meglévő forgalmi és jegypénztár építmények korszerűsítése. A három meglévő építmény elbontását követően a VOLÁNBUSZ ideiglenes jellegű konténer-blokkokból összeállított forgalmi/utastároló építményeket helyeztet el. A beruházás megvalósult, az előírás fenntartása szűkített. A terület részletes szabályozása majd külön eljárásban valósítható meg.

[KG441] megjegyzést írt: Levegő SPAR területének rendezés érdekében.

[P442] megjegyzést írt: K-Kö/1 miatt ez nem igaz eleve, és érdemi szabályozási tartalma nincs, emiatt törölendő.

[P443] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás. (Ipar u. eleje)

[P444] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás. (OMV benzinkút)

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

61. ~~KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS, SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSA~~ ~~KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI~~

[P445] megjegyzést írt: Hibás címzés javítása

62. § (1) A közlekedési és köznevelési célú szolgáltató 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. A közlekedési övezetekben csak a kötőpályás közlekedési létesítmények, a vízi közlekedési létesítmények, az utak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, mindezek csomópontjai, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, a gépjármű várakozóhelyek, utcabútorok, közművek és környezetvédelmi létesítmények elhelyezésére szolgálnak. Ha az adott övezeti szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a közlekedési övezetekben az övezetben megengedett rendeltetéseknek megfelelő rendeltetésű épület, továbbá a közterületeken elhelyezhető építmények helyezhetőek el.
- (2) A közterületek, a községi és magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben magánút csak közúthoz csatlakozhat.

[P446] megjegyzést írt: Pontosított szabály

[P447] megjegyzést írt: Az eleje a Kkt. alapján egyébként is így van. Maradéka átkerült a 14. § (2) bekezdésbe.

¹¹⁶ Módosította a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

SZESZ módosított szövege

- (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.~~
- [P448] megjegyzést írt: Főbbiztos előírás, amúgy is így ke
- (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, csapadécsatornáival való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.~~
- [P449] megjegyzést írt: A 12.§ (3) bek volt, ami ide került a
- (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.~~
- [P450] megjegyzést írt: TSZT-be való, vagy önálló területi határozat rendezheti ezt a belterületbe vonáskor (a gyakorlat is ez.)
- (5) ~~A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak, és a SZT-en az alábbi jelekkel szerepelnek~~
- a) ~~közúti közlekedés övezete~~ 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) ~~légtérpályás (vasúti) közlekedési övezet~~ KÖk,
 - f) ~~vízi közlekedési övezet (hajóállomás, kikötő)~~ KÖv,
 - g) ~~külterületi kiszolgáló utak~~ színkézzel jelölve
- [P451] megjegyzést írt: Szabályozási tartalommal nem bíró szöveg
- (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, csak az egyéb előírások figyelembevételével 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 fatelepitési előírások betartása mellett, az út menti fasorok és egyéb növényzet telepítését az út kialakításával, vagy rekonstrukciós beavatkozásával egyidejűen kell megvalósítani.~~
- [P452] megjegyzést írt: pl. közterületi pavilon elhelyezés
- [P453] megjegyzést írt: Hibás előírás, eljárási szabály nem szerepelhet a SZESZ-ben.
- (7) ~~A KÖu/1 jelű övezeteket az országos Közúthálózat elemei képezik. Ebben az övezetben helyi közúthálózati elemek is létesíthetők.~~
- [P454] megjegyzést írt: Szükséges kiegészítés. Pld. a járdák területét helyi közútként értelmezi a Magyar Közút.
- (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.¹¹⁷~~
- (11) ¹¹⁸~~A közlekedési terület övezeteinek jellemzői a 3. melléklet 44. pontjában 10. számú táblázatában szerepelnek.~~
- (12) ~~Az országos közutak külterületi szakaszán~~
- [P455] megjegyzést írt: Állment a 23/A § (1)-be

¹¹⁷ Módosította a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

¹¹⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

- a) az úttengelytől mért, SZT-en jelölt védőávon belül kerítés kivételével építmények csak külön jogszabályok szerint helyezhetők el;
- b) bekötő, vagy összekötő utak esetén a kerítések az úttengelytől mértén 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;
- b) ha az a) pontban megjelölték kialakításához az út szélessége nem biztosítható, vegyes használatú útként kell léptetni.
- (14) KÖu/4 jelű övezetbe tartoznak az önálló korékpárutak, 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 esomópont övezete, melyen bármilyen építési tevékenység az út kezelőjével egyeztetve történhet.
- (16) KÖp jelű közlekedési övezetbe tartoznak a közterületi parkolók, melyek esetében
- a) közúti parkolót kell kialakítani, fenntartani a Sztaravodai úti temető melletti telken legfeljebb 5%-os beépítéssel lehet a temető működését segítő kereskedelmi rendeltetésű épületet építeni.
- a) a Belvárosban a Dobozi u. és a Pátriárka u. által határolt területen;
- a) a Sztaravodai úti temető melletti telken, melyen legfeljebb 10% os beépítéssel lehet a temető működését segítő kereskedelmi rendeltetésű épületet építeni;
- a) az új köztemető tervezett bejárata előtt, a temetőhöz DNy-ről csatlakozó területen a temető kialakításának útjában építendő ki a szükséges parkolók és zöldfelületek;
- b) 5 db parkoló állásonként egy darab közepes méretű fát kell telepíteni legalább 1,5 m-es földszárván, a parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 5 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, az egyes fáknek minimum 1,5 m² szabad földterület biztosításával, amely 1,5 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be,
- c) épületet elhelyezni, burkolatot és zöldterületet kialakítani, felújítani csak KAT-készítéssel lehet.
- a) a Dobozi u. és a Pátriárka u. által határolt területén építeni kizárólag a parkoló üzemeltetésével összefüggésben;
- a) a Sztaravodai úti temető melletti parkoló területén 5% os beépítéssel lehet a parkolással, a temetőhasználattal összefüggésben, virágosításra, kegyeleti tárgyak értékesítésére, sírkövek arasztására, illemhelyek kialakítására;
- a) az Új köztemető melletti parkolóban csak a temető kerítésépítésével összhangban, az azt együtt megtervezve lehet a parkolóban a temető látogatói szolgáltatást biztosítására.
- (17) A KÖz jelű övezet területe a közlekedésre szánt területen belül olyan zöldfelület kialakítására használható terület, amelyen csak gyep és cserje szintű növényállomány telepíthető. Építmény csak a terepszint alatt helyezhető el. A KÖz jelű övezetben legalább gyep és cserje szintű növényállomány telepítendő. Az adott ingatlan elhelyezkedésétől függően azonban a környező területek védelmét szolgáló háromszintű növényállományt tartalmazó zöldfelület alakítandó ki, legkésőbb a szomszédos területen lévő közút kiépítésével egyidőben. Az övezetben épület nem helyezhető el, és az egyéb építmények közül is csak a közlekedéssel és közművesítéssel összefüggő építmények helyezhetők el.
- (18) KÖu/1 jelű övezet a kötőpályás vasúti terület, melyen belül bármilyen építési tevékenységet csak a vasút üzemeltetőjével egyeztetett módon lehet végezni.

[P456] megjegyzést írt: Amenny a 25/A (2)-be

[P457] megjegyzést írt: Főlsleges szabály

[P458] megjegyzést írt: Főlsleges szabály

[P459] megjegyzést írt: főlsleges előírás

[P460] megjegyzést írt: Az ab) előírás]ótt föl ide pontosítva

[P461] megjegyzést írt: főlsleges előírás

[P462] megjegyzést írt: főlsleges előírás

[P463] megjegyzést írt: Javítva van.

[P464] megjegyzést írt: Az OTEK-ban ez 6db

[P465] megjegyzést írt: főlsleges szabályozás és a korábbi átadásában is van.

[P466] megjegyzést írt: Szükséges javítások, kiegészítések.

[P467] megjegyzést írt: Erdemi tartalmat nem adott.

SZÉSZ módosított szövege

(19) KÖv jelű övezet a vízi közlekedést szolgáló, a hajó kikötő területe, melynek beépítése kialakult. Legfeljebb 500 m²-es telekterület alakítható ki a meglévő épület körül. A KÖv jelű övezetben csak a vízi közlekedést szolgáló rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezet területe csak 1 telekként alakítható ki.

[P468] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás, (volt hajóállomás területe)

(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.

[P469] megjegyzést írt: Főlétes szabályok

62. ZÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

63. § (1) A zöldterületek övezete a Zkp jelű közpark és a Zkk jelű közkert.

[P470] megjegyzést írt: nincs szabályozási tartalma

(2) A Zkp jelű közpark döntően zöldfelülettel borított, pihenést, kapcsolódást szolgáló, legfeljebb félhektáros közterület.

(2) Zkk jelű közkert zöldfelülettel és szilárd, vagy szilárdított burkolattal, közlekedési, sétá utakkal rendelkező, jellemzően pihenő rendeltetésű, vagy közlekedési útpályák által övezett városi közterület.

[P471] megjegyzést írt: nincs szabályozási tartalma

(4) ¹¹⁹A zöldterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. melléklet 42. pontjában 11. számú táblázatában szerepelnek.

(5) Zkp/1, Zkk/2 jelű övezetekben elhelyezhető

[P472] megjegyzést írt: Nem találunk ilyet a térképen!

- pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér);
- kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
- kerti építmények,
- vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
- hírtábla, tájandéktábla és vizábrarajz, információs egyéb előírások szerinti pavilon,
- a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
- illemhelyek,
- műtárgyak,
- terepszint alatti parkoló.

[P473] megjegyzést írt: szükséges pontosítás

(6) A Zkp/1-H jelű övezetben elhelyezhetőek az (5) a)-h) pontokban felsorolt építmények, valamint

[KG474] megjegyzést írt: Postás strand

- a sportolással a strandolással összefüggő, a víz hasznosításával kapcsolatos építmény,
- a terület rendeltetésével kapcsolatos kiszolgáló épületek, egyéb építmények,
- a 73. § (10) ad) pontban meghatározottak szerint a V/Z jelű övezettel határos területen vendéglátó rendeltetésű mozgó árusító jármű, vagy vontatmány.

[KG475] megjegyzést írt: A valódi helyzethez igazodó új szabályozás (Kacsakó, Teddy Beach).

(7) Zkp/1 és Zkk/2 övezetek területén csak teljes közművesítéssel helyezhető el épület. Az övezet területén a felszíni vízelvezető nyílt árkos elvezetése is megengedett. A tervezett fásított köztereket és közparkokat KAT alapján kell kialakítani, átalakítani.

[P476] megjegyzést írt: Nem találunk ilyet a térképen!

[P477] megjegyzést írt: Nem jó szabályok

(8) Zkk/1 jelű övezetben épület nem helyezhető el, az építmények közül elhelyezhető

[P478] megjegyzést írt: pontosított szabály

- pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
- kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
- kerti építmények,
- illemhelyek,

¹¹⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

e) műtárgyak.

- (9) ~~Zkk/K jelű övezet az 1. § (2) bekezdés a) pontjában megjelölt nem teljes körűen szabályozott területen belüli közkert, melyen elhelyezhető sétatűt, pihenőhely, kertberendezési tárgyak, köztárgyak, kertépítmények. A Zkk/K jelű övezetben elhelyezhető sétatűt, pihenőhely, köztárgy, kert építmény. Az övezetben épület nem építhető.~~

[P479] megjegyzést írt: Pontosítandó szöveg

- (10) ~~A zöldterület övezeteiben a felszínen kizárólag fásított parkolókat alakíthatók ki – négy parkolóhelyenként egy darab kétézer-ékezetes fa ültetésével –, amelynek területén csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló férőhely helyezhető el. Terepszint alatti parkoló létesítése esetén a tetőfedelm legalább 80%-át – legalább 0,5 m-es talajfelhúzással ellátott – tetőkertként kell kialakítani.~~

[P480] megjegyzést írt: A területnagyságok miatt nem reális előírás

63. ERDŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

64. § (1)¹²⁰ ~~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 védelem – 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 közéleti erdő-erdőterület övezete sport, turisztika, üdülés, oktatást, tevékenység-wadspark céljára kialakításra kerülő erdők övezetei;~~

~~melyek építési paramétereit a 3. melléklet 13. pontjában szerepelnek;~~

[P481] megjegyzést írt: pontosítandó szöveg

~~Az erdőterületek építési paramétereit a 3. melléklet 12. számú táblázatában szerepelnek;~~

- (2) ~~Az (1) bekezdés b) és d) pontjában szereplő övezetekhez épületet elhelyezni csak közüzemi villamos-energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés és szennyvíztisztítás – közüzemi hálózatra történő csatlakozás vagy egyedi szennyvízszelő berendezés – biztosításával lehetséges;~~

[P482] megjegyzést írt: A közművesítési szöveg megfelelő helyen kell megoldani ezt.

- (3) ¹²¹ ~~Az erdőterületeken~~

[P483] megjegyzést írt: nem marad itt érdemi szöveg

a) ¹²²

b) ~~az épületek, 6,0 m magasságot meghaladó építmények elhelyezéséhez látványtervet kell készíteni;~~

[P484] megjegyzést írt: ilyen nem lehet előírni

c) ~~az erdők elsődleges rendeltetésével összefüggésben lehet épületet, építményt elhelyezni;~~

[P485] megjegyzést írt: nincs érdemi szabályozási tartalma.

d) ¹²³

- (4) ~~Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik a közterületi telekhatarától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet. Az erdőövezetekben a telekhataroktól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.~~

[P486] megjegyzést írt: pontosítandó szöveg

- (5) ¹²⁴

- (6) ¹²⁵ ~~A meglévő és a tervezett erdőterületeken a jogszabályban meglévő épületek felújíthatók;~~

[P487] megjegyzést írt: A 36 § (1) ben rendezve van már, itt értelmellen

¹²⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹²¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹²² Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹²³ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹²⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szöveg

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 táji, természetértékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megővésével 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.
- (4) Védelmi célú erdő területén már meglévő, igazoltan 10 évnél régebbi épület és építmény az eredeti rendeltetésnek megfelelően megtartható és – a vonatkozó környezetvédelmi előírások keretei között – működtethető. A meglévő és megtartható épület nem bővíthető.
- (5) Az Ev/2 övezetbe tartozó, rekultivált személtelep területén napelempark elhelyezhető.

[P488] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalmát nem hordoz

[KG489] megjegyzést írt: 35.§ (9)-ből kerül át ide, a végén módosított szöveggel: az épületönként belüli bővítés nem bővítés

65. HONVÉDELMI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

66. § (1)¹²⁶ A honvédelmi erdőterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. melléklet 13. pontjában található 12. sz. táblázatában szerepelnek.
- (2) Eho/1 jelű honvédelmi erdőövezetben honvédelmi célú épületek, egyéb nyomvonal jellegű építmények, létesítmények helyezhetők el.

[P490] megjegyzést írt: Főlegesen, az erdő általánosnál már van írva

66. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

67. § (1)¹²⁷ A gazdasági erdőterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. melléklet 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, erdőszház csak az a) pont építményeivel egybefoglalóan.~~
- (3) Eg/1 jelű övezetben egy telken több épület is létesíthető, de egy épület legfeljebb 300 m² alapterületű lehet.

[P491] megjegyzést írt: Főlegesen, az erdő általánosnál már van írva, 64.§ (1).

67. KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

68. § (1)¹²⁸ A közjóléti erdőterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. melléklet 13. pontjában található 12. sz. táblázatában szerepelnek.
- (2) Ek/1 közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető. Az Ek/1 közjóléti erdőterület övezetben épület nem helyezhető el, de a telek 95%-ának zöldfelületként történő megtartása mellett az építmények közül 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,

[P492] megjegyzést írt: A telek mérete és az övezeti beépíthetőségi telekméret szabály alapján épület nem lenne elhelyezhető itt.

[P493] megjegyzést írt: Pontosított szöveg

¹²⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹²⁷ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹²⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

- 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 VONÁTKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

69. § (1) A mezőgazdasági terület a tájkörlelet megőrzése, a természeti értékek, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységeket övezetekre tagozódik:

- a) Művelési területes mezőgazdasági terület övezetei;
- b) Művelési általános mezőgazdasági terület övezetei;
- c) Művelési korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei;

[P494] megjegyzést írt: Nincs érdemi szabályozási tartalom

(2) ¹²⁹

(3) Valamennyi mezőgazdasági övezet területén az 1000 m²-nél kisebb földrészleten az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor, valamint kertés mezőgazdasági övezetben kerti WC helyezhető el. Üvegház nem létesíthető, csak ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

[KG495] megjegyzést írt: Kertés mg-i övezetben a 70.§ (6) bekezdés megengedi a kerti WC elhelyezését önállóan.

(4) Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület bruttó beépített területe tájképvédelmi okokból nem haladhatja meg 200 m²-t. Ahol az övezeti előírások megengedik lakóépület elhelyezését, ott csak a gazdasági épülettől különálló önálló lakóépület létesíthető, mely kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat. A gazdasági rendeltetés és a lakó rendeltetés nem helyezhető el egy épületben.

(5) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak különálló lakóépület létesítésére, ott az övezeti előírásokban foglaltak szerint lakóépület az alábbiak együttes teljesülése esetében helyezhető el:

- a) a lakóépület a gazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,
- b) az épületek rendeltetészerű használatához szükséges ivóvíz, vagy szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított;
- c) az épületek rendeltetészerű használatához szükséges villamosenergia-vezetékcs 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 szűkaszttása biztosított;
- f) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított;
- g) az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról vagy magánútról megközelíthetők.

[KG496] megjegyzést írt: Közművesítési előírásoknál rendezve.

(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) ¹³⁰

¹²⁹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹³⁰ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

e) a „rejtőkődő építészeti” elvök érvényesülését kell segíteni az épületek köré telepítendő faesportok, takaró növényzetek létesítésével.

[KG497] megjegyzést írt: Nem betartható és értelmezhetetlen előírás.

(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) ¹³¹ a birtoktesthez tartozó telkek területének legalább 50%-a Szentendre közigazgatási területén található,
- c) ¹³² a birtoktesthez tartozó telkek területének legalább 25%-a a birtokközponttal egy tagban, azaz a telkeknek egymással szomszédosan kell elhelyezkedniük,
- d) ¹³³ a birtoktestbe rész tulajdonon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a telkek építési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.

e) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken – melyekről nyilvántartást kell vezetni – épületek elhelyezni nem lehet.

[KG498] megjegyzést írt: Főlegesen előírás.

(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 vételével kizárólag általános mezőgazdasági terület M4/1, M4/2 és M4/6 jelű övezeteiben létesíthető.

(9) A birtokközpontokra 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 m² 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 m²-t a tájképi megjelenés, a tájba illesztés igazolásához a rálátási pontokból látványterv készítenendő.~~

[KG499] megjegyzést írt: Ilyen szabály nem lehet a SZÉSZ-ben

69. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

70. § (1) Kertes mezőgazdasági területen eltérő övezeti előírás hiányában a szőlő-, gyümölcsstermesztés, 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 13. számú táblázatában szerepelnek.

¹³¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹³² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹³³ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

(2) A paramétertáblázatban szereplő telek legkisebb szélességére és mélységére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekesoport újraszortása esetén kell alkalmazni. Telek egyesítés esetén, a telteken építményeket csak az övezeti előírásban meghatározott telektérület méreteinek megléte esetén szabad elhelyezni.

[KG500] megjegyzést írt: Ez egyébként is így van, felesleges szabályozás.

(4) A kertés 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) ¹³⁴Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben 0,5 m-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes terepszint 1,5 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása.

(6) ¹³⁵Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben 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.

[KG501] megjegyzést írt: Közművesítésnél rendezve

(7) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein, földrészelein föld feletti gáztartály nem helyezhető el.

(8) ¹³⁶

(9) ¹³⁷

(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 13. számú táblázatában 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 m²-nél kisebb, nem gazdasági céllal tartott hobbiállat elhelyezésére szolgáló állattartó épület,

af) ¹³⁸6000 m²-t meghaladó területű földrészeleten legfeljebb 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) ¹³⁹

¹³⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹³⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹³⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹³⁷ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹³⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹³⁹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

(13) Mk/2 jelű övezetben

- a) egy telken legfeljebb egy gazdasági épület helyezhető el,
- b) ¹⁴⁰a telekalakításra vonatkozó előírások
 - ba) az övezetben 5000 m²-nél kisebb alapterületű telek nem alakíthatók ki,
 - bb) a közterület esély telekmegosztás során sem keletkezhet 2000 m²-nél kisebb alapterületű telek

[KG502] megjegyzést írt: Felesleges előírás, telekalakítás és 3. melléklet táblázata rendezzi

(14) Mk/3 jelű övezetben

- a) elhelyezhető
 - aa) a kert-, szőlő- és gyümölcs-termesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás; tárolás, szolgáltatás építményei,
 - ab) terépszint alatti építmény (pince),
- b) nem helyezhető el lakó rendeltetésű épület, vagy épületrész,
- c) ¹⁴¹a 2000 m²-t meghaladó nagyságú telken egy gazdasági épület helyezhető el,
- d) ¹⁴²telekosztás során 2000 m²-nél kisebb területű földrészletek nem keletkezhetnek

[KG503] megjegyzést írt: 3. melléklet táblázatában benne van, így felesleges előírás.

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 területek,
- e) Má/5 jelű övezet Kőhagy-alja jellemzően gyümölcsös, szőlő és kertművelésű általános mezőgazdasági területi,
- 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

[KG504] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalma nincs.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 15. pontjában 14. számú táblázatában szerepelnek.

(3) A (2) bekezdésben említett paramétertáblázatban szereplő telek legkisebb szélességére és mélységére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekesoport újracsatolása esetén kell alkalmazni. Telek egyesítés esetén a telkeken építményeket csak az övezeti előírásban meghatározott telekterület méretei megléte esetén szabad elhelyezni.

[KG505] megjegyzést írt: Ez egyébként is így van, felesleges előírás.

(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,

¹⁴⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁴¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁴² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZESZ módosított szövege

- ab) ¹⁴³a 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 kerítés és villanypásztor,
- ac) terepszint alatti építmény (pince).
- b) nem helyezhető el lakó rendeltetésű épület, épületrész,
- e) ¹⁴⁴ha egy hektár alatti a telkek területe legfeljebb egy épület helyezhető el, egyéb esetben kettő egy telken legfeljebb 2 épület helyezhető el
- (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 14. számú táblázatában foglaltak szerint és a 69. § (5)-(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,
- ac) terepszint alatti építmény (pince),
- ad) az övezetnek 0274/14 hrsz-ú utca és 0278/2 hrsz-ú utca közötti lévő részén a megújuló energiaforrás műtárgya,
- b) nem helyezhető el
- ba) lakó rendeltetésű épület, épületrész 10000 m² 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 m²-t elérő, vagy meghaladó, de 10.000 m²-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 m²-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 indokoltá teszi,
- g) a 20000 m²-t (meglévő mezőgazdasági telkek esetén 10000 m²-t) meghaladó területű telken mezőgazdasági rendeltetésű gazdasági épülettel egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy darab különálló, legfeljebb 2 lakásos, összesen 200 m² 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 14. számú táblázatában foglaltak szerint és a 69. § (5)-(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,
- ac) terepszint alatti építmény (pince).

[KG506] megjegyzést írt: Ellentétes a 3. melléklet táblázatával, ami szerint a beépíthető legkisebb telkek területe 1 ha.

[PS07] megjegyzést írt: A tervezett Kéki napfélempark elősegítése érdekében.

¹⁴³ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁴⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

[KG508] megjegyzést írt: Ezen jelölés nincs az SZT-n. Építési hely jelölés is csak egyik ingatlanon van.

- 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 m² bruttó alapterülettel, egy lakást befogadóan. Gazdasági épületrész az Irtás utca felőli lakóépület mögött építhető, állattartás kizárásával.
- d) ¹⁴⁵lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a természeti értékek megőrzését szolgáló gyepgazdálkodás az állandó helyben lakást indokolttá teszi, valamint ha a gazdasági épülettel egyidejűleg, vagy azt követően valósul meg,
- e) az övezetben telken belül
- ea) útfelület csak természetbarát talajstabilizációval, illetve vízáteresztő útburkolattal alakítható ki,
- eb) ¹⁴⁶
- (8) Má/4 jelű övezetben
- a) elhelyezhető
- aa) a legeltetéses állattartáshoz szükséges tájba illő istálló épület,
- ab) a sporthorgászati tevékenységet kiszolgáló gazdasági épület – halórház,
- 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).

¹⁴⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

- b) egy telken legfeljebb két épület helyezhető el, amelyből az egyik legfeljebb egylakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóépület is lehet,
 - c) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági tevékenység az állandó helyben lakást indokoltá teszi és a 69. § (5)–(6) bekezdésben szereplő feltételek teljesülnek,
 - a)¹⁴⁷ lakóépület gazdasági épülettel együtt, vagy azt követően helyezhető el.
- (11) M4/7 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 15. számú táblázatában szerepelnek.
- (3) A (2) bekezdésben említett táblázatban a telkek 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-méretnek megfelelően 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) legeltetési állattartáshoz szükséges tájba illő istálló épület,
 - ab) ¹⁴⁸gyepprogazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez, valamint a legeltetési állattartáshoz szükséges építmények közül – az aa) pont szerinti építményen kívül – legfeljebb 1,5 m magas 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 15. számú táblázatában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,
 - ac) terepszint alatti építmény (pince),

¹⁴⁷ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁴⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

- b) nem elhelyezhető el
- ba) lakó funkciójú épületrész,
- bb) 3000 m²-nél kisebb telken épület, építmény.
- c) a 3000 m²-t elérő, vagy meghaladó, de 10000 m²-nél kisebb területű telken legfeljebb egy tájba illő gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, legfeljebb 1%-os beépítettséggel,
- d) a 10000 m²-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 indokoltá teszi,
- f) tényleges mezőgazdasági hasznosítás folytatása esetén, gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy darab különálló, legfeljebb kétlakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóépület,
- g) a 20000 m²-t (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10000 m²-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 lévő, azok megvalósítását biztosító építmények,
- ab) a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztési 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 folyósókat, vizes élőhelyeket érintő változások — különösen mederalakítás, vízhozartást befolyásoló beavatkozások, növényzet-eltávolítás, kerítés- és egyéb építés — csak a természetvédelmi szakértő közreműködésével, vagy szükség esetén a természetvédelmi hatóság bevonásával történhetnek.
- (3) A területen eltérő övezeti előírások hiányában a közforgalmú közlekedési építményeken kívül csak vízkár-elhárítási építmények, valamint a sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények a SZT-en meghatározott „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 16. számú táblázatában szerepelnek.
- (5) A VI/1 jelű övezetben a (4–3) bekezdésben felsoroltakon túlmenően — egyéb korlátozó jogszabályok figyelembevételével — a Duna és a környező területek rendeltetését nem zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális és sport rendeltetésű tartalmú üszöművek és szabadidős eltöltését szolgáló közösségi építmények is elhelyezhetők. Vízjogi engedély alapján turizmussal összefüggésben lévő közlekedési, kereskedelmi, szolgáltató, szállás szolgáltató, kulturális és egyéb speciális rendeltetésű parthoz rögzített üszölésépítmények telepíthetők.

[KG509] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalma nincs egyébként is így van.

[KG510] megjegyzést írt: Eljárási jogszabályokat nem tartalmazhat a SZÉSZ.

[KG511] megjegyzést írt: Pontosság miatt szükséges.

[KG512] megjegyzést írt: Nincs ilyen meghatározás.

[KG513] megjegyzést írt: Nincs ilyen jelölés az SZT-n.

[KG514] megjegyzést írt: Erdemi szabályozási tartalma nincs egyébként is így van.

[KG515] megjegyzést írt: Ilyen jogszabályi fogalom nincs.

[KG516] megjegyzést írt: Üszöművek jelenleg korlátozás nélküli telepítésének szigorítása, jellemzően a szálloda- és rendezvényhajók megjelenésének megelőzése érdekében. Pontosság szöveg.

SZÉSZ módosított szövege

- (6) A V/2 és V/3 jelű övezetbe tartozó területen keresztül gépjárművel való megközelítés érdekében hid létesíthető, amennyiben a közvetlenül a vízfolyással határos övezetben fekvő építési telek nem rendelkezik a SZT-en jelölt, vagy meglévő közlekedési kapcsolattal, és az építmény – hid - 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 lekeresztése. A gázlok megszüntetendők.
- (8) A V/5 jelű övezetben az 50 ha-nál nagyobb vízfelülettel rendelkező telek esetén a parti sávban valamint a vízfelületek a parttól számított 10 m-es sávjában szállás jellegű, vendéglátó és sport rendeltetésű építmények, valamint ilyen rendeltetésű felépítménnyel rendelkező úszóművek elhelyezhetők úgy, hogy azok vízszintes vetületben számított összes területe a telek 1%-át nem haladhatja meg.
- 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 újrahazszoftására programterv készítésével.
- (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 közösségi, valamint az ezeket kiegészítő rendeltetésű legfeljebb 100 m² alapterületű épület és építmény,
- ab) pihenést, testedzést szolgáló építmény, különösen sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér,
- ac) kerti építmények,
- ad) legalább a szolgáltatáshoz szükséges közműpótlók és nyilvános illemhelyek biztosítása mellett vendéglátó rendeltetésű mozgó árusító jármű, vagy vontatmány a 6. mellékletben GPS koordinátákkal meghatározott két területen, területenként összesen legfeljebb 5 járművel, vagy vontatmánnyal. E létesítmény területe kiterjedhet az övezettel határos Zkp/I-H jelű övezetbe sorolt területre is.
- b) nem helyezhető el
- ba) önálló 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 élővizbe 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 Fáp-szigetnél a Duna-mellékága folyóvízként fenntartandó.

[KG517] megjegyzést írt: Beépítésre nem szánt területen, beépítési telek megközelítése esetén is előfordulhat.

[KG518] megjegyzést írt: Lupa-tó jelenlegi és tervezett fejlesztésével összhangban. Egyébként kiemelt beruházás, és a környék felújítja a SZÉSZ-t.

[KG519] megjegyzést írt: Földméri szabályozási tartalma nincs ilyen nem lehet előírt.

[KG520] megjegyzést írt: Ez egyébként is így van, ez nem számít bele az épületmagasságba.

[P521] megjegyzést írt: Szükséges pontosítás.

[P522] megjegyzést írt: Javasolt új szabályozás a Postás sira és a Teddy Beach miatt a valós állapotnak megfelelően.

[P523] megjegyzést írt: szükséges pontosítás

73. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETRE VONATOZÓ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

SZÉSZ módosított szövege

74. § ~~(1) A természetközeli terület övezete a Tk/1-jelű Nádasok, moosarak, vízes élőhelyek övezete, mely a nádasok, moosarak és vízes 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 17. számú táblázatában szerepelnek.

[P524] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma.

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 rájuk elhelyezhető építmények különlegessége, vagy a rendeltetés sajátossága miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriákba sorolt területektől.~~

[P525] megjegyzést írt: Nincs szabályozási tartalma.

- a) ~~Kb-Re/1-jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek,~~
- b) ~~Kb-Sp/1-jelű különleges beépítésre nem szánt sport területek,~~
- c) ~~Kb-Ho/1-jelű különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célokat szolgáló területek,~~
- d) ~~Kb-Sk/1-jelű Skanzon beépítésre nem szánt különleges területe,~~
- e) ~~Kb-T/1-jelű temetők területe,~~
- f) ~~Kb-X/1-jelű beépítésre nem szánt különleges közműterület.~~

- (2)¹⁴⁹ A beépítésre nem szánt különleges területek és azok övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 19. pontjában 18. számú táblázatában szerepelnek.

- (3) A Kb-Re/1 jelű beépítésre nem szánt rekreációs területekbe tartozik a 0605 hrsz. ú. az erdőfenntartáshoz és a turizmushoz kapcsolódó rendeltetésű telek, melyen övezetben a kialakult állapot megtartása mellett erdőszház, az erdőműveléssel összefüggésben lakórendeltetést befogadó épület és kiszolgáló gazdasági épület, vendégház helyezhető el.

[P526] megjegyzést írt: Pontositandó szöveg

- (4) Kb-Re/2-jelű rekreációs területbe tartoznak a turizmust, valamint az aktív pihenést szolgáló területek, melyeken a Kb-Re/2 jelű beépítésre nem szánt rekreációs övezetben elhelyezhető szálláshely szolgáltató és a lakás kivételével az azt kiszolgáló egyéb rendeltetést befogadó épület.

- a) ~~elhelyezhető kereskedelmi szállásszolgáltatás, vendéglátás és azokat kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények, kilátó, turistaház, hirtéleti, egészségügyi, szociális rendeltetést befogadó épület,~~

[P527] megjegyzést írt: pontositandó szöveg

- 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 övezeti telken a beépítési mérték csak a Kb-Re/2-jelű övezetre eső területen belül érvényesíthető.~~

[P528] megjegyzést írt: földésleges szabályok

- (5) A különleges beépítésre nem szánt sportterületek övezeteiben:

[P529] megjegyzést írt: javítandó szöveg

- a) Kb-Sp/1-jelű sportterület, ahol a sport és szabadidős építmények mellett

[P530] megjegyzést írt: pontositandó szöveg

a Kb-Sp/1 jelű övezetben csak sport és szabadidős építmények, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el.

- a) ~~elhelyezhető kereskedelmi szálláshely szolgáltató, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, valamint a lovassport rendeltetéssel össze függő építmények,~~

- a) ~~nem helyezhető el önálló lakóépület és a főrendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi, szolgáltató tevékenységet befogadó épület és a technikai sportok~~

¹⁴⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZESZ módosított szövege

építményei, üzemanyagotöltő 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 területén, ahol a Kb-Sp/2 jelű övezetben csak vízi sport és szabadidős építmények, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el,

[P531] megjegyzést írt: pontosítandó szöveg

ba) elhelyezhető csónakház, vízitelep, a Duna vízével összefüggésben lévő sportokat szolgáló építmények,

bb) nem helyezhető el önálló lakóépület, üzemanyagotöltő állomás, parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,

[KG532] megjegyzést írt: Az elhelyezhető épületek között nincs felsorolva, így nem helyezhető el, fontosleges külön kimondani

bc) az épületmagasság legnagyobb értékét a kialakult betonozott felületű fogadószinthez mérten kell számítani;

[P533] megjegyzést írt: ÖTEK szabályozza, hogy hogy kell számolni, így nem lehet

- c) Kb-Sp/3 jelű kialakult sportpályával rendelkező sport terület, melyen a Kb-Sp/3 jelű övezetben

[P534] megjegyzést írt: pontosítandó szöveg

ca) elhelyezhető teremsportok építményei, sportoltató, testedzést szolgáló építmények, sportklub működését szolgáló épületek, csak a sport, pihenő és szabadidős tevékenységet szolgáló, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el,

cb) nem helyezhető el önálló lakóépület és a technikai sportok építményei, üzemanyagotöltő állomás, parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,

[KG535] megjegyzést írt: Az elhelyezhető épületek között nincs felsorolva, így nem helyezhető el, fontosleges külön kimondani

- d) Kb-Sp/4 jelű a különleges sportokat befogadó terület, melyen a Kb-Sp/4 jelű övezetben

[P536] megjegyzést írt: pontosítandó szöveg

da) elhelyezhetők a lovassportot szolgáló tároló és állattartó építmények és a technikai sportok építményei, csak sportépítmények, a lovassport állattartó építményei, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el,

db) nem helyezhető el önálló lakóépület, üzemanyagotöltő állomás, parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára.

[KG537] megjegyzést írt: Az elhelyezhető épületek között nincs felsorolva, így nem helyezhető el, fontosleges külön kimondani

- (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 m² bruttó alapterületet meg nem haladó, legfeljebb két lakást befogadó lakóház;

[P538] megjegyzést írt: Ezek lakások ezért nem indokolt enni fenntartása

- (7) Kb-Sk/1 jelű beépítésre nem szánt különleges Skanzen terület övezetében

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) üzemanyagotöltő 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 útemeknek megfelelően, valamint a temetésre kijelölt parcellák közötti zöldfelületeken a fás növényzet előtelepítése, míg a Sztaravodai úti temető bővíthető területtel rendelkezik, mely igénybevételre a szomszédos lakótelkek rovására történhet,
 - cb)¹⁵⁰ amely körül legalább 2,0 méter magas, az átlátást legalább 80%-ban megakadályozó kerítés építése 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)¹⁵¹
 - dc) üzemanyag-töltő állomás,
 - dd) parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.
- e) A temető övezetén belül, a más beépítésre szánt területtel közös határtól számított 10 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

[P539] megjegyzést írt: konkrétan felmerült adat nélkül nem indokolt szabályozni. A harangtorony nem épület, hanem építmény ezért arra az épületmagassági korlát nem vonatkozik.

(9) A Kb-K/1 jelű beépítésre nem szánt különleges közműterület övezete, kizárólag közműlétesítmények és azokhoz szorosan kapcsolódó épületek, építmények elhelyezésére szolgál, melyben elhelyezhetők az ivóvíz-, a gáz-, az elektromos és a hírközlési szolgáltatás építményei, továbbá a szennyvízhálózat és a csapadékcatorna műtárgyai.

~~XII. FEJEZET~~

~~EGYES VÁROSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI~~

~~75. BELVÁROS VÁROSRESZ~~

~~76. §¹⁵² A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében meghatározott terület.~~

~~76. PANNÓNIA VÁROSRESZ~~

¹⁵⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

¹⁵² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZESZ módosított szövege

77. §¹⁵³ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
77. ~~VASÚTI VILLÁSOR ÉS KÖNYVÉRT VÁROSRESZ~~
78. §¹⁵⁴ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
78. ~~PÜSPÖKHALM VÁROSRESZ~~
79. §¹⁵⁵ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
79. ~~KERTÁROS VÁROSRESZ~~
80. §¹⁵⁶ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
80. ~~LEPÉCZŐ ÉS CSERÉPKŐ VÁROSRESZ~~
81. §¹⁵⁷ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
81. ~~PISZCÁNY VÁROSRESZ~~
82. §¹⁵⁸ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
82. ~~PÁF SZICSEY DEBŐCEKY VÁROSRESZ~~
83. §¹⁵⁹ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
83. ~~PÉVNYE TYUKOS DÓLÓ VÁROSRESZ~~
84. §¹⁶⁰ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
84. ~~BALDOGHÁNYI VÁROSRESZ~~
85. §¹⁶¹ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
85. ~~DÉLI VÁROSKÉP VÁROSRESZ~~
86. §¹⁶² A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
86. ~~SZILVÉN VÁROSRESZ~~
87. §¹⁶³ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
87. ~~KÉK DÁNYI VÁROSRESZ~~
88. §¹⁶⁴ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
88. ~~SZARVASZÉGY VÁROSRESZ~~
89. §¹⁶⁵ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
89. ~~TÖRÉNYEKY VÁROSRESZ~~
90. §¹⁶⁶ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
90. ~~KÖNYG VÁROSRESZ~~
91. §¹⁶⁷ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.
91. ~~EGYES KULTURÁLIS VÁROSRESZ~~
92. §¹⁶⁸ A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület.

[P540] megjegyzést írt: Eredmi szabályozási tartalommal ne bí, ez anyag nem tartalmaz hivatkozásokat.

¹⁵³ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁵⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁵⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁵⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁵⁷ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁵⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁵⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶⁰ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶³ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶⁴ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶⁷ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től
¹⁶⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

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 TERSÉGE (RÓZSA UTCA - DÓZSA GYÖRGY ÚT – DUNAKANYAR KÖRÚT – VASÚTI VILLASOR – KÖZÚZÓ 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.

SZÉSZ módosított szövege

- (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

Záródek:

Jelen rendelet 2019. június 18-án került egységes szerkezetbe foglalásra.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

I. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez.

- ¹⁶⁹ Szabályozási Tervlapok szelvénybeosztása és jelmagyarázata SZT-0/m7jelű tervlap
^{170,171 172} Szentendre Város Szabályozási Tervlapja szelvényezetten
SZT-1/m7, SZT-2/m7, SZT-3/m5, SZT-4/m6, SZT-5/m5, SZT-6/m5, SZT-7/m5, SZT-8/m5 jelű tervlapok M = 1: 4000 léptékben
- ¹⁷³ SZT/EV6 jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 6000 léptékben
- ¹⁷⁴ SZT/Wf jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 2500 léptékben
- ¹⁷⁵ SZT/Dk jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 2500 léptékben
SZT/O jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 1000 léptékben (A3)
SZT/Bke jelű szabályozási fedvényterv M = 1: 4000 léptékben (A3)

¹⁶⁹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2019. június 17-től

¹⁷⁰ Módosította a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

¹⁷¹ Módosította a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. július 24-től

¹⁷² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2019. június 17-től

¹⁷³ Beillesztette a 8/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 27-től

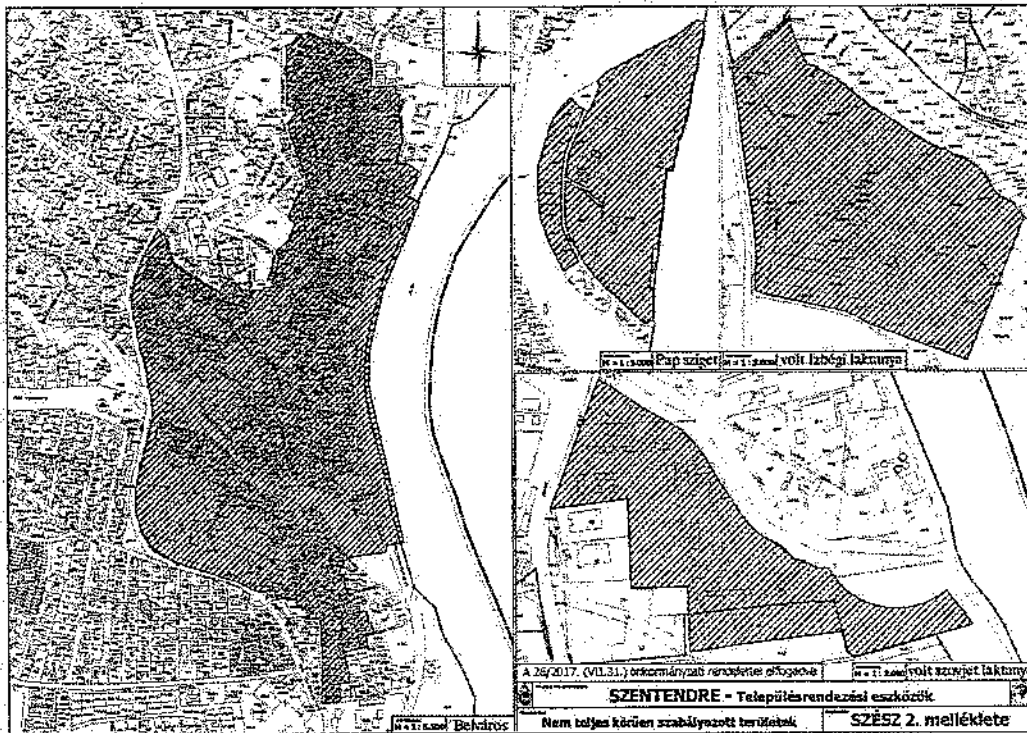
¹⁷⁴ Beillesztette az 5/2018. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

¹⁷⁵ Beillesztette a 6/2018. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

2. melléklet Szentendre Építési Szabálytáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

**NEM TELJES KÖRŰEN SZABÁLYOZOTT TERÜLETEK
TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA**

(lépték helyes ábrázolás külön mellékletben)



SZÉSZ módosított szövege

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:

[KG541] megjegyzést lrt: Övezeti táblázatokba bedolgozva.

1.1

Ln/..	nagyvárosias lakóterület	K-Cas/..	különleges terület – Castrum	Zkp/..	zöldterület-közpark
Lk/..	kisvárosias lakóterület	K-Re/..	különleges terület – rekreációs és turisztikai	Zkl/..	zöldterület-közkert
Llt/..-ko	kisvárosias lakóterület rendeltetésszám korlátozással	K-Sk/..	különleges terület – skanzen	Eho/..	honvédelmi erdőterület
Lke/..	kertvárosias lakóterület	K-Sp/..	különleges terület – sport terület	Eg/..	gazdasági erdő
Vt/..	településközpont vegyes terület	K-Áll/..	különleges terület – állatkert és növénykert	Eki/..	közzelületi erdő
Vil/..	intézmény terület	K-Ho/..	különleges terület – honvédelmi célra	Evd/..	védett, védelmi erdő
Gksz/..	kereskedelmi, szolgáltató terület	K-Mull/..	különleges terület – kommunális hulladék	Mk/..	kertés mezőgazdasági terület
Gip/..	iparterület	K-K/..	különleges terület – közműszolgáltatás	Má/..	általános mezőgazdasági terület
Üil/..	üdülőházas terület	K-Im/..	különleges terület – intermodális eseménypont	Mko/..	korlátozott mezőgazdasági terület
Üh/..	hétvégházas terület	K-Kö/..	közlekedéshez kapcsolódó különleges terület	V/..	vízgazdálkodási terület
				Tk/..	természetközeli terület

1.2

<i>Beépítésre nem szánt különleges területek és övezetek</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	közzelületi temető
Kb-T/..	temető területe
Kb-Kö	közlekedéshez kapcsolódó épületek beépítésre nem szánt különleges területe

SZÉSZ módosított szövege

1. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

[P542] megjegyzést írt: A táblázati paraméterek a szöveggel összehangban történtek.

1. sz. táblázat

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I ¹⁷⁶	J
	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			
		(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m - m)			
2	Ln/0	SZ	Szabályozási tervén ábrázoltak szerint	95 ⁺	95 ⁺	-	-	K+ 1,50 ^m	<p>* Beépítettség mértéke 177 feltételhez kötött - Az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához</p>	
3	Ln/ksz	SZ		30 (100 ⁺)	40	helyen belül	40	6,0	<p>kevesebb követelményekkel az övezetbe * feltételhez kötött beépítést mérték lásd 42. § (9)</p>	
4	Ln/g	SZ		80	95	építési helyen belül	40	3,50	<p>gépjármű tárolás övezete</p>	
5	Ln/kk	SZ		5	KAT szerint 5	KAT szerint építési helyen belül	40	3,50	<p>károkot jelentő gépjármű tárolás övezete</p>	

[P543] megjegyzést írt: Nem kívánatos a lakásszám növelése

[P544] megjegyzést írt: OTÉK felmentés megadása esetén. Lásd 42 § (9).

¹⁷⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től
¹⁷⁷ 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.

SZÉSZ módosított szövege

6	Ln/kő	-	5	-	20	a telek területén belül bárhol	5	0,0		lakótelepen belüli mák-és parkolóktól óvása
---	-------	---	---	---	----	--------------------------------	---	-----	--	---

[P545] megjegyzést írt: Korábbi hiányzó paraméterek megadása.

K+1,50 ~~meglévő épületmagasság, mely-től is, vagy-teljesenlet építése esetén + 1,50 méterrel növelhető~~

[P546] megjegyzést írt: Nem kívánatos a lakásszám növelés

SZÉSZ módosított szövege

2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

2. sz. táblázat

1	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legnagyobb területe (m ²)	Beépítettség, megengedett legnagyobb mértéke (%)	Térpszint alatti beépítés mértéke (%)	Térpszint alatti beépítés helye	Zöldfelület legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	
2	Lk/K	-	-	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz illeszkedően 178 nem- teljeskörűen szabályozott övezet a részletes szabályozásig
3	Lk/0	SZ/Z	SZT szerint	100* 60*	100* 60*	Éh	+	K**	*Csak kialakított esetek **meghídrazott cselek **feltételhez kötötten növelhető
3	Lk/0	SZ/Z		100	100	Éh	0	K**	szociális beépítés esetén alkalmazandó **feltételhez kötötten növelhető +3,8 (8) el, minden más esetben alkalmazandó *meghídrazott cselek **feltételhez kötötten növelhető +3,8 (8) el
4	Lk/u	SZ	7.300	SZT szerint K	SZT szerint K	Ö	40	K+1,5	üzemeltetés
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 20	35	Éh	50 60	7,5	
		SZ	720	20	20	Éh	60	5,5	A Bükks patak menti övezet
10	Lk/6	SZ	2.000	25*	30	Éh	50 (12,0**)	9,0	* övezet területére véltve **SZT szerint
11	Lk/7-ko	Ö	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

[P547] megjegyzést írt: Értelmezhetetlennél ömszertett előírás

[P548] megjegyzést írt: Előző értelmezési szerelvasztása

[P549] megjegyzést írt: Előző értelmezési szerelvasztása

[P550] megjegyzést írt: Kialakult adottsághoz igazodó
pontostított szabályozás

[P551] megjegyzést írt: Az ehbc az övezetbe tartozó 3457 és
3463 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi beépítettsége 18-20%

[P552] megjegyzést írt: A 186/2022. (X.12.) KT számú
határozat alapján kidolgozott paraméterek

¹⁷⁸ Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig

¹⁷⁹ Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítész 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTEK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

SZÉSZ módosított szövege

	Övezet / építési övezet jele	Béépítés módja	Az építési telek					Az épület legmagasabb értéke	Meggjegyzés
			Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Béépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti béépítés mértéke (%)	Terepszint alatti béépítés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
15	Lk/9	O/SZ	1.000	30	35	Éh	40	6,5	* feltételhez kötött béépítési mód és mérték, feltételhez kötött magassági érték lásd 43.§ (14)
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 (1500*)	35	45	Éh	30	7,5	*feltételhez kötött, lásd 43.§ (17)
19	Lk/13-ko	O/SZ	720	40	50	Éh	25	5,5	rendeltetés szám korlátozás
20	Lk/14	Z	2.000	45	55	Éh	25	12	
21	Lk/15	O	540	50	60	Éh	25	5,0	
22	Lk/16	Z	270	50	60	Éh	25	5,5	*legfeljebb
23	Lk/17	K/O	540	50	60	Éh	25	6,5 (7,5)*	*legfeljebb * feltételhez kötött magassági érték, lásd 43.§ (21)
24	Lk/18	K/Z	540	50 (75)*	60 (85)*	Éh	25 (20)*	6,5 (7,5)**	*sarkon átfordulón zárórti béépítési sarkoktelek béépítésékor ** feltételhez kötött magassági érték, lásd 43.§ (21)
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	kereskedelmi-szolgáltató övezet
28	Lk/kk	SZ	-	10** 16***	10*	Ö	40	2,0* 13,0***	*terepbe süllyesztett lemezparkoló létesítése esetén **általános esetben ***SZT-n jelölt építési helyen belüli-törzstető épület építése esetén
29	Lk/mu	-	-	-	-	-	-	-	magánút övezete

[P553] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás

[P554] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás

[P555] megjegyzést írt: pontosított szabályozás

[P556] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás

[P557] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás

[P558] megjegyzést írt: pontosított szabályozás

[P559] megjegyzést írt: pontosított szabályozás

[P560] megjegyzést írt: pontosított szabályozás

[P561] megjegyzést írt: pontosított szabályozás

[P562] megjegyzést írt: pontosított szabályozás

[P563] megjegyzést írt: Pontosított szabályozás, Vasyári Pál u.-Pipiske u. keresztcúdesénél tervezett önkormányzati bérlakás építés érdekében.

Terepszint alatti béépítés építési helyének osztói:
Éh - terepszint feletti építési helyen belül, Ö - övezetre vetítetten, 0 - kialakult béépítésnél,
K=1,50 - meglévő épületmagasság, mely tetőzár, vagy tetőemelőt építész esetén +1,50 méterrel növelhető

3. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H ¹⁸⁰	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)		
2	Lke/1	SZ	1.500	10	15	60	5,5		
3	Lke/2	SZ	1.000	15*	20	60	5,5		* telekterülettel összefüggő, lásd 44. § (8)
4	Lke/3	SZ	1.000	15	20	60	5,5		
5	Lke/4-H	SZ/O	1.100	15	20	60	6,0*		*Dorcaske hullámtörő 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*		*hullámtörő területet MÁSZ értékbe szerinti

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

SZÉSZ módosított szövege

4. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

4. sz. táblázat

1	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
	Építési övezet jele	Bépfítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Bépfítés mértéke legmagasabb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
2	VtK	-	-	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz illeszkedően ¹⁸¹ Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig.
3	Vt0	-	-	-	-	T	-	-	¹⁸² kialakult paraméterértékek nem változtathatók kivéve bontás esete
4	Vt1	SZ	1.000	10 (20)*	15 (25)*	Éh	50	5,0	*ha a beépített alapterület legalább 30%-án közhasználatú nyilvános terület létesül.
5	Vt2	SZ	4.000	15	20	Éh	60	7,5	
6 ¹⁸³	Vt3-H	SZ	1.500	20	0	-	30	7,5	hullámtöltési terület a MÁSZ értéke szerint.
7	Vt4	O/SZ	700	30	35	Éh	40	5,0	
8	Vt5	SZ	4.000	30	35	Éh	40	6,0	
9	Vt6	O/SZ	1.000	30	35	Éh	40	7,5	
10	Vt7	SZ	2.500	30	30	Éh	40	7,5	
11	Vt8-II	SZ	3.000	30	-	-	50	7,5	hullámtöltési terület a MÁSZ értéke szerint.
12	Vt9	SZ	4.000	30	35	Éh	40	7,5	
13 ¹⁸⁴	Vt10	O/SZ	2.000	40	40 (60)*	T	40	10,5	*terepszinten, vagy terepszint alatti rendelkezéshez kötve.
14	Vt11	SZ	2.000	35	80**	T	30 (20) **	7,5	** terepszint alatti részben létesült parkoló mellett.
		Z**	800**	80**	80**	T**	10**	10,5**	** Vasúti villamos és a HÉV vonal közötti területen lévő telkek esetében alkalmazandó
15	Vt12	Z/O	700 5.000	30/ 50*	35/ 50*	Éh/ T*	40/ 15*	6,0/ 10,0*	*felülethez kötve
16	Vt13-H	SZ	1.500	40	-	-	30	7,5	hullámtöltési terület a MÁSZ értéke szerint.
17	Vt14	SZ	1500	40	50	Éh	25	7,5	

[K6564] megjegyzést írt: Etv. fogalomhasználatának cz. fel. meg

[K6565] megjegyzést írt: SPAR fejlesztés kapcsán a murvás parkoló fejlesztési lehetőségeinek emelése érdekében.

[P566] megjegyzést írt: Megvalósult Ferencs sportcsarnok beruházás miatti pontosítás

¹⁸¹ Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig.

¹⁸² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet, Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁸³ Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

¹⁸⁴ Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

SZÉSZ módosított szövege

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)**	* zártosított beépítésű saroktelek esetén alkalmazható beépítési mérték ** közműtámvény létesítése esetén alkalmazható épületmagasság
20	Vt/17	Z	1.000	50	80	T	30	10,5	
21 185	Vt/18-H	O	8.000	45	45 (60)*	T	25	10,5	* hullámintéri terepszinten rendelhetőszékhöz kötve
22 186	Vt/19	SZ	3000	30	40 (60)*	T	30	10,5	* terepszinten, vagy terepszint alatti rendelhetőszékhöz kötve

[K6567] megjegyzést frt: Az 5/2019. (II. 22.) önk. rendelet elfogadott SZÉSZ módosítás így fogadta el, de az egységes szerkezetbe foglalás libában történt.

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

6. INTÉZMÉNY TERÜLET

5. sz. táblázat

1	A	B	C	D			E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület		
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legmagyobb	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság	Magasság			
		(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)				
2	Vt/K	-	-	-	-	-	-	-	Kialakult állapothoz illeszkedően ¹⁸⁷ Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig		
3	Vt/1	SZ	5.000	20	25	T	60	6,0*	* kivétel: templom, mely kialakult méretei fenntartható		
4	Vt/2-H	SZ	3.000	20	-	-	60	6,5	hullámintéri terület a M.ÉSZ értéke szerint		
5	Vt/3	O/SZ	1.000	30	35	T	40	5,5			
6	Vt/4	SZ	5.000	30	35	T	30	7,5			
7	Vt/5	SZ	3.000	35 (60)*	80	T	40	9,0 (10,5)*	* feltételhez kötött beépítési mérték és épületmagasság, lásd 47.§ (10) d)		
8	Vt/6-H	SZ	800	40	-	-	30	6,5	hullámintéri terület a M.ÉSZ értéke szerint		
9	Vt/7	Z	700	40	50	Éh	30	7,5			
10	Vt/8	SZ	2.000	45	55	Éh	30	9,0			

¹⁸⁵ Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

¹⁸⁶ Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

¹⁸⁷ Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig

SZÉSZ módosított szövege

11	V/9	O/SZ	5.000	60	60	Éh	20	7,0	
12	V/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

7. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

6. sz. táblázat

I	A	B	C	D	E	F	G	I	J
	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
Övezet/ építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legnagyobb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Zöldfelület legnagyobb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Köszönvényesség mértéke		
		(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)			
2	Gksz/0	-	50.000	0	0	60	0	±	¹⁸⁸ Művelési paraméterértéke nem változtatható kivétel esetén
3	Gksz/1	SZ	10.000	6+	10	60	6,0	R	+ meglévő beépítettség mértéke ¹⁸⁹
4	Gksz/2	SZ	3.000	15	15	40	5,5	±	
5	Gksz/3	SZ	3.000	25	25	40	5,5	±	
6	Gksz/4	SZ	4.000	35	25	40	5,5	±	
7	Gksz/5	O/SZ	2.000	35	35	30	7,5	±	
8	Gksz/6	SZ	3.000 (5.000)**	35	35	25 (35)**	7,5 (10,5)**	±	** telekméret-zöldfelületi arány és épület magassági összefüggés: 48.§ (17) b) pontja szerinti esetben
9	Gksz/7	SZ	5.000 (10.000)*	35	40	25 (35)*	10,5	±	* a 11. sz. főút külterületi szakasza mentén kialakítható legkisebb telakterület és zöldfelületi mérték
10	Gksz/8	SZ	1.000	40	40	35	5,0	±	
11	Gksz/9	O	2.000	40	40	30	7,5	±	
12	Gksz/10	SZ	2.000	40	40	20	10,0	±	
13	Gksz/11	O	1.000	45	45	20	7,5	±	
14	Gksz/12	SZ	3000	50	60	20	12,5	±	
15	Gksz/mu	-	0	0	0	0	0	-	Gazdasági területen belüli magánút

[P568] megjegyzést írt: A kialakult állapothoz aktualizált paraméterek volt orosz laktanya területe.

[P569] megjegyzést írt: pontosított szövegezés.

[P570] megjegyzést írt: Paraméter egyértelműsítés

¹⁸⁸ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁸⁹ 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.

SZÉSZ módosított szövege:

16 ₁₉₀	Gksz/13	SZ	10.000	35	40	25	10,5 20,0**	±	** Sport rendeltetésű főfunktio esetén. ¹⁹¹
-------------------	---------	----	--------	----	----	----	----------------	---	--

~~* A köznevelés költség megkötés mértéke: T=Teljes; R= részleges (szennyvízkezelés korszerű, szakértői-konferenciák berendezését)~~

¹⁹⁰ A pontot beillesztette a 15/2018. (VII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. július 24-től
¹⁹¹ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZESZ módosított szövege

8. IPARTERÜLET

7. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
I	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legnagyobb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Tervezésint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legnagyobb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	*Közművesítettség mértéke	
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	Gip/1	SZ	2.000	30	35	25	10,5	±	
3	Gip/2	¹⁹² SZ A(O*)	2.000	35	40	25	7,5	±	<p>pláthatáron általán hányjert csont az magasan mely határokat szorint megkövet pláthatáron általán beépítés erőtel lehetséges</p> <p>* Lásd a 49.§ (7)-t.</p>
4	Gip/3	SZ	5.000	40	40	25	16	±	
5	Gip/mu	±	- 0	0	0	- 0	- 0	-	iparterületi magnit

*A közművesítettség megkövetelt mértéke: T=Teljes

[P571] megjegyzést írt: Hibás szabályozás helyesbítése, nem ide való, átkerül a 49.§ (7)-be

[P572] megjegyzést írt: Paraméter egyértelműsítés

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 legnagyobb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Tervezésint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legnagyobb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	*Közművesítettség mértéke	
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	Üh/1	SZ	1.000 [1.500]	10	15	60	4,5	R	
3	Üh/2	SZ	2.000	10	15	60	4,5	R	

[KG573] megjegyzést írt: A telekmeret emelésével a sűrűsödé visszafogható és a csak 1 rendeltetési egységgel beépíthető telkek száma nő.

¹⁹² Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁹³ Beillesztette a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

4	Üw3-H	O/SZ	720	15	0	60	6,0*	±	hullámtér terület a M/SZ értéke szerint
5	Üw1-H	SZ	1.000	15	0	60	6,0*	±	hullámtér terület a M/SZ értéke szerint

[P574] megjegyzést írt: OTEK ellenes

*Közművesítettség meglévő mértéke: T=Teljes; R= részleges
 *M/SZ = a mérőláda átmérete, melyhez mérten számítható

SZÉSZ módosított szövege

10. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

9. sz. táblázat

1	A	B	C	D	E	F	G	H ¹⁹⁴	I	J
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kizalakható tételek legkisebb területe	Beépítettség megengedett, legnagyobb	Terepszint alatt az építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építménysűrűség legnagyobb értéke		*Köznevelési mértéke	Megjegyzés
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m - m)			
2	K-Cas/K	-	-	0	0	60	0		⊘	nem bővíthető a beépítés
3	K-Re/0	-	50.000	0	0	60	5,5		R	nem bővíthető, a beépítés
4	K-Re/1	SZ/O * 4	2.000	20	20	60	5,5		R	* a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló
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		⊘	
7	K-Sp/1	SZ	5.000	20	20	60	7,5		⊘	
8	K-Sp/2	SZ	6.000	30	40	40	10,0		⊘	
9	K-Sp/3	SZ	3.000	40	40	40	4,5-8,0		⊘	
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*		⊘	*főtelekhatárhoz viszonyított érték * Lásd 57. § c)
12	K-Hu/1	SZ	10.000	20	20	40	7,5		⊘	
13	K-K/1	SZ/O *	-	-	-	-	-		⊘	különleges terület közminőségi terület* a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló
14	K-K/1-H	SZ/O *	-	-	-	-	-		⊘	különleges terület közminőségi terület

[P575] megjegyzést írt: Újonnan megadott paraméterértékek régi nem szabályozott

¹⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

										<p>műlámséri területen * a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló</p>
15	K-Im/0 (K-kö+ Gksz)	SZ/O *	-	-	-	-	-		⊕	<p>is több szintű területen is lehet SZI-beépítés nem bővíthető a beépítés * a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló</p>
16	K-Kö/1	SZ	2.500	15	15	40	6,0		⊕	
17	K-Kö/2	SZ	20.000	25	25	40	6,0		⊕	vasút üzemi terület
18	K-Kö/3	SZ	3.000	30	30	40	6,0		⊕	

* Kőművesítés megkülönböztetése: T=Teljes; R= részleges

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

SZÉSZ módosított szövege

11. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

10. sz. táblázat

1	A az út megnevezése/kategóriája	B SZT-en övezeti jele	C SZT-en színe	D meglévő/ tervezett szabályozási szélesség (m)		E 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 (Szarvás-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	0
13	gyűjtő utak					
				szabályozási szélesség		
				meglévő (m)	tervezett (m)	
14	Rózsa utca	KÖu/2	vörös	K/18,0-22,0		0,5
15	Közúzó utca			K/16,0-22,0	16,0	0,5
16	„Új Ipari utca”			-	16,0	0,5
17	Vasúti villasor			K/22,0	K-16,0-22,0	0,5
18	Pomázi út			K/16,0	belter.: K-16,0 kült.: 20,0	0,5
19	Római sánc utca – Kálvária út utca			10,0-24,0	K-26,0	0,5
20	Radnóti Miklós utca ¹⁹⁵			változó	14,0-21,0-két szint u. 28,0	0,5
21	Pásztor utca			K/16,0	K-16,0	0,5
22	„Északi összekötő” út (Szentlászlói u. – Pásztor u. - Sztaravodai út összekötésére tervezett út)			-	22,0	0,5
23	Égres u. – Törökvilgyi u.			K/10,0-18,0-	10,0-18,0	0,5
24	Tegez utca			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0,5
25	Barackos út			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0,5
26	Cseresznyés út			K/12,0-16,0-	12,0-16,0	0,5
27	Barackvirág utca			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0,5
28	Boldogtanyai út – Irtás u.	K/10,0	10,0-12,0	0,5		
29	kiszolgáló utak					
				keresztmetszeti szélesség (m)		
				meglévő (m)	tervezett (m)	

¹⁹⁵ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

SZÉSZ módosított szövege

30	Tervezett – „K-Ny-összekötő” út (Egres u – Sztaravoda út- Vasvári Pál u. összekötésére tervezett út)	KÖu/3	citrom-sárga	-	16,0	0,5
31	belterületi kiszolgáló utak			K (min. 6,0)		0,5
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 ¹⁹⁶	c.sárga+zöld	változó		0
37	közterületi parkoló	KÖp ¹⁹⁷	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	Ki alakított területek legkisebb területe	Beépíthető területek legkisebb területe	Beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építési mértéke	Az építménymagasság legnagyobb értéke	Megjegyzés
			(m ²)	(m ²)	(%)	(%)	(m)	
2	Zkp/1	SZ	5.000	5.000	3	10 [*]	4,5	* terepszint alatti parkoló esetén
3	Zkp/1-H	SZ	5.000	5.000	3	-	4,5	hullámtér terület a MÁSZ-iránykezelési
4	Zkk/K	-	-	-	0	0	0	
5	Zkk/1	-	200	-	0	0	0	
6	Zkk/2	SZ	2.000	2.000	3	3 (10)*	4,5	* terepszint alatti parkoló esetén

[P576] megjegyzést írt: Nem találtunk ilyen szabályozási tervet.

[P577] megjegyzést írt: pontosított paraméterek.

[P578] megjegyzést írt: pontosított paraméterek.

¹⁹⁶ Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

¹⁹⁷ 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	Övezet jele	Besépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Besépíthető telek legkisebb területe	Besépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti 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 0	1,0 0	4,5 0	
4	Ek/1	—	—	—	0	0	0	
5	Ek/2	SZ		40.000 (4 ha)	3,0	3,0	4,5	
6	Ev/1	—	—	—	0	0	0	védett
7	Ev/2	—	—	—	0	0	0	védelmi

[P579] megjegyzést írt: Torolni kell a paramétereket, mert a valós telekméretek alapján egyik tömbben sincs egybefüggően akkora terület, ami besépíthető lenne.

[P580] megjegyzést írt: Pontosított szöveg

[P581] megjegyzést írt: pontosított szöveg

14. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

I	A	B	C	D		E	F	G	H	I
	Övezet jelle	Beépítés módja	Kialakítható telkek legkisebb területe (m ²)	szélessége* (m)	mélysége* (m)	Beépíthető telkek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatt az építési mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	
2	Mk/1	SZ	1.500	25	30	1.000	1,5%, de max. 30m ²	5,0	3,5	kerthimvelési ágban nyilvántartott telkek esetén
3		SZ	1.500	25	30	1.500	1,5%, de max. 30m ²	5,0	3,5	nem kerthimvelést ágban nyilvántartott és zártkerthi 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 zártkerthi 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 zártkerthi művelés alól kivont telkek esetén is, **meglévő külterület szélesítés céljára történő kiszájtítás 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 zártkerthi művelés alól kivont telkek esetén is

* változó szélesség/mélység esetén átlagmértet kell számítani a minimálisan 5,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

SZÉSZ módosított szövege

15. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

14. sz. táblázat

1	A	B	C		D		E	F	G	H	I
	Dvezetési jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	szélessége* (m)	mélysége* (m)	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti az építés (%)	Az építtettség legmagyobb értéke (m)	Megjegyzés	
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 rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti 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 átlagmértéket 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

I	A	B	C	D		E	F	G	H	I
	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége ^a (m)	Kialakítható telek legkisebb mélysége ^a (m)	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatt az építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (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. bttó. 200m ²	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	érvényes a már hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti 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. bttó. 100 m ²	0,0	4,5	

^a változó szélesség/mélység esetén átlagmértéket kell számítani a minimálisan 50,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

* a már kialakult mezőgazdasági telek = a rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti telek.

SZÉSZ módosított szövege.

17. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

16. sz. táblázat

1	A	B	C	D	E	H
	Övezet Jele	Beépítés módja	Kialakítható-telek legnagyobb-területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke % ¹⁹⁸	Az épülmagasság legnagyobb-értéke (m)	
2	V/1	-	-	SZT szerint	-	a Duna folyam medre és partja
3	V/2	-	-	0	-	a patakok és mellékágak 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 part növekmánya, „lőszukos szárazulat”
9	V/g	-	-	-	-	védágát, töltés

[KG582] megjegyzést írt: indokolatlan szabályozás.

18. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

17. sz. táblázat

1	Övezet/ építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható-telek legnagyobb-területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb m ²	Az épülmagasság legnagyobb értéke (m - m)	Megjegyzés
	TK/1	-	-	0	1 0	
2	TK/1	-	-	0	1 0	

[P583] megjegyzést írt: pontosított érték.

¹⁹⁸ 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	Terepszint alatti az építés mértéke és helye	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Kézműalkotás mértéke és mélyje	Megjegyzés
			(m ²)	(m ²)	(%)	(%)	(m)		
2	Kb-Re/1	O/SZ	3.000	3.000	10	10	5,5	R	rekreációs terület építéséhez
3	Kb-Re/2	SZ	3.000	3.000	8	10	7,5	R	rekreációs terület menedékhely
4	Kb-Sp/1	SZ	4.000	4.000	10	10	4,5	F	beépítésre nem szánt terület
5	Kb-Sp/2-H	O/SZ	1.500	1.500	10	0	6,5	F	hulladékterület a MMSZ értéke szerint *esetlegesen a terep szint viszonyítási síca szintje
6	Kb-Sp/3	SZ	4.000	4.000	10	10	6,5	F	lébég sportlépőpárt
7	Kb-Sp/4	SZ	20.000	20.000	10	10	4,5	F	
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	F	a Skonon beépítésre nem szánt különleges terület
10	Kb-T/ke	-	2.500	-	-	-	-	-	Teljes terület
11	Kb-T/1	SZ	2.500	2.500	5	5	7,5	F	*kivéve a harangtorony magassága
12	Kb-T/2	O/SZ	3.000	3.000	10	10	6,5 (10,5)**	R	
13	Kb-K/1	SZ	0	0	5	5	4,5	R	

* Közműcsatlakozás meghívást mértéke; T=Teljes; R=résleges

[P584] megjegyzést írt: szövegjavítás miatt felesleges megjegyzések

[P585] megjegyzést írt: szövegjavítás miatt felesleges megjegyzések

[P586] megjegyzést írt: szövegjavítás miatt felesleges megjegyzések

[KGS87] megjegyzést írt: A harangtorony nem épület, így az épületmagasságot előírás sem vonatkozik rá, emiatt felesleges kivétel előírást tenni

[P588] megjegyzést írt: szövegjavítás miatt felesleges megjegyzések

19. számú táblázat: A táblázatokban használt rövidítések jelentései:

	A	B
1	K	kialakult
2	Éh	terezsint feletti építési helyen
3	Ö	övezetre vetítetten
4	T	telek teljes területe
5	SZ	szabadonálló
6	O	oldalhatáros
7	Z	zárt sorú

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:

1047, 1048, 1049, 1051, 1052/2, 1053, 1054, 1060, 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 telkek, melynek településrendezési célja infrastruktúra fejlesztés,

5. ¹⁹⁹Belvárosi közösségi tulajdonú ingatlanok:

1872, ~~1840, 2283, 2293, 2342~~, 2283, 2304, 2305, 2308, 2312, 2336, 2339, ~~2341~~, ~~2343~~, ~~2427~~, ~~2732/3~~ 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 szoyjet laktanya területe:

5, 6, 7, 012/1 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja intézményi és infrastruktúra fejlesztés,

8. Dunaparti Művelődési Ház területe: a 1838 helyrajzi számú telkek, melynek településrendezési célja intézményi fejlesztés.

[KG588] megjegyzést írt: Önkormányzati tulajdon

[KG590] megjegyzést írt: volt OTP

[KG591] megjegyzést írt: Önkormányzati tulajdonok

[KG592] megjegyzést írt: MANK

[KG593] megjegyzést írt: Dietz-ház

[KG594] megjegyzést írt: Bodor-udvar

[KG595] megjegyzést írt: Önkormányzati tulajdon

[KG596] megjegyzést írt: Kötő-ben az elővásárlási jog szabályai változtak, DMH fejlesztése érdekében szükséges.

¹⁹⁹ 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 használat tartására szolgáló építmény — ol, istálló, kifutó, trágyatároló —, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik a következő védtartásával helyezhetők el:~~
- ~~1.1 nagytestű mezőgazdasági használat 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 fűrt 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 használat 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 fűrt 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 trágyatároló 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 fűrt kúttól — 20,0 m,~~
- ~~1.3.5 a legalább 6,0 m széles úttól — 10,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méter.~~
2. ~~A külterületen használat tartására szolgáló építmény — különösen ol, istálló, kifutó, trágyatároló — a következő védőtávolságok betartásával helye~~
- ~~2.1 nagytestű mezőgazdasági használat 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 fűrt 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 használat 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 fűrt 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 3,0 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 fűrt 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.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1		Kedvtelésből tartott állat ólja, kenneleje, kifutója trágya vagy trágyalé tárolója			Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója			Nagy- és közepes állat ól istállója, kifutója trágya, v trágyalé tárolója			
2		4-10 állatig (m)	11-100 állatig (m)	101-től több állat (m)	4-10 állatig (m)	11-100 állatig (m)	101-500 állatig (m)	501-től több állat (m)	1-5 állatig (m)	6-10 állatig (m)	1 több
3	Lakó, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, sport vagy üdülő épülettől	8	10	15	8	10	15	20	15	20	
4	oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális, ételkészítés előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló	10	20	30	60	60	60	60	60	60	

épülettől										
5	Kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	10	10	15	20	15	15
6	Vízvezetékktől	1	1	1	1	1	1	1	2	2
7	Kerti csaptól	1	1	1	1	1	1	1	3	3

6. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

**AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉ
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 területek esetében érvényes. A városrészek zónákba sorolhatók a gépjármű-elhelyezési igény szempontjából.
 - 1.1 **Városközpont** (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 funkciókat magába foglaló területek, ahol magas a lakócsűrűség, a közösségi közlekedési ellátottság és a parkolók közterületeken, illetve mindenki számára megközelíthető magánterületeken helyezkednek el és a 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. Városmegközpont zóna (Belváros) a 7. pontban szereplő térképen 1. jelű parkolási zóna

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

1. sz. tá.

1.	Minden (a) db lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	1		1		1		-		
2.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 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.	Szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősök 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	25		-		40		25		
7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenytér, művelődési központ, disco, vidgató, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a húzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	8	75	8	75	10	100	8	75	

²⁰⁰ Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

SZÉSZ módosított szövege

8.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (b) férőhelye után	-	-	-	-	-	-		
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 a után	-		-		-			50
13.	Kollégium, diákonthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (a) férőhely után	15		15		20			
14.	Hajléktalan szálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	30		30		40			
		Összesen		Összesen		Összesen		Összesen	
		57	71	67	67	67	67	67	67

3. Átmeneti zóna I. (Kertvárosi) a 7. pontban szereplő térképen 2.1. jelű parkolási zóna:

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

2. sz. tá.

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 árusítótérnek 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
3.	Szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősok otthona, 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, variété, cirkuusz 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, lelatóval rendelkező,	6	20	6	20	-	-	-	-	6

SZÉSZ módosított szövege

	fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (b) férőhelye után								
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.	kollegiumi, diákonthon, diákszálló, idősök 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				-
összesen		112	112	137	210				

4. Átmeneti zóna 2. (Kertvárosi) a 7. pontban szereplő térképen 2.2. jelű parkolási zóna

3. sz. tábl

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

1.	Minden (a) db lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	0,5		2		1		0,5	
2.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 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 fogyasztótérületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	8		6		10		6	
5.	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tantérme 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		30		-	
7.	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vígadó, kaszinó, varieté, cirkus 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	-	-

SZÉSZ módosított szövege

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 felvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	12		12		15		-	
10.	Felvőbeteg-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, diákokthoz, 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		-	
Összesítés									
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)

SZÉSZ módosított szövege

5. Lakótelepi zóna a 7. pontban ábrázolt térképen a 3. jelű parkolási zóna

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

1. sz. tá.

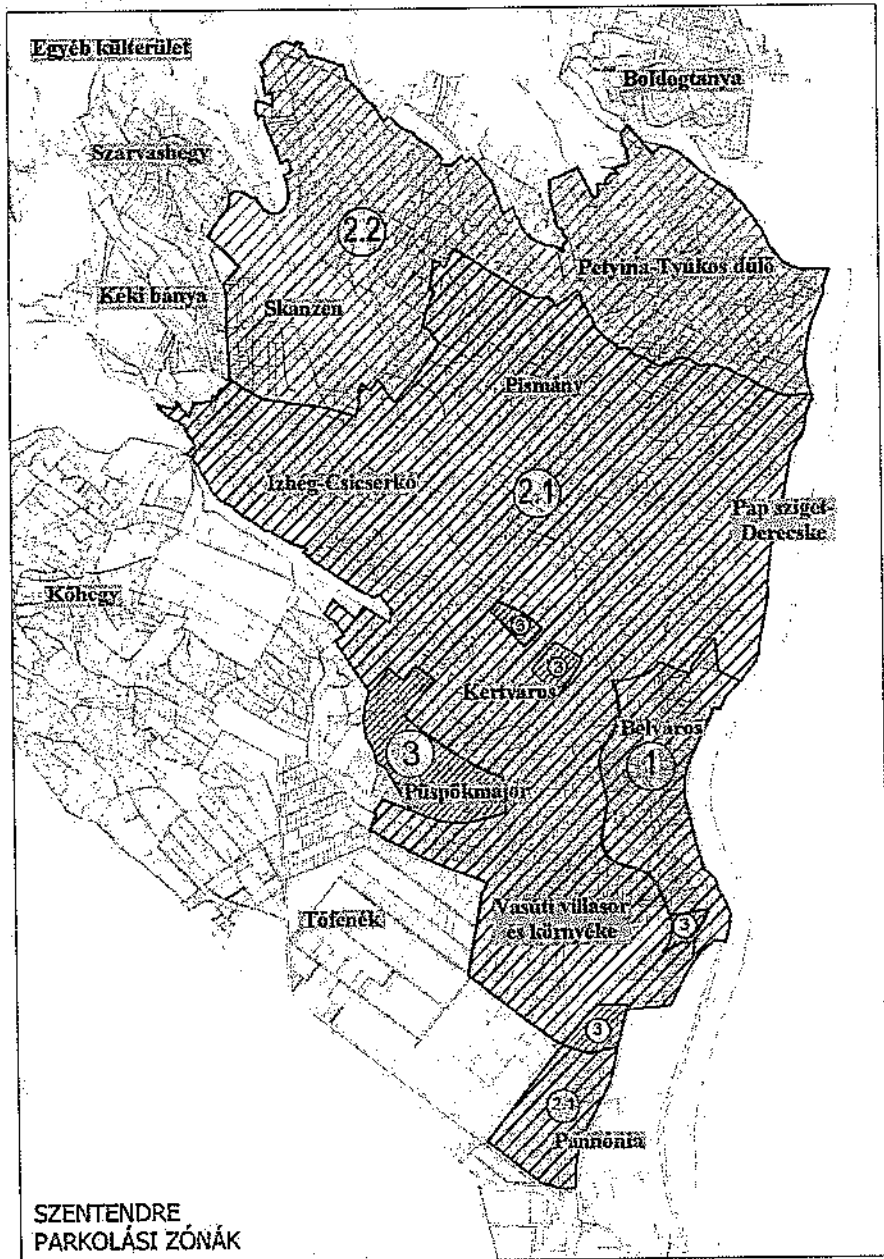
1.	Minden (a) db lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	1		1		1
2.	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (a) m ² , e fölött minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	12	25	15	30	15
3.	Szállás jellegű kivéve hajléktalanszálló 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, filmzínház, 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
8.	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lefátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (b) férőhelye után	8	23	-	-	-

SZÉSZ módosított szövege

9.	Igazgatási, nem felvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -nettó alapterülete után	12		15		15
10.	Felvőbeteg-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.	Jeles tés 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, idősok 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
Eszaki zóna területén						
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)

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 megjelölték szerinti zóna beosztása
201, 202



²⁰¹ Módosította az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

²⁰² Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

SZÉSZ módosított szövege

I. terület sarokpontjai

	A	B	C
1.		Pont koordináták	
2.	Pont száma	GPS ϕ [°](WGS'84 szélesség)	GPS λ [°](WGS'84 hosszúság)
3.	P1	47.665288	19.079500
4.	P2	47.664052	19.081432
5.	P3	47.663800	19.080740
6.	P4	47.664183	19.078975
7.	P5	47.664945	19.078712

II. terület sarokpontjai

	A	B	C
1.		Pont koordináták	
2.		Pont koordináták	
3.	Pont száma	GPS ϕ [°](WGS'84 szélesség)	GPS λ [°](WGS'84 hosszúság)
4.	P1	47.661729	19.080681
5.	P2	47.661666	19.081258
6.	P3	47.661341	19.081159
7.	P4	47.661402	19.080582
8.	P5	47.661543	19.080550

**7. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez
A VÁROS KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEIN EL-
NEM HELYEZHETŐ ÚJ ÉPÍTMÉNYEK, RENDEL TETÉSEK JEGYZÉKE**

[KG607] megjegyzést írt: És máshol lehet?

1. semmilyen állattartó telep
2. önállóan létesített vágóhid
3. halfeldolgozás
4. cukorgyártás
5. nyersbőrcserezés
6. vegyi anyagok (kivéve a peroxidokat) gyártása
7. peroxidok gyártása
8. műtrágyagyártás
9. cellulózgyártás
10. peszticidok 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 acélöntőde
22. bevonatozott termékek gyártása
23. alakformázás robbantással
24. fémek és műanyagok felületkezelése elektrolitikus vagy kémiai folyamatokkal
25. akkumulátorgyártás
26. hőenergiát termelő létesítmény (gőz és meleg víz előállítás) a termelés folyamat. fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
27. közúti gépjárműjavító telep, autószerelőház, esztétikai műhely, autójavító műhely kivételével
28. szén, lignit önálló felszíni tárolása
29. kőolaj, kőolajtermék tárolása a saját üzemi ellátás kivételével
30. vegyi termék tároló, a termelés folyamat. fenntart. szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
31. önállóan létesített intermodális teherátrakó létesítmény
32. szennyvíztisztító biológiai kezelése
33. önállóan létesített szennyvíztisztító létesítmény
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 autórönccs-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. állathulladék kezeletlenkedvételéből tartott állatok kezeletlenkedvételével
42. "A" típusú izotóplaboratórium
43. szabadtéri létesítmény motorok, turbinák és reaktív motorok próbapadon történő vizsgálatához
44. állandó szabadtéri próbapálya motoros járművek részére

[KG608] megjegyzést írt: A 7. pontban az is tilba van. Kis szériás kozmetikai termékeket is sikerült tiltani ezzel.

[KG609] megjegyzést írt: Gyógyútvényes üzemek tiltása?

[KG610] megjegyzést írt: Indokolatlan tiltás, nincs meghatározva, mi a telep.

[KG611] megjegyzést írt: A 2004-es EU csatlakozás óta egyenként is tilos ilyen létesíteni.

[KG612] megjegyzést írt: nem emberi fogyasztásra szánt áll. eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról szóló 45/2012. (V. 8.) VM rendelet

~~9. sz. melléklet~~²⁶⁴

3

3

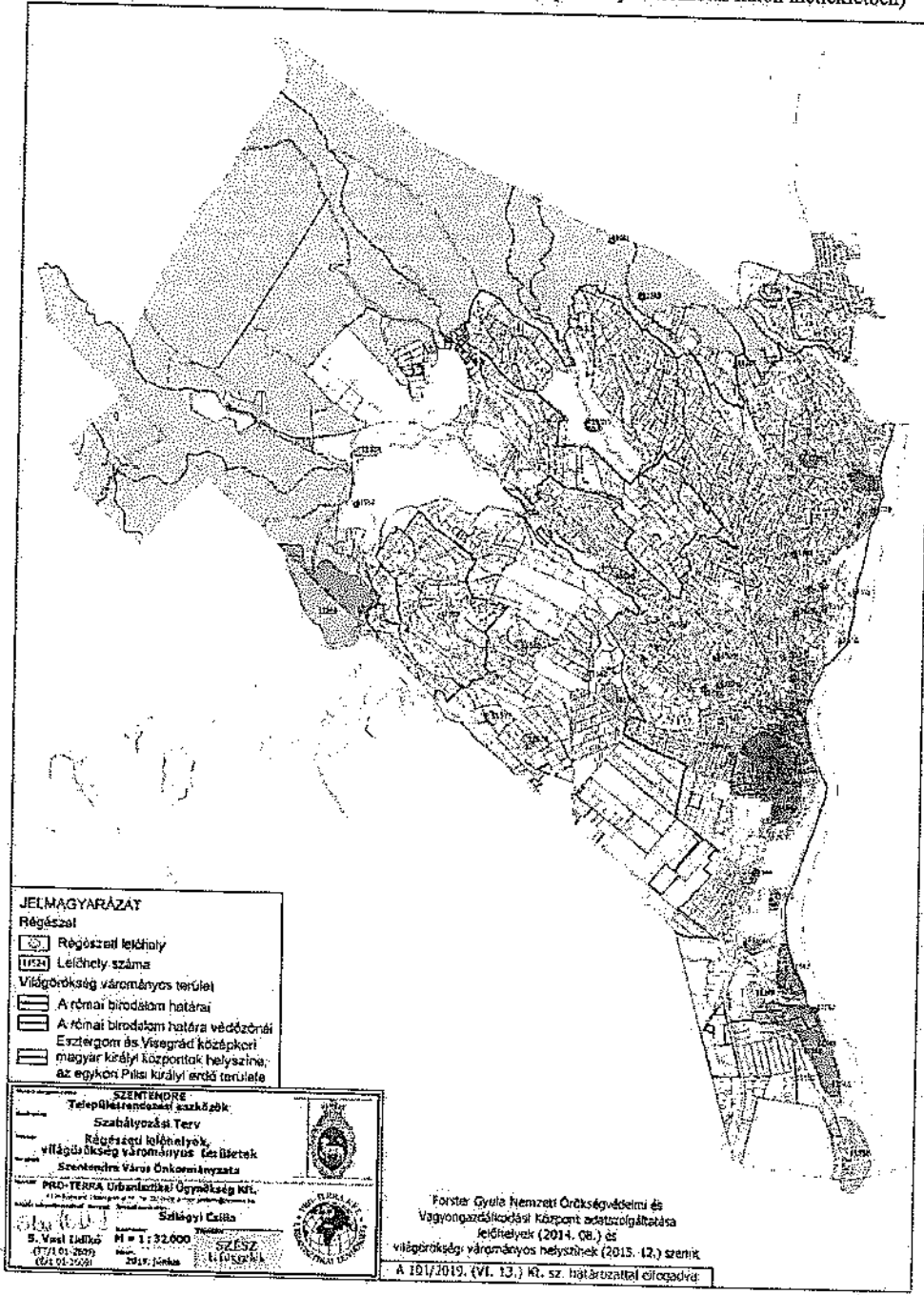
3

3

²⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

FÜGGELÉKEK

1. függelék: RÉGÉSZETI LELOHELYEK, VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLETEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA (léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)



SZÉSZ módosított szövege

2. függelék: RÉGÉSZETI LELŐHELYEK JEGYZÉKE

Sor-szám	Lelőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott lérsz.
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) <i>KIEMELTEN VÉDETT</i>	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, 745, 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

SZÉSZ módosított szövege

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

SZÉSZ módosított szövege

Sor-szám	Leőbely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott hrsz.
25.	Cementgyár	11545	22/2, 23/4
26.	Pannóniatelep - Dózsa György út 24. (Írószergár)	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
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

SZÉSZ módosított szövege

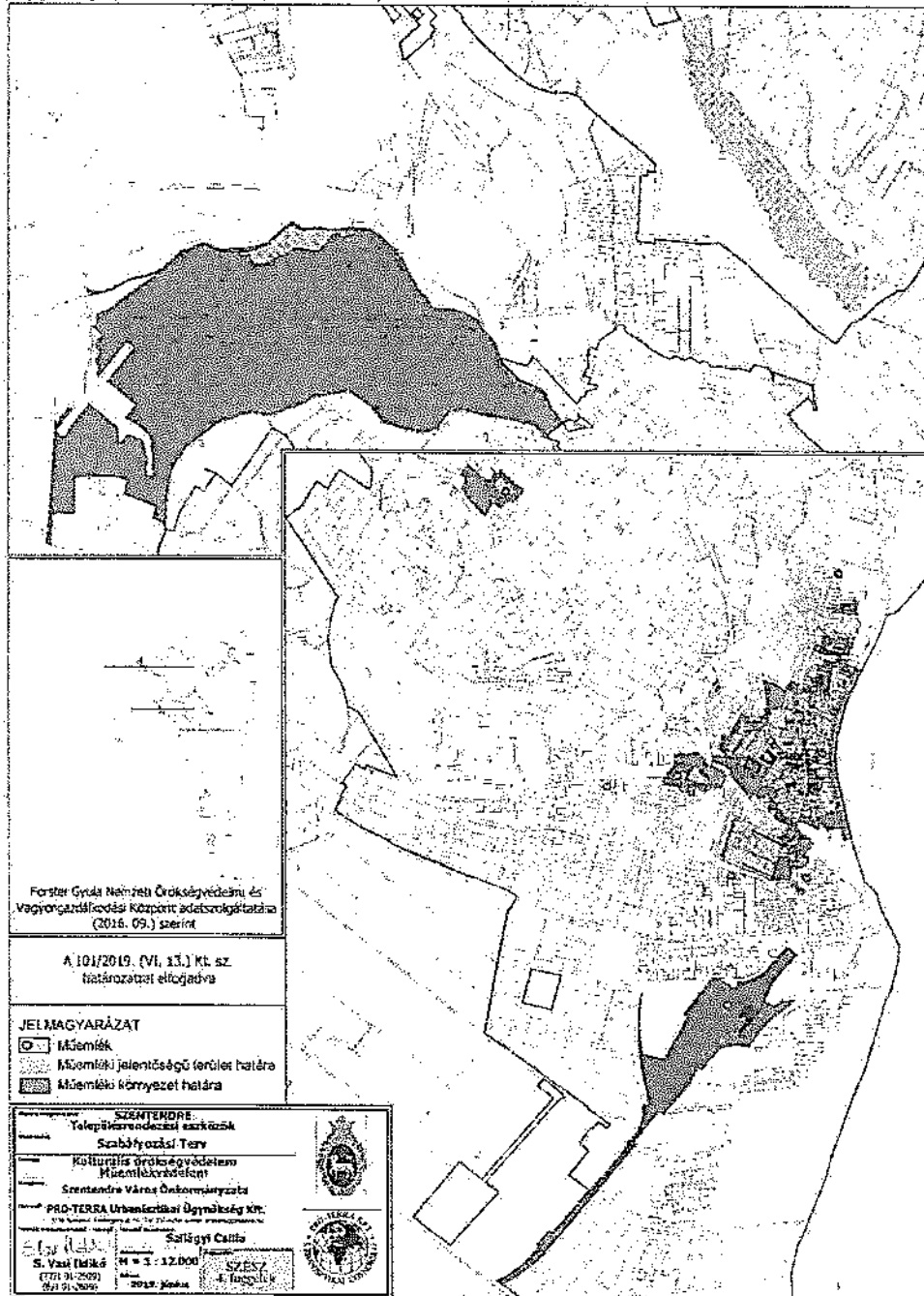
Sor-szám	Lefőhely neve	Azonosító szám	Nyilvántartott hrsz.
49.	Izbég, Anna utca 24.	58520	3011
50.	Izbég, Szent György utca 9/a	58538	1765
51.	Sánc köz 8.	59458	1014
52.	Kigyó utca 2.	59459	2266
53.	Dunakanyar körút 20.	59462	776
54.	Római katolikus templom	59466	550
55.	Dr. Nagy Lajos utca 2.	59471	791
56.	Templom tér	59472	2292
57.	Árpád utca déli szakasza	59473	853
58.	Attila utca	59474	829
59.	Római tábor auxilliáris vicusá	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 (Ulcisía) védővezete	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 límes 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 – MŰEMLEKVÉDELEM TÉRKÉPI
ÁBRÁZOLÁSA

(léptékhelyes ábrázolás külön mellékletben)



SZÉSZ módosított szövege

5. függelék: KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM – MŰEMLEKVÉDELEM 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
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

SZÉSZ módosított szövege

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
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, Annavölgy u. 4.	Múrom	Műemlék	0231
14.	7257		Múrom 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 u. 1.	Motesiczky-ház	Műemlék	2405
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: Falsarók.	Műemlék	1854
34.	7271		Középkori lakóház részlete: Falsarók 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

SZÉSZ módosított szövege

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
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 plébániához	Műemlék	2263
43.	7276		Görögkeleti plébániához 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
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

SZÉSZ módosított szövege

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
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
77.	7299	Fő tér 11.	Nikolics-ház	Műemlék	2309
78.	7299		Nikolics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2308, 2310, 2324, 2336, 2339
79.	7300	Fő tér 11 /A.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2310
80.	7301	Fő tér 12.	Lakóház	Műemlék	2311
81.	7301		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2291, 2292, 2310, 2312, 2324, 2333/2, 2334, 2335
82.	7302	Fő tér 13.	Lakóház	Műemlék (nyilvántartott)	2312
83.	7303	Fő tér 15.	Milics-ház	Műemlék	2335
84.	7303		Milics-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2310, 2311, 2324, 2333/2, 2334, 2336, 2337
85.	7304	Fő tér 16.	Lakóház	Műemlék	2335
86.	7304		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2310, 2311, 2324, 2333/2, 2334, 2336, 2337
87.	7305	Fő tér 17.	Kálícs-ház	Műemlék	2336
88.	7305		Kálícs-ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2309, 2310, 2324, 2333/1, 2333/2, 2334, 2335, 2337, 2339
89.	7306	Fő tér 18.	Lakóház	Műemlék	2339

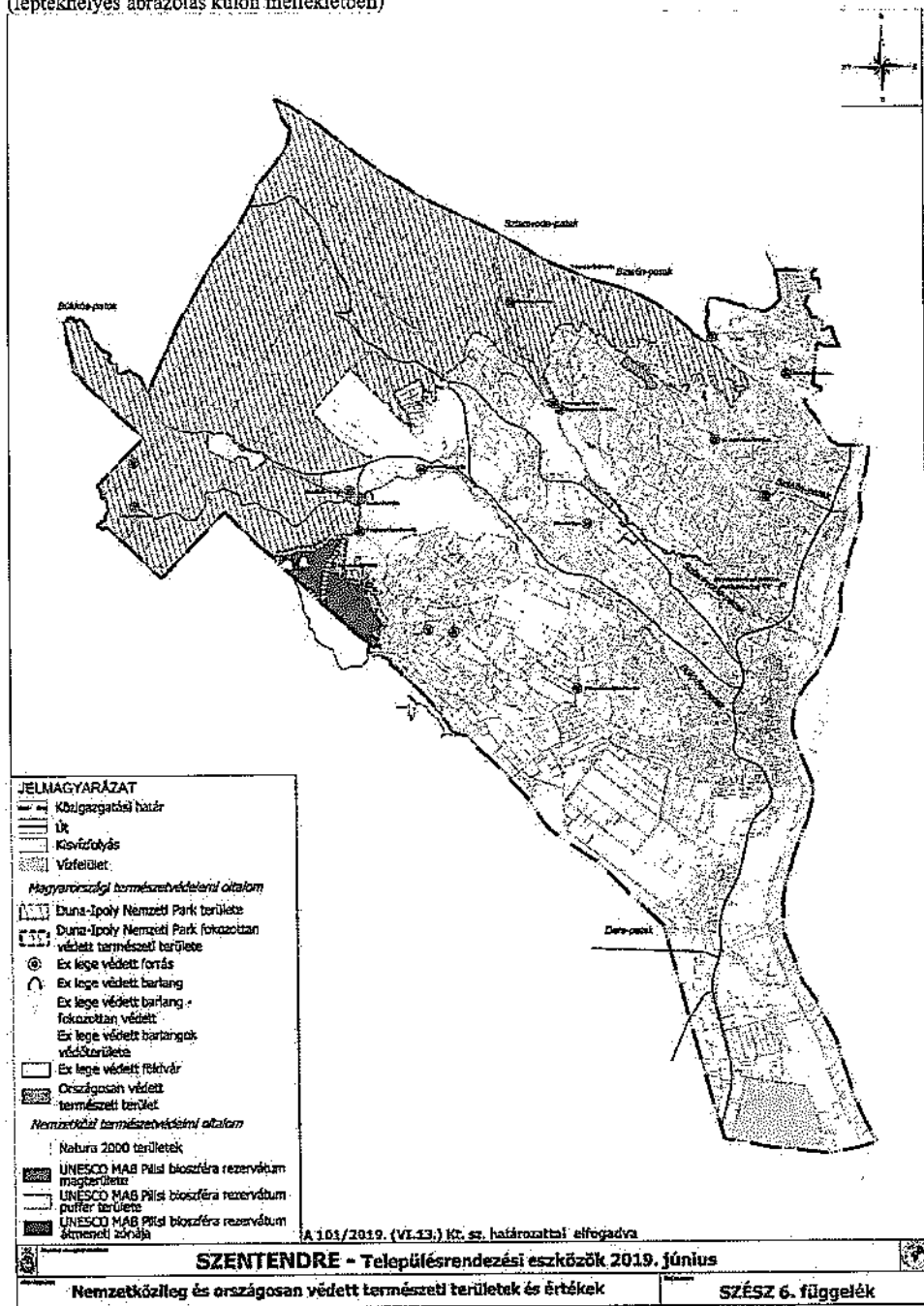
SZÉSZ módosított szövege

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
90.	7306		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	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 környezet	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 műemléki környezete	Műemléki környezet	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 környezet	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 környezet	1788, 1789, 1790/2, 1826, 1830, 1831, 1832, 1836, 1837, 1840, 1844
99.	7311	Ráb Ráby tér 1. (Gőzhajó u. 9.)	Ráby Mátyás-ház	Műemlék	2249
100.	7311		Ráby Mátyás-ház ex- lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2239, 2241, 2246, 2247, 2248, 2250, 2252, 2254, 2255
101.	7312	Rákóczi u. 2.	Iroda	Műemlék	2330
102.	7312		Iroda ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2319, 2329, 2331, 2332, 2333/2, 2407, 2408, 2412, 2416/2, 2734/2, 2316, 2317, 2318
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

SZÉSZ módosított szövege

Sor-szám	Törzs-szám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
112.	7320	Szerb kálvária tér	Görögkeleti kálvária	Műemlék (nyilvántartott)	1308
113.	7321	Pismány	Szabadság-forrás foglalat (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
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 Vöröshadsereg 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 Vöröshadsereg 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-Ípoly Nemzeti Park területei (34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet)

2.2. Duna-Ípoly Nemzeti Park fokozottan védett területei (34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet)

2.3. Duna-Ípoly 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 rózsza termőhelye természetvédelmi terület: Cseresznyés út 7. (A védetté nyilvánítás 1941-ben történt meg a Magyar Királyi Földművelésügyi Miniszter 505.507/1941. sz. rendelkezésével)

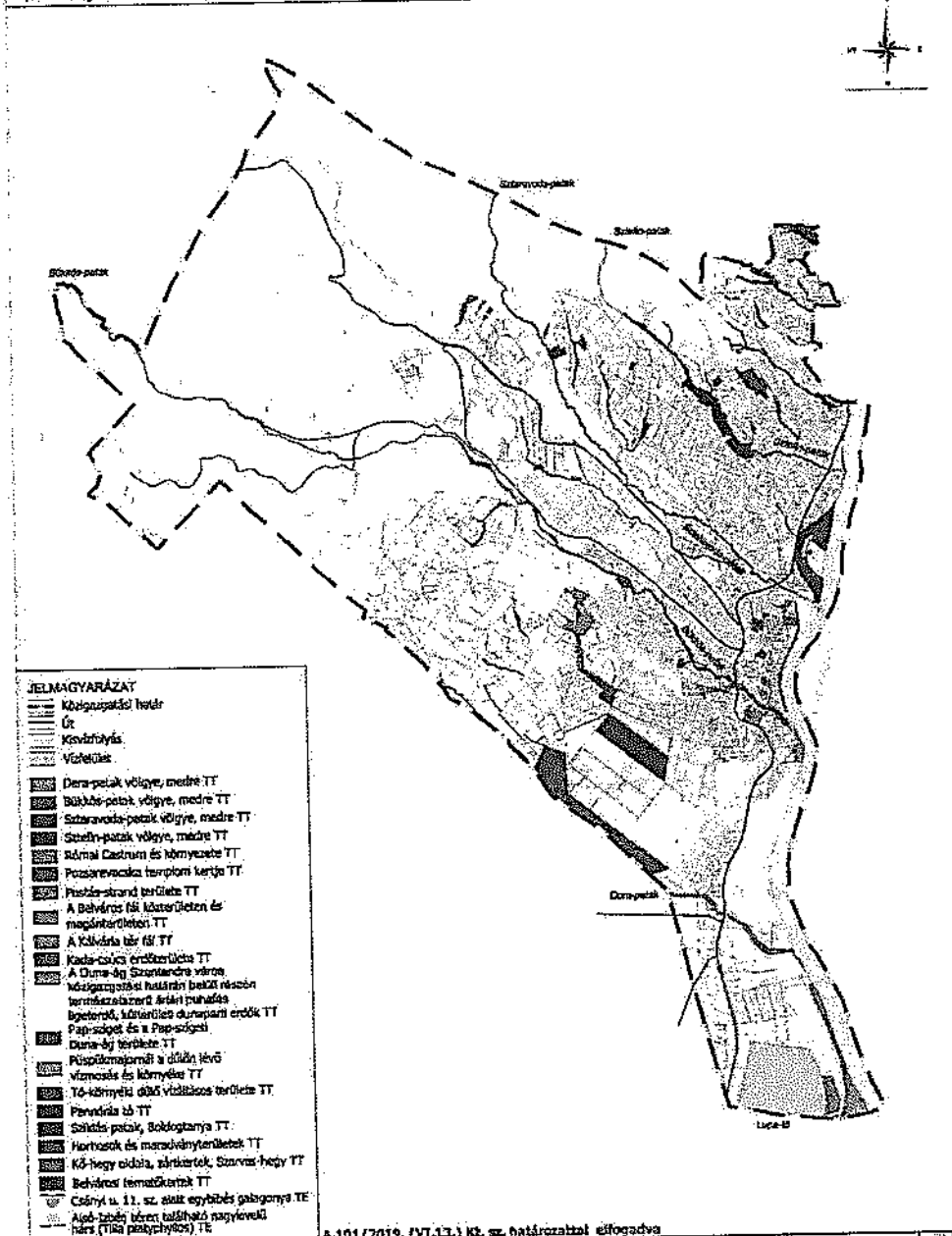
3. Országos ökológiai hálózat területei

3.1. *Magterületek:* Szentendre egybefüggő erdőterületei és a Kő-hegy jelentős része.

3.2. *Ökológiai folyosó:* a Duna, a Sztelin-patak és völgye, a Sztaravóda-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)



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Út
- Keresztút
- Vízlevezető
- Duna-patak völgye, medre TT
- Békás-patak völgye, medre TT
- Sztaravoda-patak völgye, medre TT
- Sztár-patak völgye, medre TT
- Szent István és környezete TT
- Pozsarevacka turizmi kerje TT
- Puskás-strand terület TT
- A Behérás (Szent István) és környezete TT
- A Kálvária tér (Szent István) TT
- Kácsi-csúcs terület TT
- A Duna-ág Szentendré város közigazgatási határában fekvő természetvédelmi terület TT
- Pap-sziget és a Pap-szigeti Duna-ág területe TT
- Püspökmajornál a dűlőn lévő vízvezető és környéke TT
- Tó-körméki dűlő védett terület TT
- Pévándra tó TT
- Szent István, Boldogtanya TT
- Hortosok és maradványterületek TT
- Kő-hegy oldalai, pláncok, Szarvas-hegy TT
- Behérás temetői TT
- Csányi u. 11. sz. alatt egytázas gabonyás TE
- Alap-terület, található nagyfokú hirt (Tűzveszélyes) TE

A 101/2019. (VI.13.) Kt. sz. határozattal elfogadva

SZENTENDRE - Településrendezési eszközök 2019. június	
Helyi jelentőségű védett természeti területek	SZÉSZ 8. függelék

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, medré.
- 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 dűlön lévő vízmosás környéke
- 1.14. Tó környéki dűlő vízállásos területe*
- 1.15. Pannónia-tó*
- 1.16. Sziklás-patak, Boldogtanya*
- 1.17. Horhosok és maradványterületek
- 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):

4. A város „tájékp védelmi szempontból kiemelten kezelendő területe”

1. a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe,
2. az Országos ökológiai hálózat területe,
3. a Natura 2000 területeket,
4. a helyi természetvédelmi szempontból védett területek,
5. a bel- és külterület SZT-en jelölt területrésze,
6. a Duna-part teljes hossza.

SZÉSZ módosított szövege

11. függelék A HONVÉDELMI ÉPÍTMÉNYEK KÖRNYEZETÉBEN ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSEKOR FIGYELEMBE VEENDŐ VÉDŐTÁVOLSÁGOK

	A	B
1	Lőtér védőterülete:	
2	<i>Megnevezés</i>	<i>Védőtávolság (m)</i>
3	Gyűlékony szerkezetű vagy gyűlékony 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	Gyakorilőtér védőterülete:	
7	<i>Megnevezés</i>	<i>Védőtávolság (m)</i>
8	Gyűlékony szerkezetű vagy gyűlékony 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	<i>Megnevezés</i>	<i>Csapátraktár építési területétől mért távolság (m)</i>
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 fegyverés 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 vizilétesítmények 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 KÖZMŰLETESÍTMÉNYEK VÉDŐÖVEZETEI

1. Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300,0 m.

2. Szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül

- a) új beépítésre szánt területfelhasználás - környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges területfelhasználás kivételével - nem jelölhető ki,
- b) a már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, különleges, gazdasági - kivéve a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló ipari - hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet oly módon, hogy a beépített telek telkhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolságát.
- c) már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, különleges, gazdasági - kivéve a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló ipari - hasznosítású telken a b) pontban leírtak megvalósításáig a már meglévő beépítés esetén annak karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a jelenlegi kubaturán belül lehetséges, ezeken felül építési tevékenység nem végezhető."

14. függelék: KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐSÁVJAI

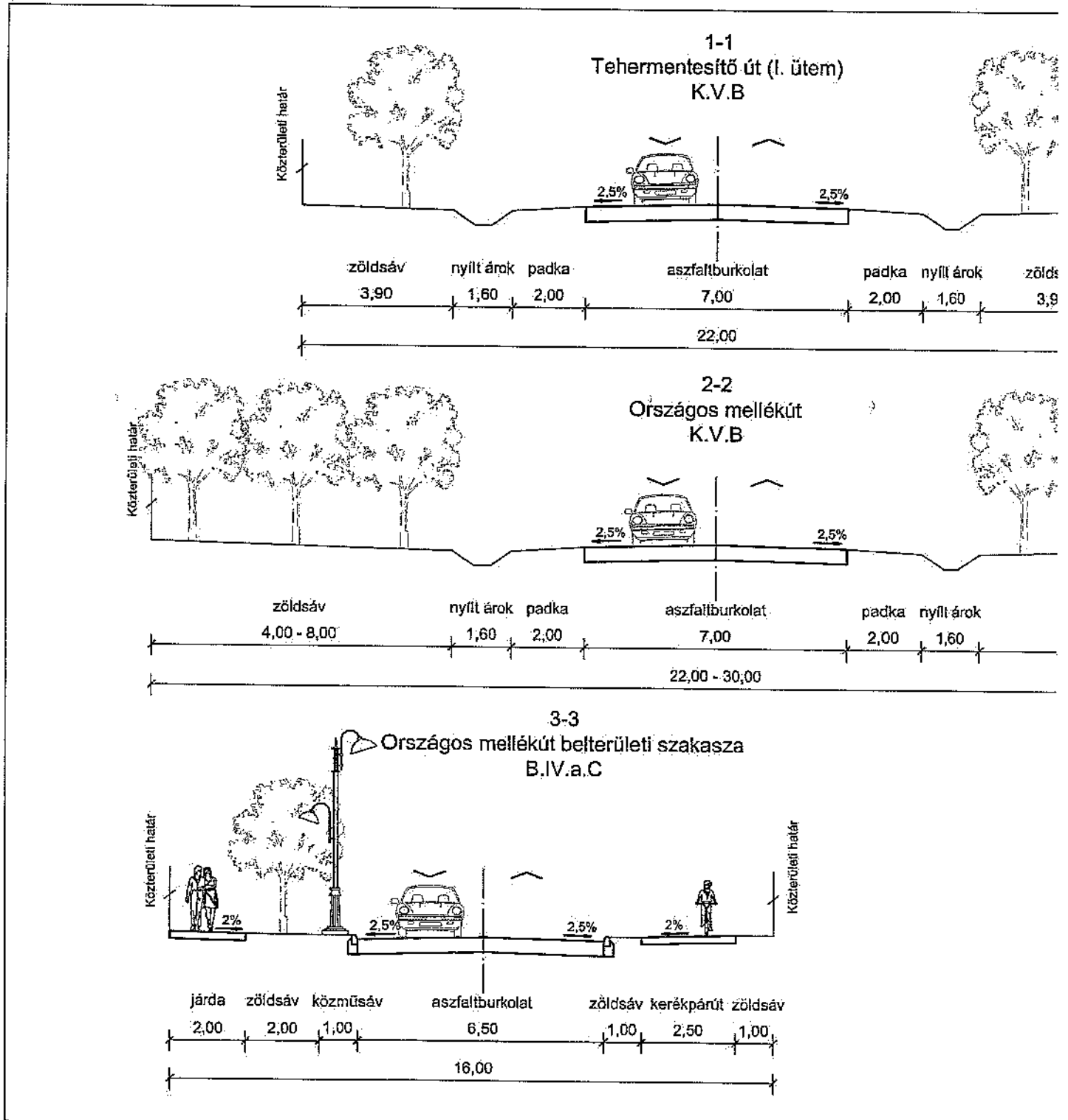
1. A Budapest – Szentendre HÉV vonal szélső vágánytengelyétől mért 50,0-50,0 m védősávon belül építmények elhelyezéséhez a vasút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
2. Az országos főutak külterületi szakaszán a közút tengelyétől 100,0-100,0 m széles, az országos mellékutak külterületi szakaszán 50,0-50,0 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 BÉLVÁROS VÁROS RÉSZÉN

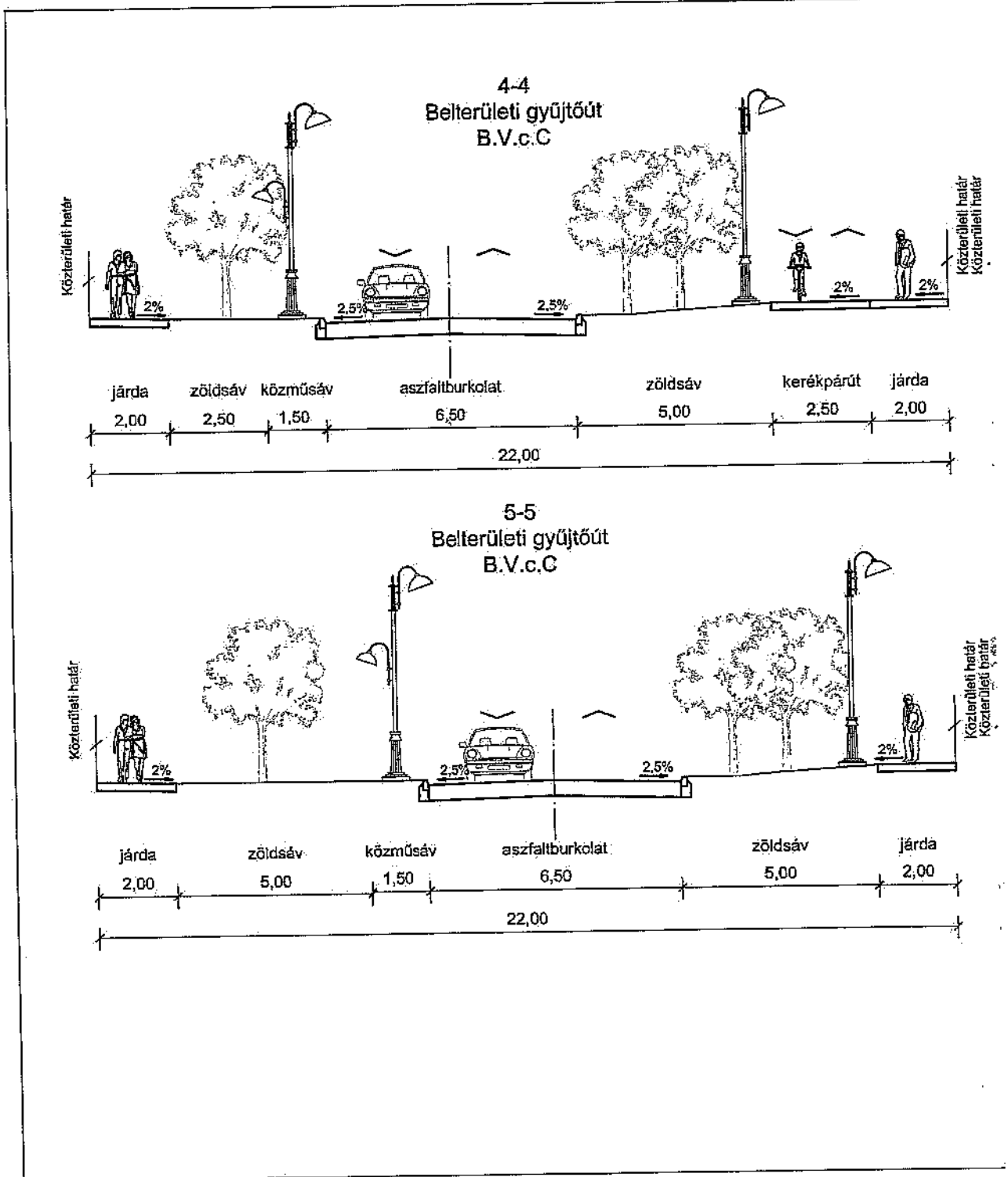
A GeoTeszt Kft. által készített 1994-es pincekataszter térképi szelvényei
(csak digitális állományban)

16. függelék

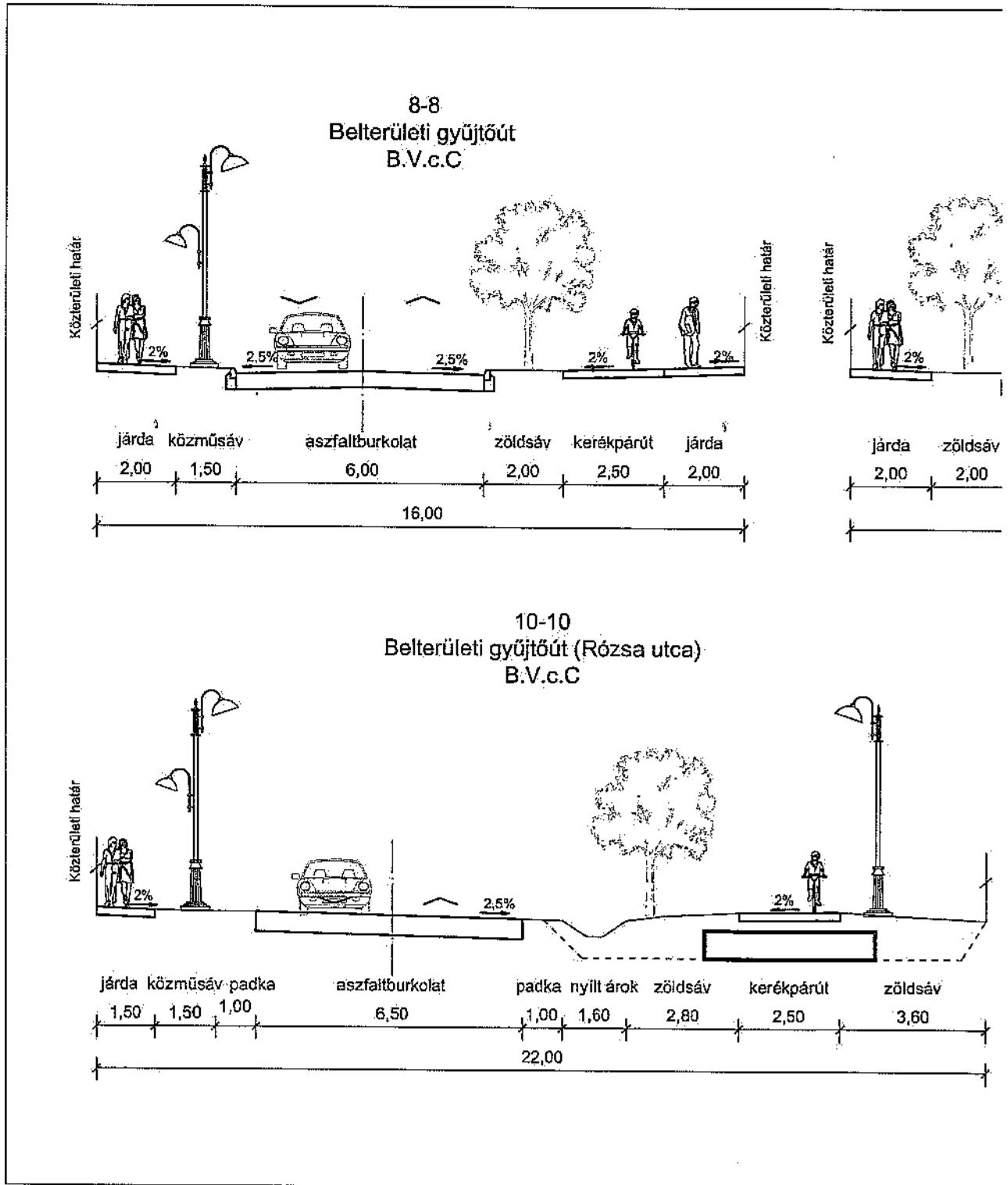
ORSZÁGOS ÚTHÁLÓZATI MINTAKERESZTSZELVÉNYEK



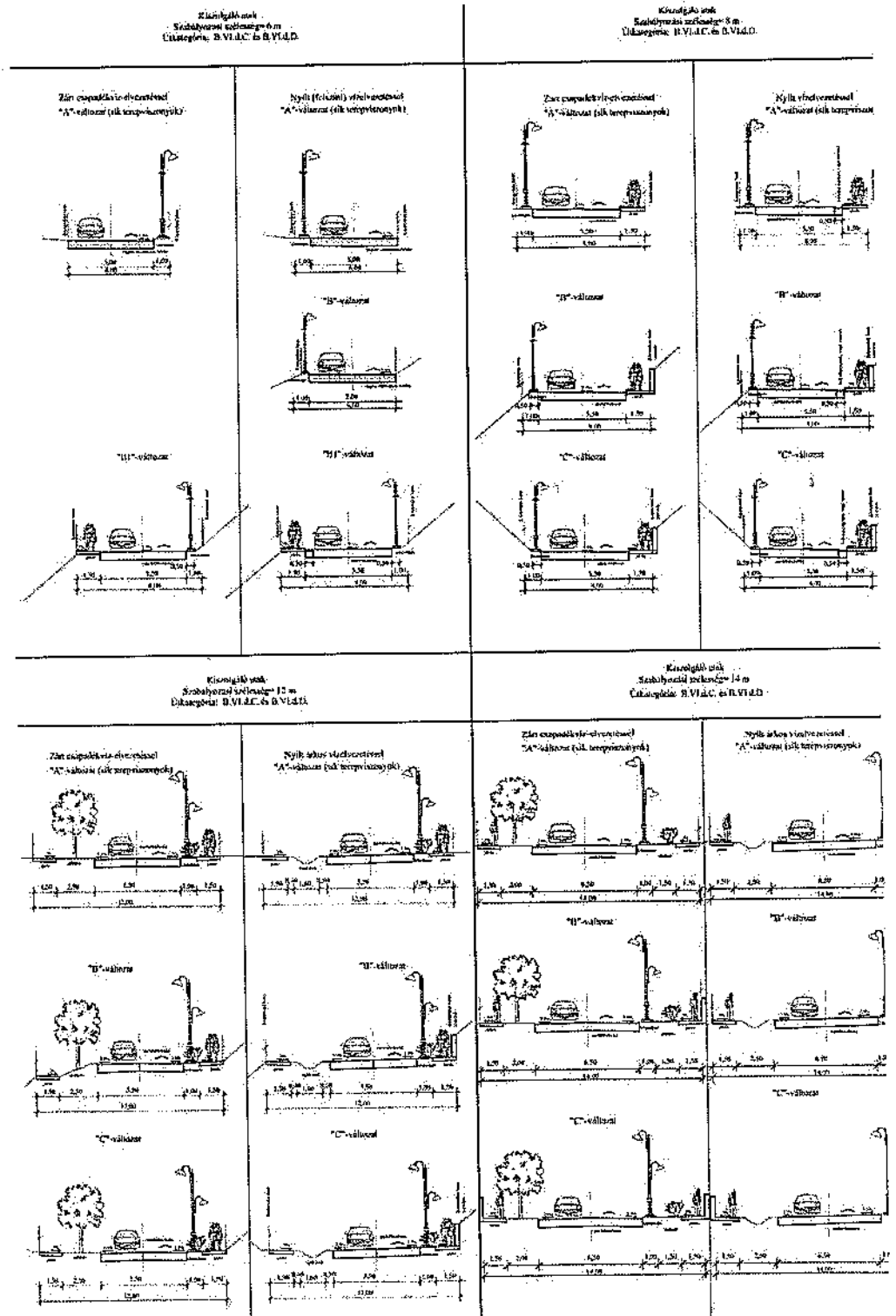
17. függelék HELYI GYŰJTŐUTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI 1.



18. függelék HELYI GYŰJTŐUTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI 2



19. függelék KISZOLGÁLÓ UTAK MINTAKERESZTSZELVÉNYEI



3

1

3

1

1

Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

**Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés I. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási- és önkormányzati szervek, valamint a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és a vallási közösségek véleményének kikérésével Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

E rendelet (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. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A SZÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok -így különösen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a településképző védelméről szóló önkormányzati rendelet és a helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a SZÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A SZT-en jelölt feltételes szabályozási vonal, mint kötelező szabályozási elem kezelendő, amely
a) ha vízfolyás mentén halad, annak helye a 153/2018. (IX.13.) Kt. sz. határozattal elfogadott 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 építésszabályozásilag a szabályozási vonal érvényesítése nélkül is rendezettnak 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.”

3. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet alkalmazásában:

1. **Alapellátást szolgáló:** a lakosság mindennapi kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, intézményi, egészségügyi ellátását biztosító rendeltetés.
2. **Apartment:** olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).
3. **Csatornázatlan terület:** olyan terület, melynél a szennyvíz közcsatorna hálózat a telek közterületi vagy magánúti csatlakozásától 150 méternél nagyobb távolságban áll rendelkezésre.
4. **Csurgótávolság:** oldalhatáron álló beépítésnél az oldalsó telekhatár és az épület között szükséges teleksáv az épületről levezetett esapadékvíz telken belüli fogadására, továbbvezetésére.
5. **Egyedi zárt szennyvíztároló:** olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes, vízzáró kialakítású, víz-zárósági próbával igazoltan kivitelezett és amely időszakos ürítéséhez a feltételek folyamatosan, az időjárási körülményektől függetlenül biztosítottak.
6. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:
 - a) az építményrészekkel (pld. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, nyitott gépkocsi tároló, kert medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület, valamint
 - b) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor, alapozás) egymáshoz kapcsolódik.
7. **Építmény legfelső pontja hírközlési építménynél:** az építmény legmagasabb szerelési pontja, melybe nem tartozik bele a legfelső szerelvényként elhelyezett „tűantenna hossza”
8. **Építmény legfelső pontjához viszonyított magasság:** a hírközlési építmény magasságának meghatározása során az elhelyezésére kijelölt telken, vagy a vele határos és szemközti telkeken elhelyezkedő épület, építmény a hozzájuk tartozó szerkezet - kivéve antenna - legmagasabb pontja, melyre állított vízszintes síkhoz kell viszonyítani a hírközlési építmény megadott magasságát.
9. **Épület-hézag:** zárt sorú 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.
10. **Fasor:** azonos fajú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható korona átmérőjének a kétszeresénél.

11. **Fekvő telek:** Olyan telek, melynek legkisebb telekmélysége nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, amennyiben ilyen meghatározásra került, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélessége meghaladja a legkisebb telekmélységét.
12. **Főépület:** Az övezeti előírások megtartásával épített, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, a HÉSZ-ben meghatározott épület.
13. **Fő rendeltetés:** a SZÉSZ-ben az adott ingatlanra vonatkozó övezetre meghatározott elsődleges rendeltetés.
14. **Gazdasági épület:** önálló rendeltetési egységként kialakított, a mezőgazdasági rendeltetéshez kapcsolódó, egy háztartás ellátásához szükséges mértéket meghaladó gazdasági tevékenységet, különösen a termény- és mezőgazdasági eszköztárolás, termény feldolgozás, állattartás és egyéb mezőgazdasággal összefüggő tevékenységeket befogadó épület, valamint terepszint alatti építmény.
15. **Gépkocsi parkoló:** gépkocsi várakozását biztosító terület, jellemzően közterületen, vagy szabadtéren a telken belül gépkocsi számára kialakítva.
16. **Gépkocsi tároló:** az OTÉK 103. §-ban foglaltaknak megfelelően kialakított, fedett módon történő gépkocsi elhelyezést biztosító építmény.
17. **Háromszintű növénytelepítés:** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m²-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.
18. **Hézagosan zárt sorú beépítési forma:** zárt sorú beépítési formává 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.
19. **Kézműipari rendeltetés:** Olyan, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással, épületen belül folytatott feldolgozóipari termelés, szolgáltatás és e célra szolgáló építmény, mely környezetét gépjármű vagy személyi forgalmával, zaj- és rezgésterhelésével, légszennyezésével, hulladék vagy veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és, amelynek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, ahol a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
20. **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, zöldfelületi mérték és beépítési magasság, elő-oldal és hátsókertek jellemző mérete. A kialakult állapotot a hiányzó paraméter jellegétől függően az adott telektömbre, vagy utcaszakaszra jellemzően lehet meghatározni.
21. **Kialakult beépítésű telektömb, utca szakasz:** olyan telektömb, vagy utcaszakasz, melyben az összes telek legalább 75%-a beépült az SZT-n jelölt övezetre meghatározott rendeltetésnek megfelelő épületekkel.
22. **Közintézmény:** az olyan nem profitorientált közhasználatú építmény (építményrész), amely az állam, az önkormányzat vagy az egyházak ellátási kötelezettségéhez, működéséhez kapcsolódó rendeltetést tartalmaz. Ilyen különösen:
 - a) - az alap-, közép-, felsőfokú oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, kulturális, közművelődési, hitéleti építmények mindenki által használható részei,
 - b) - a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei.
23. **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 autószerelő, az autószerelő, javító, karosszéria lakatos, karosszéria festő munkát végző szolgáltatás.
24. **Lemezparkoló:** gépjárművek fedett/nyitott tárolására kialakított, egy, vagy kétszintes, részben terepbe süllyesztett lemezszerkezet, melynek legfelső lemez-felületén részben zöldfelület, részben felszíni parkoló alakítható.
25. **Meglévő mezőgazdasági telek:** a Földhivatali ingatlan nyilvántartás 2015. december 9-i állapota szerint szántó, legelő, rét, szőlő, kert vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek.
26. **Melléképület:** A telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Ezzel összefüggésben melléképületnek minősül különösen a különféle funkciójú tárolóépület (pl. gépjárműtároló), műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, szauna, télikert, kazánház, valamint portaépület.
27. **Mobilház:** Jármű kategóriába nem sorolható, közúton való közlekedésre nem alkalmas, de kialakításánál, súlyánál fogva elmozdítható, szállítható, olyan meghatározott rendeltetés céljára telepített építmény, mely annak rendeltetésű használatára során egy helyben áll, így helyhez kötött közműcsatlakozásokkal rendelkezik, rendeltetését helyhez kötötten tölti be.
28. **Pavilon:** Szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, vagy azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, legalább 2, legfeljebb 60 m² alapterületű építmény, mely közterületen áll.
29. **Skanzen:** Szentendrei Szabadtéri Néprajzi Múzeum
30. **Szolgálati lakás:** Az olyan lakás, mely alapvetően intézményi, gazdasági, honvédelmi, vagy erdészet célra hasznosított telken, az ott működtetett funkció tulajdonosának tulajdonában van, feladata elsősorban az ott lakók közelsége révén az adott ingatlanon megvalósított funkció minél hatékonyabb működésének biztosítása.
31. **Támfalgarázs:** Támfalban létesített, közvetlenül a közterületről, vagy magánútról terepszinten megközelíthető, vagy a telekhatárt legalább 6,0 m-re megközelítő, földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti építménynek minősülő személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított építmény).
32. **Telek be nem építhető része:** a szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen az érintett övezet előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
33. **Teraszház:** a 15%-os lejtést meghaladó esésviszonyú terepre ültetett olyan épület, mely szintenként egymás fölötti épülettömeg-elhúzással rendelkezik és melynél egymás fölött legfeljebb 3 építményszint van kialakítva.
34. **Terepszint alatti beépítettség:** Az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület építményszintenként számolt bruttó alapterületeinek összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
35. **Úszatótelek:** az úszótelket körülvevő telek.
36. **Vegyes használatú 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.
37. **Vendéglátó létesítményhez kapcsolódó közterületi terasz:** olyan, közterületen utólag kialakított teraszépítmény, melyen valamely szomszédos vendéglátó létesítmény fogyasztóinak szabadtéri kiszolgálása történik.
38. **Zárványtelek:** olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.

39. **Zöldtető:** Olyan csapadékvíz ellen szigetelt, mesterségesen növényzettel telepített zárófödém, mely a létrehozott vízelvezetés, vízháztartás, vízszigetelés szempontjából megfelelő rétegrenddel van megépítve.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) E rendeletben az állattartás és építményeihez kapcsolódó egyéb alkalmazott fogalmak:

1. **Haszonállat:** A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
2. **Mezőgazdasági haszonállat:** A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
3. **Nagytestű állatok:** Ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
4. **Közepes testű állat:** Juh, kecske, sertés, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
5. **Kistestű állat:** Házinyúl, baromfi, szörméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
6. **Kedvtelésből tartott állat:** a rendszertani besorolásától függetlenül minden olyan állat, amelyet nem kizárólag tudományos kutatás, állati eredetű termék előállítás, igavonás, teherhordás, természetvédelem, géntartalék- védelem és - eb és macska kivételével - közcélú bemutatás céljából tartanak, tenyésztenek, forgalmazznak, továbbá az az állat, amelyet más kedvtelésből tartott állat táplálása céljából tartanak és szaporítanak, valamint a nem gazdasági céllal tartott haszonállat, és a vadászatra használt állat.
7. **Nagylétszámú állat:** az 5. melléklet táblázatának 2. sor D, G, H, J és K oszlopa szerinti mezőjében meghatározott létszámú állat.
8. **Állattartó telep:** Egy háztartás igényét meghaladó állattartásra szolgáló létesítmény.
9. **Trágya:** Minden olyan nitrogénvegyületet tartalmazó anyag, amely a természetű növények tápanyagellátását szolgálja, szolgálhatja.
10. **Trágyakazal:** Trágyatelepen vagy tábla szélén friss trágyából épített trágyatároló.
11. **Trágyaszarvas:** A trágyázandó terület széléin létesített olyan ideiglenes trágyakazal, trágyatároló, amelyben a trágya maximum 2 hónapig tárolható és amelyet minden évben más helyszínen kell kialakítani.
12. **Trágyatelep:** a trágya tárolására és kezelésére szolgáló, szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott terület.”

4. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek.)

„f) 6. melléklet: A V/z övezetben vendéglátó rendeltetésű mozgó árusító jármű, vagy vontatmány elhelyezésére alkalmas területek lehatárolása”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése a következő j) ponttal egészül ki:

(A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek.)

„j) 8. melléklet: Városrészek elnevezése és városrész határok ábrázolása”

5. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A SZÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, a beépítési mód, az elő-, oldal és hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak SZÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsó kert előírásai alkalmazásával helyezhető el, valamint telekalakítás is csak így végezhető.”

6. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. § (1)–(8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

(2) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT-en jelölt telekalakítás, valamint meglévő zárványtelkek megközelíthetőségének biztosítása érdekében történő telekalakítás akkor is végrehajtható, ha ezáltal a kialakuló telek területe, vagy egyéb mérete az előírttól eltérő lesz, ha a telket érintő közterület kialakítás, szabályozás következtében az adott telek területe úgy csökken le, hogy az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 70%-át eléri. Ebben az esetben a telek beépíthetőségére, és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.

(3) Ha telekalakítás következtében a korábban magánterületen lévő közműcsatlakozások közterületre vagy közforgalom előtti megnyitott magánút területére esnének, akkor a telekalakítással egyidejűleg a közműcsatlakozásokat az építési telken vagy a telken belülré át kell helyezni. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a telekalakítás kérelmezőjének a feladata.

(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. Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki. E bekezdés előírásai nem vonatkoznak a Vt/11 övezetre.

(5) Több övezetbe eső telek megosztása esetén a kialakuló új telekhatárnak igazodnia kell az övezethatárhoz.

(6) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze, ilyen módon telekhatárrendezés sem végezhető.

(7) Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztják és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoznak létre, és ezzel a telek rendezetté válik. Ezt a szabályt csak akkor nem kell betartani, ha a telekalakítással olyan ingatlan jönne létre, mely a telekalakítás után nem rendelkezik a jogszabályban előírt közúti vagy magánúti megközelíthetőséggel, valamint a Duna medre esetében. Ebben az esetben 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 mélysége nem lehet kisebb, mint a (10) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélesség másfélszerese, kivéve a közterület kialakításával együtt járó telekalakítást, valamint az övezeti előírásokban ettől eltérően meghatározott eseteket.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. § (13) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„a) ha másképpen a meglévő zárványtelek nem lenne közútról vagy magánútról megközelíthető,”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) Teleknyúlványnak számít a telek elkeskenyedő részén a közterületi, vagy egyéb útkapcsolatot biztosító alábbi szélességet el nem érő szélességű telekrész :

a) a beépítésre szánt területen 8,0 méter.

b) a mezőgazdasági, és a beépítésre nem szánt különleges területen 16,0 méter.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. § (17) és (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(17) Telekalakítás során – a SZT eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki olyan telek, amelynek megközelítése csak 8,0 métert el nem érő szélességű kialakult, vagy ekként szabályozott közterületről, közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról lehetséges.

(18) Új úszótelek nem alakítható ki.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (19) és (20) bekezdéssel egészül ki:

„(19) A zsákutcák alakításával, kialakításával egyidejűleg az SZT-n jelölt végfordulók területigénybevételét is végre kell hajtani.

(20) A műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezetben és a településképp védelméről szóló rendeletben helyi védettként jelölt területeken 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 m² területig vonhatók össze, mely alól kivételt jelentenek az intézményi területek,

b) intézményi területek kivételével az 1000 m²-t meghaladó telkeknél csak olyan telekhatár-rendezés engedélyezhető, melynek következtében az érintett telkek együttes területének legfeljebb 15 %-át érinti a változás, és legfeljebb 300 m²-t érintő a területváltozás”

7. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Amennyiben a 4. mellékletben és a Szabályozási tervlapokon eltérő az elővásárlással érintett ingatlanok jelölése, akkor a 4. melléklet felsorolását kell figyelembe venni.”

8. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 12. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.

(2) Ha egy telket szabályozási vonal érint, de a telekből még nem választják le a közterület kialakítására szolgáló telekrészt, akkor addig is úgy kell kialakítani a visszamaradó telekrészen elhelyezhető építményeket, hogy azok nem érinthetik a későbbiekben közterület kialakítására szolgáló telekrészt. Ez alapján tehát a későbbiekben közterület kialakítására szolgáló telekrészen nem helyezhető el olyan építmény, mely a visszamaradó telekrész használatával van összefüggésben. Ilyen lehet különösen:

- a) kerítés,
- b) támfalgarázs,
- c) az ingatlan megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa,
- d) melléképítmények,
- e) közműcsatlakozások.

(3) A telek homlokvonalán csak olyan toló kapu létesíthető, mely szerkezetének minden eleme nyitott és zárt állapotban is csak teljes egészében az építési telken belül helyezkedik el, azaz a kerítés mozgó szárnya is csak a kerítés belső, a telek belső felére eső oldalán mozoghat.”

9. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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:)

„d) mélygarázs, lemeziparkoló,”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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:)

„g) pavilon a (3) bekezdés figyelembe vétele mellett,”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 13. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Pavilon létesítésére vonatkozó rendelkezések:

- a) a pavilonok rendeltetése kereskedelmi, turisztikai és információnyújtás, valamint nyilvános illemhely lehet,
- b) 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. Az egymással párhuzamosan kialakított közút és közhasználat elől el nem zárt magánút esetén a magánút kialakításával egyidejűleg a közterületi határon meglévő kerítés elbontandó, valamint a kialakuló közút vagy magánút területén maradó közműcsatlakozások az építési telken vagy a telken belülré áthelyezendőek. Elő sövényrel csak a gyalogos, vagy a kerékpáros célra szolgáló magánút választható el a közúttól.”

10. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet. Magánút magánúthoz nem csatlakozhat.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési telkek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel.)

„a) ha a SZT-en jelölt, vagy a (10)-(11) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (8)–(11) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(9) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott magánút által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél szolgalmi jog bejegyzésével folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.

(10) Az új magánutak telekszélessége, a gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló magánutak kivételével:

- a) 1-4 telek kiszolgálása esetén legalább 6,0 m;
- b) 4 teleknél több kiszolgálása esetén legalább 8,0 m.

(11) Gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló új magánút szélességének legalább 16,0 m-nek kell lennie.”

11. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 18. § (3)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A város területén magasépítmény nem helyezhető el.

(4) A gazdasági, a mezőgazdasági és a 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 (Czóbel sétány, Duna-korzó, Dunakanyar sétány, Korniss Dezső sétány) nyíló telkek közterületi telekhatártól mért 15,0 méteres sávján belül a melléképítménynek közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, terepszint alatti közműpótló műtárgy, kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló, zászlótartó oszlop helyezhető el.”

12. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 20. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

13. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 19. alcíme a következő 20/A. §-sal egészül ki:

„20/A. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni az újrahasznosításig,
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.”

14. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 23. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A haszonállat valamint kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény - ol, istálló, kifutó, trágyatároló -, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik, az 5. melléklet szerinti védőtávolságok betartásával és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével helyezhetők el. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt védőtávolságokat be kell tartani. Saját telken belül az 5. melléklet táblázatának 3. sor B, E és I oszlopában meghatározott védőtávolságokat nem kell figyelembe venni.

(2) A védőtávolság mérésénél a védendő épületek legközelebb lévő ajtó-, vagy ablaknyílását kell figyelembe venni.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (3)–(5) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Melléképítmények közül

- a) nagylétszámú állattartás számára építmény nem helyezhető el,

b) kisállatok részére ól, vagy hozzátartozó állatkifutó– 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.

(4) Eltérő övezeti előírás hiányában nem helyezhető el haszonállattartásra alkalmas építmény:

- a) nagyvárosias lakóterületen,
- b) kertvárosias lakóterületen,
- c) településközpont területen,
- d) intézményi területen,
- e) üdülő területen,
- f) különleges sport terület övezeteiben,
- g) különleges beépítésre szánt övezetben.

(5) Állattartó telepek trágyatároló és takarmánytároló műtárgyait a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően a város teljes területén, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben (a továbbiakban: Trtv.) meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetében is az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:

- a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag zárt, szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának korrózióállónak kell lennie, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolónak legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie.
- b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: istállótrágya tárolása zárt szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
- c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
- d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
- e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
 - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
 - eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.
- f) Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
- g) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.”

15. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 24. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A SZT-en lehatárolt „hullámtér, nagyvízi meder területén” az árvízvédelmi földmű és -fal mentén, a hullámtéren a vízőldali töltésláb vonalától mért 60,0 m-en, a mentett oldalon pedig 110,0 m-en belül fakadóvízzel veszélyeztetett területen építeni, vagy bármilyen, a talaj fedőrétegének tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek

elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló miniszteri rendeletben foglaltak szerint lehet.

(2) Hullámtéren, nagyvízi meder területén az elhelyezni kívánt, helyiséget tartalmazó épület legalsó építményszintjének padlószintje a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magassítással növelt szinten jelölhető ki. Ezen padlószint alatt az épület csak úgy alakítható ki, hogy az árvíz levonulását ne akadályozza.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 24. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

(6) Hullámtéren, nagyvízi meder területén pinceszint nem létesíthető. Kerítést úgy kell kiépíteni, hogy az árvíz levonulását az ne akadályozza, ezért a kerítéslábazat magassága legfeljebb 0,15 m lehet, és csak átfolyóval építhető.”

16. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A SZT-en jelölt felszínmozgás-veszéllyel, vagy pinceomlás-veszélyével 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 Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

17. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet VII. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„VII. Fejezet
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS”

18. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet VII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„24/A. Közlekedés

25/A. §

(1) Az országos közutak külterületi szakaszán:

- a) az úttengelytől mért, SZT-en jelölt védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak a közútkezelő hozzájárulásával 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 legalább 30,0 m-re építhetők.

(2) A kétirányú forgalmú települési kiszolgáló- és gyűjtőutak esetében:

- a) a kialakítandó útpálya szélessége legalább 5,5 m, míg a járda szélessége – a kerítés és az útburkolat széle közötti távolság – legalább 1,5 m kell, hogy legyen.
- b) ha az a) pontban megjelöltek kialakításához az út szélessége nem biztosítható, vegyes használatú útként kell kiépíteni.”

19. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni)

„b) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre,”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

(A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni)

„c) a településképi követelményekre.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, épület építése, vagy rendeltetés-módosítása akkor lehetséges

- a) a belterület egészén (kivéve az Üh/1 és Üh/2 jelű építési övezetek teljes területét), ha:
 - aa) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
 - ab) biztosítható a közüzemi ivóvíz ellátás,
 - ac) biztosítható a közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás, jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- b) a külterületen levő beépítésre szánt területen (kivéve a 0603/3 hrsz-ú ingatlanon, a K-Re/1 jelű, valamint a Gksz/1 jelű építési övezetben, és az Üh/1 és Üh/2 jelű építési övezetekbe tartozó területeken), ha:
 - ba) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
 - bb) biztosítható a közüzemi ivóvíz ellátás,
 - bc) jelen rendeletnek a 28. §-ban a szennyvízre és a 29. §-ban a csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- c) az Üh/1 és Üh/2 jelű építési övezetek teljes területén, ha:
 - ca) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
 - cb) biztosítható a közüzemi ivóvíz ellátás,
 - cc) jelen rendeletnek a 28. §-ban a szennyvízre és a 29. §-ban a csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

- cd) jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- d) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken valamint a 0603/3 hrsz-ú ingatlanon, a K-Re/1 jelű, valamint a Gksz/1 jelű építési övezetben, ha:
- da) biztosítható a közüzemi energiaellátás (villamos energia, gáz vagy távhő),
- db) az emberi tartózkodásra szolgáló építmények elhelyezése esetén ivóvizet szolgáltató kútról is biztosítható az egészséges ivóvízellátás,
- dc) jelen rendeletnek a 28. §-ban a szennyvízre és a 29. §-ban a csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.”

20. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

21. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szennyvízelvezető hálózat elválasztott rendszerrel építhető. Az ingatlanok belső csatornahálózatát is elválasztott rendszerben kell kiépíteni.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 28. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Szennyvizet keletkeztető építményt építeni)

- a) már csatornázott területeken, – ha a telek közterületi vagy magánúti csatlakozásától mérten 150,0 m-es körzetben a szennyvízcsatorna kiépített – csak a közcsatorna hálózatra történő rácsatlakozással lehet,
- b) a 26.§ (8) b)-d) pontokban meghatározott területeken belüli csatornázatlan területen a jelen rendelet szerinti szennyvízelvezetésre, vagy a szennyvizek átmeneti tárolására, valamint elszállítására vonatkozó, (7)-(8) bekezdés szerinti előírások teljesítésével lehet.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A telken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket az alábbiak szerint kell kezelni, ha a meglévő közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 150 m távolságon belül:

- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 200 l-t, akkor: a szennyvizeket egyedi zárt szennyvíztározóban kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt letürítő helyre kell szállíttatni. Egyedi zárt szennyvíztározó csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó, akadálytalan megközelíthetőségére folyamatosan, az időjárási körülményektől függetlenül a szennyvíz szippantást végző jármű számára a közhálózati útkapcsolat biztosított.
- b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 200 l-t:
- ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható,
- bb) ha az egyedi szennyvízkezelő berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, akkor építeni csak a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

- (8) Az egyedi szennyvízkezelő berendezés telepítésének feltétele, hogy
- a) a tisztító berendezés napi kapacitása érje el a napi tényleges szennyvízmennyiséget, de legalább a napi 5 m^3 -t,
 - b) hogy a tisztított vizek számára álljon rendelkezésre felszíni élővízfolyásba történő bevezetéshez megfelelő befogadó, és annak kezelője az abba történő bevezetést,
 - c) a berendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.”

22. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 29. § (3)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

(4) Csapadékvíz a telkekről csak zárt szelvényű vezetékben, és csak a közterületen lévő zárt csapadékvíz csatornába, vagy a meglévő egyesített rendszerű csatornába, nyílt vízelvezető árokba, vagy élővízbe vezethető a közterület, a közút, vagy 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) A telkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani. A keletkezett többlet csapadékvizeket telken belül kell összegyűjteni és elszikkasztani, vagy ennek műszaki megoldhatatlansága esetén visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(6) A telken belüli záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy legalább minden megkezdett 50 m^2 beépített és burkolt felület vízszintes vetülete után legalább 1 m^3 nagyságú helyi záportározó térfogat legyen.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 29. § (7) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsis 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 kocsis behajtó legfeljebb $3,5 \text{ m}$ széles lehet,”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 29. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A folyó, patak, vízfolyás feletti gépkocsis-behajtó csak akkor 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 beközeledést is figyelembe véve,
- d) a hídszerkezetre legalább egy oldalon biztonsági korlát kerül, ami legfeljebb 1,0 méterrel emelkedik ki a kocsi-behajtó felszínéről.”

23. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (6)–(12) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Új átviteli hálózatot építeni

- a) belterület már beépített területén, beépítésre szánt területen csak föld alatti elhelyezéssel lehet,
- b) külterületen, beépítésre nem szánt területen a c) pont kivételével föld feletti elhelyezéssel is lehet,
- c) üzemtervezett erdőterületen föld feletti elhelyezéssel csak akkor lehet, ha az erdőirtást nem igényel.

(7) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen új nagy-, közép-, kisméretű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(8) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen üzemelő föld feletti nagy-, közép-, kisméretű, közvilágítási elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, vagy a meglévő oszlophoz képest legfeljebb 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(9) Beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia elosztó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(10) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni

(11) Új villamosenergia ingatlan-bekötést vagy annak rekonstrukcióját az egész településen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(12) Az épület jelentős felújításakor, utólagos külső hőszigetelés készítésekor ki kell alakítani a földalatti csatlakozás lehetőségét még akkor is, ha a meglévő léghébeles bekötés a felújítás során nem kerül átépítésre.”

24. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 31. alcíme a következő 32/A. §-sal egészül ki:

„32/A. §

- (1) Hőszivattyú kültéri egységét elhelyezni bármely övezetben és építési övezetben úgy lehet, ha:
- az épület külső megjelenésével összhangban, építészeti eszközökkel megoldva takartan, közterületről nem látható módon létesül,
 - a zajvédelem úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatár mentén nem haladja meg a jogszabályokban a területre előírt határértékek közül sem saját, sem a szomszédos ingatlanokra előírt határértékeket sem,
- (2) Hőszivattyú kültéri egysége épülettől függetlenül terepszinten akkor helyezhető el, ha az közterületről nem látható.
- (3) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan övezetben létesíthető, amelyben azt az övezeti előírása megengedi.”

25. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 32. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés”

26. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 33. § (1)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Területgazdálkodási okokból, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében belterületen és beépítésre szánt vagy azzal határos területen új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok és azok rekonstrukciója csak földalatti elhelyezéssel építhetők még akkor is, ha a meglévő hírközlési és villamos-energia hálózatok föld feletti vezetéseik.

(2) Az (1) bekezdésen kívüli területeken új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat és azok rekonstrukcióját területgazdálkodási okokból

- a meglévő föld feletti villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékek oszlopait felhasználva közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni,
- közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) A (2) a) pont alkalmazása során a meglévő föld feletti hálózat tekintetében csak a meglévő oszlopok vehetők figyelembe. Az épületekre rögzített vezetékek rekonstrukciója során azokat a föld alá kell helyezni.

(4) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építménye, különösen antenna, antennatartó szerkeze és adótorony, bel- és külterületi közterületen és a külterület beépítésre szánt területén

- önálló építményként nem helyezhető el.
- 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 szerkezetét is.

(5) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építménye, különösen antenna, antennatartó szerkezet és adótorony, belterületi nem közterületen és külterület beépítésre nem szánt területén

- önálló építményként úgy helyezhető el, hogy az adott telken, vagy annak közvetlen környezetét jelentő szomszédos telkeken és a közterületi telekhatárral szemközti telken elhelyezkedő

- meglévő építmény legfelső pontjához viszonyított magasságot legfeljebb 12,0 méterrel haladhatja meg, és csak akkor, ha az elhelyezéssel érintett telek közhasználatú,
- b) 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 csak akkor, ha az elhelyezéssel érintett építmény közhasználatú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és ipari terület, valamint külterületi beépítésre nem szánt terület telkén önálló építményként és meglévő építményen is elhelyezhető a c)-d) pontban megjelölt magassággal,
- d) a c) és e) pontban megjelölt területek kivételével önálló építményként nem helyezhető el,
- e) a c)-f) pontokban nem említett területeken - kertvárosias lakó és üdülő övezeti 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).
- f) kertvárosias lakó és üdülő övezeti telkeken nem helyezhető el.

(6) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építményei és azt kiszolgáló földfelszíni berendezések közterületen, vagy közterületről látható helyen csak álcázással helyezhetők el műemléki jelentőségű, vagy helyi építészet értékvédelmi területen, műemléken.

VIII.FEJEZET

27. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kisvárosias, a kertvárosias, vagy a hétvégiházias övezetekbe tartozó telek esetén, ha egy építési telek területe a SZT-n jelöltek szerint a közterület alakítása érdekében lecsökken, akkor a közterület céljára átadott telekrész területére eső beépíthetőséggel megemelhető a megmaradó telken lehetséges beépíthetőség, ha a közterületet térítésmentesen adja át az építtető az önkormányzatnak. Ezt úgy kell értelmezni, hogy a közterület céljára átadott telekrészre eső, a szomszédos építési övezet paramétereinek alapján számított legnagyobb beépítettség m²-ben kifejezett értékét hozzá kell adni a visszamaradó telekrészre jutó beépítettség m²-ben kifejezett értékéhez. Mindaddig emelhető az így számított beépítési mérték, míg az az OTÉK-ban megengedett beépítési mértéket legfeljebb 5%-kal haladja meg.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ahol a SZÉSZ a telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát a telek méretéhez köti, ott e szabály alkalmazása során nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett telekterületet lehet figyelembe venni.”

28. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

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

(2) A kialakult környezethez való illeszkedés alkalmazandó a Lk/K, Vt/K és Vi/K jelű építési övezetek esetében. Ezen 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.

(3) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, a kialakult, meg nem változtatható állapot tartandó fenn a K-Re/0, Gksz/0, K-Cas/K, K-Im/0, V/5 jelű övezetek esetében.

(4) A SZÉSZ 3. mellékletében szereplő paramétertáblázatokban szabályozási értékkel nem rendelkező építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület, a beépítettség legnagyobb és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az épületmagasság legnagyobb értéke illeszkedés elve alapján számítással meghatározott érték. A számításnál az alábbiak szerint kell eljárni:

- a) A vizsgálandó terület az érintett telket befoglaló telektömb érintett telekkel azonos övezetbe tartozó teljes területe, ahol az építési tevékenységgel érinteni kívánt telket a számításnál nem lehet figyelembe venni.
- b) Ha az a) bekezdésben meghatározott terület 9-nél kevesebb telket tartalmaz, akkor a vizsgálandó területet úgy kell kijelölni, hogy az a) bekezdésben lehatárolt területeken lévő telkekkel együtt legalább 8 db olyan telekre is kiterjedjen a szomszédos, vagy legközelebbi lévő telektömbre, mely az építési tevékenységgel érinteni kívánt telekkel azonos övezetbe tartozik és már beépült.
- c) Minden vizsgált paraméter esetén a vizsgálat során feltárt 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.

(5) Ha a (2) bekezdésben rögzített számítások eredménye azt mutatja, hogy az építési tevékenységgel érinteni kívánt telek valamely meglévő paraméterénél kedvezőtlenebb érték adódik ki, akkor az építési tevékenységgel érinteni kívánt telek jogszerűen kialakult meglévő paramétere veendő figyelembe.

(6) A kialakult beépítésű telektömbben a legnagyobb homlokzatmagasság nem haladhatja meg

- a) foghíj telek esetében
 - aa) a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb homlokzatmagasságát és
 - ab) az érintett utcaszakasz átlagos – a beépített telkeken álló épületek figyelembe-vételével számított – homlokzatmagasságát.
- b) saroktelek esetében, vagy beépítetlen szomszédos telekkel rendelkező közbenső telek esetében
 - ba) a csatlakozó szomszédos épület legnagyobb homlokzatmagasságát és
 - bb) az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát.

(7) A rendelet hatálybalépésekor meglévő, kialakult telepszerű Ln/0 és Lk/0 jelű építési övezetekben az épület külső határoló síkjával megegyező vagy annál legfeljebb 1,5 méterrel nagyobb telekkel rendelkező esetekben az épületek kialakult magassága 1,5 méterrel megemelhető.”

29. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás lehetséges), figyelembe véve az illeszkedés szabályait. Új építési munka, épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítés a SZÉSZ előírásainak

betartásával végezhető. Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb alapterületű meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható. Az övezeti előírások szerint elhelyezhető rendeltetéstől eltérő rendeltetést tartalmazó meglévő épület helyreállítása, újjáépítése valamint bővítése csak az adott övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó szabályok szerint végezhető.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

(2b) Tömbtelken önálló helyrajzi számon álló úszótelkes épületek felújíthatók, tetőterük beépíthető, bontásuk esetén az úszótelekre új épület építhető, amennyiben azt az övezeti szabályok megengedik.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (3)–(7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Beépítésre szánt területen lévő olyan telek nem építhető be, melyen az övezeti paraméterek betartásával legfeljebb 30 m²-nél kisebb bruttó alapterületű épület lenne létesíthető.

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

(5) Melléképítmények és melléképületek elhelyezésére vonatkozó szabályok – eltérő övezeti, vagy építési övezeti előírás hiányában:

- a) melléképület csak a főépület létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,
- b) melléképület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 30 %-át,
- c) a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladék-tartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével melléképítmény és melléképület kizárólag az építési helyen belül helyezhető el, kivéve a d)-e) pontban, valamint a (6) c) pontban említett eseteket,
- d) 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 telekhatára illesztve, ez esetben a hátsókert mérete 0,0 m,
- e) támfalgarázs az előkertben létesíthető,
- f) a kerti építmények közül a lábon álló kerti tető alapterülete a 20 m²-t nem haladhatja meg.

(6) A lakó-, a településközpont- és az üdülő övezetekben:

- a) önálló gépjármű tároló építmény a támfalgarázs kivételével nem helyezhető el,
- b) minden kertkapcsolattal bíró rendeltetési egységhez rendeltetési egységenként legalább 6 m² nagyságú, a kertből nyíló, a főépületben létesített kerti eszköz tárolót kell építeni,
- c) a telken a fő rendeltetésű épületben lévő rendeltetési egységenként 1 db, legfeljebb 10 m² alapterületű önálló tárolóépület helyezhető el, csak a közterületről nem látható módon az építési helyen, vagy a hátsókerten belül. Ha a fő rendeltetésű épületben több rendeltetési egység is van, akkor az egy telken elhelyezendő tárolóépítményeket csak egy építészeti tömeget alkotó módon lehet megvalósítani,
- d) többlakásos épület esetében a főépületben lakásonként önállóan egy darab legalább 6 m² alapterületű általános célú tároló helyiséget is biztosítani kell.

(7) 30 m²-nettó alapterületűnél kisebb lakás nem létesíthető.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (7a) és (7b) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) Napelem és napkollektor csak épületen, vagy egyéb, elsődlegesen más funkciójú építményen helyezhető el. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik.

(7b) Lakókocsi, üdülősátor, mobilház, konténer, vagy vontatmány és ezekből kialakított épület és építmény állandó jelleggel csak azokban az övezetekben helyezhető el, valamint kereskedelmi és vendéglátó rendeltetést csak ott tartalmazhat, melyekben a SZÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Egyéb területen ezen építmények kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként, ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési munkák időtartamára helyezhetőek el. Nem vonatkozik ez a rendelkezés a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Konténerből kialakított épület állandó jelleggel csak olyan gazdasági övezetben lévő telken, vagy közintézmény elhelyezésére szolgáló telken helyezhető el, ami nem műemléki jelentőségű területen és nem helyi védett területen belül helyezkedik el. Egyéb területen a mobilház és konténerből kialakított épület csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el, kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A Belvároson kívül minden övezetben, építési övezetben lévő épület esetén az épület minden homlokzatán a homlokzatmagassági érték legfeljebb +- 30%-ban térhet el az adott övezetre, építési övezetre a 3. mellékletben megadott legnagyobb épületmagassági értéktől. E rendelkezések nem vonatkoznak, az állami, önkormányzati és egyházi fenntartású intézményi rendeltetésű épületekre.”

(7) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) Az épületek és a tetőfelépítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabban, mint az épület legalacsonyabban lévő terepcsatlakozási pontjának a magassága + az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagassági érték + 5 m.”

(8) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (11)–(13) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(11) A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 15%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,3-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. A teleknek az épület elhelyezésére igénybe vett helyén 20%-nál nagyobb lejtés esetén a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság értékének legfeljebb 1,5-szerese vehető figyelembe a lejtő felőli homlokzatmagasságra kiadódó értéknek. Ezekben az esetekben az épület lejtő felőli homlokzatán – a teraszházat kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő szintszám.

(12) Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol

- a) a terep lejtése a telek megközelítését biztosító szomszédos utca tengelyétől a telek hosszirányában merőlegesen mérve a telek előírt előkert mélységéig eléri, vagy meghaladja az átlagosan 20 % emelkedést, vagy
- b) a telek terepszintje az utcafronti telekhatáron átlagosan legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál.

(13) A támfalgarázs az alábbiak betartása mellett építhető:

- a) a támfalgarázs, vagy gépjármű beálló közterület, vagy magánút felőli támfalként megjelenő homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, és e támfalszakasz felett áttört korlát, kerítés létesíthető,
- b) a támfalgarázs utcai szakaszának – garázkapukkal együtt számított - szélessége a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet,
- c) a támfalgarázon telkenként legfeljebb 1db és legfeljebb 5,5 m széles kapu létesíthető.
- d) a támfalgarázs utcai homlokzatát a környezetben kialakult elhelyezési megoldásokat figyelembe véve kell kialakítani,
- e) a támfalgarázshoz csatlakozóan létesített kerti szabadlépcső legfeljebb 1,5 m széles lehet.”

(9) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (16a)–(16d) bekezdéssel egészül ki:

„(16a) Építési tevékenységgel együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges. Nem szabad a telek természetes terepfelületét az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni.

(16b) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha az adott telek és a tereprendezéssel határos szomszédos telkek együttműködésével kerül sor egységes tereprendezésre. Az építési munkával érintett telken belül kialakított rendezett terepszint és a szomszédos telek csatlakozó terepszintje közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:

- a) a pinceszintet megközelítő nem fedett lejárók környezete,
- b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész,
- c) támfalgarázs.

(16c) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

(16d) Rézsű kialakításánál a rendezett terep rézsűjének meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál, a rézsűláb eredeti terephez való csatlakozásának vonala legfeljebb 1,5 m-re közelítheti meg a szomszédos telek határát [P1]”

(10) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (17) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(17) Támfalak építésével kapcsolatos rendelkezések:

- a) a kialakult domborzati adottságokat támfalépítéssel megváltoztatni csak építmény elhelyezési, vízvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,
- b) amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, teraszos terepkialakításnál az eltérő szinteket megtámasztó támfalak között kialakuló közel vízszintes felület legkisebb lejtőirányú szélessége legalább 6,0 m,
- c) támfal, vagy támfalkerítés építése esetén a köz-, vagy magánút járdaszintjétől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet, melyre legfeljebb 1,0 m magas áttört kerítés építhető és a további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsűvel kell megoldani,
- d) a telek oldalsó és hátsó határán, vagy annak közelében szükséges támfal, vagy támfalkerítés építése esetén a csatlakozó terepszinttől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet, melyre áttört kerítés építhető és a további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsűvel kell megoldani,
- e) a támfalak létesítése esetén a felszíni vízvezetést megfelelő eszközökkel – például támfal tetején folyókával – kell biztosítani, melyeket vízvezető árokba, vagy ciszternába kell bekötni a saját ingatlanon belül,
- f) támfalak 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.”

(11) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (20) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(20) Eltérő előírás hiányában a kerítés valamennyi telekhatáron legfeljebb 1,8 méter magas lehet.”

(12) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (20a) és (20b) bekezdéssel egészül ki:

„(20a) Olyan telek esetén, melyet szabályozási vonal érint, de a közterület kiszabályozását még nem hajtották végre, homlokvonalai kerítés csak a szabályozási vonalon építhető. A teleknek az SZT szerinti tervezett közterületként jelölt része semmilyen módon nem keríthető le, az ezen a területen meglévő építményeken, építményrészekén az életveszélyt elhárító munkákon kívül egyéb építési munka nem végezhető.

(20b) 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.”

(13) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. § (25) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(25) A SZT-en jelölt „megtartandó / kialakítandó zöldfelületen”, a meglévő zöldfelületeket meg kell tartani, a kialakítandó zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani, valamint építési tevékenységet folytatni csak az alábbiak szerint lehet:

- a) egyéb rendelkezések hiányában épületet építeni nem lehet,
- b) a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, kerítéssel egybeépített hulladékártály-tároló és kerti építmény helyezhető el,
- c) közút építés céljára az így jelölt terület igénybe vehető.”

(14) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (26) és (27) bekezdéssel egészül ki:

„(26) A műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 0%-a számítható be a telekre, építési telekre előírt legkisebb zöldfelületbe. A telekre előírt legkisebb zöldfelület a napelemek alatti zöldterületen kívül biztosítandó.

(27) Kőolajszármazékot és gázt forgalmazó üzemanyagtöltő nem helyezhető el a lakó-, a településközponti vegyes-, az intézményi vegyes- és az üdülő övezetekben.”

30. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„35/A. Telekbehajtók

36/A. §

(1) Telekbehajtó, vagy garázsbehajtó elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását a telken belül kell kialakítani, ha e rendelet másképpen nem rendelkezik. Így tehát a pince, garázs megközelítését szolgáló lejárónak is teljes egészében saját telken kell lennie. A közterület ilyen célra részben sem használható fel.

(2) A lakó, és üdülő övezetekben, valamint a 2.000 m²-nél kisebb területű településközpont-vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek esetén -ide nem értve a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkeket és a Vt/11 jelű építési övezet ingatlanait:

- a) egy építési telekhez legfeljebb egy telekbehajtó vagy garázsbehajtó létesíthető,
- b) a telekbehajtó és a garázsbehajtó legnagyobb szélessége legfeljebb 3,5 m lehet;
- c) a telekbehajtó és a belvároson kívüli övezetekben a garázsbehajtó szélessége akkor érheti el az 5,0 m-t, ha a telek megközelítését biztosító közterület vagy magánút kapu előtti átlagos szélessége nem haladja meg a 6,0 m-t.

(3) A (2) bekezdéstől eltérően -de annak szélességre vonatkozó korlátait betartva- akkor létesíthető a telken egy második telekbehajtó, ha a rendelet hatálybalépésekor olyan a telek beépítettsége, az épület telken belüli elhelyezkedése, hogy az udvarra gépjárművel történő beállást megakadályozza, és ezzel ez biztosítható.

(4) A gazdasági övezetekbe tartozó telkek, a 2.000 m²-nél nagyobb területű településközpont-vegyes vagy intézményi övezetbe tartozó telkek, valamint a közintézmény elhelyezésére szolgáló telkek esetén legfeljebb két telekbehajtó, vagy garázsbehajtó létesíthető a közterületi határon, melyek szélessége egyenként nem lehet nagyobb 5,0 m-nél.

(5) Csak zártosú beépítés, vagy támfalgarázs esetén létesíthető garázskapu a közterületről közvetlenül megközelíthető módon.”

31. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 36. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„36. Az építési hely, az elő-, oldal- és hátsókert, továbbá a beépítési formák általános előírásai”

32. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (1a)–(1g) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Eltérő övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben kialakult beépítéshez illeszkedve, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni. Az előkert és az oldalkert meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) Ha az adott telek környezetében nincs egyértelműen kialakult beépítés, vagy ha a beépített ingatlanok esetében az előkert méretek eltérőek, akkor az előkert mélysége legalább 5,0 m. A 16 és 18 m közötti telekszélességű szabadonálló beépítésű saroktelek esetén a keskenyebbik oldal mentén lévő utcai telekhatártól mért 3,0 m-es csökkentett előkertet kell alkalmazni.
- b) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értéke, szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értékének a fele. Műemléki jelentőségű területen és Műemléki környezetben kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert méret a telepítési távolság megtartásával legalább 3,0 m kell legyen.

(1b) Oldalhatáron és szabadon álló beépítésű övezetekben a már meglévő ikres beépítési forma továbbra is fenntartható a meglévő ikres beépítési formának megfelelően.

(1c) Lakó, vegyes, gazdasági vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél:

- a) az előkert mérete csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt indokolt.
- b) az általános szabályok szerint megállapított hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókert felé néző homlokzatmagassági értéke az övezeti előírások alapján lehetséges legnagyobb épületmagassági értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert legkisebb mérete az épület tényleges hátsókert felé néző homlokzatmagassági értéke.

(1d) Ténylegesen oldalhatáros beépítési forma alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében kialakult megoldáshoz illeszkedve kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben kialakult állapot alapján nincs egyértelműen meghatározható oldalhomlokzati helyzet, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 0,5 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésüként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadonálló beépítési forma alkalmazásának esetére.

(1e) Oldalhatáron álló beépítési módú terület esetén amennyiben az SZT-n nem került rögzítésre az építési hely, akkor az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalnak megfelelően kell az épületet telepíteni. Amennyiben a kialakult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen a beépítési oldal, akkor az utca kialakításától függően elősorban az É-i, vagy K-i oldalhatárt kell beépítési oldalnak tekinteni. Ténylegesen oldalhatáros beépítési formájú saroktelek esetén, ha a saroktelek telekszélességi értéke az egyik irányban 20 m-nél keskenyebb, akkor az épületnek ezen oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzata az oldalhatártól mért 0,0 m-es távolságra (azaz az utcai telekhatárra) is elhelyezhető.

(1f) A kötelező építési vonal azonos a legkisebb előkert övezetre vonatkozó értékével az Lke/1 és a Lke/4-H jelű övezetek kivételével a kertvárosias- és a kisvárosias lakóövezetekben, valamint a vegyes (településközpont és intézményi) övezetekben. A telken belül az utcához legközelebbi új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át a kötelező építési vonalra kell helyezni. Egy telken több épület elhelyezése esetén ezt a szabályt úgy kell alkalmazni, hogy az először megépült épület a kötelező építési vonalon álljon. A további épületek pedig csak akkor létesíthetők a kötelező építési vonaltól a telken hátrébb elhelyezve, ha az utcai épület már megépült.

(1g) Kialakult előkert nélküli beépítésű telektömbben az utca felőli épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 37. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Zártosorú és hézagosan zártosorú beépítési forma alkalmazása esetén:

- a) „Műemléki jelentőségű terület”-en és „Műemléki környezet”-ben, ahol zártosorú, vagy hézagosan zártosorú 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.
- b) ha az épület beforduló oldalsó-, hátsó-, vagy középszárnyal rendelkezik, a kialakuló szárny homlokzatmagassága nem lehet nagyobb, mint az épület közterület felőli homlokzatmagassága.
- c) az épületek elhelyezése, – ha az övezeti előírások, vagy a SZT másként nem rendelkezik – 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.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

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

33. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telken az építési hely megállapítása során a SZT-en feltüntetett építési helyet, építési határvonalat, annak hiányában az övezeti előírásokat, övezeti előírás hiányában a 37.§ általános előírásait kell figyelembe venni.”

34. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Új építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. Meglévő épület bővítése, átalakítása, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő rendeltetésszerű használatához szükséges többlet parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket -eltérő övezeti előírás hiányában- telken belül kell biztosítani. 400 m²-nél nagyobb telken létesülő lakás- és üdülő önálló rendeltetési egységeként legalább 1 személygépkocsi és egy 3,0 m x 5,0 m alapterületű egyéb gépjármű -és kerékpártároló elhelyezését kell a főépületen belül vagy önálló támfalgarázsban biztosítani, mely szabály alól a belváros területe

és a hullámtér, nagyvízi meder területe kivétel. A belváros területén lakás önálló rendeltetési egységenként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 39. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 5 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, az egyes fáknak minimum 1,5 m² szabad földterület biztosításával, amely 1,5 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (4)–(6) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A felépítménnyel rendelkező úszóművekhez és az állóhajókhoz a rendeltetésüknek megfelelő, az OTÉK-ban az adott rendeltetésű épületekhez előírt számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani az úszómű telepítési helyétől számított 200 m-en belül.

(5) Az (1) bekezdésben előírt kötelezettség a Belváros és Püspökmajor városrészek területén, valamint úszóművek és állóhajók telepítése esetén a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról szóló önkormányzati rendelet alapján történő megváltással is teljesíthető, amennyiben az építmények esetében saját telken belül, úszóművek és állóhajók esetében 200 m-en belül más módon nem biztosítható.

(6) Közintézmény esetén, melyek telkén belül nem lehet az (1) bekezdésben előírt kötelezettséget teljesíteni, a szükség szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 800 m-en belüli közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók, valamint a gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról szóló önkormányzati rendelet alapján történő megváltással is teljesíthetők.”

35. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet VII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„38/A. Kikötők és úszóművek

39/A. §

(1) Olyan állandó jellegű kikötő és 30 napnál hosszabb időtartamra telepített úszómű, amelyen épület-szerű, emberi tartózkodásra vagy tárolásra szolgáló felépítmény található, valamint állóhajó csak

a) az északi közigazgatási határ és a Rév utca vonala (Szentendrei-Duna kb. 10,250 fkm szelvénye) közötti dunai partszakaszon, valamint

b) a 24/4 hrsz-ú ingatlan déli határának vonalától (Szentendrei-Duna kb. 8,800 fkm szelvénye) a déli közigazgatási határig terjedő dunai partszakaszon

helyezhető el az egyéb, övezeti előírások betartásával akkor, ha a létesítmény vezetékes vízzel, közüzemi szennyvízelvezetéssel ellátható, valamint a villamos-energia közüzemi hálózatról vagy napelemmel biztosítható.

(2) Az (1) a) és b) pontokban meghatározottakon kívüli partszakaszon kizárólag közforgalmú kikötő valamint vízi színpad céljára létesülhet úszómű, melyen felépítmény nem létesíthető.

(3) Úszómű és állóhajó villamosenergia-ellátása aggregátorral nem biztosítható.

(4) Olyan úszóművek, amelyeken gazdasági tevékenységeket folytatnak - a kizárólag közlekedést szolgálók kivételével – a közigazgatási területen csak akkor helyezhetők el, ha környezeti paraméterei nem haladják meg a szomszédos parti területek környezeti határértékeit.

(5) Lakó-, üdülő- és közösségi szórakoztató rendeltetésű, valamint 30 férőhelynél nagyobb befogadó képességű szállás jellegű felépítményt tartalmazó úszómű és állóhajó nem helyezhető el.

(6) A létesíthető úszómű legnagyobb alapterülete 18 m², legnagyobb hossza 6 méter, legnagyobb szélessége 3 méter. A hosszúsági értéket partvonallal párhuzamosan, a szélességi értéket partvonaltra merőlegesen kell értelmezni. A meghatározott hosszúsági értéktől a közforgalmú kikötő és a vízi sport céljára kialakított úszóművek esetében a hajó méreteihez igazodva el lehet térni.

(7) Kikötő, úszómű és állóhajó elhelyezése során a településképi követelményeket is be kell tartani.”

36. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet X. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„X. Fejezet
Beépítésre szánt területekre vonatkozó rendelkezések”*

37. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 40. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„40. Lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések”

38. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 40. alcíme a következő 41/A. §-sal egészül ki:

„41/A. §

(1) A lakóövezetekben legfeljebb egy pinceszint lehet.

(2) A lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény, komposztáló helyezhető el.”

39. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

a) 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.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 42. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem helyezhető el nagyvárosias lakóterületen.)

„c) a terepfelszín feletti többszintes parkolóház.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 42. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Nem helyezhető el nagyvárosias lakóterületen.)

„d) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 42. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A nagyvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet I. számú táblázatában szerepelnek.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 42. § (5) bekezdés e) és f) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A nagyvárosias lakóterületen)

- e) meglévő tetőtérben új lakás, egyéb rendeltetési egység a nagyvárosi lakóterületen csak abban az esetben létesíthető, ha a rendeltetéshez előírt számú gépjármű elhelyezése biztosítható,
- f) a meglévő lakóépületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 42. § (5) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(A nagyvárosias lakóterületen)

„g) gépjárműtároló rendeltetése nem változtatható meg.”

(7) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 42. § (7)–(12) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(7) A nagyvárosias lakóterület Ln/kk jelű és az Ln/kő jelű övezeteiben az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetészerű 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) alkalmi vásárok építményei,
- e) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
- f) hirdető berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint,

- g) park és játszótér építményei,
- h) mélygarázs, ha az a meglévő zöldfelületek csökkentése nélkül létesíthető.

(8) Az Ln/kk jelű övezetben a kialakult zöldfelület nagysága nem csökkenthető, kivéve pihenő- és játszóhelyek számára szükséges mértékben és módon.

(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 beépítettség mértéke 100 % lehet. Ebben az esetben az épület az általános előírásoktól eltérően a környezetben kialakult állapotnak megfelelő módon helyezhető el a telken.

(10) Az Ln/g jelű építési övezetben a meglévő épületek csak gépjárművek tárolására használhatók. A kialakult épületek helyett terepfelszín felett és alatt egy-egy szintben lemeziparkoló létesítése lehetséges a garázsépületek helyén, vagy azok kiegészítéseként.

(11) A nagyvárosias lakóövezetekben csak a közösségi kertek, vagy a játszó-, pihenőkertek keríthetők le.

(12) Többlakásos épületek homlokzatán erkélyek és loggiák utólagos beépítése tilos.”

40. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A kisvárosias lakóterületen eltérő övezeti előírás hiányában elhelyezhető épület a lakó rendeltetés mellett, vagy annak hiányában

- a) kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, irodai,
 - f) beltéri sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(2) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el a terepszint felett többszintes parkolóház.

- a) a terepszint felett többszintes parkolóház,
- b) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában -)

- „b) a telken létesülő rendeltetési egységenként legalább 120 m² beépítetlen telekrésznek kell megmaradnia,”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (4) bekezdés d)–h) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában -)

- „d) egy építési telken legfeljebb két lakás létesíthető,

- e) egy telken több főépület elhelyezése esetén a főépületek között legalább az épületekre számított tényleges épületmagassági értékek összegének megfelelő távolság biztosítandó,
- f) a főépületek száma az adott telek alapterületének az övezetben kialakítható minimális telekmérettel való kerek egész számú osztásával állapítható meg, de legalább egy,
- g) az elhelyezhető melléképületek száma azonos a megépült főépületek számával,
- h) egyenél több terepszint alatti építményszint csak gépkocsi tárolás érdekében létesíthető.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (4) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

(A kisvárosias lakóterületen - eltérő övezeti előírás hiányában -)

„i) a melléképítmények közül telkenként 1 db legfeljebb 20 m² nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó is elhelyezhető.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A kisvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 2. számú táblázatában szerepelnek.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (8) bekezdés c)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

- „c) a Szolnycia sétányra nyíló telkek kialakult beépítettsége 60 %-os mértékig emelkedhet, kizárólag gépjárműtárolók létesítése következtében,
- d) meglévő lapostetős épületen magastető nem létesíthető,
- e) meglévő magastetős épület esetén, ha az épület egy részén már kialakult tetőtérbeépítés, akkor az épületmagasság és a tetőkialakítás hozzáigazítható a már létrejött tetőtérbeépítéses épületrészen kialakult állapothoz, de új önálló lakás ebben az esetben sem létesíthető.”

(7) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az Lk/u jelű építési övezetben új épület nem építhető, meglévő épület nem bővíthető.”

(8) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) Az Lk/5 jelű építési övezetben elhelyezhető lakások száma:

- a) 1100 telek m²-enként legfeljebb 1 db, ha az övezet egésze egy hrsz alá tartozó ingatlan (azaz nincs megosztva).
- b) ha az övezet több hrsz alá tartozó ingatlanból áll (azaz építési telkekből és magánútból), akkor:
 - ba) a 720 és 1440 telek m² közötti nagyságú telkek esetén telkenként legfeljebb 1 db,
 - bb) 1440 telek m² feletti nagyságú telkek esetén 850 telek m²-enként legfeljebb 1 db.”

(9) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Az Lk/7-ko, Lk/9-ko, Lk/13-ko jelű kisvárosias lakóövezetekben egy telken egy épület és az épületben egy rendeltetési egység létesíthető.”

(10) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (13a) bekezdéssel egészül ki:

„(13a) Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben legfeljebb 1-1 rendeltetési egységgel két főépület is elhelyezhető, ha a telek területe eléri az 1200 m²-t. Az Lk/8-ko jelű kisvárosias lakóövezetben 1200 m², vagy annál nagyobb területű telek nem alakítható ki.”

(11) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (14) és (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(14) Az Lk/9-ko jelű kisvárosias lakóövezetben a 3. melléklet 2. számú táblázatának 16. sorában szereplő zárójeles érték a Rózsa utca és a Dózsa György út mentén akkor vehető igénybe, ha az adott ingatlanon a földszinti helyiségekben a lakórendeltetés megszűnik.

(15) Lk/11 jelű kisvárosias lakóövezetben a telken megépülő összes bruttó szintterületen belül a lakás rendeltetésű egységek aránya legfeljebb 75%-os lehet.”

(12) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (16) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk/12 jelű építési övezetben)

„a) egy telken legfeljebb 4 db rendeltetési egység alakítható ki.”

(13) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (16) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk/12 jelű építési övezetben)

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

(14) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (16a) bekezdéssel egészül ki:

„(16a) Az Lk/12 övezet azon telkein, amelyek a 11. sz. főúttól számított 150 m-en belül helyezkednek el, a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m², a létesíthető lakások száma 1500 telek m²-enként legfeljebb 1 db.”

(15) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (21) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(21) Az Lk/17 és Lk/18 jelű lakóövezetekben előkert nélküli beépítés esetén a Dunakanyar körút felőli oldalon álló épületek épületmagassága 7,5 méter lehet, ha az adott ingatlanon a földszinten nincs lakórendeltetés.”

(16) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (25) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(17) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (26) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

- „b) területén gépjármű elhelyezési célú beépítést kizárólag terepszint alatt, vagy sülyesztett módon lehet megvalósítani,
- c) a kialakult zöldfelület nagysága nem csökkenthető, kivéve pihenő- és játszóhelyek számára szükséges mértékben és módon.”

(18) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (26) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- „g) területén kizárólag a SZT-en megjelölt építési helyen belül új főépületként csak lakóépület építhető, mely épület földszintjén csak garázsok és tárolók létesíthetők.”

(19) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § (27) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(27) Labdahálót tartó kerítés 3,5 m magas lehet.”

41. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kertvárosias lakóövezetekben, ha az övezeti szabályok másként nem rendelkeznek:

- 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 melléképület létesíthető úgy, hogy e két rendeltetési egység közül egyszerre legfeljebb 1 lehet lakás, apartman vagy szállás jellegű rendeltetési egység,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét elérő telken két főépület és egy melléképület létesíthető, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 44. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Az Lke/4-H és Lke/14-H építési övezetekben telkenként egy rendeltetési egység létesíthető.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben eltérő övezeti előírás hiányában a lakó rendeltetésen kívül, vagy annak hiányában elhelyezhető:

- a) kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari,
 - b) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetésű épület.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 44. § (5) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem helyezhető el kertvárosias lakóterületen)

„f) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület,”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 44. § (5) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Nem helyezhető el kertvárosias lakóterületen)

„g) a megengedett rendeltetési egységek számát meghaladó számú apartmant tartalmazó szállás jellegű épület.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 44. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A kertvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 3. számú táblázatában szerepelnek.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 44. §-a a következő (10) és (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Kertvárosias lakóterület övezetben a kialakítandó zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani.

(11) Kertvárosias lakóterület övezetben melléképítmények közül telkenként 1 db legfeljebb 20m² nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állatól, kennel és állatkifutó is elhelyezhető.”

42. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A egyes övezetekben újként legfeljebb egy pinceszint létesíthető.”

43. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 46. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A nagyvízi meder hullámtéri területén belüli településközpont építési övezetekben új lakórendeltetés nem alakítható ki.

(2) A településközpont építési övezetekben eltérő övezeti előírás hiányában elsősorban lakó, valamint a lakó rendeltetésre zavaró hatással nem bíró alábbi települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület helyezhető el:

- a) egyes övezetekben meghatározott arányban és feltétellel lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás,
- d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) parkolóház és mélygarázs ott, ahol azt az övezeti szabályok kifejezetten megengedik,

h) sport
rendeltetés.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 46. § (5)–(8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Az építési övezetekben a terepszint alatt önálló építményként gépjárműtároló és közmű-becsatlakozási műtárgy, a terepfelzárón a főépületen kívül hulladéktartály-tároló és kerti építmények építhetők.

(6) A településközpont építési övezetekben - ahol a lakórendeltetés egyébként megengedett - a gépkocsi tárolók által igénybe vett alapterületen kívül az összes szinterület legfeljebb 75%-a lehet lakórendeltetés. Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m²-nél kisebb területű meglévő telkekre. A közterületi határtól mért 15,0 m-es sávon belül főútra, gyűjtőútra ajtóval, ablakkal nyíló lakórendeltetés a földszinten nem alakítható ki.

(7) A településközpont övezetekben rendeltetési egységenként legalább 120 m² beépítetlen telekrésznek kell megmaradnia. Nem vonatkozik ez az előírás a 350 m²-nél kisebb területű meglévő telkekre.

(8) A településközponti egyes terület-övezeteinek és építési övezeteinek paraméterei a 3. melléklet 4. számú táblázatában szerepelnek.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 46. §-a a következő (10a) és (10b) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telek nem osztható meg.

(10b) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telken nem létesíthetők:

a) lakás rendeltetés, valamint

b) önálló rendeltetési egységként apartmanok.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 46. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Vt/7 jelű övezetben, a 4829 hrsz-ú és a 1245/45 hrsz-ú telkeken és a későbbiekben ezekből az ingatlanokból kialakítandó egyéb hrsz-ú építési telkeken lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 46. §-a a következő (13a) bekezdéssel egészül ki:

„(13a) A Vt/11 jelű építési övezetbe tartozó, a Vasúti villasor és a HÉV vonal. közötti területen lévő telkek esetében:

a) az övezetben parkolóház létesíthető,

b) a Vasúti villasorral határos előkertet kivéve az előkert legkisebb mérete 0 m,

c) a 37. § (5) ca) és cc) pontokat nem kell figyelembe venni,

d) a 39. § (1) bekezdésétől eltérően a gépjármű-elhelyezési kötelezettséget másik, ugyanezen övezetbe tartozó telken vagy az építési tevékenységgel érintett telekkel határos közterületen, és e határos közterülettel határos más övezetbe tartozó ingatlanon is biztosítani lehet.”

44. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) *Eltérő övezeti előírás hiányában az intézményi övezetekben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületeken túlmenően elhelyezhető:*

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport,
- f) kivételesen az övezeti előírásban meghatározott esetben és mértékben lakó rendeltetést tartalmazó épület.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem helyezhető el az intézmény területen)

„a) önálló lakóépület.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 47. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 5. számú táblázatában szerepelnek.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 47. § (6)–(8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) A Vi/1 jelű építési övezetben lakórendeltetések közül telkenként legfeljebb 1 darab a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá csak a művésztelep területén az 1932 hrsz-ú ingatlanon mennyiségi korlát nélkül az egyéb jogszabályban meghatározott műteremlakás helyezhető el.

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

(8) A Vi/3, Vi-4, Vi/8 és Vi/9 [P1] jelű intézmény övezetekben csak az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek, továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként 1 db, legfeljebb 100 m² nettó alapterületű lakás helyezhető el.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 47. § (10) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Vi/5 jelű intézmény terület övezetben)

- „d) a 3. melléklet 5. számú táblázatának 7. sorában 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.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 47. § (11) és (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(11) Vi/6-H építési övezetben vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz elhelyezhető.

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

45. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 47. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„47. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai”

46. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú (különösen kereskedelmi, szolgáltató, raktár) épületen kívül:

- a) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás, összesen legfeljebb 100 m² nettó alapterülettel
 - b) igazgatás, iroda,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d) sport,
 - e) szakképzéshez vagy felnőttképzéshez kapcsolódó oktatási,
 - f) közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű, valamint
 - h) egészségügyi
- rendeltetést befogadó épület.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben nem helyezhetők el a 7. mellékletben felsorolt rendeltetések.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek építési paraméterei a 3. melléklet 6. számú táblázatában szerepelnek.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mérete a tényleges telekterület függvényében az alábbiak szerint alakul:

- a) ha a telek területe 1000-3000 m² 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 m²-t, akkor valamennyi telekhatártól az építési hely határa 10,0 m, kivéve a c) pontban foglaltakat,
- c) ha a kialakult telek területe meghaladja a 3000 m²-t, de az építési telek geometriai adottságai, vagy meglévő beépítettsége nem teszi lehetővé a szabadon állóan történő beépítést, akkor az építési hely határának meghatározásánál legalább két telekhatártól 10,0-10,0 m-nek kell lennie, és másik két telekhatártól az építési hely határa 6,0-6,0 m-re lecsökkenthető.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (8)–(11) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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, és a telek mérete eléri az adott övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét, akkor a hátsó telekhatár mentén kell fásort létesíteni.

(9) Ha a gazdasági övezetben lévő 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 és fasor telepítendő.

(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 telepítése, a 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 övezetben új épület, építmény nem építhető, a meglévők elbonthatóak.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) A Gksz/2 jelű gazdasági övezetben új épület nem helyezhető el és meglévő épület nem bővíthető addig, míg az övezet Sztaravoda-patakkal határos részén lévő szabálytalan épületek fennmaradási engedélyt nem kapnak, vagy azokat el nem bontják.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(15) A Gksz/4 jelű övezetben a 48. § (1) bekezdésben szereplő rendeltetéseken kívül elhelyezhető gyepmesteri telep és állatmenhely is. A Gksz/4 jelű gazdasági övezetben a telkek előkertje legalább 10,0 m.”

(7) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (16) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gksz/5 jelű gazdasági övezetben)

„a) az oldalhatáron álló beépítési forma csak akkor alkalmazható, ha a meglévő beépítés már így alakult ki, vagy a telek kialakult szélessége kisebb, mint 20,0 m,”

(8) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (16) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gksz/5 jelű gazdasági övezetben)

„c) a feltételhez kötött fejlesztési területen épületet létesíteni csak a nyugati tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltáró út megépítése után lehet.”

(9) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (17) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Gksz/6 jelű gazdasági övezetben)

- „b) ha a beépíteni kívánt telek alapterülete eléri az 5000 m²-es nagyságot, továbbá a kötelező zöldfelületi arány eléri a 35%-ot, akkor az épületmagasság 10,5 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 nyugati tehermentesítő út, vagy annak nyomvonalán épülő feltáró út meg nem valósul.”

(10) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 48. § (23) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Gksz/12 jelű gazdasági övezetben)

- „d) a terepszint felett legfeljebb három építményszint létesíthető úgy, hogy a legfelső építményszint szintterülete a földszinti építményszint szintterületének legfeljebb 50%-a lehet.”

47. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 49. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ipari gazdasági övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – új rendeltetésként a csak környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú épületen kívül elhelyezhető:

- a) környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, raktár,
- b) a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy darab lakás, összesen legfeljebb 100 m² nettó alapterülettel,
- c) igazgatás, iroda,
- d) szakképzéshez kapcsolódó oktatási,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) sport,
- g) kereskedelmi, szolgáltató,
- h) ha az övezeti előírások lehetővé teszik energiaszolgáltatási,
- i) ha az övezeti előírások lehetővé teszik településgazdálkodási rendeltetésű épületek.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 49. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az ipari gazdasági terület övezeteinek és építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 7. számú táblázatában szerepelnek.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 49. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Gip/2 jelű övezetben az övezetre meghatározott szabadon álló beépítéstől eltérően csak a már meglévő oldalhatáron álló épület és csak akkor bővíthető oldalhatáron álló módon, ha azzal a szomszédos ingatlan építési jogait nem korlátozza.”

48. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Eltérő övezeti előírás hiányában az üdülőövezetekben az övezet típusának megfelelő hétvégi házas, vagy üdülőházas üdülőépületen kívül az alábbi rendeltetési épületek helyezhetők el:

- a) a terület rendeltetésével összhangban lévő legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltatói,
- b) a terület rendeltetésével összhangban lévő rekreációs célokat, vagy a vízi sportot szolgáló épület.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem helyezhető el üdülőterület telkein:)

„a) lakás rendeltetés,”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Ahol az övezeti előírások megengedik, az üdülőövezetekben legfeljebb egy pinceszint létesíthető.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. § (5) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Üü/1 jelű üdülőházas építési övezetben,)

- „a) a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét elérő telken két főépület és egy melléképület létesíthető, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki,”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. § (5) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Üü/1 jelű üdülőházas építési övezetben,)

- „d) az a)-b) pontoktól eltérően 1800 m² telekméret alatt legfeljebb 5, 1800 m²-t elérő telekméret fölött legfeljebb 10 vendégszobát tartalmazó egy darab szállás jellegű főépület és egy melléképület is elhelyezhető.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

b) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület és egy melléképület létesíthető, de a főépületben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki.”

(7) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az üdülőterületek építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 8. számú táblázatában szerepelnek.”

(8) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 50. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Üdülőterületek övezeteiben a kialakítandó zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell megvalósítani.”

49. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A beépítésre szánt különleges területek építési paraméterei a 3. melléklet 9. számú táblázatában szerepelnek, amelyeket az alábbi kiegészítéssel kell figyelembe venni:

- a) az övezetek kötelező zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintű növényzet alakítandó ki,
- b) a SZT-n ábrázolt megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelületként megjelölt területeken kötelezően háromszintű növényzetet kell telepíteni. Ezek a zöldfelületek az előkert sávokban egy helyen telekbehajtó céljára, legfeljebb 12,0 m szélességben megszakíthatóak.”

50. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(K-Cas/K jelű építési övezetben)

„c) a meglévő épületek rendeltetése az értékvédelmi szempontok érvényesülése mellett is csak az alábbi rendeltetésekre változtatható meg:

- ca) oktatási, nevelési rendeltetésre,
- cb) kulturális rendeltetésre,
- cc) közintézményi rendeltetésre.”

51. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A különleges rekreációs és turisztikai területek építési övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – új rendeltetesként csak a sport, pihenő és szabadidős tevékenységet szolgáló, továbbá ezzel összefüggő:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) egészségügyi,
- d) és azokat kiegészítő egyéb rendeltetésű épületek helyezhetők el.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 53. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A különleges rekreációs és turisztikai területek építési övezeteiben nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.”

52. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 55. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési övezetekben elhelyezhető)

„d) az üzemeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb egy, nettó 100 m² alapterületű szolgálati lakás,”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 55. § (2) bekezdése a következő e) és f) ponttal egészül ki:

(Az építési övezetekben elhelyezhető)

„e) nevelési, oktatási rendeltetésű épületek, építmények,

f) közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, építmények.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 55. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem helyezhető el az övezetekben)

„c) parkolóház.”

53. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 60. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 módzatok összekapcsolódását. Az intermodális csomópont fejlesztési programjának kialakításáig a kialakult állapot fenntartható, épület bontható, de nem bővíthető, csak a területre kiterjedő fejlesztési program kialakítása után lehet a területet részleteiben szabályozni.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 60. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az övezetben területelőkészítés, épület bontás végezhető, közforgalmú parkoló építhető, zöldfelület kialakítható.”

54. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 61. § (2)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A K-Kö/1 jelű közlekedéshez kapcsolódó különleges terület építési övezetében a kerékpáros turizmust szolgáló kerékpáros bázisállomás alakítható ki, melynek részeként pihenő, járműszervizelő és szálláshely szolgáltató rendeltetés céljára létesíthető épület a SZT-n jelölt építési helyen belül.

(3) A K-Kö/2 jelű közlekedéshez kapcsolódó különleges terület építési övezetben a kötöttpályás közlekedési létesítmények üzemi területe és ehhez kapcsolódó szolgáltatások építményei helyezhető el.

(4) A K-Kö/3 jelű közlekedéshez kapcsolódó különleges terület építési övezetben üzemanyagtöltő, és ehhez kapcsolódó autós szolgáltatások építményei helyezhetőek el.”

55. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 61. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„61. Közlekedési övezetek előírásai”

56. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közlekedési övezetekben csak a kötöttpályás közlekedési létesítmények, a vízi közlekedési létesítmények, az utak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, mindezek csomópontjai, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, a gépjármű várakozóhelyek, utcabútorok, közművek és környezetvédelmi létesítmények elhelyezésére szolgálnak. Ha az adott övezeti szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a közlekedési övezetekben az övezetben megengedett rendeltetéseknek megfelelő rendeltetésű épület, továbbá a közterületeken elhelyezhető építmények helyezhetőek el.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Beltérületen 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 árokka, csapadécsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3 és KÖu/4 jelű közúti közlekedési övezetekben:)

„a) csak a közlekedési és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetőek el, épület csak az egyéb előírások figyelembevételével építhető.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A KÖu/1 jelű övezeteket az országos közúthálózat elemei képezik. Ebben az övezetben helyi közúthálózati elemek is létesíthetők.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A közlekedési terület övezeteinek jellemzői a 3. melléklet 10. számú táblázatában szerepelnek.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (16) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(KÖp jelű közlekedési övezetbe tartoznak a közterületi parkolók, melyek esetében)

- a) a Sztaravodai úti temető melletti telken legfeljebb 5%-os beépítéssel lehet a temető működését segítő kereskedelmi rendeltetésű épületet építeni,
- b) parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 5 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezetűrtő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, az egyes fáknak minimum 1,5 m² szabad földterület biztosításával, amely 1,5 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be”

(7) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (17) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(17) A KÖz jelű övezetben legalább gyep és cserje szintű növényállomány telepítendő. Az adott ingatlan elhelyezkedésétől függően azonban a környező területek védelmét szolgáló háromszintű növényállományt tartalmazó zöldfelület alakítandó ki, legkésőbb a szomszédos területen lévő közút kiépítésével egyidőben. Az övezetben épület nem helyezhető el, és az egyéb építmények közül is csak a közlekedéssel és közművesítéssel összefüggő építmények helyezhetők el.”

(8) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 62. § (19) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(19) A KÖv jelű övezetben csak a vízi közlekedést szolgáló rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezet területe csak 1 telekként alakítható ki.”

57. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 63. § (4)–(9) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A zöldterületek övezeteinek beépítési paraméterei a 3. melléklet 11. számú táblázatában szerepelnek.

(5) Zkk/2 jelű övezetekben elhelyezhető

- a) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
- b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
- c) kerti építmények,
- d) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
- e) egyéb előírások szerinti pavilon,
- f) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
- g) illemhelyek,
- h) műtárgyak,

i) terepszint alatti parkoló.

(6) A Zkp/1-H jelű övezetben elhelyezhetőek az (5) a)-h) pontokban felsorolt építmények, valamint

- a)* a sportolással a strandolással összefüggő, a víz hasznosításával kapcsolatos építmény,
- b)* a terület rendeltetésével kapcsolatos kiszolgáló épületek, egyéb építmények,
- c)* a 73. § (10) *ad)* pontban meghatározottak szerint a V/Z jelű övezettel határos területen vendéglátó rendeltetésű mozgó árusító jármű, vagy vontatmány.

(7) Zkk/2 övezetek területén csak teljes közművesítéssel helyezhető el épület.

(8) A Zkk/1 jelű övezetben épület nem helyezhető el, az építmények közül 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) A Zkk/K jelű övezetben elhelyezhető sétaút, pihenőhely, köztárgy, kerti építmény. Az övezetben épület nem építhető.”

58. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 64. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az erdőterületek építési paraméterei a 3. melléklet 12. számú táblázatában szerepelnek.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 64. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az erdőövezetekben a telekhatároktól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.”

59. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 65. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Védelmi célú erdő területén már meglévő, igazoltan 10 évnél régebbi épület és építmény az eredeti rendeltetésnek megfelelően megtartható és – a vonatkozó környezetvédelmi előírások keretei között – működtethető. A meglévő és megtartható épület nem bővíthető.

(5) Az Ev/2 övezetbe tartozó, rekultivált szeméttelep területén napelempark elhelyezhető.”

60. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 68. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Ek/1 közjóléti erdőterület övezetben épület nem helyezhető el, de a telek 95%-ának zöldfelületként történő megtartása mellett az építmények közül elhelyezhető:

- a)* erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b)* testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó.

c) szabadtéri sportpályák.”

61. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 69. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Valamennyi mezőgazdasági övezet területén az 1000 m²-nél kisebb földrészleten az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor, valamint kertes mezőgazdasági övezetben kerti WC 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. Ahol az övezeti előírások megengedik lakóépület elhelyezését, ott csak a gazdasági épülettől különálló önálló lakóépület létesíthető, mely kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat. A gazdasági rendeltetés és a lakó rendeltetés nem helyezhető el egy épületben.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 69. § (7) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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:)

„e) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 69. § (9) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A birtokközpontra vonatkozó előírások:

a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de:)

„bb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.”

62. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 70. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 13. számú táblázatában szerepelnek.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 70. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben különálló WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 70. § (10) bekezdés a) pont ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Mk/1 jelű övezetben
elhelyezhető)*

„ab) lakó rendeltetésű épület, épületrész a 3. melléklet 13. számú táblázatában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 70. § (13) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mk/2 jelű övezetben)

„a) egy telken legfeljebb egy gazdasági épület helyezhető el.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 70. § (14) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mk/3 jelű övezetben)

„c) a 2000 m²-t meghaladó nagyságú telken egy gazdasági épület helyezhető el.”

63. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 71. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 14. számú táblázatában szerepelnek.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 71. § (5) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Má/1 jelű övezetben)

„c) egy telken legfeljebb 2 épület helyezhető el.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 71. § (6) bekezdés a) pont ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Má/2 jelű övezetben
elhelyezhető)*

„ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a 3. melléklet 14. számú táblázatában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 71. § (6) bekezdés a) pontja a következő ad) alponttal egészül ki:

*(Má/2 jelű övezetben
elhelyezhető)*

„ad) az övezetnek 0274/14 hrsz-ú utca és 0278/2 hrsz-ú utca között lévő részén a megújuló energiaforrás műtárgya.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 71. § (7) bekezdés a) pont ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Má/3 jelű övezetben
elhelyezhető)*

„ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a 3. melléklet 14. számú táblázatában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,”

64. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 72. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület építési paraméterei a 3. melléklet 15. számú táblázatában szerepelnek.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 72. § (5) bekezdés a) pont ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mko/2 jelű övezetben

elhelyezhető építmények a védett természeti területek és Natura 2000 területek célkitűzéseinek és kezelési terveiben foglaltak megvalósulása érdekében)

„ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a 3. melléklet 15. számú táblázatában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,”

65. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 73. § (3)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A területen eltérő övezeti előírások hiányában a közforgalmú közlekedési építményeken kívül csak vízkár-elhárítási építmények, valamint a sporthorgászat célját szolgáló építmények, jacht kikötő és annak kiszolgáló építményei helyezhetők el.

(4) A vízgazdálkodási területek övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 16. számú táblázatában szerepelnek.

(5) A V/1 jelű övezetben a (3) bekezdésben felsoroltakon túlmenően a Duna és a környező területek rendeltetését nem zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális és sport rendeltetést tartalmazó úszóművek és építmények is elhelyezhetők.

(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 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.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 73. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A V/5 jelű övezetben az 50 ha-nál nagyobb vízfelülettel rendelkező telek esetén a parti sávban valamint a vízfelületnek a parttól számított 10 m-es sávjában szállás jellegű, vendéglátó és sport rendeltetésű építmények, valamint ilyen rendeltetésű felépítménnyel rendelkező úszóművek elhelyezhetőek úgy, hogy azok vízszintes vetületben számított összes területe a telek 1%-át nem haladhatja meg.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 73. § (10) bekezdés a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A V/z jelű Duna parti növekmény, „időszakos szárazulat” övezete a hullámtérben döntően zöldfelülettel borított, pihenést, kikapcsolódást szolgáló közhasználatú terület amelyen elhelyezhető)

„aa) a vízgazdálkodással összefüggő, a vízi sportot és egyéb rekreációs célt szolgáló, valamint az ezeket kiegészítő rendeltetésű legfeljebb 100 m² alapterületű épület és építmény.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 73. § (10) bekezdés a) pont ac) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A V/z jelű Duna parti növekmény, „időszakos szárazulat” övezete a hullámtérben döntően zöldfelülettel borított, pihenést, kikapcsolódást szolgáló közhasználatú terület amelyen elhelyezhető)

„ac) kerti építmények.”

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 73. § (10) bekezdés a) pontja a következő ad) alponttal egészül ki:

(A V/z jelű Duna parti növekmény, „időszakos szárazulat” övezete a hullámtérben döntően zöldfelülettel borított, pihenést, kikapcsolódást szolgáló közhasználatú terület amelyen elhelyezhető)

„ad) legalább a szolgáltatáshoz szükséges közműpótlók és nyilvános illemhelyek biztosítása mellett vendéglátó rendeltetésű mozgó árusító jármű, vagy vontatmány a 6. mellékletben GPS koordinátákkal meghatározott két területen, területenként összesen legfeljebb 5 járművel, vagy vontatmánnyal. E létesítmény területe kiterjedhet az övezettel határos Zkp/1-H jelű övezetbe sorolt területre is.”

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 73. § (10) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A V/z jelű Duna parti növekmény, „időszakos szárazulat” övezete a hullámtérben döntően zöldfelülettel borított, pihenést, kikapcsolódást szolgáló közhasználatú terület amelyen nem helyezhető el)

„ba) önálló gépkocsi parkoló, valamint”

66. §

A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 74. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A természetközeli terület építési paraméterei a 3. melléklet 17. számú táblázatában szerepelnek.”

67. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 75. § (2)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A beépítésre nem szánt különleges területek és azok övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 18. számú táblázatában szerepelnek.

(3) A Kb-Re/1 jelű beépítésre nem szánt rekreációs övezetben a kialakult állapot megtartása mellett erdőszház, az erdőműveléssel összefüggésben lakórendeltetést befogadó épület és kiszolgáló gazdasági épület, vendégház helyezhető el.

(4) A Kb-Re/2 jelű beépítésre nem szánt rekreációs övezetben elhelyezhető szálláshely szolgáltató és a lakás kivételével az azt kiszolgáló egyéb rendeltetést befogadó épület.

(5) A különleges beépítésre nem szánt sportterületek övezeteiben:

a) a Kb-Sp/1 jelű övezetben csak sport és szabadidős építmények, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el.

b) a Kb-Sp/2 jelű övezetben csak vízi sport és szabadidős építmények, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el.

bb) nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.

c) a Kb-Sp/3 jelű övezetben

ca) csak a sport, pihenő és szabadidős tevékenységet szolgáló, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el,

cb) nem helyezhető el a technikai sportok építményei, üzemanyag-töltő állomás, parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs,

d) a Kb-Sp/4 jelű övezetben

da) csak sportépítmények, a lovassport állattartó építményei, továbbá az ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést befogadó épületek helyezhetők el,

db) nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára.”

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 75. § (6) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kb-Ho/1 jelű beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület övezetében elhelyezhető építmények)

„c) a honvédelmi célú terület működéséhez szükséges gazdasági építmények.”

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 75. § (8) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépítésre nem szánt temetőterület övezetei)

„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 magas, az átlátást legalább 80%-ban megakadályozó kerítés építése 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.”

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 75. § (8) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A beépítésre nem szánt temetőterület övezetei)

„e) A temető övezetén belül, a más beépítésre szánt területtel közös határtól számított 10 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.”

68. §

(1) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.

(2) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

(3) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(4) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. melléklete a 6. melléklet szerint módosul.

(5) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 5. melléklet szerint módosul.

(6) A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

69. §

Hatályát veszti a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet

- 1) 2. § (2) és (3) bekezdése,
- 2) 2. § (5) és (6) bekezdése,
- 3) 4. § (1) bekezdés b) pontja,
- 4) 4. § (2) bekezdés 10. pontja,
- 5) 5. alcíme,
- 6) 6. § (1) és (2) bekezdése,
- 7) 7. § (11) és (12) bekezdése,
- 8) 7. § (14) bekezdése,
- 9) 7. § (16) bekezdése,
- 10) 9. alcíme,
- 11) 10. alcíme,
- 12) 11. alcíme,
- 13) 12. § (4) bekezdése,
- 14) 13. § (5)–(11) bekezdése,
- 15) 14. § (4)–(7) bekezdése,
- 16) III. Fejezete,
- 17) 18. § (6) bekezdése,
- 18) 18. alcíme,
- 19) 21. § (2) bekezdése,
- 20) 22. § (3) bekezdése,
- 21) 24. § (3) bekezdése,

- 22) 25. § (2) bekezdés a) pontja,
- 23) 25. § (5) bekezdése,
- 24) 27. § (2) bekezdése,
- 25) 28. § (4)–(6) bekezdése,
- 26) 30. § (5) bekezdése,
- 27) 36. § (2) bekezdése,
- 28) 36. § (9) bekezdése,
- 29) 36. § (14)–(16) bekezdése,
- 30) 36. § (18) bekezdés c) pontja,
- 31) 36. § (19) bekezdése,
- 32) 36. § (22) és (23) bekezdése,
- 33) 37. § (1) bekezdése,
- 34) 37. § (2)–(4) bekezdése,
- 35) 37. § (6)–(9) bekezdése,
- 36) 37. § (12)–(14) bekezdése,
- 37) 37. alcím címe,
- 38) 38. § (2) és (3) bekezdése,
- 39) 38. § (5)–(11) bekezdése,
- 40) 39. § (2) bekezdése,
- 41) IX. Fejezete,
- 42) 41. §-a,
- 43) 42. § (1) bekezdése,
- 44) 42. § (3) bekezdés a) és b) pontja,
- 45) 42. § (5) bekezdés b)–d) pontja,
- 46) 42. § (6) bekezdése,
- 47) 43. § (3) bekezdése,
- 48) 43. § (4) bekezdés c) pontja,
- 49) 43. § (5) bekezdése,
- 50) 43. § (7) bekezdése,
- 51) 43. § (8) bekezdés a) pontja,
- 52) 43. § (8) bekezdés f) pontja,
- 53) 43. § (17) és (18) bekezdése,
- 54) 43. § (23) bekezdés a) és b) pontja,
- 55) 43. § (24) bekezdése,
- 56) 43. § (26) bekezdés a) pontja,
- 57) 43. § (26) bekezdés d) pontja,
- 58) 44. § (2) bekezdése,
- 59) 44. § (5) bekezdés c) és d) pontja,
- 60) 44. § (6) bekezdése,
- 61) 44. § (9) bekezdése,
- 62) 46. § (3) bekezdés a) és b) pontja,
- 63) 46. § (4) bekezdése,
- 64) 46. § (9) bekezdése,
- 65) 46. § (12) bekezdés a) pontja,
- 66) 46. § (13) bekezdése,
- 67) 47. § (2) bekezdés b) és c) pontja,
- 68) 47. § (3) bekezdése,
- 69) 47. § (5) bekezdése,
- 70) 47. § (9) bekezdése,
- 71) 47. § (13) és (14) bekezdése,

- 72) 48. § (7) bekezdése,
- 73) 48. § (12) bekezdése,
- 74) 48. § (14) bekezdése,
- 75) 48. § (16) bekezdés b) pontja,
- 76) 48. § (17) bekezdés a) pontja,
- 77) 48. § (18)–(22) bekezdése,
- 78) 48. § (23) bekezdés a) és b) pontja,
- 79) 48. § (23) bekezdés f) és g) pontja,
- 80) 48. § (24) bekezdése,
- 81) 49. § (2) bekezdése,
- 82) 49. § (5) bekezdése,
- 83) 50. § (1) és (2) bekezdése,
- 84) 50. § (4) bekezdés b)–d) pontja,
- 85) 50. § (7) bekezdése,
- 86) 51. § (1) bekezdése,
- 87) 53. § (2)–(4) bekezdése,
- 88) 55. § (1) bekezdése,
- 89) 55. § (3) bekezdés b) pontja,
- 90) 55. § (3) bekezdés d) pontja,
- 91) 60. § (3) bekezdése,
- 92) 61. § (1) bekezdése,
- 93) 62. § (2) bekezdése,
- 94) 62. § (4) és (5) bekezdése,
- 95) 62. § (6) bekezdés b) pontja,
- 96) 62. § (12)–(15) bekezdése,
- 97) 62. § (16) bekezdés c) pontja,
- 98) 62. § (18) bekezdése,
- 99) 62. § (20) bekezdése,
- 100) 63. § (1)–(3) bekezdése,
- 101) 63. § (10) bekezdése,
- 102) 64. § (2) és (3) bekezdése,
- 103) 64. § (6) bekezdése,
- 104) 65. § (1) bekezdése,
- 105) 66. § (1) bekezdése,
- 106) 67. § (1) bekezdése,
- 107) 67. § (2) bekezdés c) pontja,
- 108) 67. § (3) bekezdése,
- 109) 68. § (1) bekezdése,
- 110) 69. § (1) bekezdése,
- 111) 69. § (5) bekezdés b)–g) pontja,
- 112) 69. § (6) bekezdés c) pontja,
- 113) 69. § (9) bekezdés b) pont bc) alpontja,
- 114) 70. § (3) bekezdése,
- 115) 70. § (13) bekezdés b) pontja,
- 116) 70. § (14) bekezdés d) pontja,
- 117) 71. § (1) bekezdése,
- 118) 71. § (3) bekezdése,
- 119) 71. § (7) bekezdés b) pontja,
- 120) 73. § (1) és (2) bekezdése,
- 121) 73. § (9) bekezdése,

- 122) 74. § (1) bekezdése,
- 123) 75. § (1) bekezdése,
- 124) 75. § (6) bekezdés d) pontja,
- 125) XII. Fejezete,
- 126) 2. melléklet szerinti csatolmánya,
- 127) 4. melléklet szerinti csatolmánya,
- 128) 5. melléklet szerinti csatolmánya,
- 129) 6. melléklet szerinti csatolmánya,
- 130) 7. melléklet szerinti csatolmánya,
- 131) 10. függelék,
- 132) 3. melléklet szerinti csatolmánya.

70. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szentendre, 2023.

Fülöp Zsolt
polgármester

dr. Schramm Gábor
jegyző

Záradék:

A rendelet 2023.-én került kihirdetésre.

dr. Schramm Gábor
jegyző

1. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

„8. melléklet a 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZÉSZ 8. melléklet régi 10. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

1. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklete a következő 1. ponttal egészül ki:

„1. I. terület sarokpontjai:

	A	B	C
1	Pont száma	Pont koordináták	
2		GPS ϕ [°](WGS'84 szélesség)	GPS λ [°](WGS'84 hosszúság)
3	P1	47.665288	19.079500
4	P2	47.664052	19.081432
5	P3	47.663800	19.080740
6	P4	47.664183	19.078975
7	P5	47.664945	19.078712

2. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklete a következő 2. ponttal egészül ki:

„2. II. terület sarokpontjai:

	A	B	C
1	Pont száma	Pont koordináták	
2		GPS ϕ [°](WGS'84 szélesség)	GPS λ [°](WGS'84 hosszúság)
3	P1	47.661729	19.080681
4	P2	47.661666	19.081258
5	P3	47.661341	19.081159
6	P4	47.661402	19.080582
7	P5	47.661543	19.080550

3. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

1. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a következő címmel egészül ki:

„Állattartó építmények védőtávolsága”

2. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete a következő táblázattal egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1		Kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója trágya vagy trágyalé tárolója			Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
2		4-10 állatig (m)	11-100 állatig (m)	101-től több állat (m)	4-10 állatig (m)	11-100 állatig (m)	101-500 állatig (m)	501-től több állat (m)	1-5 állatig (m)	6-10 állatig (m)	11-től több állat (m)
3	Lakó, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, sport vagy üdülőtől épülettől	8	10	15	8	10	15	20	15	20	30
4	oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális, ételkészítés, előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől	10	20	30	60	60	60	60	60	60	60
5	Kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	10	10	15	20	15	15	50
6	Vízvezeték-től	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2

7	Kerti csaptól	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3
---	---------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

33

4. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

1. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő címmel egészül ki:

„Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke”

2. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 1. ponttal egészül ki:

„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;”

3. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 2. ponttal egészül ki:

„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;”

4. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 3. ponttal egészül ki:

„3. Castrum területe:

1047, 1048, 1049, 1051, 1052/2, 1053, 1054, 1060, 1061, 1062/1, 1064/3, 1064/4, 1065, 1066, 1067, 1070, 1072, 1073 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja épített értékek fejlesztése és védelme;”

5. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 4. ponttal egészül ki:

„4. Szentendrei Régi Déli Vízmű-kutak területe: 1. helyrajzi számú telkek, melynek településrendezési célja infrastruktúra fejlesztés;”

6. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 5. ponttal egészül ki:

„5. Belváros közösségi tulajdonú ingatlanok:

1872, 1840, 2283, 2304, 2305, 2308, 2312, 2336, 2339, 2341, 2343, 2427 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja intézményi fejlesztés;”

7. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 6. ponttal egészül ki:

„6. Pap-szigeten:

4468, 4469, 4470, 4472, 4474, 4475, 4476 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja tematikus intézménypark, infrastruktúra fejlesztés.”

8. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 7. ponttal egészül ki:

„7. volt szovjet laktanya területe:

5, 6, 7, 012/1 helyrajzi számú telkek, melyeknek településrendezési célja intézményi és infrastruktúra fejlesztés.”

9. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a következő 8. ponttal egészül ki:

„8. Dunaparti Művelődési Ház területe: a 1838 helyrajzi számú telek, melynek településrendezési célja intézményi fejlesztés.”

5. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő címmel egészül ki:

„Építési övezetek és övezetek paramétertáblázatai”

2. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 1. ponttal egészül ki:

„1. számú táblázat: Nagyvárosias lakóterület:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Ln/0	SZ	Szabályozási tervén ábrázoltak szerint	95*	95*	-	-	K	* Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához
3	Ln/ksz	SZ		30 (100*)	40	Éh	40	6,0	* feltételhez kötött beépítési mérték lásd 42. § (9)
4	Ln/g	SZ		80	95		40	3,5	
5	Ln/kk	SZ		5	5		40	3,5	
6	Ln/kö	-			5	20	T	5	0

3. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 2. ponttal egészül ki:

„2. számú táblázat: Kisvárosias lakóterület:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Lk/K	-	-	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz illeszkedően, nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig
3	Lk/0	SZ/Z	SZT szerint	100	100	Éh	0	K**	úszótelkes beépítés esetén alkalmazandó ** feltételhez kötötten növelhető, lásd 43.§ (8) e)
4				40 (60*)	40 (60*)		20		minden más esetben alkalmazandó * meghatározott esetekben alkalmazható, lásd 43.§ (8) c)
5	Lk/u	SZ	7.300	K	K	Ö	40	K	
6	Lk/1	SZ	1.500	15	20	Éh	60	10,5	
7	Lk/2	SZ	5.000	20	25		60	7,5	
8	Lk/3	SZ	900	25	30		50	5,5	
9	Lk/4	SZ	1.200	25	35		50	6,5	

10	Lk/5	SZ	2.500	20	35		60	7,5	
11		SZ	720	20	20		60	5,5	A Bükkös patak menti övezet
12	Lk/6	SZ	2.000	25*	30		50	9,0 (12,0**)	* övezet területére vetítve ** SZT szerint
13	Lk/7-ko	O	720	30	35		40	5,0	rendeltetésszám korlátozás
14	Lk/8-ko	O/SZ	720	30	35		40	5,5	rendeltetésszám korlátozás
15	Lk/8	O/SZ	720	30	35		40	5,5	
16	Lk/9-ko	O/SZ (Z*)	1.000	30 (35*)	35		40	6,0 (7,5*)	rendeltetésszám korlátozás * feltételhez kötött beépítési mód és mérték, feltételhez kötött magassági érték, lásd 43. § (14)
17	Lk/9	O/SZ	1.000	30	35		40	6,5	
18	Lk/10	SZ	2.000	30	35		40	7,5	
19	Lk/11	SZ	2.000	30	35		40	8,0	
20	Lk/12	O/SZ	700 (1500*)	35	45		30	7,5	* feltételhez kötött, lásd 43. § (17)
21	Lk/13-ko	O/SZ	720	40	50		25	5,5	rendeltetésszám korlátozás
22	Lk/14	Z	2.000	45	55		25	12	
23	Lk/15	O	540	50	60		25	5,0	
24	Lk/16	Z	270	50	60		25	5,5	
25	Lk/17	K/O	540	50	60		25	6,5 (7,5*)	* feltételhez kötött magassági érték, lásd 43. § (21)
26	Lk/18	K/Z	540	50 (75*)	60 (85*)		25 (20*)	6,5 (7,5**)	* sarkon átfordulóan zárósorú beépítésű saroktelek beépítésekor ** feltételhez kötött magassági érték, lásd 43. § (21)
27	Lk/ksz-1	SZ	3.000	15	20		30	12,5	kereskedelmi-szolgáltató övezet
28	Lk/ksz-2	SZ	400	40	50		20	5,5	kereskedelmi-szolgáltató övezet
29	Lk/g	O/Z	800	60	80		20	3,0	kereskedelmi-szolgáltató övezet
30	Lk/kk	SZ	-	0** 6***	10*	Ö	40	2,0* 13,0***	* terephe süllyesztett lemezparkoló létesítése esetén ** általános esetben *** SZT-n jelölt építési helyen belül történő épület építése esetén
31	Lk/mu	-	0	0	0	-	0	0	magánút övezete

4. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 3. ponttal egészül ki:

3. számú táblázat: Kertvárosias lakóterület:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Lke/1	SZ	1.500	10	15	60	5,5	
3	Lke/2	SZ	1.000	15*	20	60	5,5	* telekterülettel összefüggő, lásd 44. § (8)
4	Lke/3	SZ	1.000	15	20	60	5,5	
5	Lke/4-H	SZ/O	1.100	15	20	60	6,0	
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	lkr	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	

22

5. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 4. ponttal egészül ki:

3.4. számú táblázat: Településközpont terület:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Vt/K	-	-	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz illeszkedően, nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig
3	Vt/0	-	-	-	-	T	-	-	kialakult paraméterértékek nem változtathatók kivéve bontás esetét
4	Vt/1	SZ	1.000	10 (20*)	15 (25*)	Éh	50	5,0	* ha a beépített alapterület legalább 30%-án közhasználatú rendeltetés létesül
5	Vt/2	SZ	4.000	15	20	Éh	60	7,5	
6	Vt/3-H	SZ	1.500	20	0	-	30	7,5	
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	
12	Vt/9	SZ	4.000	30	35	Éh	40	7,5	
13	Vt/10	O/SZ	2.000	40	40 (60*)	T	40	10,5	* terepszinten, vagy terepszint alatti rendeltetéshez kötve
14	Vt/11	SZ	2.000	35	80**	T	30	7,5	** Vasúti villásor és a HÉV vonal közötti területen lévő telkek esetében alkalmazandó
15		Z**	800**	80**	80**	T**	10**	10,5**	
16	Vt/12	Z/O	700 5.000	50	50	T	15	10,0	
17	Vt/13-H	SZ	1.500	40	-	-	30	7,5	
18	Vt/14	SZ	1500	40	50	Éh	25	7,5	
19	Vt/15	O	540	50	60	Éh	25	5,0	
20	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
21	Vt/17	Z	1.000	50	80	T	30	10,5	
22	Vt/18-H	O	8.000	45	45 (60*)	T	25	10,5	*hullámtéri terepszinten rendeltetéshez kötve
23	Vt/19	SZ	3.000	30	40 (60*)	T	30	10,5	*terepszinten, vagy terepszint alatti rendeltetéshez kötve

6. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 5. ponttal egészül ki:

„5. számú táblázat: Intézmény terület:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	VI/K	-	-	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz illeszkedően, nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig
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	
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, lásd 47.§ (10) d)
8	VI/6-H	SZ	800	40	-	-	30	6,5	
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	

23

7. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 6. ponttal egészül ki:

„6. számú táblázat: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Gksz/0	-	50.000	0	0	60	0	
3	Gksz/1	SZ	10.000	6*	10	60	6,0	* meglévő beépítettség mértéke, az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze 13-4-157/2017 számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.
4	Gksz/2	SZ	3.000	15	15	40	5,5	
5	Gksz/3	SZ	3.000	25	25	40	5,5	
6	Gksz/4	SZ	4.000	35	25	40	5,5	
7	Gksz/5	O/SZ	2.000	35	35	30	7,5	
8	Gksz/6	SZ	3.000 (5.000**)	35	35	25 (35**)	7,5 (10,5**)	** 48. § (17) b) pontja szerinti esetben

9	Gksz/7	SZ	5.000 (10.000*)	35	40	25 (35*)	10,5	* a II. sz. főút külterületi szakasza mentén kialakítható legkisebb telekterület és zöldfelületi mérték
10	Gksz/8	SZ	1.000	40	40	35	5,0	
11	Gksz/9	O	2.000	40	40	30	7,5	
12	Gksz/10	SZ	2.000	40	40	20	10,0	
13	Gksz/11	O	1.000	45	45	20	7,5	
14	Gksz/12	SZ	3.000	50	60	20	12,5	
15	Gksz/mu	-	0	0	0	0	0	Gazdasági területen belüli magánút
16	Gksz/13	SZ	10.000	35	40	25	10,5 (20,0*)	* Sport rendezetési főfunkció esetén

8. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 7. ponttal egészül ki:

„7. számú táblázat: Ipari terület:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Gip/1	SZ	2.000	30	35	25	10,5	
3	Gip/2	SZ (O*)	2.000	35	40	25	7,5	* Lásd a 49. § (7)-t.
4	Gip/3	SZ	5.000	40	40	25	16	
5	Gip/mu	-	0	0	0	0	0	iparterületi magánút

9. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 8. ponttal egészül ki:

„8. számú táblázat: üdülő terület:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Üh/1	SZ	1.500	10	15	60	4,5	
3	Üh/2	SZ	2.000	10	15	60	4,5	
4	Üh/3-H	O/SZ	720	15	0	60	6,0	
5	Üh/1-H	SZ	1.000	15	0	60	6,0	

10. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 9. ponttal egészül ki:

„9. számú táblázat: különleges beépítésre szánt terület:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1	Az építési övezet jele	Az építési övezet megnevezése	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	K-Cas/K	különleges terület - Castrum	-	-	0	0	60	0	
3	K-Re/0	különleges rekreációs és turisztikai terület	-	50.000	0	0	60	5,5	
4	K-Re/1	különleges rekreációs és turisztikai terület	SZ/O*	2.000	20	20	60	5,5	* a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló.
5	K-Re/2		SZ	6.000	25	25	60	7,5	
6	K-Sk/1		különleges terület - Skanzen	SZ	5.000	15	20	60	7,5
7	K-Sp/1	különleges sportterület	SZ	5.000	20	20	60	7,5	
8	K-Sp/2		SZ	6.000	30	40	40	10,0	
9	K-Sp/3		SZ	3.000	40	40	40	4,5-8,0	
10	K-Ák/1	különleges állat- és növénykert területe	SZ	3.000	20	25	45	5,0	
11	K-Ho/1	hírvédelmi, katonai nemzetbiztonsági célra szolgáló különleges terület	SZ	20.000	20	20	40	15,0 / 7,5*	* Lásd 57. § c).
12	K-Hull/1	közműnyelvi folyékony hulladékkezelő, szennyvíztisztító telep területe	SZ	10.000	20	20	40	7,5	
13	K-K/1	közműszolgáltatás különleges területe	SZ/O*	-	-	-	-	-	* a kialakult állapotnak megfelelően lehet szabadon álló, vagy oldalhatáron álló
14	K-K/1-H	közműszolgáltatás különleges területe hullámtéri területen	SZ/O*	-	-	-	-	-	
15	K-Im/0 (K-kő+Gksz)	különleges terület - intermodális csomópont	SZ/O*	-	-	-	-	-	
16	K-Kő/1	közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésre szolgáló különleges terület	SZ	2.500	15	15	40	6,0	
17	K-Kő/2	kapcsolódó épület elhelyezésre szolgáló különleges terület	SZ	20.000	25	25	40	6,0	vasút üzemi terület
18	K-Kő/3		SZ	3.000	30	30	40	6,0	

11. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 10. ponttal egészül ki:

„10. számú táblázat: Közlekedési területek:

	A	B	C	D	E	F
1	az út megnevezése/kategóriája	SZT-en övezeti jele	SZT-en színe	meglévő/ tervezett szabályozási szélesség (m)		Beépítési lehetőség /% /
2				belterületen	külterületen	
3	országos főút					

4	11. sz. főút külterületi szakasza	KÖu/1	barna		K/54,0	0
5	11. sz. főút belterületi szakasza (Dózsa György út, Dunakanyar krt., Ady E. u.)			K/22,0-25,00		
6	országos mellékutak					
7	1108 j. összekötő út (Kalászi út)	KÖu/1	barna	K (22,0)		
8	1112 j. összekötő út (Dobogókői út)			K/22,0		
9	1116 j. összekötő út (Szentlászlói út)			K/16,0	K-30,0	0
10	11112 j. bekötő út (Szarvas-hegyi út Sztaravodai út külterületen.)			K/18,0-20,0	K-22,0	0
11	11113 j. bekötő út (Dömörkapuhoz)				K-16,0 (min: 6,0)	0
12	11114 j. bekötő út (Lajos-forráshoz)				K (8,0)	0
13	Nyugati tehermentesítő út déli szakasza				22,0	0
14	gyűjtő utak			szabályozási szélesség		
15				meglévő (m)	tervezett (m)	
16	Rózsa utca	KÖu/2	vörös	K/18,0-22,0		5
17	Kőzúzó utca			K/16,0-22,0	16,0	5
18	„Új Ipari utca”			-	16,0	5
19	Vasúti villasor			K/22,0	K-16,0-22,0	5
20	Pomázi út			K/16,0	belter: K-16,0 külter: 20,0	5
21	Római sánc utca – Kálvária út utca			10,0-24,0	K-26,0	5
22	Radnóti Miklós utca			változó	14,0-21,0-két-szint u. 28,0	5
23	Pásztor utca			K/16,0	K-16,0-	5
24	„Északi összekötő” út (Szentlászló u. – Pásztor u. – Sztaravoda út összekötésére tervezett út)			-	22,0	5
25	Egres u. – Törökvilgyi u.			K/10,0-18,0-	10,0-18,0	5
26	Tegez utca			K/12,0-16,0	12,0-16,0	5
27	Barackos út			K/12,0-16,0	12,0-16,0	5
28	Cseresznyés út			K/12,0-16,0-	12,0-16,0	5
29	Barackvirág utca			K/12,0-16,0	12,0-16,0	5
30	Boldogtanyai út – Irtás u.	K/10,0	10,0-12,0	5		
31	kiszolgáló utak			keresztmetszeti szélesség (m)		
32				meglévő (m)	tervezett (m)	
33	Tervezett – „K-Ny-összekötő” út (Egres u – Sztaravoda út- Vasvári Pál u. összekötésére tervezett út)	KÖu/3	citrom sárga	-	16,0	5
34	belterületi kiszolgáló utak			K (min. 6,0)		5
35	jelentősebb mezőgazdasági utak			K (min. 5,0)		0
36	egyéb közlekedési területek övezetei			keresztmetszeti szélesség (m)		
37	jelentősebb gyalogos és kerékpárutak	KÖu/4	szürkés	K (min. 3,0)		0
38	külön-szintű csomópont	KÖcs	c.sárga	változó		0
39	közlekedési zöldfelületek	KÖz	c.sárg+zöld	változó		0
40	közterületi parkoló	KÖp	c.sárga	változó		5,0

41	vasúti terület	KÖk/1	barna	K	0
42	vízi-közlekedés, hajó kikötő területe	KÖv	c.sárga	változó	0

12. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 11. ponttal egészül ki:

„11. számú táblázat: Zöldterületek:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Zkp/1-H	SZ	5.000	5.000	3	-	4,5	
3	Zkk/K	-	-	-	0	0	0	
4	Zkk/1	—	200	—	0	0	0	
5	Zkk/2	SZ	2.000	2.000	3	3 (10*)	4,5	* terepszint alatti parkoló esetén

13. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 12. ponttal egészül ki:

„12. számú táblázat: Erdőterületek:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Eho/1	SZ	-	100.000 (10 ha)	1,0	3,0	4,5*	
3	Eg/1	SZ	-	-	0	0	0	
4	Ek/1	-	-	-	0	0	0	
5	Ek/2	SZ	-	40.000 (4 ha)	3,0	3,0	4,5	
6	Ev/1	-	-	-	0	0	0	védett
7	Ev/2	-	-	-	0	0	0	védelini

14. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 13. ponttal egészül ki:

„13. számú táblázat: Kertés mezőgazdasági területek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható új telek legkisebb	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés	
2				szélessége (m)	mélysége (m)					

3	Mk/1	SZ	1.500	25	30	1.000	1,5%, de max. 30m ²	5,0	3,5	kertművelési ágban nyilvántartott telkek esetén
4		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
5		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.
6	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
7	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

15. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 14. ponttal egészül ki:

„14. számú táblázat: Általános mezőgazdasági területek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telkek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható új telkek legkisebb szélessége (m)	Kialakítható új telkek legkisebb mélysége (m)	Beépíthető telkek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2										
3	Má/1	SZ	10.000	50	75	10.000	3,0	3,0	5,5	
4	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 telkek esetén
5						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 rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti 10.000 m ² -nél nagyobb telkek esetén, de új

										telekalakítás esetén 20.000m ² -nél nagyobb telek esetén
6	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	
7	Má/4	SZ	20.000	25	30	20.000	0,5%, de max. 100m ²	0,0	4,5	
8	Má/5	SZ	20.000	25	30	20.000	1,0%, de max. 200m ²	0,5	4,5	
9	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	
10	Má/7	SZ	50.000	100	150	50.000	0,1% de max. 60m ²	0,0	3,5	

16. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 15. ponttal egészül ki:

„15. számú táblázat: Korlátozott mezőgazdasági területek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	Kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
3	Mko/1	SZ	10.000	50	75	10.000	3,0%	0,0	4,5	
4	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
5		SZ	20.000	100	150	10.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. bruttó. 200m ²	3,0	gazd.- ép. 3,5 lakóép. 4,5	érvényes a rendelet hatálybalépésekor meglévő telékszerkezet szerinti 10.000 m ² -nél nagyobb telek esetén, de új telekalakítás esetén 20.000 m ² -nél nagyobb telek esetén
6	Mko/3	SZ	20.000	100	150	20.000	0,5% max. bruttó. 100 m ²	0,0	4,5	

17. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 16. ponttal egészül ki:

„16. számú táblázat: Vízgazdálkodási területek:

	A	B	C	D	E
1	Az övezet jele	Beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
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	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. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 17. ponttal egészül ki:

„17. számú táblázat: Természetközeli területek:

	A	B	C	D	E
1	Az övezet jele	Beépítés módja	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Tk/1	-	0	0	

19. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 18. ponttal egészül ki:

„18. számú táblázat: Beépítésre nem szánt különleges területek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az övezet jele	Az építési övezet megnevezése	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	Megjegyzés
2	Kb-Re/1	különleges beépítésre	O/SZ	3.000	3.000	10	10	5,5	
3	Kb-Re/2	nem szánt rekreációs területek	SZ	3.000	3.000	8	10	7,5	
4	Kb-Sp/1	különleges beépítésre	SZ	4.000	4 000	10	10	4,5	
5	Kb-Sp/2-H	nem szánt sport területek.	O/SZ	1.500	1 500	10	0	6,5	
6	Kb-Sp/3		SZ	4.000	4 000	10	10	6,5	
7	Kb-Sp/4		SZ	20.000	20.000	10	10	4,5	
8	Kb-Ho/1	különleges beépítésre nem szánt	SZ	20.000	20.000	4	4	4,5	

		honvédelmi célokat szolgáló területek							
9	Kb-Sk/1	Skanzen beépítésre nem szánt különleges területe	SZ	10.000	5.000	5	10	4,5	
10	Kb-T/ke	kegyeleti temető	-	2.500	-	-	-	-	
11	Kb-T/1	temetők területe	SZ	2.500	2.500	5	5	7,5	
12	Kb-T/2		O/SZ	3.000	3.000	10	10	6,5	
13	Kb-K/I	beépítésre nem szánt különleges közműterület	SZ	0	0	5	5	4,5	

20. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a következő 19. ponttal egészül ki:

„19. számú táblázat: A táblázatokban használt rövidítések jelentései:

	A	B
1	K	kialakult
2	Éh	terepszint feletti építési helyen
3	Ö	övezetre vetített
4	T	telek teljes területe
5	SZ	szabadonálló
6	O	oldalhatáros
7	Z	zárt sorú

1. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. melléklete a következő címmel egészül ki:

„A Város kereskedelmi, Szolgáltató és Ipari gazdasági területein el nem helyezhető új építmények, rendeltetések jegyzéke”

2. A Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet 7. melléklete a következő táblázattal egészül ki:

1	semmilyen állattartó telep
2	önállóan létesített vágóhíd
3	halfeldolgozás
4	cukorgyártás
5	nyersbőr-cserzés
6	vegyi anyagok gyártása
7	peroxidok gyártása
8	műtrágyagyártás
9	cellulózgyártás
10	peszticidek gyártása, formálása és kiszerezése
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 előállítás) a termelés folyamat. fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
27	-
28	szén, lignit önálló felszíni tárolása
29	kőolaj, kőolajtermék tárolása a saját üzemi ellátás kivételével

30	vegyi termék tároló, 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	szennyvízeürítő 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 autórönccs-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	kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetője
42	A típusú izotóplaboratórium
43	szabadtéri létesítmény motorok, turbinák és reaktív motorok próbapadon történő vizsgálatához
44	állandó szabadtéri próbapálya motoros járművek részére

53