MŰ-HELY TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1065. Bp, VI. Bajcsy Zs. út 31.
PoB: 1364 BP 4. PF 245
Tel: (36-1) 312 4570, 312 4573, fax: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@ muhelyrt.hu

SZENTENDRE
VÁROS TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI TERVE

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének **37/2015. (XI.17.), 36/2015. (XI.17.), 27/2014. (XI.18.), 18/2014. (VIII.15.), 1/2014. (II.4.), 27/2013,. (VIII.29.)**, **23/2013. (VII.2.)**, **53/2011. (XII.9.)**, **23/2009.(VI. 15.)**, **42/2008.(XI.14.), a 22/2006.(V.19.) és 32/2004.(VIII. 30.) sz. rendeletekkel módosított** 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelete Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
37/2015. (XI.17.), 36/2015. (XI.17.), 27/2014. (XI.18.), 18/2014. (VIII.15.), 1/2014. (II.4.), 27/2013. (VIII.29.), 23/2013. (VII.2.), 53/2011. (XII.9.), 23/2009.(VI. 15.), 42/2008. (XI.14.), a **22/2006. (V.19.)** és **32/2004. (VIII.30.) sz. rendeletekkel**
módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelete
(Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve)

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő - testülete

az 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében,

az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) c) bekezdése alapján

jóváhagyja Szentendre Város Szabályozási Tervének módosítását,

megalkotja Helyi Építési Szabályzatot módosító rendeletet és

elrendeli azok kötelező alkalmazását.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya
1.§

(1) Jelen rendelet (Szentendrei Helyi Építési Szabályzat) és a Szabályozási Terv hatálya Szentendre Város igazgatási területére terjed ki[1], az alábbiak kivételével:

a) [2]

b) a nem szabályozott (a SZT-en „Nem szabályozott terület" felirattal jelölt) területekre, ahol az 1997. évi LXXVIII. törvény 18. § előírásait kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen (a továbbiakban: a területen) területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak:

a) az általános érvényű előírásoknak,

b) [3]

c) a Szentendrei Helyi Építési Szabályzatnak (a továbbiakban: HÉSZ),

d) a SZT-en lehatárolt területeken a hatályban maradó Önkormányzati rendeletek előírásainak,

e) a HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendeletnek (a továbbiakban: OTÉK[4])

megfelelően szabad.

(3) A HÉSZ alábbi rendelkezéseit az OTÉK-tól eltérően kell alkalmazni, az FVM KMTFI 2157-15/2002 számú, az OTÉK 111.§ szerinti hozzájárulásában foglaltaknak megfelelően:

a) HÉSZ 9.§ (3) bek. a) pont 5. ..... OTÉK 12.§ (3) bek.

b) HÉSZ 9.§ (5) bek. a) pont 4.-5. ..... OTÉK 12.§ (3) bek.

c) HÉSZ 9.§ (8) bekezdés ..... OTÉK 25.§

d) HÉSZ 10.§ (2) bek. a) pont 8. ..... OTÉK 16.§ (3) bek.

e) HÉSZ 11.§ (2) bek. a) pont 5.-6. ..... OTÉK 19.§ (3) bek.

f) HÉSZ 11.§ (3) bek. 3.-4. ..... OTÉK 20.§ (5) bek.

g) HÉSZ 12.§ (2) bek. a) pont 2. ..... OTÉK 23.§ (3) bek.

h) HÉSZ 12.§ (6) bekezdés ..... OTÉK 25.§

i) HÉSZ 19.§ (4) bekezdés ..... OTÉK 35.§ (1) bek.

j) HÉSZ 19.§ (5) bekezdés ..... OTÉK 35.§ (1) bek.

(4) A HÉSZ csak mellékleteivel és a SZT-vel együtt érvényes.

(5) A HÉSZ mellékletei:

a) Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások) .....(1. számú melléklet)

b) [5]

c) [6]

d) Déli gazdasági területek[7] építési övezeteinek területén el nem helyezhető új építmények, funkciók jegyzéke [8] .....(4. számú melléklet)

---

[1] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[2] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[3] Törölve a 22/2006. (V. 19.). Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től
[4] az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló – a 36/2002 (III.7.) kormányrendelettel módosított – 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK)
[5] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[6] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[7] 11-es út – Pomázi út – közigazgatási határ – 1108 jelű, budakalászi út által határolt terület
[8] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

e) [9] Szabályozási terv, melynek tartalma két tervlapon kerül ábrázolásra:

1. a város (1) bekezdésben meghatározott területeire vonatkozó közterület szabályozási és övezeti terv (M=1:4.000 ma.)
2. a sajátos helyi szabályozási elemeket rögzítő fedvénytervek (M=1:1.000, M = 1:4.000 ma.) .....(5. számú melléklet)
   A fedvénytervek az alábbiak:
   1. számú fedvényterv: Dózsa György út – Pannónia u. – Telep u. által határolt terület szabályozása[10].
   2. számú fedvényterv: 11-es út - Pomázi út - közigazgatási határ - 1108 jelű budakalászi út által határolt terület szabályozása[11]
   3. számú fedvényterv: Fehérvíz u. – Kálvária út – Hamvas B. u. – 1245/41 hrsz-ú út által határolt terület szabályozása[12].
   4. számú fedvényterv: HÉV végállomás és térsége (Rózsa utca – Dózsa György út – Dunakanyar körút – Vasúti villasor – Kőzúzó utca által határolt terület) szabályozása[13].
   5. számú fedvényterv: OMV benzinkúttal szembeni terület szabályozása[14]
   6. számú fedvényterv: Boldogtanya 0560/4 és 0560/6 hrsz. mezőgazdasági területek szabályozása[15]
   7. számú fedvényterv: 0272/28 hrsz. ingatlanon Vodafone bázisállomás (adótorony) elhelyezésének pontosítása[16]
   8. számú fedvényterv: Tófenék és Kőhegy alja terület szabályozása[17]

3. Egy fedvényterv hatálybalépésekor a szabályozási terv eredeti tartamának helyébe lép az érintett területen[18]

f) Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke[19] .....(6. számú melléklet)

A szabályozás eszközei
2.§

(1) Jelen SZT méretaránya M=1:4.000[20].

(2) A SZT kötelező elemei:

a) belterületi határvonal,

b) szabályozási vonal (az SZT-n folytonos vonallal jelölve)[21]

c) [22]

d) különböző övezeteket elválasztó *övezeti határvonal*,

e) az építési övezet és övezet övezeti jele,

f) a létesítmények védőterülete (védősávok és védőövezetek),

---

[9] Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.
[10] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[11] A 2. számú fedvényterv módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[12] Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.
[13] Jóváhagyva a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[14] Módosította a .27/2014. (XI.18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. december 6-tól.
[15] Jóváhagyva a 27/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelettel, hatályos: 2013. szeptember 11-től
[16] Beillesztette az 1/2014. (II.4.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2014. február 5-től.
[17] Beillesztette a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2014. szeptember 14-től.
[18] . Módosítva a 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelettel Hatályos 2009. VI. 15-től.
[19] Új ponttal kiegészítve a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[20] 16/1997. (III. 5.) FM rendelet a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény végrehajtásáról
[21] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[22] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.

g) a védelemre kijelölt területek és objektumok (természeti és épített környezet területi- és egyedi védelem alatt álló elemei).

h) a fedvényterveken feltüntetett építési hely[23],

i) a fedvényterveken feltüntetett építési vonal[24]

j) a fedvényterveken megjelölt további szabályozási elemek[25].

(3) A (2) bekezdés b) pont alatti *szabályozási vonal*tól (a SZT-en folytonos vonallal jelölve) eltérni csak szabályozási terv alapján szabad.

(4) [26]

(5) A HÉSZ hatályba lépését követően a SZT-en meghatározott szabályozási elemek megváltoztatása érdekében, illetve a terület sajátosságai alapján részletesebb szabályozást igénylő területekre készülő Szabályozási Terv méretaránya beépítésre szánt területen, illetve belterületen M=1:2.000, illetve indokolt esetben 1:1.000, beépítésre nem szánt területen, illetve külterületen általában M=1:2.000 ma. kell, hogy legyen.

(6) Közterületrendezési Tervben (KRT) lehet meghatározni a közterület egységes kiépítésének (magassági és vízszintes csatlakozások, tereprendezés), egységes műszaki megoldásainak (vízelvezetés, gyalogos-, kerékpáros- és gépjármű-közlekedés, területlehatárolás) és összehangolt megjelenésének (utcaberendezés, köztárgyak és növények kihelyezése) feltételeit.

a) KRT csak hatályos szabályozási tervvel rendelkező területen készíthető.

b) A KRT a közterület *szabályozási vonal*ak közötti területének kialakítására vonatkozó, önkormányzati rendelettel jóváhagyott terv.

c) A KRT méretaránya belterületen M=1:1.000 vagy M=1:500, illetve indokolt esetben M=1:250, külterületen legalább M=1:1.000 ma. kell, hogy legyen.

d) A tervben ki kell térni legalább a közterület szélességének (helyszínrajzi kialakításának), magassági elrendezésének (hossz-szelvény, jellegzetes keresztmetszetek) kialakítására, a közmű- és közlekedési építmények, köztárgyak elhelyezésének módjára.

e) A terv kitérhet a portálok, homlokzatok ki illetve átalakítására, az épületek tömegképzésének ki- illetve átalakítására, a reklámok elhelyezésére, és további az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott elemek kialakítására

f) KRT nem módosíthatja a SZT vagy a HÉSZ valamely kötelező érvényű elemét.

Alkalmazási előírások

3.§

(1) A városkép előnyösebb kialakítása, illetőleg megóvása érdekében – a „Műemléki jelentőségű terület”-en, a „Műemléki környezet” területén, valamint a „Helyi értékvédelmi terület”-en az a)-h) pontok alatti jellemzőket is meghatározó szabályozási terv, illetve előírások hiányában – az illetékes építésügyi hatóság a HÉSZ keretei között előírhatja:

a) az építmények elhelyezési módját,

b) az építmények alaprajzi méreteit, illetve tagolását,

c) az épületek homlokzatának kialakítását (anyaghasználat, színezés),

d) az épületek tetőzetének kialakítását,

e) a közterületek mentén az épületek földszinti kialakítását (üzlet, árkád, stb.),

f) az építmények takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítását,

g) a telkek és építési területek tereprendezési- és kertészeti munkáinak elvégzését,

h) a kerítések és a támfalak kialakítását.

---

[23] Új ponttal kiegészítve a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.

[24] Új ponttal kiegészítve a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.

[25] Beiktatta a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. XII. 14-től.

[26] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.

(2) A terepszint alatti beépítettség mértéke az építési övezetben, illetve az övezetben megengedett beépítettségnek legfeljebb 1,25-szöröse lehet. A terepszint alatt elhelyezett építményeket – támfalgarázs kivételével – az építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve, ha a HÉSZ, SZT, illetve a jelenlegi SZT hatályba lépése előtt készült, és hatályban maradó RRT előírásai ettől eltérően rendelkeznek.

(3) A 10%-ot meghaladó lejtésű területeken az építési tervdokumentációhoz kert- és tereprendezési tervet is csatolni kell.

(4) [27]

(5) Az övezeti határvonaltól csak telekalakítási terv keretében és csak abban az esetben szabad eltérni, ha a telekalakítás során

a) közterületi határvonal nem módosul,
b) belterületi határ nem változik,
c) a kialakított telek területe eléri az övezet(ek)re előírt legkisebb telekterület mértékét.
d) Két különböző övezetbe sorolt telek egyesítése esetén az övezeti határvonal csak szabályozási terv módosítását követően változtatható meg. Telek bővítésére irányuló övezeti határ módosításával járó telekhatár rendezés esetén nem kell szabályozási tervet módosítani, amennyiben a visszamaradó telek az eredeti építési övezet (övezet) előírásainak megfelelő[28].

(6) Lejtős terepen az építmény lejtő felöli homlokzatának magassága (F/L) legfeljebb 1,5 m-rel haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékét[29].

(7) [30]A „Műemléki területet", „műemléki környezetet", illetve a „Helyi értékvédelmi területet" kivéve a város belterületén és a beépítésre szánt területeken:

a) Szerelt kémény legfeljebb 1,2 m kiállási hosszal, a tetőszínével harmonizáló színűre festve helyezhető el. Önállóan, épületen kívül szerelt kémény nem építhető.
b) Klímaberendezés előkert nélküli utcai homlokzaton és oldalhatáron álló homlokzaton nem helyezhető el.

(8) [31]Egyedi szennyvíztisztító berendezés Szentendre közigazgatási területén nem létesíthető

*Elvi építési engedély*hez kötött létesítési feltételek
4.§[32]

Telekalakítás
5.§[33]

(1) A területen nyúlványos (nyeles) telek csak abban az esetben alakítható ki, ha:

a) másképpen a telek nem lenne megosztható,
b) a telek közüzemi gépjárművekkel történő közvetlen megközelítése biztosítható,
c) nem alakul ki több egymás melletti nyúlvány (nyél),
d) az újabb telek területe a nyúlvány (nyél) területe nélkül is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(2) Nyúlványos telek esetében a megközelítés felőli telekhatár előkert, ezzel ellentétes oldali hátsókertnek minősül. Az oldalkertet az érvényes előírásokat és a szomszédos telkek beépítettségét figyelembe véve, a tűztávolság betartásával kell meghatározni.

Nyúlványos telek esetében az előkert nem lehet kisebb 3 m-nél, de a nyúlványos és annak előkertjével határos telek építési helye közötti távolság nem lehet kisebb az övezetre előírt megengedett legnagyobb építménymagasság értékénél. A nyúlványos telek előkertjében az építési helyen kívül építmény, melléképítmény nem létesíthető.[34]

---

[27] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[28] Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.
[29] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[30] Új bekezdéssel l kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[31] Új bekezdéssel l kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[32] A teljes § törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[33] A teljes § szövege módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[34] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

(3) Kialakult (75%-ban beépült) telektömbben az építési telkek kialakítása a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 10%-os csökkentésével lehetséges, ha az így kialakított telkek az övezeti és más általános érvényű hatósági előírások figyelembevételével beépíthetők.

(4) Az SZT-n jelölt, kizárólag szabályozási vonallal kialakított közterület-szabályozás esetén, a telek kialakítható és az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető, ha a kialakuló telek területe, szélessége és mélysége eléri az övezet telkeire előírt telek paraméterek - méret, szélesség és mélység - 2/3-át. Az egyéb, nem közterület szabályozás miatti telekalakítással érintett telkekre az övezeti előírások vonatkoznak.[35]

(5) A kisajátítással járó közterület-szabályozás ütemezetten is megvalósítható.

(6) [36]

Meglévő (kialakult) állapot[37]

6.§

(1) Az építési helyre vonatkozó előírásokat kialakult állapot esetén a (2), (3) és (4) bekezdésekben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni (lásd még: 19-20.§).

(2) A *kialakult beépítésű telektömb*ben az épületek elhelyezésének módját (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni:

a) Az előkert mérete a kialakult állapothoz (beépítés, illetve telek geometriája) igazodó kell, hogy legyen a tömb *érintett utcaszakasz*án, de legalább az építési övezet, illetve az övezet területén.

b) Az oldalkert mérete[38]

a) oldalhatáron álló beépítés esetén a tényleges építménymagasság, amely legfeljebb az előírt távolság 2/3-áig csökkenthető (de legalább 4 méter kell hogy legyen), a tűzvédelmi előírások figyelembe vétele mellett.

b) ikres beépítés esetén a tényleges építménymagasság.

c) szabadon álló beépítési mód esetén a tényleges építménymagasság fele.

d) zártsorú beépítési mód esetén 0 méter.

c) A hátsókert mérete a tényleges építménymagasság mértéke kell, hogy legyen, amely az előírt érték 2/3-ára csökkenthető (de legalább 6,0 m kell, hogy legyen), ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság is hozzájárult.

d) Az építési övezetben, illetve az övezetben előírt vagy kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége nem haladhatja meg:
1. az építési övezetben, illetve az övezetben előírt vagy kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét,
2. a 30 métert.

(3) Az illeszkedés általános szabályai oldalhatáron álló beépítés esetén:

a) A SZT-en lehatárolt „Műemléki jelentőségű terület”-en, Műemléki környezet”-en és „Helyi értékvédelmi terület”-en belül ott, ahol oldalhatáron álló beépítés alakult ki – az övezeti előírások keretei között – új épület elhelyezése esetén – a kialakult utcakép védelme érdekében – az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 3,0 m-re csökkenthető, ha ahhoz az illetékes tűzvédelmi szakhatóság hozzájárult.

b) Ott, ahol az övezeti előírások oldalhatáron álló beépítési módot írnak elő, de az a kialakult állapot miatt nem alakítható ki – az övezeti előírások keretei között – zártsorú beépítési mód létesítése is megengedett.

---

[35] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[36] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[37] A cím módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[38] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

c) [39]Oldalhatáron és szabadonálló kialakult beépítésű telektömbben, a már meglévő ikres beépítés továbbra is ikres beépítési móddal is beépíthető

(4) Az illeszkedés általános szabályai zártsorú beépítés esetén:

a) Ott, ahol zártsorú beépítés alakult ki:
   1. az épület mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve
   2. SZT eltérő előírása hiányában legfeljebb 14 m lehet az övezeti előírások keretei között,
   3. hátsókerti építési vonal legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési vonalától.
   4. A fentiekben meghatározottnál nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó *telekhatár*tól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül.[40]
   5. Az új tetőidomot a szomszédos tetősíkokhoz igazodva kell kialakítani. A szomszédos (már meglévő) tetősíkokkal való összeépítés (csatlakozás) költségeit az új építtető viseli.

b) „Műemléki jelentőségű terület”-en, „Műemléki környezet”-ben, „Helyi értékvédelmi terület”-en belül, ahol zártsorú beépítés alakult ki – a kialakult utcakép védelme érdekében – új épület elhelyezése esetén *épület-hézag* létesítése is megengedett.

   3,0 m-nél kisebb oldalkert – nyílás nélküli homlokzat kialakítása esetén is – az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával létesíthető.[41]

c) Zártudvaros (a hátsó *telekhatár*ig terjedő) beépítés csak védett épület illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető. A zártudvaros épület engedélyezési tervéhez mellékelni kell az Önkormányzati Tervtanács, illetve a főépítész állásfoglalását.

(5) Az építési vonal a *kialakult telektömb*ben:

a) *foghíj* és *saroktelek* esetében: illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

b) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen: illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az *érintett utcaszakasz* beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

(6) A *kialakult telektömb*ben a legnagyobb építménymagasság:

a) *foghíj* esetében nem haladhatja meg:
   1. a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb építménymagasságát,
   2. az *érintett utcaszakasz* súlyozott – a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított – építménymagasságát.

b) *saroktelek* esetében, vagy ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, nem haladhatja meg:
   1. a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb építménymagasságát,
   2. az *érintett utcaszakasz* átlagos építménymagasságát.

(7) Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága ne nyúljon az utcavonalon vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé és illeszkedjék az utcaképhez.

a) Szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a *meglévő épület*(ek)hez kell alkalmazkodni.

b) Zártsorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 30 fok vagy nagyobb, mint 45 fok a csatlakozás módját esetileg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

---

[39] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[40] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[41] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

(8) A HÉSZ hatályba lépésekor már kialakult (az épület külső határoló síkjainál legfeljebb 1,5 méterrel nagyobb) úszótelek esetében az Ln-K, Lk-K, Vt-K1 építési övezetek területén az építmények az építési övezeti előírásoknak megfelelően bővíthetők, átalakíthatók az alábbiak figyelembevételével:

a) a bővítés csak a megengedett legnagyobb építménymagasság és a csatlakozási előírások keretei között hajtható végre,

b) a *szintterületi mutató* (épület m^2/telek m^2) értéke túlléphető,

c) a meglévő építmények bővítése, átalakítása abban az esetben is megvalósítható, ha:

1. az úszótelek meglévő beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, de a beépítettség nem növelhető,
2. a telek *zöldfelüleť*i aránya nem éri el az építési övezetben előírt legkisebb mértéket[42].

(9) Védelmi célú erdő (Ev-1, Ev-2, Ev-3) területén már meglévő, 10 évesnél régebbi épület:

a) kisajátításáig az eredeti rendeltetésnek megfelelően megtartható és – a vonatkozó környezetvédelmi előírások keretei között – működtethető, illetve

b) rendeltetése megváltoztatható a csatlakozó építési övezetnek megfelelően,

c) az épületek bővítése nem megengedett, kivételt képez a meglévő, beépítetlen magastető beépítése. *Gazdasági épület* bővítéséhez az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges[43].

(10) A kialakult állapot előírásainak alkalmazása esetén az építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez mellékelni kell az Önkormányzati Tervtanács, annak hiányában a főépítész állásfoglalását.

[42] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[43] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

II. FEJEZET
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Területi változások (igazgatási terület, bel- és külterület)
7.§

(1) Közigazgatási szempontból Szentendre Város igazgatási területe bel- és külterületre tagolódik.

(2) Építési szempontból a terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.

(3) A belterület tervezett határvonalát a SZT rögzíti.

(4) Területet a város belterületébe vonni csak ütemezetten, a tényleges igénybevételnek megfelelően szabad, az alábbi feltételek teljesülése esetén:

a) a területre vonatkozóan szabályozási tervet kell készíteni

b) a szabályozási tervben az építési engedély feltételeként elő kell írni:

1. a teljes közművesítettség meglétét,
2. a közlekedési-, és közműterületek (utak, utcák, közterületek), valamint az egyéb közhasználat céljára - a szabályozási terv alapján - kialakított területeket térítésmentesen kell átadni az Önkormányzat tulajdonába,

c) a szabályozási terv elkészíttetése során a megrendelői jogokat Szentendre Város Önkormányzata gyakorolja, de annak költsége a mindenkori tulajdonosokat tulajdoni hányad arányában terheli.

Az építési övezetek és övezetek rendeltetése
8.§

(1) A területen – a terület nyugalmának biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el, meglévő bővítése, átalakítása, vagy *meglévő épület használati mód*jának ilyen célú megváltoztatása nem engedélyezhető az alábbi területfelhasználási egységek területén:

a) lakóterületek:

1. nagyvárosias lakóterület,
2. kisvárosias lakóterületek,
3. kertvárosias lakóterületek,

b) üdülőterületek,

c) különleges területek:
tematikus intézményparkok területe.

(2) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi *határérték*eket (környezet*terhelési határérték*eket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(3) A HÉSZ szempontjából a környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező, elsősorban zajterhelés, nem haladja meg a területre előírt *határérték*et, de a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható káros környezeti hatások mértékét.

a) *Nagy szállítási forgalmú* létesítmény - a lakóterület *gyűjtőút* vagy annál magasabb rendű út melletti részének kivételével - még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.

b) Autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó, stb.
E létesítmények csak *gyűjtőút* vagy annál magasabb rendű út mentén helyezhetők el.

c) Kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény
a *gyűjtőút* vagy annál magasabb rendű út mentén is csak abban az esetben létesíthető, ha a zaj elleni megfelelő védelem méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

d) Kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magában foglaló építmény
úgy létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

(4) Közmű létesítmények bármely övezet illetve építési övezet területén elhelyezhetők, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával és a SZT módosítása nélkül. Az építmény olyan paraméterekkel helyezhető el, amelyeket a közműlétesítmény indokol, az aktuális övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával.[44]

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek
9.§

(1) A lakóterületi területfelhasználási egységek és építési övezetek az alábbiak:

a) **Ln nagyvárosias lakóterületek:** Ln-K; Ln-01[45]

b) **Lk kisvárosias lakóterületek:** Lk-K; Lk-K*;
Lk-01; Lk-02; Lk-03; Lk-04; Lk-05, Lk-06;

c) **Lke kertvárosias lakóterületek:** Lke-01; Lke-02; Lke-03; Lke-04; Lke-04*; Lke-05; Lke-06; Lke-07; Lke-08; Lke-09; Lke-10; Lke-11;Lke-12; Lke-13; Lke-14; Lke-15
Lke-SP1; Lke-SP2*; Lke-SP3; Lke-SP4;
Lke-SP4*,Lke-SP5; Lke-SP6[46].

(2) **A nagyvárosias lakóterületen**[47]

(2) A nagyvárosias lakóterületen

a) az Ln-k jelű építési övezetek területén elhelyezhető:

1. a kialakult építménymagassághoz igazodó tetőtérbeépítés (tetőtéri lakások, legfeljebb F3T szint),
2. közösségi célú (a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi, szociális és oktatási) építmények, (legfeljebb F1T szint), de az építési övezet területének (az építési övezetben fekvő telkek összterületének) beépítettsége nem haladhatja meg a 25%-ot,

b) Az Ln-01 jelű építési övezet területén elhelyezhető:

1. sport és szabadidő létesítmények,
2. szolgálati lakás,

c) nem helyezhető el:

1. többszintes parkolóház,
2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
3. különálló *kiegészítő épüle*tek – kivéve: támfalgarázs.

(3) **A kisvárosias lakóterületen**
(kivéve: az Lk-K, és Lk-K* jelű építési övezetek területét)

a) elhelyezhető(k):

1. legfeljebb 8 lakásos *lakóépület*(ek) 2 lakásnál több lakást magába foglaló *lakóépület*(ek) létesítése esetén - az Lk04, Lk-06 jelű építési övezet kivételével – lakásonként 120 m^2 telekterületet kell biztosítani (1 lakás/120 m^2) [48, 49],
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

---

44 Módosítva a 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelettel Hatályos 2009. VI. 15-től.
45 Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től
46 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
47 Az egész bekezdés módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től
48 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
49 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

4. sportépítmény,
5. a terület rendeltetését *nem zavaró hatású* kézműipari és egyéb gazdasági építmény csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,
6. szálláshely szolgáltató és igazgatási épület,

b) nem helyezhető el: önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az Lk-K, és Lk-K* jelű, kisvárosias lakóövezetek területén

a) elhelyezhető:
1. a kialakult építménymagassághoz igazodó tetőtérbeépítés (tetőtéri lakások, legfeljebb F3T szint),
2. közösségi célú (a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi, szociális és oktatási) építmények, (legfeljebb F1T szint), de az építési övezet területének (az építési övezetben fekvő telkek összterületének) beépítettsége nem haladhatja meg a 25%-ot[50].

b) nem helyezhető el:
1. többszintes parkolóház,
2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
3. különálló *kiegészítő épület*ek – kivéve a Szmolnyica területét, ahol lakásonként 1 férőhelyes garázsépítmény elhelyezhető.

(5) **A kertvárosias lakóterületen**
(kivéve az Lke-SP, és Lke-SP* jelű építési övezetek területét)

a) elhelyezhető:
1. *lakóépület* (telkenként legfeljebb két lakás, kivéve az Lke-15 jelű építési övezet területét, ahol 4 lakásos *lakóépület*ek is létesíthetők),
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási ,egészségügyi, szociális épület,
4. helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,
5. sportépítmény csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,
6. a terület rendeltetését *nem zavaró hatású* kézműipari és egyéb gazdasági építmény.

b) nem helyezhető el:
1. szálláshely *szolgáltató épület* a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely kivételével,
2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
4. az Lke-13; Lke-14; Lke-15 jelű építési övezetek területén különálló személygépjármű tároló[51].

(6) Az Lke-SP, és Lke-SP* jelű, kertvárosias lakóövezetek területén
(Az Lke-SP, és Lke-SP* jelű lakóövezetek jellemzően már lakó- és üdülőépületekkel vegyesen beépült területek.)

a) elhelyezhető:
1. *lakóépület* (telkenként legfeljebb két lakás),
2. telkenként legfeljebb két *üdülőegység*

[50] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[51] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

3. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5. sportépítmény,
6. a terület rendeltetését *nem zavaró hatású* kézműipari és egyéb gazdasági építmény.

b) nem helyezhető el:
1. szálláshely *szolgáltató épület*, az építési övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely kivételével,
2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(7) A lakóterületek közmű ellátottsága:

a) Az Ln és Lk jelű lakóövezetek területét teljes közművesítéssel kell ellátni.

b) Az Lke jelű lakóövezetek területét (Lke-14; Lke-15; Lke-SP5; Lke-SP6 jelű építési övezetek) legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A keletkező szennyvíz elhelyezése ideiglenes jelleggel - a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával és a szolgáltatóval kötött szennyvízszállítási szerződéssel igazoltan is megoldható.[52]

c) Az Lke-14; Lke-15; Lke-SP5; Lke-SP6 jelű építési övezetek területén csak teljes közművesítettség biztosítása esetén lehet építményt elhelyezni; közműpótló berendezés még ideiglenes jelleggel sem alkalmazható[53].

d) A felszíni vizek nyílt árkos elvezetése az Lke jelű lakóövezetek területén megengedett.

(8) A lakóövezetek építési telkeinek kialakítása:

[52] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[53] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb *szintterületi mutató*	Legkisebb *zöldfelület* (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Nagy-városias lakó	**Ln-K**	**Kialakult állapot**								
	Ln-01[54]	zártsorú	2500	75	13,0	2,4	10,0	30,0	35,0	
Kisvárosias lakó	**Lk-K** **Lk-K***	**Kialakult állapot**								**hullámtéri* terület
	Lk-01	K (zártsorú)	K 540*	50 **75	K 6,5*	1,0 **1,5	30 **20	10,0 (12,0)	25,0	*új esetben ***saroktelek* esetén
	Lk-02	K (oldalhatáron álló)	K 540*	50 **75	K 6,5*	1,0 **1,5	30 **20	12,0 (14,0)	25,0	*új esetben ***saroktelek* esetén,
	Lk-03	K (zártsorú)	K (540)	30	K (6,0)	0,6	40	10,0 (12,0)	25,0	
	Lk-04[55]	zártsorú	600	45	12,0	1,5	20	20,0	30,0	
	Lk-05	szabadonálló	720	40	6,0	0,8	40	16,0 (18,0)	25,0	
	Lk-06	zártsorú	300	60	5,5	1,5	20	10,0 (12,0)	20,0	
	Lk-07[56]	**SZ**	**2500**	**25**	**7,5**	**0,6**	**40**	**20,0**	**25,0**	Izbég, volt baromfi feldolgozó
	Lk-08[57]	**SZ**	**700**	**25**	**6,0**	**0,6**	**50**	**20,0**	**25,0**	Sztaravoda-Fény-Nap u-temető

- „K" – kialakult állapothoz igazodó
- A zárójelben feltüntetett minimális telekszélesség értéke *saroktelek* esetén alkalmazandó.
- ** oldalhatáron álló beépítési módú *saroktelek* esetében akkor alkalmazható, ha a jellemző (kialakult vagy tervezett) beépítés előkert nélküli

[54] Táblázat kiegészítve a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től
[55] Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től
[56] Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[57] Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb *szintterületi mutató*	Legkisebb *zöldfelület* (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Kertvárosias lakó	**Lke-01**	szabadonálló	1000	25	4,5	0,4	50	16,0 (18,0)	30,0	
	Lke-02	szabadonálló	900	25	4,5	0,4	50	16,0 (18,0)	30,0	
	Lke-03	szabadonálló	720	30	7,5	0,6	50	16,0 (18,0)	25,0	
	Lke-04[58] **Lke-04***[59]	oldalhatáron álló, szabadonálló	720	30	5,0 ***5,5	0,45	50	14.0 (16,0)	25.0	**hullámtér*i terület ***árvízveszélyes területen
	Lke-05[60]	szabadonálló	720	30	4,5 6,5*	0,45 0,6*	50	16.0 (18,0)	25.0	* Tófenék és Kőhegy alja területén
	Lke-06	szabadonálló	720	25	4,5	0,35	50	16.0 (18,0)	25,0	
	Lke-07	oldalhatáron álló	720	30	4,5	0,45	50	14,0 (16,0)	25,0	
	Lke-08	oldalhatáron álló	900	30	4,5	0,45	50	14,0 (16,0)	30,0	
	Lke-09[61]	szabadonálló	720	30	5,0	0,45	50	14,0 (16,0)	20,0	Lásd 9.§ (14)
	Lke-10[62]	zártsorú	K 270*	30	5.0	0,55	50	K	K	* új esetben
	Lke-11	K (ikresen csatlakozó)	K 450*	20	K 4,5*	0,3	50	14,0 (16,0)	25,0	* új esetben
	Lke-12[63]	zártsorú	K	20	5,0	0,35	50	K	K	
	Lke-13[64]	szabadonálló	700	30	4,5	0,45	50	14,0 (16,0)	25,0	(Pomázi út).
	Lke-14[65]	szabadonálló	900	20	4,5	0,3	50	16.0 (18,0)	30,0	(Kisforrás u.).
	Lke-15[66]	szabadonálló	900	25	4,5	0,3	50	16.0 (18,0)	30,0	(Kisforrás u.).
	Lke-SP1	szabadonálló	1000	15	5,0	0,25	60	16,0 (18,0)	30,0	
	Lke-SP2*	szabadonálló	1100	15	5,0	0,25	60	16,0 (18,0)	30,0	Lásd 9.§(12) **hullámtér*i terület
	Lke-SP3	szabadonálló	1000	15*	5,0	0,25	60	16,0 (18,0)	30,0	* = az 1000m² feletti telekhányad a beépítettség számításánál csak 10%-kal vehető figyelembe
	Lke-SP4 **Lke-SP4***	szabadonálló	K	15	5,5	0,25	60	K	K	**hullámtér*i terület
	Lke-SP5[67]	szabadonálló	1000	15	5,0	0,3	60	16,0 (18,0)	30	(Felső Boldogtanya)
	Lke-SP6[68]	szabadonálló	1500	10	5,0	0,25	60	16,0 (18,0)	40	(Felső Boldogtanya)

[58] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[59] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[60] Módosítva a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendeletttel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.
[61] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[62] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[63] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[64] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[65] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[66] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[67] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[68] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

- „K” – kialakult állapothoz igazodó
- A zárójelben feltüntetett minimális telekszélesség értéke *saroktelek* esetén alkalmazandó.
- * oldalhatáron álló beépítési módú *saroktelek* esetében akkor alkalmazható, ha a jellemző (kialakult vagy tervezett) beépítés előkert nélküli

(9) Az **Lke-14** jelű övezet területén:

a) az épület alatt legfeljebb egy pinceszint létesíthető, melynek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 30%-át,

b) egy épület bruttó beépített területe legfeljebb 250m^2 lehet; amennyiben a telek beépíthető területe ennél nagyobb, akkor a telken több épület helyezhető el,

c) az építési engedély műszaki leírásában – az építmény és környezet kölcsönhatásának értékelése során – ki kell térni a kertészeti és tereprendezési megoldásokra is. [69]

(10) Az **Lke-15** jelű építési övezet területén;

a) az épület alatt legfeljebb egy pinceszint létesíthető, melynek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 30%-át,

b) egy épület bruttó beépített területe legfeljebb 600m^2 lehet; amennyiben a telek beépíthető területe ennél nagyobb, akkor a telken több épület helyezhető el,

c) az építési engedély műszaki leírásában – az építmény és környezet kölcsönhatásának értékelése során – ki kell térni a kertészeti és tereprendezési megoldásokra is[70].

(11) Az **Lke-SP5 és Lke-SP6** jelű építési övezetek területén:

a) építési engedély csak a teljes közműhálózat megvalósulása, a felszíni vizek rendezése és a területtől történő elvezetése a befogadóig, a Barackvirág út és a terület közötti csatlakozó út szilárd burkolattal történő kiépítése, valamint a területen lévő közutak alaprétegének kiépítését követően adható,

b) az építési engedély műszaki leírásában – az építmény és környezet kölcsönhatásának értékelése során – ki kell térni a felszíni vízrendezési, kertészeti és tereprendezési megoldásokra is,

c) a terepszint alatti építmény bruttó területe nem haladhatja meg a telek területének 20%-át (a támfalgarázs területe a terepszint alatti létesítmények maximális területébe beszámítandó),

d) közterületi *telekhatár*on gépkocsi-tároló (kivéve: támfalgarázs) csak olyan telken létesíthető, ahol az előkert nélküli beépítés megengedett; ebben az esetben a gépkocsi-tárolót a *lakóépület* tömegén belül, azzal összeépítve (legfeljebb 6,0 m hosszban) kell kialakítani,

e) a telek területén az eredeti terep felszínét megváltoztatni a telek területének legfeljebb 40%-án szabad,

f) a tereprendezés során 1 m-nél magasabb támfal nem létesíthető (kivéve támfalgarázs),

g) egy teleken több *lakóépület* csak az övezetben meghatározott minimális telekméret háromszorosát meghaladó lakótelken létesíthető; ebben az esetben a kialakítandó telek legkisebb szélessége 50,0 m, legkisebb mélysége 40,0 m kell legyen[71].

(12) A Derecske területén a SZT-en jelölt árvízveszélyes területen a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét – a területen egységesen – a rendezett terepszint magasságának függvényében, ahhoz igazodóan kell meghatározni. A megengedett építménymagasság értéke: 5,0 m, amennyiben a rendezett terepszint a terep feltöltésével kerül kialakításra. A rendezett terepszint magassága az eredeti terepszinthez képest legfeljebb a mértékadó árvízszintig (104,95 mBf) növelhető. A terület feltöltésére egységes tereprendezési terv készítendő. A tereprendezési tervben a feltöltést a Duna felé „le kell csökkenteni”, azaz a Duna felőli *telekhatár*okon a feltöltés már csak „0” méter lehet. A rendezett terepszint kialakítását valamennyi telek vonatkozásában végre kell hajtani.

---

[69] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[70] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[71] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

(13) A lakóövezetek területén az épületek tetőhéjazata csak sötét színű tetőhéjazat, égetett cserép, illetve fémlemez fedés lehet. A Dunakanyar körúton belüli *Belvárosi* területen és a Dunakanyar körút mentén a külső oldalon is égetett cserépfedést kell alkalmazni, 30-50 fok közötti tetőhajlással.

(14) Az **Lke-09** jelű építési övezet területén építési engedély csak a teljes közműhálózat megvalósulása, a felszíni vizek rendezése és a területről történő elvezetése a befogadóba, a területen lévő közutak alaprétegének kiépítése, valamint 80 férőhelyes parkoló kiépítése és Szentendre Önkormányzata részére történő tulajdonba adása után adható.

(15) [72]A Fehérvíz utca – Kálvária út – Hamvas B. utca – 1245/41 hrsz-ú út közötti területen:

a) a Kálvária út mentén kialakított zártsorú beépítésű telkek területén az épületek épületközzel alakítandók ki. Az épületközök kialakításának módját, az épületek közötti legkisebb távolság értékét a SZT tünteti fel,

b) a 1245/42 és a tervezett 1245/21 hrsz-ú telkeken kialakítandó építmények közötti épületköz értéke - a SZT módosítása nélkül – a közműkutatás eredményének megfelelően csökkenthető, de legalább 10,0 m kell legyen,

c) az Ln-01 építési övezet telkén kialakítandó új épület tömbfűtőmű felöli homlokzatának párkánymagassága legfeljebb 10,0 m lehet. A telken meglévő épület emeletráépítéssel nem bővíthető, magastető kialakítása esetén a jelenlegi párkánymagasság értéke legfeljebb 1,0 m-rel növelhető.

(16) [73]Az Lk-08 övezet egyedi előírásai:

a) Az előkert legkisebb mérete a Sztaravodai út mentén 10m.

b) Az oldalkert mérete: 1000m^2-nél kisebb telek esetén min. 3 méter.

c) Az oldalkert mérete: 30 méternél szélesebb és 1000m^2-nél nagyobb telkek esetén min. 6 méter,

d) A hátsókert mérete legalább 8 m.

e) Bármely épület homlokzatának vetületi hossza nem haladhatja meg az 50 m-t.

f) Egy épület bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint 600 m2. Nem számít két épület összekötésének a fedett átjáró.

g) Az épületek alatt max. egy pinceszint létesíthető, aminek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 35%-át.

Vegyes területek
10.§

(1) A vegyes területek építési övezetei az alábbiak:

Vt településközpont vegyes területek: Vt-K1; Vt-K2; Vt-K3; Vt-K4; Vt-1; Vt-1*; Vt-2; Vt-2*; Vt-3[74].

(2) **A településközpont vegyes területen**
(kivéve a Vt-K2, Vt-K3, Vt-K4 és a Vt-3 jelű építési övezetek területét) [75]

a) elhelyezhető:

1. *lakóépület* (az övezet telkein a lakás rendeltetésű egységek bruttó szintterülete nem haladhatja meg az érintett telekre vonatkozóan megengedett legnagyobb bruttó szintterületek 75%-át) [76],

2. igazgatási épület,

[72] Új ponttal kiegészítve a 22/2006. (V: 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től
[73] Új bekezdéssel l kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[74] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[75] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[76] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely *szolgáltató épület,*
4. egyéb közösségi szórakoztató épület,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, többszintes parkoló-építmény kizárólag az SZT-ben meghatározott helyen,
8. *nem zavaró hatású* gazdasági építmény, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el.

b) nem helyezhető el:

önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A Vt-K2, Vt-K3, Vt-K4 jelű építési övezet területén

a) elhelyezhető:

a városközponti funkcióhoz, illetve a Castrumhoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, igazgatási és oktatási létesítmény

b) nem helyezhető el:

1. önálló *lakóépület,*
2. parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) A Vt-3 jelű építési övezet területén

a) elhelyezhető:

a Castrum „fogadóterülete”- ként kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltatói létesítmény,

b) nem helyezhető el:

1. önálló *lakóépület,*
2. parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A vegyes területek építési övezeteinek területén építmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az építési övezetek területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – szakhatósági hozzájárulással – a zárt, közcsatornás csapadékvíz csatorna kiépítéséig, átmeneti megoldásként megengedett.

(6) A vegyes területeken az építési övezetek építési telkeinek kialakítása:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb *szintterületi mutató*	Legkisebb *zöldfelület* (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Településközpont vegyes	**Vt-K1**	K zártsorú	K 540*	K 50* 75**	K 6,0*	1,0 1,5**	20	K 8,0*	25,0	* új esetben ** *saroktelek* esetén
	Vt-K2	K (zártsorú)	K	K**	K**	K**	K	K	K	** nem növelhető
	Vt-K3[77]	szabadon álló	K 1000*	15	5,5	0,25	80	14,0	25,0	* új esetben
	Vt-K4[78]	szabadon álló	1000	50	13	2,0	30	16,0 (18,0)	25,0	
	Vt-1 Vt-1*[79]	szabadon álló	1000	40	7,5	1,0	30	16,0 (18,0)	30,0	**hullámtéri* terület
	Vt-2 Vt-2*	szabadon álló	1000	30	7,5	0,75	30	16,0 (18,0)	30,0	**hullámtéri* terület
	Vt-3	szabadon álló	1000	45	4,0	0,45	20	16,0 (18,0)	30,0	
	Vt-4[80]	SZ	1000	35	7,5	0,6	30	16,0	25,0	Izbég, volt baromfi feldolgozó
	Vt-5[81]	SZ	5000	30	8,0	0,8	50	K	K	Radnóti Miklós utca
	Vt-6[82]	SZ	144	80	5,5	2,4	10	-	-	Dunakanyar körút 46.

- „K" – kialakult állapothoz igazodó
- A zárójelben feltüntetett minimális telekszélesség értéke *saroktelek* esetén alkalmazandó.

Gazdasági területek
11.§

(1) A gazdasági területek építési övezetei az alábbiak:

a) **Gksz- kereskedelmi, szolgáltató területek:** Gksz-1; Gksz-2; Gksz-2*; Gksz-3; Gksz-3*; Gksz-4; Gksz-5; Gksz-6; Gksz-7; Gksz-8; Gksz-9; Gksz-10*; Gksz-11, Gksz-12[83].

b) **Gip- ipari területek:**
egyéb ipari területek: Gipe-1; Gipe-2; Gipe-2*[84]; Gipe-3; Gipe-4[85].

(2) **A kereskedelmi szolgáltató területen** elhelyezhető építmények:

a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,

[77] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[78] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[79] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[80] Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[81] Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[82] Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[83] Módosítva a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[84] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[85] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

c) igazgatási, egyéb *irodaépület*,

d) sportépítmény,

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,

f) egyéb közösségi szórakoztató épület, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el.

(3) **Az egyéb ipari területen** elhelyezhető építmények:

a) *nem zavaró hatású* ipari épület,

b) az energiagazdálkodás és a településgazdálkodás építményei,

c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhetők el,

d) oktatási, egészségügyi és szociális épületek csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhetők el.

(4) A gazdasági területek építési övezeteinek területén szennyvizet kibocsátó építmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az építési övezetek területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – szakhatósági hozzájárulással – a zárt, közcsatornás csapadékvíz csatorna kiépítéséig, átmeneti megoldásként megengedett.

(5) A gazdasági területeken az építési övezetek építési telkeinek kialakítása:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb *szintterületi mutató*	Legkisebb *zöldfelület* (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Kereskedelmi szolgáltató	**Gksz-1**	szabadon álló	2000	35	7,5 (3,5)*	0,8	30	25,0	35,0	*- min. ép. mag.
	Gksz-2 Gksz-2*	szabadon álló	K (1000)	40	5,0	0,6	35	20,0	30,0	**hullámtéri* terület
	Gksz-3 Gksz-3*	szabadon álló	1500	40	7,5	0,8	20	25,0	30,0	**hullámtéri* terület
	Gksz-4[86]	szabadon álló	5000	35	10,5	1,0	40	30,0	50,0	
	Gksz-5	oldalhatá-ron álló	1000	50	7,5	1,0	20	20,0	30,0	
	Gksz-6	szabadon álló	3000	30	7,5	0,7	60	25,0	40,0	
	Gksz-7	szabadon álló	2000	40	10,0	0,8	20	25,0	30,0	
	Gksz-8[87]	szabadon álló	5000 10000*	35	10,5	0,8	40	25,0	30,0	*a 11-es út mentén kialakítható legkisebb terület
	Gksz-9[88]	szabadon álló	2500	40	6,5	0,8	35	20,0	30,0*	

[86] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[87] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[88] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

	Gksz-10* [89]	szabadon álló	1500	45	9,0	1,0**	20	25,0	30,0	**hullámtéri* terület **intézmény elhelyezése estén engedményes érték: 1,05
	Gksz-11 [90]	szabadon álló	10000	6	5,5	0,01	60	25,0	50,0	
	Gksz-12 [91]	Szabadon álló	3000	50	12,5	1,0	20	25,0	30,0	

[89] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[90] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[91] Kiegészítve a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb *szinterületi mutató*	Legkisebb *zöldfelület* (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Egyéb ipari	**Gipe-1**	szabadon álló	K	K (30)	K (4,5)	0,45	25	K	K	városgazdálkodás területei
	Gipe-2[92]	szabadon álló	2000	30	10,5	0,6	25	25,0	30,0	
	Gipe-2*[93]	szabadon álló	2000	40	16	1,2	25	25,0	30,0	
	Gipe-3	szabadon álló	2000	35	7,5	0,5	25	25,0	50,0	
	Gipe-4[94]	szabadon álló	3000	20	3,5	0,2	30	30,0	40,0	városgazdálkodás területe

- „K" – kialakult állapothoz igazodó

(6) A **Gipe-1** jelű építési övezetbe sorolt vízmű területek felszámolása (megszűntetése) esetén, azok a csatlakozó szomszédos építési övezetbe tartoznak és az arra vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően beépíthetők a SZT módosítása nélkül[95].

(7) A **Gksz-8** jelű építési övezetek 11-es út mentén fekvő részén:

a) csak olyan gazdasági tevékenység végezhető, illetve csak olyan építmény helyezhető el, mely megfelel az övezetben el nem helyezhető építmények, rendeltetési egységek a HÉSZ 4. számú mellékletének,

b) [96]

c) az építmények bármely homlokzatának a rendezett terepszint (járdató-szint) és az építmény legmagasabb pontja közötti függőlegesen mért legnagyobb távolság – az építménymagasság keretei között – nem haladhatja meg 11,5 m-t. A homlokzat magasságának számítása során a kémény és a villámhárító magasságát figyelmen kívül kell hagyni.[97]

d) a 11-es út tengelyétől mért 40-60 m közötti sávban építmény nem helyezhető el,

e) az építési hely és a 11-es út között – az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulásával és az építészetei kialakítással összehangolva – beültetési kötelezettséget kell előírni és az építési engedély iránti kérelemhez mellékelt kertészeti terv alapján kertészeti eszközökkel kialakított intenzív *zöldfelület*et kell létesíteni (feltöltés, tereprendezés, domborzat , növényzet kihelyezése, burkolatok, berendezés),

f) a 11-es út tengelyétől mért 60-70 m közötti sávban a tűzoltó felvonulási út burkolatán, *fásított parkoló*n és sportpályán kívül építmény nem helyezhető el,

g) a 11-es út felé néző teherbejárat, rakodórámpa és egyéb, a környezet látványát zavaró épületrész, technológiai berendezés nem alakítható ki, tárolás és tárolásra alkalmas felület létesítése nem engedélyezhető,

h) csak áttört kerítés létesíthető a 11-es út tengelyétől legalább 40 m távolságban,

i) a telkek ütemezetten is kialakíthatók,

j) a terület régészeti érdekeltségű – régészeti szempontból nem védett – terület, ahol a mélyépítési munkák végzéséhez a tulajdonos régészeti szakfelügyeletet köteles biztosítani[98].

---

92 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
93 Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
94 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
95 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
96 Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
97 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
98 A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

(8) A **Gksz-8** jelű építési övezetek területén legalább a telkek feltárásához előírt közterületek szabályozásához szükséges feltételek biztosításáról (telekalakítás végrehajtásáról), továbbá a közüzemi energiaszolgáltatás, a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, a közüzemi szennyvízelvezetés és a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétével ellátott telkek kialakításáról a tulajdonos köteles gondoskodni. A közművekre történő rákötés a használatbavételi engedély benyújtásának feltétele[99].

(9) A **Gksz-9** jelű építési övezetek területén:

a) a telek közterületi határvonalain zárt kerítés nem létesíthető; áttört kivitelű kerítés is csak abban az esetben és olyan kialakítással létesíthető, ha a közlekedés biztonságát nem zavarja,

b) a terep felszín lejtését úgy kell kialakítani, hogy a felszíni vizek közvetlenül ne juthassanak a Dera-patakba[100].

(10) A **Gksz-10*** jelű építési övezet területén;

a) a (2) bekezdésben felsorolt építmények közül nem helyezhető el önálló, gazdasági tevékenységi célú épület,

b) hirdetési és reklám célú szerkezetet, reklámberendezést és fényreklámot – cégtábla, vagy cégfelirat kivételével – sem épületen, sem a telek nem beépített részén elhelyezni nem szabad,

c) az előírt minimális *zöldfelület* legalább ¼-ét az utcai telekfront mentén egybefüggően kell kialakítani[101].

(11) A **Gksz-12** jelű építési övezet területén:[102]

a) Tervezett szabályozási vonallal érintett telken új épületet elhelyezni csak a meghatározott tervezett szabályozási vonalak alapján történő telekrendezést követően lehet. A közút céljára leválasztott telekrészek a meglévő közterületi telkekhez csatolandók.

b) A meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal min. 50%-án épülethomlokzatnak kell állnia.

c) Az építési övezetben elhelyezhető épületek legmagasabb pontja 15,0 m lehet.

d) Az építési övezetben elhelyezhető épületek szintszáma max. P+F+1+tetőemelet lehet, ahol a tetőemelet a földszinti alapterület max. 50%-án kialakítható teljes értékű emeleti szint.

e) A Dózsa György út menti telkeken a közterületi határtól mért 50 m-en belül felszíni parkoló nem helyezhető el.

f) A 381, 382, 383, 384 hrsz-ú telkeken létesülő új épületek használatbavételi engedélyének megkérésekor a 384 hrsz-ú telek déli határán a Dózsa György úton tervezett új jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontnak rendelkezésre kell állnia.

g) A 381, 382 hrsz-ú telkeken létesülő új kereskedelmi létesítmény tehergépjármű forgalmát a f.) pontban meghatározott új jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponton keresztül kell bonyolítani.

h) Településrendezési szerződés alapján a járda és/ vagy a szabályozási terven jelölt kerékpárút a közterülettel határos építési telek előkertjében is létesíthető.

i) Az építési övezet területén létesülő üzemanyagtöltő állomáson személygépkocsi-mosó csak vízvisszaforgatásos technológiával alakítható ki.

j) Az építési övezet Dózsa György út menti részén a csapadékvíz-bevezetésnek feltétele a befogadó csapadékcsatorna Rózsa utcai szakaszának és a dunai bevezetés előtti átemelő kapacitásának megfelelő mértéke, melyet számítással kell igazolni.

k) Az ingatlanok belső csatornahálózatát elválasztott rendszerben kell kialakítani.

---

[99] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[100] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[101] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[102] Új 11-es bekezdéssel kiegészítve a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.

l) Tetőkert létesítése esetén min. 30 cm vastag termőközeget kell biztosítani a flóratető típusú zöldtető kialakításához. A flóratető, olyan biológiailag stabil, önálló működésre képes élettér, amely önszabályozó képességét speciális termesztő közegnek köszönheti.

m) A 384 hrsz.-ú telken található illegális hulladék lerakást fel kell számolni és szakszerű ártalmatlanításáról, elszállításáról gondoskodni kell.

Üdülőterületek
12.§

(1) Az üdülőterületek építési övezetei az alábbiak:

a) **Üh- hétvégi házas területek:** Üh-1; Üh-2; Üh-3; Üh-4; Üh-4*

b) **Üü- üdülőházas területek:** Üü-K*.

(2) **A hétvégi házas területen**

a) elhelyezhető:

1. üdülőépület (telkenként legfeljebb két *üdülőegység*),
2. a helyi ellátást biztosító 250 m^2 bruttó szintterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,
3. sportépítmény csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el

b) nem helyezhető el:

1. egyéb közösségi, szórakoztató épület,
2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) **Az üdülő házas területen**

a) elhelyezhető:

1. üdülőépület,
2. kereskedelmi szálláshely *szolgáltató épület*,
3. *kemping*,
4. a helyi ellátást biztosító 250 m^2 bruttó szintterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,
5. sportépítmény csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,

b) nem helyezhető el:

önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az üdülőterületek közmű ellátottsága:

a) Az Üü-K*, a Üh-4 és a Üh-4* jelű üdülőövezetek területét teljes közművesítéssel kell ellátni.

b) Az Üh-4 és Üh-4* jelű üdülőövezet területén

1. építési tevékenységet folytatni csak a felszíni vízrendezés után szabad
2. a használatbavételi engedély csak a közcsatorna hálózatba való bekötés után adható.

c) Az Üh-1, Üh-2, Üh-3 jelű üdülőövezetek területét legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A keletkező szennyvíz elhelyezése zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható.[103]

(5) Az üdülőterületeken az építési övezetek építési telkeinek kialakítása:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m^2)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb *szintterületi mutató*	Legkisebb *zöldfelület* (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Hétvégi házas	**Üh-1**	szabadon álló	1100	10	4,0	0,15	60	18,0	40,0	
	Üh-2	szabadon álló	1000	10	4,0	0,15	60	18,0	40,0	
	Üh-3	szabadon álló	2000	10	4,0	0,15	60	20,0	50,0	
	Üh-4 **Üh-4***	K**	720	15	5,5	0,2 (+0,15)	60	K	K	**hullámtéri* területen lásd: (6) bekezdés
Üdülő-házas	**Üü-K***	K**	Kialakult állapot (**hullámtéri* terület)							

** „K” – kialakult állapothoz igazodó

(6) Az elöntéssel veszélyeztetett területen az épületeket lábakra állítva kell kialakítani. Ebben az esetben a szintterületi sűrűség egy telekre számított fajlagos értéke 0,15 m^2/m^2 értékkel túlléphető az épület alsó, elöntéssel veszélyeztetett szintjén, kizárólag a lábakra állított épület terepszinti szintjén kialakuló búvótér következtében összesen legfeljebb 0,35 m^2/m^2 értékig. Feltöltés esetén a szintterületi sűrűség egy telekre számított fajlagos értéke legfeljebb 0,2 m^2/m^2 lehet.

(7) Az üdülőterületek teljes területén az épületeket sötét színű tetőhéjazattal, illetve fémlemez fedéssel kell ellátni. Hullámpala alkalmazása nem engedélyezhető.

Különleges területek
13.§

(1) A különleges területek építési övezetei az alábbiak:

a) **K-SP** **sport-, szabadidő-, *kemping*-területek:** K-SP1; K-SP2; K-SP3; K-SP4[104];

b) **K-KZ** **nem *közlekedési terület*en lévő közlekedési építmények területei:** K-KZ;

c) **K-T** **temetők területei:** K-T;

d) **K-H** **hulladékkezelők-, lerakók területei:** K-H;

e) **K-HT** **honvédelmi területek:** K-HT;

[103] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[104] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

f) **K-TI** **tematikus intézményparkok területei:** K-TI1 (Skanzen); K-TI2 (Castrum); K-TI3 (Művésztelep és környéke); Pap-sziget - termálturisztikai fejlesztés területe;

g) **K-EG** **Rekreációs és diagnosztikai központ területe:** K-EG[105].

h) **K-TU**[106] **különleges turisztikai terület**, vendéglátó, szállás, parkoló funkciók elhelyezéséhez.

(2) **A K-SP1, K-SP3 K-SP4 jelű övezetek** (sport-, szabadidő-, *kemping*) területén[107]

a) elhelyezhető:

1. szolgálati lakás,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. kereskedelmi szálláshely *szolgáltató épület*,
4. sportépítmény,
5. pihenést, testedzést szolgáló építmény,
6. *kemping* (kivéve K-SP4 építési övezet),
7. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,
8. [108]

b) nem helyezhető el:

1. önálló *lakóépület*,
2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

c) [109]kivételesen elhelyezhető

1. lovassportot szolgáló építmények, egyéb állattartó építmény (kivéve: K-SP4 építési övezet)

(3) **A K-SP2 jelű övezetek** (sport-, szabadidő-) területén

a) elhelyezhető:

1. szolgálati lakás,
2. sportépítmény, és kiszolgáló építményei,
3. pihenést, testedzést szolgáló építmény,
4. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,
5. [110]

b) nem helyezhető el:

1. önálló *lakóépület*,
2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára[111].

c) [112]kivételesen elhelyezhető

1. lovassportot szolgáló építmények, egyéb állattartó építmény

(4) **A K-KZ jelű övezetek** (nem *közlekedési terület*en lévő közlekedési építmények) területén

a) elhelyezhető:

1. közlekedési építmény,

---

[105] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[106] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[107] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[108] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[109] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[110] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[111] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[112] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

2. szolgálati lakás,
3. [113]
4. [114]
5. szociális épület,
6. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,

b) nem helyezhető el:
önálló *lakóépület*.

c) [115]kivételesen elhelyezhető
1. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmény
2. kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület

(5) **A K-T jelű építési övezetek** (temető) területén
a) elhelyezhető:
1. szolgálati lakás,
2. egyházi épület,
3. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,
4. [116]kerítéssel egybeépített urnafal

b) nem helyezhető el:
önálló *lakóépület*.

(6) **A K-H jelű építési övezet** (hulladékkezelő és lerakó) területén kizárólag a működéshez szükséges gazdasági építmények elhelyezhetők el.

(7) **A K-HT jelű építési övezet** (honvédelmi terület) területén kizárólag a Honvédség építményei és azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a terület működéséhez szükséges gazdasági építmények elhelyezhetők el.

(8) **A K-EG jelű építési övezet** területén
a) elhelyezhető:
3. szolgálati lakás,
4. egészségügyi és szociális épület,
5. pihenést, testedzést szolgáló építmény,
6. sportépítmény,
7. a fő rendeltetést kiszolgáló *irodaépület*,
8. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület.

b) nem helyezhető el:
önálló *lakóépület*[117].

(9) **A K-TI jelű építési övezetek** (tematikus intézményparkok) területén
aa) [118] a **K-TI1** jelű építési övezet (Skanzen) területén elhelyezhető:
1. kiállítási építmény,
2. szolgálati *lakóépület*,
3. kereskedelmi, vendéglátói építmény,
4. kulturális épület,

[113] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[114] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[115] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[116] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[117] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[118] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

5. szociális épület,
6. a fő rendeltetést kiegészítő *irodaépület*,
7. [119]
8. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület.

ab)[120] a K-TI1 jelű építési övezet területén kivételesen elhelyezhető

1. szálláshely szolgáltató épület,

b) A **K-TI2** jelű építési övezet (Castrum) területén

1. az erődfalakon belül kizárólag a régészeti feltárások meglévő építményei, illetve azok „kiegészítése", kiállítási és kulturális célú építmények helyezhetők el, az Önkormányzati Tervtanács véleménye alapján és az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával[121],
2. az erődfalakon kívül épület nem helyezhető el.

c) A **K-TI3** jelű építési övezet (Művész telep és környéke) területén elhelyezhető:

1. kulturális épület,
2. szolgálati *lakóépület*,
3. műteremlakást magába foglaló *lakóépület*,
4. egyházi épület,
5. oktatási, nevelési épület[122],
6. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
7. szálláshely *szolgáltató épület*,
8. sportépítmény,
9. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,

d) A **Pap-sziget** – termálturisztikai fejlesztés - területén elhelyezhető:

1. egészségügyi és szociális épület,
2. szálláshely *szolgáltató épület*,
3. közösségi szórakoztató és kulturális épület,
4. kereskedelmi és vendéglátó épület,
5. szolgálati lakás,
6. sportépítmény,
7. a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
8. a fő rendeltetést kiegészítő iroda épület,
9. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,
10. Az építési övezet építési telkeinek kialakítását részletesebb szabályozási tervben kell meghatározni. A Pap sziget területének legalább 20 %-át közparkként, vagy közhasználat céljára megnyitottan kell kialakítani.

(9a)[123] **K-TU j**elű övezet (turisztika, vendéglátás) területén

a) elhelyezhető:

7. közlekedési építmény, parkolóház
8. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
9. kereskedelmi szálláshely,
10. sportépítmény,

[119] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[120] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[121] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[122] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[123] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

11. pihenést, testedzést szolgáló építmény,
12. szociális épület, iroda, oktatási intézmény
13. kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,

d) nem helyezhető el:
14. önálló lakóépület.
15. üzemanyagtöltő

(10) A különleges területeken az építési övezetek területét teljes közművesítéssel kell ellátni. Az építési övezetek területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése –szakhatósági hozzájárulással- átmeneti megoldásként megengedett.

(11) A különleges területek építési övezeteinek területén szolgálati lakás, illetve szolgálati *lakóépület* csak a fő rendeltetési funkció kiegészítéseként építhető[124].

(12) A különleges területeken az építési övezetek építési telkeinek kialakítása:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m^2)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb *szintterületi mutató*	Legkisebb *zöldfelület* (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
különleges	**K-SP1**	szabadon álló	5000	20	7,5	0,5	50	50,0	75,0	(Sport, szabadidő, lovassport)
	K-SP2	szabadon álló	3000	15	6,0	0,3	50	35,0	50,0	(Sport, szabadidő,)
	K-SP3	szabadon álló	K	15	6,0	0,3	40	50,0	75,0	(Sport, szabadidő)
	K-SP4[125]	szabadon álló	3000	40	8,0	0,8	40	35,0	50,0	(Sport, szabadidő)
	K-KZ	szabadon álló	K (1000)	10	7,5*	0,2	40	25,0	35,0	(Közlekedési ter.) * legfeljebb a technológiailag szükséges méretig növelhető
	K-T	szabadon álló	K (3000)	10	6,0*	0,15	60	K (30)	K (50)	(Temető) * a beépített terület 5%-án 10,5 m-ig növelhető
	K-HT	szabadon álló	Kialakult állapot							(Honvédelmi ter.)
	K-H	szabadon álló	Kialakult állapot							(Hulladék kezelő-, lerakó)
	K-EG[126]	szabadon álló	5500	15	9,0	0,55*	60	30,0	40,0	(rekreációs központ) *kizárólag pinceszinten 0,15 m^2/m^2 többlet szintterület létesíthető
	K-TI1	szabadon álló	5000	10	7.5*	0,2	60	35,0	50,0	(Skanzen) *kivéve: kiállítás tárgyát képező építmény
	K-TI2	szabadon álló	A meglévő építményeket csak rekonstrukciós terv alapján szabad kiegészíteni a terület 20,0 %-áig.							(Castrum)
	K-TI3	szabadon álló	2500	20	6,0	0,4	60	20,0	30,0	(Művésztelep és környéke)
	K-TU[127]	szabadon álló	5000	30	7,5	0,6	40	50,0	75,0	

[124] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[125] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[126] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[127] Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

	K-T[128]	szabadon álló oldalhatáron álló	K (3000)	10	6,0*	0,15	60	K (30)	K (50)	(Temető) * a beépített terület 5%-án 10,5 m-ig növelhető

„K" – kialakult állapothoz igazodó

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek
14.§

***Közlekedési terület*ek**

(1) A közterületek összefüggő hálózatot kell alkossanak.

(2) Magánút csak közúthoz csatlakoztatható.

(3) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) és a terepszint magassági elrendezését, valamint a felszíni és felszín alatti vizek megfelelő és biztonságos elvezetését KRT-ben igazolni kell.

(4) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) és a terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,

b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,

c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosítható legyen.

(5) Belterületbe vonás esetén az útterület csak a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetése mellet vonható belterületbe, az érintett út kezelőjének hozzájárulásával.

(6) **Országos fő- és *közúthálózat***

a) 11.sz.főút (K.IV.A.) A főút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 100-100 m védőtávolságon belül építmények csak külön jogszabályok szerint helyezhetők el.
A belterületi szakaszokon (B.III.b.B.) a szabályozás a jelenlegi állapot szerint megtartandó.

b) Országos közutak
= 1108 j. ök. út - K.V.A.
= 1112 j. ök. út – K.V.B. és B.IV.c.D.
= 1116 j. ök. út - K.V.B. és B.IV.c.D.
= 11113 j. Bekötőút – K.VI.B.
=11114 j. Bekötőút – K.VI.B.
= Nyugati tehermentesítő út – K.V.B.
= Szentendrei szigeti közúti hídhoz vezető út – K.V.B.

c) Az utak külterületi szakaszán az úttengelytől mért 50-50 m védőtávolságon belül – kerítés kivételével – építmények csak külön jogszabályok szerint helyezhetők el. A kerítések elhelyezése az úttengelytől minimum 20-20 m, az építési vonal minimum 30-30 m.

d) Az 1108 j. ök. út és az 1112 j. ök. út belterületi szakaszán
a tervezett szabályozási szélesség: 22,0 m.

(7) **Települési főutak** (B.IV.C.D) a szabályozási terven jelölt úttelek kialakult szélessége mellett:

Szentlászlói út = minimális szabályzási szélessége 16 m

Sztaravodai út és Szarvashegyi út = minimális szabályzási szélessége 20 m[129]

(8) **Települési gyűjtőutak** (B.V.C.B.) és hálózati jelentőségű mellékutak

[128] Táblázat kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[129] Módosította a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. XII. 14-től

(8A) Települési kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.d.[130;131]

Közterületek	szabályozási szélesség	
	új szakaszon	meglévő szakaszon
Rózsa utca	20 m[132]	22 m
Kőzúzó utca		16 m
Vasúti villasor	18-20 m*	min. 16 m*
Pomázi út		16 m*
Radnóti u.		min. 16 m
Római sánc utca		12 m
Kálvária út.		min. 16 m*
Kovács László utca – János utca		12 m
Pásztor utca	20 m[133]	30 m
Vasvári Pál utca		min. 16 m
Nyugati tehermentesítő út – Pismány kapcsolat	22 m	
Tegez utca		16 m (min. 12 m)
Barackos út		16 m (min. 12. m)
Cseresznyés út		12 m
Egres u. –Törökvölgyi u.-Fenyő u.		12 m (min. 10 m) [134]
Várkonyi Z. u. - Berek u.-Hajnal u.		12 m
Forrás u. – Kaptató u.		16 m
Tátika u.		12 m
Barackvirág u.-Irtás u.-Boldogtanyai út		12 m (min. 10 m)

*** Az érték a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendeletével módosított HÉSZ Tófenék – Kőhegy alja részterületekre nem vonatkozik.[135]**

(9) Budapest – Szentendre HÉV vonal szélső vágánytengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül a BKV Gyorsvasúti Igazgatóság kezelői hozzájárulása szükséges az építmények elhelyezéséhez.

(10) A kétirányú forgalmú települési kiszolgáló-, gyűjtőutak és főutak esetében kialakítandó útpálya szélessége min. 5,0 m, járda szélessége (kerítés és útburkolat széle közötti távolság) min. 2,0 m kell legyen[136].

(11) **Kerékpárutak** (K.IX. és B.IX.)
- a) A területen meglévő és tervezett kerékpárutak nyomvonalát a SZT feltünteti.
- b) Önálló *kerékpárút* minimális szabályozási szélessége: 4 m.
- c) Árvízvédelmi töltésen kialakítandó *kerékpárút* létesítéséhez kezelői hozzájárulás szükséges.

(11a)[137] Mezőgazdasági utak

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

(12) **Parkolás**
- a) Közcélú parkoló létesítendő:
  1. a Dunakorzó nyugati oldalán a Kertész u. és Bolgár u. között,
  2. a Hajóállomásnál személygépkocsik részére,
  3. a Dunakanyar körút keleti oldalán – a Castrum területéhez kapcsolódó területen – személygépkocsik és autóbuszok részére,
  4. az új köztemető mellett.
- b) A Skanzen melletti, valamint a Sztaravoda úti temető melletti parkolók bővítendők.

---

130 Módosítva a 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelettel Hatályos 2009. VI. 15-től.
131 Módosítva a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.
132 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
133 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
134 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
135 Beillesztette a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. szeptember 14-től.
136 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től, Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
137 Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

(12A) A szabályozási terven „K*” jellel ellátott terület a közlekedési területeken belül olyan zöldfelület kialakítására használható övezet, amelyen gyep és cserje szintű növényállomány telepíthető.[138] [139] [140]

(12b)[141] Az építési telek megközelítését a közforgalom számára megnyitott saját használatú út, magánút is biztosíthatja. A magánút minimális szélessége min. 4 méter, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható. Ha a magánút 6 vagy több telek megközelítését biztosítja, vagy hosszabb, mint 150 méter, akkor min. 6 méteres szélesség és forduló kialakítása szükséges.

Közmű területek, közműlétesítmények

(13) Közműterületek: a közterületek közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló része.

(14) Az új közműhálózatokat közterületen kell megépíteni a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint.

(15) A meglévő közmű-hálózatról leágazást (csatlakozást) csak a közmű üzemeltetőjének, az összes érintett üzemeltető (pl. keresztezések), valamint az építésügyi hatóság előzetes hozzájárulásával, az érvényes építési és szakmai előírások betartásával szabad építeni.

(16) A vízbázisok belső, külső és hidrogeológiai védőterületét meg kell határozni (ahol ez még nem történt meg) és ott a vonatkozó jogszabályok alapján kell eljárni.

(17) Szentendre város területén csak elválasztott rendszerű csatorna építhető. Ennek megfelelően új létesítménynél egyesített rendszerű csatorna nem építhető.

(18) Építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízelvezető csatorna (közcsatorna) van, csak a közcsatornára való rákötéssel szabad.

(19) A teljes közművesítettség biztosítását igénylő építési övezetek területén (lásd az övezeti előírásoknál) zárt közcsatornás szennyvízelvezetést kell kiépíteni és csak átmeneti megoldásként, a közcsatornák kiépítéséig – melyre legfeljebb egy éves átmeneti (türelmi idő) után rá kell csatlakozni – engedhető meg zárt szennyvíztározó, illetve korszerű szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazása, a környezetvédelmi, vízügyi és egészségügyi szakhatóságok jóváhagyásával. Ugyanezen területeken a csapadékvíz elvezetést is zárt, közcsatornás csapadékvíz csatornával, vagy fedett folyókával kell megoldani.

(20) A legalább részleges közművesítettség biztosítását igénylő építési övezetek területén a szennyvíz elvezetésénél megengedhető zárt szennyvíztározó. A csapadékvíz elvezetésénél megengedett a nyíltárkos vízelevezetés.[142]

(21) A szennyvízelvezető törzshálózatba csak olyan összetételű szennyvíz vezethető be, amely a külön jogszabályokban előírtaknak megfelel, valamint az ott dolgozók testi épségét, egészségét nem veszélyezteti, továbbá a szennyvízelvezető, és –tisztító mű állagát nem károsítja, és berendezéseinek működését nem akadályozza.

(22) Zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel), illetve korszerű szennyvíztisztító kisberendezések az illetékes szakhatóságok elbírálásával engedélyezhetők, amennyiben ezt az övezeti előírások megengedik[143].

(23) A szippantott szennyvizek elhelyezését és kezelését a szentendrei szennyvíztisztító telepen kell biztosítani.

(24) Ipari üzemek csak akkor köthetnek rá a városi szennyvízhálózatra, ha a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége nem haladja meg a jogszabályban előírt *határérték*et, amit megfelelő előtisztítással kell biztosítani.

(25) Beépítetlen területek beépítése esetén a felszíni vízelvezetést a beépítéssel egyidejűleg a megfelelő befogadóig meg kell oldani.

---

138 Módosítva a 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelettel Hatályos 2009. VI. 15-től.
139 Módosította a 23/2013. (VII.2.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2013. július 3-tól
140 Módosította a 36/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. XII. 14-től
141 Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
142 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
143 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

(26) A telek, építési terület csapadékvíz elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, valamint a közterületeken kárt (átázást, kimosást, korróziót, stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

(27) Csapadékvíz telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek, valamint a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

(28) Telekről a csapadékvizet a közterületi nyílt vízelvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben, és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni az árok üzemeltetőjének előzetes engedélye alapján. Amennyiben a vízelvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének előzetes engedélye alapján történhet.

(29) Csapadékvíz elvezető árok, kialakult természetes vízmosás területét megszüntetni (betölteni, elépíteni) nem lehet, *átépítés*ük csak építési engedély alapján történhet[144].

(30) A külterületekről érkező vízfolyásokat a városi bevezetésnél hordalékfogóval kell ellátni.

(31) A pap-szigeti mellékág folyóvízként illetve a Pap-sziget területének szigetként való fenntartását a dunai folyamszabályozási munkák során biztosítani kell.

(32) A város árvízvédelme szempontjából helyet kell biztosítani a tervezett árvízvédelmi töltések részére az SZT-n feltüntetett területen.

(33) Az SZT-n lehatárolt „Műemléki Jelentőségű Terület”-en, a „Műemléki Környezet” területén az utcai homlokzaton nyomásszabályozó nem létesíthető.

(34) Új villamos vezetékeket, távközlési vezetékeket földkábelként kell kialakítani. A meglévő föld feletti vezetékek rekonstrukciója, a hálózatépítéssel járó karbantartás és kiváltás a Dunakanyar körút és a Duna közötti ún. „Belvárosi” terület, illetve az Attila utca – Dunakanyar körút – Vasúti villasor által határolt terület kivételével légkábeles megoldással is létesíthető[145].

(35) Kábeltelevíziós-hálózat a Dunakanyar körút és a Duna közötti területen, a Hold utca – Dézsma utca vonalától délre, valamint a területet határoló útvonalak utcai frontján csak földkábeles kivitelezéssel létesíthető. E területen kívül a kábeltelevíziós-hálózat vezetékét meglévő föld feletti hálózat tartóoszlopán elhelyezni csak abban az esetben szabad, ha a vezeték üzemeltetője (tulajdonosa) és az Önkormányzat előzetesen írásban megállapodtak arról, hogy a kábeltelevíziós hálózat légvezetékét legkésőbb a villamos energia hálózat légvezetékének földkábelre cserélésével egyidejűleg – kártalanítás kizárásával és a vezeték üzemeltetőjének (tulajdonosának) költségén – földkábelre cseréli[146].

(36) A meglévő szennyvíztisztító telep jelenlegi védőövezete 300 m, amely a telep műtárgyainak megfelelő lefedése esetén az illetékes szakhatóság előírásai alapján csökkenthető[147].

(37) Vezeték nélküli hírközlési létesítmény[148]

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

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

c) belterületi nem közterületen **önálló építményként** az adott telken, vagy annak közvetlen környezetében (szomszédos telken, vagy a közterületi telekhatárral szemközti telken) elhelyezkedő építmény legfelső pontját legfeljebb **12,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja, ha az elhelyezéssel érintett telek, illetve építmény közhasználatú,

d) kül-, vagy belterületi nem közterületen **meglévő építményen** úgy helyezhető el, hogy az építmény legfelső pontját legfeljebb **12,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény

---

144 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
145 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
146 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
147 a védőtávolság mintegy 150 m-re csökken
148 Módosította a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. XII. 14-től

(beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja, ha az építmény közhasználatú

e) kiszolgáló földfelszíni berendezései közterületen, vagy közterületről látható helyen csak álcázással helyezhetők el.

(38) Vezeték nélküli hírközlési építmény meglévő építményen[149]

a) lakóterületen és üdülőterületen nem helyezhető el, kivéve az Lk-k és Ln-k kialakult telepszerű beépítésű építési övezetekben és a (37) bekezdés d) pontban megjelölt esetekben,

b) Lk-k; Ln-k; Gksz-.. és Gip-.. jelű építési övezetekben úgy alakítható ki, hogy a meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési létesítmény (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja,

c) egyéb területen akkor helyezhető el, ha a telepítéssel összefüggésben szabályozási terv készül.

(39) [150]

(40) Vezeték nélküli hírközlési építmény és tartószerkezete közterületről láthatóan csak álcázott építményként helyezhető el műemléki jelentőségű, vagy helyi építészeti értékvédelmi területen, műemléken, valamint a városszerkezeti és városképi szempontból kiemelt területen.[151]

(41) Beépítésre szánt építési övezetek területén – a gázvezeték tulajdonosával egyeztetve, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával a SZT módosítása nélkül csökkenthető a vezeték védősávja, vagy módosítható a nyomvonala.[152]

Erdőterületek
15.§

(1) Az erdőterületek övezetei az alábbiak:

a) **Ev-1** védelmi rendeltetésű erdőterület (védett és védő),

b) **Ev-2** védelmi rendeltetésű erdőterület (védett és védő) (országos jelentőségű természetvédelmi területen),

c) **Ev-3** védelmi rendeltetésű erdőterület (védett és védő), (helyi jelentőségű természetvédelmi területen),

d) **Eg** gazdasági rendeltetésű erdőterület,

e) **Ee** egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület,

(2) Erdőterület igénybevétele (művelési ág változtatás, művelésből kivonás, építmények elhelyezése) az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyével történhet.

(3) Az erdőterületen építmények elhelyezése céljára telket kell alakítani a bármely terület-felhasználási egység területén elhelyezhető építmények és sátorhely kivételével[153].

(4) Erdőterületen építmények elhelyezése számára telket, építési területet kialakítani, új építményt elhelyezni, illetőleg *meglévő épület* esetében épületbővítésre vagy *használati mód* változásra hatósági engedélyt adni csak teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás esetén szabad.

(5) Az erdőterületek telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján és az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyével történhet.

(6) Erdőterületen (vagyis az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágban lévő földrészleteken – azok természetbeni állapotától függetlenül -, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágtól függetlenül az eredeti fákkal és cserjékkel legalább 30%-ban borított 1500 m^2 térmértéket meghaladó területrészeken) az erdészeti hatóság nemcsak szakhatósági, hanem *engedélyező hatósági hatáskörrel* is rendelkezik[154].

---

[149] Módosította a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. XII. 14-től
[150] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[151] Módosította a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. XII. 14-től
[152] Módosította a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. XII. 14-től
[153] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[154] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

(7) **Ev-1 jelű övezet**

a) A terület védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben épületet elhelyezni nem szabad, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

c) Az övezetben közműépítménynek minősülő adótorony csak a Szabályozási terven jelölt helyen - adótorony elhelyezésre alkalmas zónában - létesíthető.[155][156]

(8) **Ev-2 jelű övezet**

a) A terület védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők elhelyezésére szolgál, melyek országos jelentőségű természetvédelmi területen helyezkednek el.

b) Az övezetben épületet elhelyezni nem szabad, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

c) Az övezetben a művelési ág változtatáshoz, a földnyilvántartási földrészletek alakjának és terjedelmének megváltoztatásához a Duna-Ipoly Nemzeti Park igazgatóságának előzetes hozzájárulása szükséges.

d) Az övezetben a területfelhasználás, telekalakítás, létesítmény elhelyezése és használatbavételi engedélyezése a Duna-Ipoly Nemzeti park igazgatóságának hozzájárulása alapján történhet.

e) A Duna-Ipoly Nemzeti Park fokozottan védett területén (Pomázi Kőhegy) csak természetvédelmi kezelés, erdő és vadgazdálkodási célt szolgáló létesítmények ill. arra a célra kijelölt helyeken üdülőerdei létesítmények, berendezések helyezhetők el.

f) Az Ev-2* övezetben a meglévő épületek felújíthatók, újjáépíthetők, a meglévő beépítettség és szintterületi mutató erejéig.[157]

(9) **Ev-3 jelű övezet**

a) A terület védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők elhelyezésére szolgál, melyek helyi jelentőségű természetvédelmi területen, vagy tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi területen helyezkednek el.

b) Az övezetben épületet elhelyezni nem szabad, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

c) Az övezetben a művelési ág változtatáshoz, a földnyilvántartási földrészletek alakjának és terjedelmének megváltoztatásához, valamint a terület hasznosításához, telekalakításhoz, építmény elhelyezéséhez és használatbavételi engedélyezéséhez a védelmet elrendelő hatóság (önkormányzat jegyzőjének) előzetes hozzájárulása szükséges.

(10) **Eg jelű övezet**

a) A terület gazdasági rendeltetésű erdők elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken, lakást is magában foglaló erdőgazdálkodás célját (erdőgazdasági fatermesztés) szolgáló épület elhelyezhető:

1. 0,5 %-os beépítettséggel, de egy épület legfeljebb 300 m^2 alapterületű lehet,
2. legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal,
3. a *zöldfelület* mértéke a telek területének legalább 90%-a kell, hogy legyen.

(11) **Ee jelű övezet**

a) A terület egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben közlekedési és közműépítmények (utak, parkolók, sétautak), a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények, továbbá csak közcélokat szolgáló építmények (pihenőhely, esőbeálló) helyezhetők el a kialakult telkeken:

1. 1 %-os beépítettséggel,
2. legfeljebb 4,5m-es építménymagassággal,
3. a *zöldfelület* mértéke a telek területének legalább 90%-a kell, hogy legyen.

---

[155] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[156] Módosította az 1/2017. (II.4.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2014. február 5-től.
[157] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

c) Az övezet területén lakó és *gazdasági épület*, valamint gyógy-és vendéglátó szállásférőhely, üzlet, *üdülőtábor* és *kemping* nem létesíthető.

Zöldterületek
16.§

(1) A zöldterületek övezetei az alábbiak:

a) **Z-1 fásított köztér**

b) **Z-2, Z-2* közpark** (**hullámtér*i terület)

(2) A zöldterület övezeteinek területén építmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezet területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése is megengedett. A tervezett fásított köztereket és közparkokat KRT alapján kell kialakítani.

(3) Zöldterületen csak *fásított parkoló*k alakíthatók ki, melynek területén csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely helyezhető el. (Terepszint alatti parkoló létesítése esetén annak tetőfödémét – legalább 50 cm-es talajfeltöltéssel ellátott – tetőkertként kell kialakítani.)

(4) Közparkok létesítése, átalakítása, *átépítés*e csak engedélyezett kertészeti terv alapján történhet.

(5) **Z-1 jelű övezet**

a) A terület a szilárd vagy szilárdított burkolatú, közlekedési, séta és pihenő funkciójú, vagy közlekedési pályák által közbezárt városi terek kialakítására szolgál.

b) Az övezetben elhelyezhető:

1. pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
2. vendéglátó építmény[158],
3. hírlap és virágárusító *pavilon*

c) Az övezetben

1. a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
2. a legkisebb *zöldfelület* mértéke: 50%,
3. a megengedett legnagyobb építménymagasság: ..... 4,5 m.

(6) **Z-2 és Z-2* jelű övezet**

a) A terület – a döntően *zöldfelület*tel kialakított – pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterületek kialakítására szolgál.

b) Az övezetben elhelyezhető:

1. pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, csónakház),
2. vendéglátó építmény[159],
3. hírlap és virágárusító *pavilon*,
4. a terület fenntartásához szükséges épület.

c) Az övezetben

1. a megengedett legnagyobb beépítettség:..... 2%,
2. a legkisebb *zöldfelület* mértéke: 80%,
3. a megengedett legnagyobb építménymagasság:..... 4,5 m,
4. 2.000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

Mezőgazdasági terület
17.§

(1) A mezőgazdasági területek övezetei az alábbiak:[160]

[158] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[159] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[160] Módosítva a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.

a) **Má-1 jellemzően rét, legelő (szántó, gyümölcsös) művelésű mezőgazdasági övezet**

b) **Má-2A, Má-2A* jellemzően szántóföldi (rét, legelő, gyümölcsös) művelésű mezőgazdasági övezet**

c) **Má-2B jellemzően szántóföldi (rét, legelő, gyümölcsös) művelésű mezőgazdasági övezet**

d) **Má-3 Jellemzően rét, legelő művelésű mezőgazdasági terület**

e) **Má-4 Jellemzően gyümölcsös és kert művelésű mezőgazdasági övezet**

f) **Mk-1 általános kiskerti termelésre kialakított mezőgazdasági övezet**

g) **Mk-1A korlátozott beépíthetőségű, kiskerti termelésre kialakított mezőgazdasági övezet**

h) **Mk-1B korlátozott beépíthetőségű, kiskerti termelésre kialakított mezőgazdasági övezet"**

(2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.

(3) A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással, az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(4) Valamennyi mezőgazdasági övezet területén az 1.000 m²-nél kisebb földrészleten az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el[161].

(5) Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület beépített területe nem haladhatja meg az övezetben megengedett beépítettség 35%-át, illetve 200 m²-t.[162]

(6) A mezőgazdasági területen különálló *lakóépület*, építmény az övezeti előírásokban foglaltak szerint az alábbi feltételekkel helyezhető el, ha[163]

a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,

b) a villamosenergia (vezetékes vagy helyi) ellátás biztosított,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy zárt szennyvíz tárolóval biztosított[164],

d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,

e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,

f) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők).

(7) Az övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény (gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szín stb.) esetén, **kivéve Má-3, Má-4 jelű övezetben.**[165];[166]

(8) [167];[168]Mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. Birtokközpont nem alakítható ki Natura 2000, Ökológiai hálózat magterületen és a Duna Ipoly Nemzeti park területén, **valamint az Má-3, Má-4 jelű övezetben**. Amennyiben a birtokközpont Szentendre közigazgatási területén helyezkedik el, úgy a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek – a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított - összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható az alábbi feltételekkel:

---

[161] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[162] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[163] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[164] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[165] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[166] Módosítva a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.
[167] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[168] Módosítva a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.

a) A birtoktest területe legalább 100.000 m2-t eléri

b) A birtokközpont Má-1, Má-2A, Má-2A*, Má-2B övezetben található

c) A birtokközponti telek területe legalább 20.000 m2 –t eléri

d) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 10% -ot,

e) a birtoktesthez tartozó földrészletek 50%-nak Szentendre közigazgatási területén kell lennie,

f) birtoktesthez tartozó földrészletek 25%-nak a birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük.

g) a birtokközpont telkén az övezetben elhelyezhető funkciójú épületek helyezhetők el.

(9) **Má-1 jelű övezet**

a) Az övezet jellemzően a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

b) A területen az építmények közül legfeljebb egy tájba illő istálló, valamint karám és villanypásztor helyezhető el a megengedett legkisebb beépíthető telekterület megléte esetében, vagy több, egymással szomszédos telek tulajdonosa által közösen, amennyiben valamennyi érintett telektulajdonos írásban jelzi ezt a szándékát és telkeik együttes területe meghaladja megengedett legkisebb beépíthető telekterület nagyságát[169].

(10) **Má-2A, Má-2A* és Má-2B jelű övezetek**

a) Az övezet jellemzően szántóföldi mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgál; az **Má-2B** jelű övezet területén a 10.000 m^2 -t meghaladó területű telken sportolási célú építmények (sportpálya, öltöző, stb.) is elhelyezhetők az övezeti paramétereknek megfelelően.

b) Az övezetben a 3.000 m^2-nél kisebb telken épület, építmény nem helyezhető el. Az Má-2A* jelű övezet kivételével a 3.000 m^2-t elérő illetve meghaladó, de 20.000 m^2-nél (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10.000 m^2-nél) kisebb területű telken legfeljebb egy tájba illő gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, legfeljebb 1%-os beépítettséggel. A 20.000 m^2-nél (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10.000 m^2-nél) nagyobb telken legfeljebb két gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 3%-os beépítettséggel.[170]

c) Az övezetekben az illetékes hatóság által igazolt, tényleges mezőgazdasági hasznosítás folytatása esetén, gazdasági épülettel együtt, egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy db különálló, legfeljebb 2 lakásos, legfeljebb 200 m^2 bruttó alapterületű lakóépület is a 20.000 m^2-t (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10.000 m^2-t) meghaladó területű telken, de legfeljebb két épület (lakó, gazdasági stb.) lehet egy telken.[171]

d) Az **Má-2A***jelű övezet területén a 20.000 m^2-nél (meglévő állapot esetén 10.000 m^2-nél) nagyobb telken legfeljebb két darab *gazdasági épület*, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 3%-os beépítettséggel[172].

e) Az Má-2A* jelű övezetben, az ún. Boldogtanya 0560/6 és 0560/4 hrsz ingatlanon a tájkarakter és a természeti értékek megőrzése érdekében a meglévő gyepgazdálkodás fenntartandó, úgy hogy a jelenlegi gyepszerkezete megőrzésre kerüljön, annak felülvetése, más növényekkel történő betelepítése nem lehetséges.[173]

f) Az Má-2A* jelű övezetben, az ún. Boldogtanya 0560/6 és 0560/4 hrsz ingatlanon belüli útfelület csak természetbarát talajstabilizációval, illetve vízáteresztő útburkolattal alakítható ki.[174]

---

[169] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[170] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[171] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[172] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[173] Beillesztette a 27/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2013. szeptember 11-től
[174] Beillesztette a 27/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2013. szeptember 11-től

g) Az Má-2A* jelű övezetben, az ún. Boldogtanya 0560/6 és 0560/4 hrsz ingatlanon belül új villamos vezetékeket, távközlési vezetékeket földkábelként kell kialakítani. A villamosvezetékeket, a távközlési vezetékeket, a víz- és csatornahálózatot illetve egyéb közművezetékeket az ingatlanon belüli útfelület alatt kell vezetni.[175]

[176](10A) Má-3 jelű övezet

a) Az övezet jellemzően a gyepgazdálkodásra és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére, valamint vizes élőhely, tó kialakítására szolgál.

b) A területen az építmények közül legfeljebb egy darab, egy szintes, tájba illő istálló, karám, villanypásztor, valamint sporthorgászati tevékenységet kiszolgáló gazdasági épület (halőrház), továbbá természetkímélő gazdálkodási módok és a terület természeti értékeinek bemutatására szolgáló, ismeretterjesztési célt szolgáló épület helyezhető el. A felsorolt építmények a megengedett legkisebb beépíthető telekterület megléte esetében helyezhetők el. Az elhelyezhető építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m^2-t. Az övezetben terepszint alatti építmény, továbbá lakó funkciójú épület, épületrész kialakítása nem engedélyezett.

c) **Az elhelyezhető építmények esetében a tájképet nem romboló, természetes építőanyagok használata kötelező. Az övezetben az építményekhez tartozó kert, fasor kialakítása során, valamint egyéb növénytelepítés esetén Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Város zöldfelületeinek használatáról és védelméről szóló 34/2005. (X. 18.) számú rendelet 4. számú mellékletében felsorolt lombos fák és cserjék telepíthetőek.**

[177](10B) Má-4 jelű övezet

a) Az övezet jellemzően a gyümölcstermesztésre, illetve kertgazdálkodásra szolgál, melyben az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez, terményfeldolgozáshoz, terménytároláshoz szükséges építmények helyezhetők el.

b) A területen az építmények közül legfeljebb egy darab, egy szintes, tájba illő, gyümölcstermesztés végzéséhez, terményfeldolgozáshoz és tároláshoz szükséges gazdasági épület helyezhető el a megengedett legkisebb beépíthető telekterület megléte esetében. Az elhelyezhető építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m^2-t. Az övezetben 1 darab terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség betartása mellett. Az övezetben lakó funkciójú épület, épületrész kialakítása nem engedélyezett.

c) Az övezet a láthatóság szempontjából kiemelten kezelendő területbe tartozik, ebből adódóan gondoskodni kell az építmények tájba illesztéséről, melyet látványtervvel kell igazolni. Az elhelyezhető építmények esetében a tájképet nem romboló, természetes építőanyagok használata kötelező. Az övezetben az építményekhez tartozó kert, fasor kialakítása során, valamint egyéb növénytelepítés esetén Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szentendre Város zöldfelületeinek használatáról és védelméről szóló 34/2005. (X. 18.) számú rendelet 4. számú mellékletében felsorolt lombos fák és cserjék telepíthetőek.

d) A meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületeket növényzettel kell eltakarni.

e) **Természetvédelmi oltalom alatt álló földrészleteken az őshonos növénycsoportok (fák, cserjék) és faegyedek kivágása csak a természetvédelmi szempontok figyelembevételével végezhető.**

---

[175] Beillesztette a 27/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2013. szeptember 11-től
[176] Új bekezdéssel kiegészítve a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.
[177] Új bekezdéssel kiegészítve a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.

(11) **Mk-1 jelű övezet**

a) Az övezet jellemzően a szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területek kialakítására, és az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben egy db tájba illő, legfeljebb bruttó 30 m²-es *gazdasági épület*, terepszint alatti építmény (pince) – kert művelési ágban nyilvántartott telken az 1000 m²-t meghaladó méretű telken, más művelési ág esetén az 1500 m²-t meghaladó méretű telken – építési engedély alapján létesíthető[178].

c) Az övezetben *lakóépület* vagy lakást is magába foglaló épület csak a 6.000 m^2-t meghaladó területű földrészleten helyezhető el a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett, építési engedély alapján, de egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el[179].

(12) **Mk-1A, Mk-1B jelű övezetek**

a) Az övezetek jellemzően a szőlő, gyümölcs és kertművelési ágú területek kialakítására, és az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

b) Az övezetek területén kialakított földrészleteken *lakóépület*, vagy lakást is magába foglaló épület nem helyezhető el.

c) Az **Mk-1A** övezet területén csak 2.000 -nél nagyobb telken szabad legfeljebb egy db tájba illő, legfeljebb bruttó 50m^{2-}es *gazdasági épület*et, terepszint alatti építményt (pince) elhelyezni építési engedély alapján.

1. Az övezetben telekosztás során 5000 m^2-nél kisebb területű földrészletek nem keletkezhetnek. A megosztás során kialakított földrészletek megközelítéséhez szükséges közút kialakításáról saját terhükre, a megosztásra kerülő földrészletek tulajdonosai kötelesek gondoskodni. A megosztás során nyúlványos telek kialakítható.

2. Meglévő közút szélesítése miatti telekalakítás során sem alakítható ki 2000 m^2-nél kisebb telek[180].

d) Az **Mk-1B** övezet területén csak 1.500 m^2-nél nagyobb telken szabad legfeljebb egy db tájba illő, legfeljebb bruttó 50m^{2-}es *gazdasági épület*et, terepszint alatti építményt (pincét) elhelyezni építési engedély alapján[181].

1. Az övezetben fekvő földrészletek közül csak azok oszthatók meg, melyek területe a 4000 m²-t meghaladja. A megosztás során 1500 m^2-nél kisebb területű földrészletek nem keletkezhetnek. A megosztás során létrejövő földrészletek megközelítéséhez szükséges közút kialakításáról saját terhükre, a megosztásra kerülő földrészletek tulajdonosai kötelesek gondoskodni. A megosztás során nyúlványos földrészlet kialakítható[182].

2. A 720 m^2-nél nagyobb, de az 1.500 m^2-t el nem érő földrészletek tulajdonosai kérhetik a területük kiegészítését a szomszédos önkormányzati tulajdonú földrészletből.

e) Az övezetek földrészletein tömör, vagy tömör lábazatú kerítés, 50 cm-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes talajszint 1,5 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása.

f) Az övezetek földrészletein különálló űrgödrös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

g) A területen föld feletti gáztartály nem helyezhető el.

h) Az övezetek földrészletein az épületeket szabadon állóan, minimum 5,0 m-es előkerttel és min. 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

---

178 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
179 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
180 A teljes c) pont módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
181 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
182 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

i) Az övezetekben építhető épület építménymagassága legfeljebb 3,0 m, tetőgerinc magassága pedig legfeljebb 5,0 m lehet, legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel. Az épület tetőtere nem építhető be.

j) Az övezetekben építeni csak a táj képét nem rontó építési anyagokból lehet. Fém és szürke azbesztcement építési anyagok, továbbá táblás faanyagok használata tilos.

k) A rálátás szempontjából fontos területeken - a kilátás védelmének biztosítása érdekében - épület csak a földrészlet legmagasabban fekvő határvonalától mérten legalább 10 m-rel lejjebb helyezhető el.

l) A meglévő, a táj megjelenését, látványát zavaró hatású épületek növényzettel történő takarását az építésügyi hatóság elrendelheti.

m) Az övezetek vízmosással, árokkal érintkező földrészletein, azok partszélein legalább 5,0 m szélességben talajmegkötő, terjedő tövű növényzetet kell telepíteni.

n) Az övezetek földrészletein az őshonos növénycsoportok (fák, cserjék) és faegyedek kivágása csak a természetvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

o) Az övezetek területén gyomirtó szer használata tilos, környezetbarát növényvédő szerek, valamint a műtrágyák a jogszabályban meghatározott mennyiségben alkalmazhatók.

p) Az övezetek területén az erózió megakadályozása érdekében csak talajkímélő, talajvédő művelési módok alkalmazhatók, a talajforgatás kizárásával (rétegvonalas művelés lejtőre merőleges növénysorokkal, gyümölcsösben talajvédő gyepsorok kialakítása, fenntartása).

q) Az övezetek földrészletein a keletkező felszíni csapadékvíz közterületre, szomszédos földrészletekre vezetése tilos.

(13) A mezőgazdasági területek telkeinek kialakítása[183];[184] [185]

Övezeti jel	Beépítés módja	Beépíthető legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakít-ható új telek legkisebb		Megjegyzés
									Szélessége+ (m)	Mélysége+ (m)	
Má-1	SZ	10.000	10.000	3,0	0,0	5,5	0,03	90	50	75	
Má-2A **Má-2B**	SZ	3.000	20.000	1,0	1,0	3,5	0,05	90	100	150	érvényes a 3.000 m^2-t meghaladó, de 20.000 m^2-nél kisebb méretű telek esetén, lakófunkció nem helyezhető el
	SZ	20.000 10.000** **	20.000	3,0 1,0 és max 200 m2*	3,0	3,5 4,5*	0,05 0,03*	90	100	150	*Önálló lakó-épület esetén ** Meglévő mezőgazdasági telek esetén.
Má-2A*	SZ	20.000	20.000	3,0 1,0 és max 200 m^2*	3,0	3,5 4,5*	0,05 0,03*	90	100	150	*Önálló lakó-épület esetén
Má-3	SZ	20.000	20.000	0,5%	0%	4,5	0,005	90	100	150	
Má-4	SZ	20.000	20.000	0,5% max. 100 m^2	0,5 %	4,5	0,005/ 0,01*	90	100	150	* A magasabb szintterületi mutató pince létesítése esetén vehető figyelembe.
Mk-1	SZ	1.000	1.500	1,5	5,0	3,5	0,03	90	25	30	kert művelési ágban nyilvántartott telkek esetén

[183] A táblázat módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[184] **A táblázatot módosította a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. szeptember 14-től.**
[185] A táblázatot módosította a 36/2015. (XI. 17.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. XII. 14-től.

	SZ	1.500	1.500	1,5 és max 30m^2	5,0	3,5	0,03	90	25	30	nem kert művelési ágban nyilvántartott telkek esetén
	SZ	6.000	1.500	1,5 és max 200m^2	5,0	3,5 4,5*	0,03	90	25	30	* Önálló lakó-épület elhelyezése esetén
Mk-1A	SZ	2000	5.000 2.000****	3,0 és max.50 m^2	5,0	3,0	0,03	90	35	50	****Meglévő közterület szélesítése céljára történő kisajátítás miatti telekalakítás esetén
Mk-1B	SZ	1500	2.000	3,0 és max.50 m^2	5,0	3,0	0,03	90	25	30	

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

Vízgazdálkodási területek
18.§

(1) Az egyéb, vízgazdálkodással kapcsolatos területek övezetei az alábbiak:

a) **V-1 folyóvizek medre és partja,**

b) **V-2 állóvizek medre és partja,**

c) **V-3 közcélú nyílt csatornák medre és partja,**

d) **V-4 vízbeszerzési területek (védett vízbázis),**

e) **V-5 nyílt vízelvezető árok.**

(2) A területen a közforgalmú közlekedési építményeken kívül csak vízkár-elhárítási építmények, valamint a sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények, az SZT-n lehatárolt, „kizárólagos használat" jelöléssel ellátott területen jacht kikötő és annak kiszolgáló építményei helyezhetők el[186].

(3) A V jelű övezetek területén a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően – egyéb korlátozó jogszabályok figyelembevételével – a terület rendeltetését nem zavaró hatású, szabadidő eltöltését szolgáló közösségi építmények is elhelyezhetők[187].

(4) A pap-szigeti mellékág folyóvízként tartandó meg.

(5) A Duna melletti kavicsbánya-tavak rendezésére, egy részének rekreációs célú újrahasznosítására rekultivációs terv készítendő.

(6) A vízbeszerzési területek, (védett vízbázis) belső, külső és hidrogeológiai védőterületei az övezet határain kívüli területeket is érinthet.

(7) A vízgazdálkodással kapcsolatos területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.

(8) A **V-4 jelű övezetbe sorolt** vízbeszerzési területekre vonatkozóan a 40.§ (1) bekezdés előírásait is alkalmazni kell.

(9) [188]A **V-1, V-3, V-5 övezetbe** sorolt területeken keresztül gépjárművel való megközelítés érdekében híd létesíthető, amennyiben a közvetlenül a vízfolyással határos övezetben fekvő építési telek nem rendelkezik a Szabályozási Terven jelölt, vagy meglévő közlekedési kapcsolattal, és az építmény (híd) műszaki kialakítása biztosítja a vízelvezetést illetve a vízfolyás természetes folyását.

(10) [189]**A V-1, V-3, V-5 övezetekben** amennyiben az építési telek a Szabályozási Terven jelölt, vagy meglévő közlekedési kapcsolattal rendelkezik max 1,50 m széles gyaloghíd létesíthető, az építési telkek megközelítésére, ha az építmény műszaki kialakítása biztosítja a vízelvezetést illetve a vízfolyás természetes folyását.

Természetközeli területek

18/A. § [190]

(1) A természetközeli területek övezetei az alábbiak:
Tk-1 Nádasok, mocsarak

(2) Az övezet a nádasok és mocsarak természeti értékeinek megőrzésére szolgál.

(3) A területen kizárólag tanösvény elemei (tájékoztató tábla, madár les stb.) és egyéb ismeretterjesztési célt szolgáló építmény helyezhető el a területen lévő élőhelyek zavartalan fennmaradásának biztosítása mellett.

(4) A területen épület elhelyezése nem engedélyezett."

---

186 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

187 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.

188 Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

189 Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

190 Új paragrafussal kiegészítve a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.

III. FEJEZET
ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

Beépítési mód, építési hely
19.§

(1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

a) az északi *telekhatár* vagy

b) a keleti *telekhatár* vagy

c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult *telekhatár*

kell, hogy legyen egységesen a tömb *érintett utcaszakasz*án, de legalább az építési övezet, illetve az övezet területén.

(2) *Saroktelek* beépítési módja:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület(ek)et a csatlakozó szomszédos építési helyek alapján – az utcakép egységességének megőrzése érdekében a kialakult beépítéshez illeszkedően[191]

b) zártsorú beépítési mód esetén zártsorúan

kell elhelyezni.

(3) Az építési vonalat – eltérő előírás hiányában – a kialakult állapot alapján kell meghatározni.

(4) Az előkertben abban az esetben, ha a telek előkertjének legkisebb lejtése is nagyobb mint 10%, akkor az előkertben, kizárólag a lejtő felőli oldalon a gépkocsi beálló kialakítható[192].

(5) Az épület-, illetve terepszint alatti gépkocsitároló (garázs) megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa az épület terepszint alatti részeként az építési helyen legfeljebb 3,5 méterrel túlnyúlhat az elő- vagy oldalkertben az egyéb szabályok megtartásával.

Elő-, oldal- és hátsókert
20.§

(1) Az előkert legkisebb mélysége:

a) 5 m, illetve

b) a kialakult állapothoz illeszkedő

c) Felső-Boldogtanya területén a SZT-en feltüntetett telkek területén 10,0 m[193],

d) A Gksz-4 építési övezet telkein: 10,0 m[194]

e) A Dózsa Gy. út – Pannónia u. – Telep u. által határolt területen az 1. számú Fedvény-terven feltűntetett érték[195]

kell, hogy legyen.

f) Kialakult (meglévő) állapot esetén, ha a telek szélességének értéke meghaladja a telek mélységének értékét (fekvő telek) és a telek méreteinél fogva az elő- és hátsókertre vonatkozó előírások betartása a beépítést lehetetlenné teszi, az előkert mélysége 3 m-re csökkenthető.[196].

g) A városkép előnyösebb kialakítása érdekében az építmények előkert kialakítása nélkül is elhelyezhetők a Dunakanyar körút alábbi szakaszain[197]:

1. Szentlászlói út és Egres u. között a körút Ny-i oldalán, a SZT-en jelölt telkeken,
2. Attila u. és Vezér köz között a körút D-i, illetve Ny-i oldalán,

---

191 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
192 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
193 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
194 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
195 Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
196 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
197 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

3. Bükkös patak és Szentlászlói út között a körút Ny-i oldalán,
4. Paprikabíró u, és Martinovics u. között a körút K-i oldalán a SZT-en feltüntetett telkeken,
5. Bolgár u. és Római sánc köz között a körút K-i oldalán,

valamint:

6. a Szivárvány utcán a K-EG övezet területének határa mentén,
7. az Lk-04 jelű építési övezet Kálvária út, Hamvas B. utca és a 1245/41 hrsz-ú út menti oldalán[198],
8. a Kálvária út menti Lk-01 jelű építési övezet (Kálvária út) közterület felé eső telekhatárai mentén[199],
9. a Palánta utca K-i oldalán[200],
10. az Ln-01 jelű ép. övezet Kálvária út és a Fehérvíz u. menti oldalán[201]

h) támfalgarázs abban az esetben helyezhető el, ha[202]:

1. ha a telek előkertjének legkisebb lejtése is nagyobb, mint 10% és
2. az eredeti terep átlagos lejtése – a támfalgarázs közterület felőli homlokzatsíkja és a támfalgarázs hátsó falának külső síkja között – indokolttá teszi és a támfalgarázs terepszint alatti építményként növényzettel fedett tetőkerttel kerül kialakításra, továbbá
3. a támfalgarázs kapuinak összes szélessége – ha a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – telkenként összesen legfeljebb 6 m, kivételt képez a már meglévő támfalgarázs(ok) bővítése, illetve támfalgarázs foghíj jellegű kialakítása.

i) A városkép előnyösebb kialakítása érdekében az épületeket 20 m-es előkert kialakításával kell elhelyezni a 6. számú fedvényterven a 11. sz. főút felé nyíló Gksz-7 építési övezeti besorolású telkeken.[203]

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége:

a) szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén – a kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel – legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékének fele, de legalább 3 méter kell, hogy legyen;

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel – legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke, de legalább 6 méter kell, hogy legyen;

(3) A hátsókert legkisebb mélysége:

a) az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértéke, de legalább 6,0 méter, (kivéve a Radnóti utca menti garázssor emeletráépítésének területén, ahol legalább 2,0 m) kell, hogy legyen egységesen a tömb *érintett utcaszakasz*án, de legalább az építési övezet területén;

b) kizárólag műemléki vagy városképi okokból védett területen („Műemléki jelentőségű terület”, „Műemléki környezet”, „Helyi értékvédelmi terület”, „Városszerkezeti és városképi szempontból kiemelt terület”) a védett településszerkezet megőrzése érdekében oldalhatáron álló beépítési mód esetén oldalhatáron álló épület(rész) hátsókert nélkül is létesíthető, ha az a környezetre jellemző, ha a szomszédos épülethez csatlakozik, illetve a szomszédos épületek használatát nem korlátozza.

---

198 Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.
199 Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.
200 Teljes g) pont módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
201 Új ponttal kiegészítve 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.
202 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
203 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

Kizárólagos használat
21.§[204]

Az SZT-n lehatárolt „kizárólagos használat területe” jelöléssel ellátott területeken:

a) terepszinten kialakított parkoló, vagy terepszint alatt kialakított parkoló (garázs) vagy max. kétszintes parkoló és parkoló-lemez.

b) jacht kikötő és annak kiszolgáló építményei a külön jogszabályokban foglalt kialakítási feltételek szerint.

Építmények elhelyezése közterületen
22.§

(1) Közterületen elhelyezhető építmények:

a) közterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények,

b) a köztárgyak,

c) a megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és –közvetítést szolgáló létesítmények építményei (az *üzemi jellegű*ek kivételével),

d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények (az önálló területet, illetve védőterületet igénylő építmények kivételével),

e) a közművek és műtárgyaik,

f) a közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),

g) a nyomvonal jellegű vezetékek a külön jogszabályok keretei között,

h) távközlés, telekommunikáció és informatika vezetékei (GSM és egyéb hírközlő-, hírtovábbító torony szabályozási terv alapján helyezhető el),

i) a vízgazdálkodás építményei,

j) a nyilvános illemhelyek,

k) hulladékgyűjtők (az illetékes szakhatóságok előzetes engedélyével),

l) a geodéziai jelek, továbbá

m) a terepszint alatti építmény,

n) a mobil árusító hely (csak közterületi árusításra szóló engedély alapján),

o) a közterületi terasz (csak közterületi árusításra szóló engedély alapján),

p) a reklámhordozók, a helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint.

(2) Épület, építmény, melléképítmény, köztárgy és a közterületen elhelyezhető építmények között nem említett egyéb építmény közterületen az illetékes szakhatóságok és üzemeltetők hozzájárulásával létesíthető[205].

(3) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság, stb.).

(4) Az országos közutak védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az illetékes közúti szakhatóság állásfoglalása alapján szabad.

(5) [206]

Melléképítmények elhelyezése
23.§

(1) *Állattartás céljára szolgáló építmény*t, melléképítményt csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad létesíteni.

---

[204] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[205] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[206] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.

(2) A 11-es sz. főút, az 1112.sz. Dobogókői út, az 1116. sz. Szentlászlói út és 11112.sz. Sztaravodai út melletti ingatlan előkertjében – kiskereskedelmi, és/vagy vendéglátó létesítmény céljára – melléképítmény, lakókocsi nem helyezhető el.[207]

(3) 5 m3-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak olyan építési telken létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közcsatorna hálózattal biztosított.[208]

Járművek elhelyezésének sajátos előírásai
24.§

(1) A *Belváros* területén az előírások szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől eltérni – növekmény, csökkenés, megváltás – a helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

(2) Közterületi *telekhatár*on kialakított garázs, támfalgarázs kapuinak összes hossza legfeljebb 6,0 m lehet[209].

(3) Új szilárd burkolattal ellátott, kiemelt szegélyekkel építendő – személygépjárművek esetén 20, tehergépjárművek esetén 3, illetve annál több – gépkocsit befogadó parkolófelületen, a keletkezett csapadékvíz tisztításáról olaj- és iszapfogó műtárgy beépítésével kell gondoskodni.[210]

(4) A 3 illetve annál több gépkocsi tárolására alkalmas garázs önálló épületben nem helyezhető el (kivéve közlekedési területen parkolópaletta létesítésére kijelölt helyen), a fedett parkolókat a főépülettel egy tömegben, illetve a terepszint alatt kell megépíteni.[211]

***Üdülőtábor, kemping* elhelyezése**
25.§

(1) A huzamos tartózkodásra szolgáló *üdülőtábor*t és *kemping*et csak olyan építési telken szabad elhelyezni, amely

a) teljes közművesítéssel, illetőleg közcsatorna hiányában azzal egyenértékű műszaki megoldással (szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóval) ellátott,

b) szilárd útburkolattal ellátott,

c) fertőzésmentes talajjal kialakított,

d) gyepesített és így is fenntartott.

(2) Az *üdülőtábor* és *kemping* területének legalább 30%-át fásítottan, lombkorona fedetten kell kialakítani.

Kerítés, támfal elhelyezése
26.§

(1) A telek közterület felöli határán álló kerítés a csatlakozó közterület szintjétől számított magassága legfeljebb 2,0 m lehet. [212]

(2) A közterület felöli *telekhatár*on tömör kerítés csak városképileg, illetve zajvédelmi szempontból indokolt esetben, valamint a kialakult állapothoz igazodóan létesíthető, vagy ha a kerítés egyben támfal is.

(3) Támfal-garázs tetején mellvédet, kerítést létesíteni a közterület szintjétől számított 3,5 m magasságig lehet. Tömör kerítés nem létesíthető.[213]

(4) Mezőgazdasági és erdőterületeken – az illetékes vadgazdálkodási szakhatóság (Földművelésügyi Hivatal) állásfoglalásának előzetes kikérése mellett – csak 2 m-nél nem magasabb drótháló és/vagy sövénykerítés létesíthető az övezetekben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület megléte esetén, vagy – megállapodás alapján – több, egymással szomszédos telkek körül közösen, amennyiben azok együttes területe meghaladja az övezetben beépíthető legkisebb

[207] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[208] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[209] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[210] Módosítva a 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelettel Hatályos 2009. VI. 15-től.
[211] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[212] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[213] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.

telekméretet. Amennyiben a kerítés nem *telekhatár*on létesül, akkor sem lehet a bekerített terület kisebb, mint az övezetben beépíthető legkisebb telek területe[214].

(5) A város területén a 1,5 m (az Lke-SP5 és Lke-SP6 jelű építési övezetek területén 1,0 m) szintkülönbséget meghaladó, lejtővel párhuzamos tereplépcső (rézsű, illetve támfal) nem létesíthető – kivéve támfal-garázs, személygépkocsi lehajtó. A tereplépcső minimális mélysége legalább 1,0 m kell, hogy legyen[215].

(6) Az épületek terepszintre való illesztésekor tilos a természetes terepszint ±1,5 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása[216].

(7) Kerítés a 11-es út bevezető szakasza mentén - az illetékes közlekedési szakhatóság eltérő rendelkezése hiányában – az út tengelyétől számított 40 m-en belül nem helyezhető el. A 11-es út bevezető szakasza mentén kerítés csak áttört kivitelben létesíthető[217].

(8) A Gksz-10* jelű építési övezet területén tömör (át nem látható) kerítés – legfeljebb 2,0 m magasságú – létesíthető, a Dózsa György úti *telekhatár* kivételével[218].

(9) Az Lk-04 és Lk-06 jelű építési övezetek területén és annak határain kerítés nem létesíthető[219].

A reklámhordozók elhelyezésének általános szabályai

26/A. §[220]

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

[214] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[215] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[216] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[217] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[218] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[219] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[220] Új paragrafussal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

IV. FEJEZET
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ÉS –VÉDELMI ELŐÍRÁSOK
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Védelem a káros környezeti hatások ellen
27.§

(1) A környezetükre káros hatású létesítmények védőterületeit a SZT tartalmazza:
   a) közlekedési és közműlétesítmények: ..... a 14.§ szerint,
   b) szennyvíztisztító telep: ..... 300 m
   c) temető: ..... 25- 50 m
   d) állattartó telep: ..... 1000 m
   e) kommunális hulladéklerakó terület: ..... 500 m
   f) levegőtisztaság-védelmi védőterület: ..... a vonatkozó jogszabály[221] szerint,
   g) honvédségi létesítmények: ..... a SZT szerint.

(2) A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján.

(3) A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén:
   a) új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi *határérték*eknek a telek határán teljesülniük kell;
   b) meglévő építmény átalakítása vagy *használati mód*jának megváltozása esetén a környezetvédelmi *határérték*eknek a gazdasági területhez – közterülettel elválasztva vagy anélkül – legalább a csatlakozó lakóterületi építési hely határán teljesülniük kell.

A települési környezet védelme
28.§

(1) A területen (bel- és külterületen egyaránt) állattartó épület csak a HÉSZ előírásai, a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások és az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet[222] együttes alkalmazásával létesíthető.

(2) A belterületen és 1000 m-es környezetében nagyüzemi méretű állattartó-telep - az állattartásra vonatkozó rendelettel összhangban - nem létesíthető.

(3) Vízfelülethez (vízfolyáshoz, holtághoz, tóhoz, stb.) 500 m-nél közelebb állattartótelep, komposztálótelep nem létesíthető.

(4) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a belterületi határtól 1000 m-en túli távolságban csak olyan meteorológiai viszonyok (szélirány, szélerősség) esetén engedélyezhető, amikor kizárható a belterület bűzös levegővel való szennyezése.

(5) A gazdasági területek (ipari és egyéb ipari területek) meglévő és tervezett telkein – a települési környezet védelme érdekében – a telek belső határa mentén védelmi célú fásítás szükséges.

(6) A kizárólagos használattal jelölt parkolók területén belül - a lakóterülettel közvetlen határos *telekhatár* mentén – legalább 5,0 m szélességben, a Dunakorzó nyugati oldalán a Kertész u. és Bolgár u. között tervezett parkoló esetében (a Kertész utcai telekhatár mentén is) 10 m - védőfásítás telepítéséről kell gondoskodni[223].

(7) Meglévő, beépített területen lévő temető esetében – amennyiben a terület közcsatorna hálózattal ellátott – a temető határától 25 m-re, közcsatorna hiányában 50 m-re lehet az építési hely határa az illetékes hatóságok hozzájárulásával.

(8) A temető kerítése mentén legalább dupla fasort kell telepíteni.

---

[221] a hatályba lépéskor: a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet
[222] hatályba lépéskor 43/2000.(IX.15.) Önk. sz. rendelet
[223] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

(9) A honvédelmi területeken elhelyezett létesítmények védőterületei

a) robbanóanyag, lőszer és fegyverraktár védőterülete:

Megnevezés	Csapatraktár építési területétől mért távolság (m)
Ipari üzem, fontos vasútállomás, nagyobb jelentőségű vasúti csomópont, repülőtér	1500
Országos közforgalmú vasút, országos közút, 1000 főnél nagyobb település	800
20 kV-os és nagyobb feszültségű szabadvezeték és ahhoz közvetlenül csatlakozó transzformátor állomás, kisebb jelentőségű vasúti csomópont, önkormányzati közút	200
Dűlő út	200
Erdőtelepítés	50

b) lőtér, bombavető gyakorlótér védőterülete:

Megnevezés	Védőtávolság (m)
Gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy építmény, szérűskert	1500
Lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény	1000

Lőterek védőterületén épületet és egyéb építményt létesíteni, belterjes mezőgazdasági művelést folytatni, bányát nyitni és általában a biztonságot veszélyeztető tevékenységet folytatni nem szabad.

c) A fegyveres szerv szerinti illetékes minisztérium a fenti előírásoktól való eltérést illetőleg a meghatározott körzeten belül más építmény elhelyezését egyedileg engedélyezheti.

A levegő védelme
29.§

(1) A települést légszennyezettség alapján zónákba kell sorolni, mely zónákat a légszennyezettség lényeges változása esetén, de legalább 5 évente felül kell vizsgálni.

(2) A területeken csak olyan tevékenységek folytatására, illetve olyan új építmények elhelyezésére szabad hatósági engedélyt kiadni, amelyek teljesítik a technológiai kibocsátási *határérték*et, valamint üzemelésük mellett legalább a kijelölt védőövezet szélén teljesülnek a területre vonatkozó légszennyezettségi *határérték*ek is, melyeket a vonatkozó jogszabály[224] határoz meg.

(3) A területen új légszennyező forrás létesítésekor a vonatkozó jogszabályban foglalt tevékenységek esetén meghatározott kiterjedésű védelmi övezetet kell kijelölni.

(4) Új helyhez kötött légszennyező pontforrások létesítéséhez a vonatkozó jogszabály értelmében, a környezetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása, engedélyező hatóság hiányában engedélye szükséges. A hatóság a létesítményre a kibocsátási *határérték*et határozattal írja elő, melyek betartásával kapcsolatban ellenőrzésre és adatszolgáltatásra kötelezi a légszennyező pontforrás üzemeltetőjét.

(5) A város közigazgatási területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl.: a felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.

(6) A város közigazgatási területén a lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó új létesítmény nem helyezhető el. A meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható vagy betiltható a közegészségügyi hatóság állásfoglalása alapján született környezetvédelmi hatósági határozattal.

(7) A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (légszennyező forrásokra) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg

[224] hatályba lépéskor a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási *határérték*et, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

A föld védelme
30.§

(1) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföldvagyon megmentéséről, előzetes letermeléséről és *zöldfelület* építésben való felhasználásáról az építtetőknek gondoskodni kell.

(2) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(3) Bontás-építés során előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építtetőknek meg kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy ártalmatlanító helyre kell szállíttatni.

(4) A település területén kontakt talajszennyezést okozó ipari-üzemi szolgáltató tevékenység nem folytatható.

(5) A település területén fellelhető illegális hulladéklerakó helyek- (részletes ütemterv szerint) felszámolandók.

(6) Az építményeket (terepszint felett, terepszinten, illetve alatt) úgy kell kialakítani, hogy az ott esetleg keletkező, a talajt potenciálisan szennyező folyékony és nem folyékony települési, kommunális és *veszélyes hulladék*ok ne kerülhessenek a talajba.

(7) Felszín alatti létesítmény, mélygarázs elhelyezését csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett lehet engedélyezni[225].

(8) Csúszásveszélyesnek jelölt építési telkeken az épület és terepszintnél 1 méterrel mélyebbre nyúló építményt előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet engedélyezni. Az építkezés során is a telek eredeti növényzettel való borítottságát a be nem építhető terület felén meg kell őrizni.[226]

(9) Csúszásveszélyes, nem beépítésre szánt területen az állandó növényzeti fedettségről gondoskodni kell: erdőterület esetén tarvágás nem alkalmazható, gyepterületek feltörése tilos[227]

A vizek védelme
31.§

(1) Szentendre közigazgatási területe felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület besorolásba tartozik a hatályos jogszabályok szerint[228]

(2) A város területének szennyeződésérzékenységi besorolása a hatályos jogszabály szerint „A” fokozottan érzékeny területek közé tartozik és intézkedési szennyezettségi *határérték* Ci=C1.

(3) A területen a vízfolyások, holtágak, tavak, a vízbázis védelme érdekében azok szennyezését okozó létesítmény elhelyezése tilos.

(4) A csatornázott területeken a keletkező szennyvizeket a csatornahálózatba kell vezetni. A hálózatba csak az előírt *határérték*ek betartása mellett szabad szennyvizet bevezetni. Előtisztító berendezések (pl. olaj és zsírfogó műtárgyak) csak a jogszabályban előírt ellenőrzés mellett üzemeltethetők. Az ezekben felfogott szennyezést a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.

(5) A csatornahálózatba nem bekapcsolható területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása a kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.

---

[225] Új bekezdéssel kiegészítve a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[226] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[227] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[228] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

(6) A csatornarendszerbe, a szennyvíztisztító-telepre káros, illetve veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek nem vezethetők, illetve nem szállíthatók. A káros, illetve veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, közvetlen közelében a csatornahálózatba, illetve a zárt tárolóba vezetés előtt kell biztosítani, a vonatkozó jogszabályok szerint.

A csapadékcsatornába bevezetésre kerülő vizek csak olaj- és hordalékfogó után köthetők a hálózatba[229].

(7) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az összefüggően kezelendő területre vonatkozóan – a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgórendszerre vonatkozó terv(ek)ben kell meghatározni.

(8) Szilárd és folyékony települési (kommunális) és *veszélyes hulladék*ok, továbbá szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet *hullámtér*en, töltésekkel nem védett (nyílt) ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízjárásos, illetve mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad, más területen is csak környezetvédelmi hatósági engedély alapján létesíthető.

(9) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesülhetnek.

(10) Meglévő felszín alatti vízkivételi helyet (fúrt kutat) megszüntetni csak az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulásával szabad.[230]

Hulladék-ártalmatlanítás és - elhelyezés
32.§

(1) Települési (kommunális) hulladékot a kijelölt és környezetvédelmi hatósági engedéllyel rendelkező lerakón is csak előkezelés után szabad elhelyezni[231].

(2) A város területén a kommunális hulladék gyűjtését, szállítását külön önkormányzati rendeletben megszabott módon kell végezni.

(3) A város közigazgatási területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező – a vonatkozó jogszabályok szerinti – *veszélyes hulladék*ot az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül kell tárolni.

(4) *Veszélyes hulladék*ok lerakó, vagy ártalmatlanító helyre szállításáról és ártalmatlanításáról érvényes hatósági engedéllyel rendelkező (környezetvédelmi főfelügyelőségi vagy környezetvédelmi felügyelőségi engedéllyel rendelkező) szakvállalkozó bevonásával a hulladék előállítójának kell gondoskodnia[232].

(5) A környezet védelme érdekében a város közigazgatási területén új kommunális hulladék lerakóhely nem létesíthető.[233]

(6) A építési törmelék- és föld-lerakóhely védőterülete a telep kerítésétől mért 500 m-es területsáv. A védőterületen belül újabb építmény csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával helyezhető el.

(7) A szennyvíztisztító telep védőterülete: a telep kerítésétől mért 300 m-es területsáv. A védőterületen belül lakó-, vegyes-, gazdasági (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges építési övezet nem alakítható ki. A védőterület csak környezeti állapotfelvétel alapján vizsgálható felül és csak a szakhatóságok engedélye alapján módosítható.

---

229 Az utolsó mondattal kiegészítette a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelet. Hatályos 2008. XII. 09-től.

230 a hatályba lépéskor a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, A bekezdés módosítva a 32/2004. (IX.01.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

231 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról

232 a 2002. jan. 1-től hatályos 98/2001.(VI.15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint

233 Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

Környezeti zaj és rezgés elleni védelem
33.§

(1) A területen a jogszabályokban meghatározott *határérték*eket kell betartani. A település területén olyan új építmény, amely az önkormányzati zajvédelmi rendelet területhasználatra vonatkozó *határérték*einek túllépését okozza, nem helyezhető el.

(2) [234]

(3) A település területén az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabály szerinti *határérték*et. Amennyiben építési tevékenység következtében *határérték* túllépés következik be, a szükséges zajvédelmi intézkedések megtétele az építkezés generálkivitelezőjének, ennek hiányában az építési tevékenység végzőjének feladata. A szükséges zajcsökkentést az illetékes környezetvédelmi hatósággal történő egyeztetés és annak előírásai szerint kell elvégezni.

(4) A tervezett utak és vasútvonalak mentén zajvédelmi létesítményeket úgy kell kialakítani és elhelyezni, hogy bel- és külterületen egyaránt teljesüljenek az építési területi funkciónak megfelelő zaj*terhelési határérték*ek a védendő homlokzatok előtt 2 m-re.

(5) Amennyiben a közlekedésből eredő, *határérték*et meghaladó zaj és rezgésterhelés védőberendezések elhelyezésével, vagy más módon (pl. forgalomszervezés) nem mérsékelhető, úgy passzív (épületakusztikai) védekezés szükséges. Ennek segítségével az épületek belsejében az egyes funkciókra helyiséghasználattól függően meghatározott *határérték*ek betartása biztosítandó

(6) A közlekedésből eredő határértéket meghaladó zaj és rezgésterheléssel érintett területeken a helyiséghasználatnak megfelelő határérték betartásáról új építés, épületbővítés, tetőtér beépítés esetén az építtetőnek kell gondoskodni.[235]

TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

A táji értékek és a vízpartok védelme
34.§

(1) Táj- és természetvédelmi szempontból a város az alábbi övezetekbe tartozik:

a) „Kiemelten védett táj” kategóriába tartoznak a városban található országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területek védőövezetükkel együtt, ahol a hatályos természetvédelmi jogszabályok betartása szükséges.

b) „Védett táj” kategóriába tartoznak a város külterületei – a kiemelten védett táj kategóriájú területek kivételével – ahol a hatályos természetvédelmi jogszabályok betartása szükséges.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a város területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.

(3) A patakok, vízfolyások part menti fás, ligeterdő növényzetét meg kell őrizni.

(4) A vízfolyások, patakok, csatornák, kavicsbánya tavak karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.

(5) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő azon területet melyen fakadó és szivárgó vizek jelentkezhetnek csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad hasznosítani.

(6) Rendszeresen víz alá kerülő területen, *hullámtér*en, ártéren, vízfolyás továbbá holtág parti sávjában újabb építményt elhelyezni nem szabad, kivételt képeznek az árvízvédelem érdekében jogszabályban megengedett és a vízügyi igazgatás területi szervének hozzájárulásával létesíthető építmények.

---

[234] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[235] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

(7) A helyi természetvédelem alá nem tartozó patakok, vízfolyások, tavak mederszélétől, illetve töltésének mentett oldali talpvonalától legalább 10,0 méter szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelmének érdekében. A vízvédelmi területsávon belül építmény csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes engedélyével létesíthető.

Az élővilág védelme - *zöldfelület*ek
35.§

(1) Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.

(2) A külterületi közutak mentén tájképi és ökológiai érdekek érvényesítése céljából legalább egyoldali fasor telepítése szükséges.

(3) A beépítésre szánt területek közül:

a) lakóterületen (kivéve Kel-SP5, Kel-SP6 jelű építési övezetek), gazdasági területen (kivéve Gksz-8 jelű övezet), üdülőterületen – a meglévő növényállományt is figyelembe véve – a telek minimális *zöldfelület*ének minden 100 m^2-e után,

b) különleges területeken – a meglévő növényállományt is figyelembe véve – a telek minimális *zöldfelület*ének minden 150 m^2-e után,

c) a Kel-SP5, Kel.SP6 jelű építési övezetek területén a terület környezeti értékének megőrzése érdekében – a meglévő növényállományt is figyelembe véve – a telek területének minden 100 m^2-e után,

d) a Gksz-8 jelű építési övezet területén a 11-es út tengelyétől mért 40-60 m közötti sávban kertészeti eszközökkel kialakított *zöldfelület*et kell kialakítani, a sáv minden 50 m^2-e után,

e) a Gksz-8 jelű építési övezet területén a 11-es út tengelyétől mért 60-70 m közötti sávban kertészeti eszközökkel kialakított *zöldfelület*et kell kialakítani, a sáv minden 100 m^2-e után,

f) a Gksz-4 jelű építési övezet területén, a 11-es út felöli telekhatár mentén 10,0 m szélességű sávban kertészeti eszközökkel kialakított zöldfelületet kell kialakítani, a sáv minden 50,0 m^2-e után legalább 1db nagyméretű lombkoronát nevelő, környezetben honos fa kihelyezéséről kell gondoskodni.

g) A 11-es út mentén a Gksz-4, Gksz-8 övezetek területén előírt növénytelepítésről a használatba vételi eljárás megkezdéséig kell gondoskodni[236].

h) A terület-felhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületen (kötelező növénytelepítés területe) épület nem alakítható ki, a zöldfelületen 3 szintű növényállomány (gyep, cserje, fa) létesítendő. A 6. számú fedvényterven jelölt kötelező növénytelepítés területén, a terven jelölt szélességben a 3 szintű növényállomány a következők szerint alakítandó ki: gyep, cserje, 10 m szélesség esetén 3,3 m szélesség esetén 1 sor fa, kötésben ültetve, amelynek elültetése az építés megvalósításával egyidejűleg kötelező.[237]

(4) A városkép, a település *zöldfelület*i rendszerének és növényállományának megóvása érdekében:

a) A város területén építési engedélyt csak a jegyző, illetve az átruházott jogkörben eljáró hatóság által engedélyezett részletes fafelmérési és favédelmi terv alapján szabad kiadni.

b) A település beépítésre szánt területein és közcélú *zöldfelület*ein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.
Az engedélyt a jegyző, illetve az átruházott jogkörben eljáró hatóság, fakivágási terv-szakvélemény elbírálása alapján adhatja ki. Ennek tartozéka szakértő által készített műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágásra kerülő fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás okának és a pótlás módjának ismertetése.

[236] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[237] Módosítva a 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelettel Hatályos 2009. VI. 15-től.

c) Ha a jegyző, illetve az átruházott jogkörben eljáró hatóság a fakivágási tervben másként nem rendelkezik, akkor a fapótlás során annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy azok 1 méter magasságban mért törzsátmérőjének összege a kivágott fák törzsátmérőjének összegét legalább 50%-kal haladja meg. Amennyiben a pótlandó fák a fakivágás által érintett ingatlanon nem helyezhetők el, vagy csak részben helyezhetők el hely hiányában vagy egyéb okból, úgy a pótlást az illetékes hatóság által a fakivágási engedélyben meghatározott egyéb módon kell elvégezni. A pótlás költsége a fakivágást kezdeményezőt terheli.

d) A fakivágási engedélyre és pótlásra vonatkozó előírások gyümölcsfákra nem vonatkoznak. Nem vonatkozik továbbá az erdőművelésű területeken erdészeti üzemterv alapján végzett üzemi fakivágásokra. Itt az újratelepítést az erdészeti üzemtervben előírtak szerint kell végezni.

(5) Újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mentén kétoldali, vagy minimum egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó fasor telepítendő. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4m^2-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

(6) A település fasorainak védelme és fejlesztése érdekében fasor-fejlesztési terv készítendő, illetve folyamatosan karbantartandó. A fasorokat érintő út- és közműépítés csak a fasor-fejlesztési tervvel összhangban végezhető.

(7) Az utcai fasorok telepítéséhez, az utca egyéb műszaki kialakítását figyelembe véve (légvezeték, közvilágítás), a területen őshonosan élő fás növényzet alkalmazható.

(8) A természetes környezet tudatos fejlesztése érdekében a Gksz, (kivéve: ahol az előírt minimális *zöldfelület* értéke 40% alatti), Gipe (kivéve:Gipe-1, Gipe-4), K (kivéve: K-KZ, K-HT, K-H), és a Z jelű övezetek területén az építési engedélyezési eljáráshoz elbírálásra kertépítészeti engedélyezési terv is benyújtandó, melyet a jegyző, illetve az átruházott jogkörben eljáró hatóság hagy jóvá. Ennek tartalmi követelményei: M=1:200, 1:250 léptékű helyszínrajz, a jellemző tereppontok magasságának megjelölése, a tervezett növényelrendezés, a domináns növény fafajok, műtárgyak, burkolatok ábrázolása, műszaki leírás terület kimutatási számításokkal. A használatbavételi engedély a kertépítészeti terv megvalósulása után adható ki[238].

(9) Fasortelepítésnél, -kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, "útsorfa" minőségű fák ültetendők min. 8-8 méter távolságban. Az ültetéssel egy időben öntözés lehetőségéről gondoskodni szükséges[239].

A természet védelme
36.§

(1) A Duna-Ipoly Nemzeti Park – országos védettségű természetvédelmi terület lehatárolását a SZT tartalmazza.

(2) A város a helyi jelentőségű természeti értékeit külön rendeletben tartja nyilván.

(3) Helyi jelentőségű természetvédelmi területként kell kezelni az alábbi területeket:

a) **Cseresznyehegy és Kőhegy melletti területeket**, mint a nemzeti park bővítési területét

b) **Mély-mocsár dűlő és Pismány közötti gyepterületeket**, mint a nemzeti park bővítési területét

c) **Tyúkos-dűlő zárványként kimaradt gyep és erőterületeit,** mint a nemzeti park bővítési területét

d) **Nagy-rét, Erdei-dűlő területét**, mint a nemzeti park bővítési területét

e) **Kada-csúcs erőterületét**, mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet

f) **Sziklás patak völgyét, medrét**, mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet

g) **Szmerdáni horhos,** mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet

[238] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[239] Új bekezdéssel kiegészítve a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.

h) **Püspökmajornál a dűlőn lévő vízmosás környéke** nevű terület kiegészítéseként a vízmosás körüli erdőket, mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet

i) **Bükkös-patak völgye, medre** nevű terület kiegészítéseként a patak medrét és a patak menti ligeterdőket, mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet

j) **Sztaravoda-patak völgye, medre** nevű terület kiegészítéseként a patak medrét és a patak menti ligeterdőket, mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet

k) **Sztelin-patak völgye, medre** nevű terület kiegészítéseként a patak medrét és a patak menti ligeterdőket, mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet

l) **Rózsa utca menti mesterséges tó** területét, mint helyi jelentőségű természetvédelmi területet.

(4) A (3) bekezdés szerinti helyi jelentőségű természetvédelmi területekhez – szükség esetén – védőövezetet kell meghatározni a védelmet elrendelő önkormányzati rendeletben.

(5) A védetté nyilvánítási eljárás során a lehatárolt területek helyrajzi számai a földhivatali nyilvántartásban ellenőrizendők.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

Régészeti területek védelme
37.§

(1) A területen lévő védett régészeti területek lehatárolását a SZT feltünteti.

(2) A régészetileg védett területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, általában bármely létesítményt elhelyezni és mindennemű építési munkát végezni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal - mint szakhatóság - által előírt módon és előzetes hozzájárulásával szabad.

(3) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen a földmunkák során régészeti lelet vagy emlék kerül elő, értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát[240].

(4) A Fehérvíz utca – Kálvária út – Hamvas B. utca – 1245/41 hrsz-ú út közötti területen a földmunkák végzésekor régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani[241].

(5) Régészeti érdekű területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladat elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal[242].

(6) A régészeti érdekű területekről a régészeti emlékeket csak feltárás keretében lehet elmozdítani. Ezért annak területén 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás, műszeres felmérés és/vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni kapcsolatot a Múzeummal.[243]

Értékvédelem
38.§

(1) A település kiemelkedő értékei országos és helyi védettséget élveznek. A védett értékeket (épület, építmény, terület) a SZT feltünteti.

(2) Az országos védelem kiterjed:

a) műemlékre

[240] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[241] Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.
[242] Új bekezdéssel kiegészítve a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[243] Módosítva a 23/2009.(VI. 15.) Önk. sz. rendelettel Hatályos 2009. VI. 15-től.

b) műemléki területre („Műemléki Jelentőségű Terület” és „Műemléki Környezet”)

c) természetvédelmi területre - nemzeti parkra (Duna-Ipoly Nemzeti Park), Natura 2000 területekre, országos ökológiai hálózat területére[244]

d) fokozottan védett (természetvédelmi) területre

e) védett, illetve védelemre javasolt régészeti területre.

(3) A helyi védelem vonatkozik a vonatkozó önkormányzati rendelet eltéréseivel:

a) épület, építmény teljes tömegére

b) épület, építmény részértékeire

c) területre („helyi értékvédelmi védelmi terület”)

d) táji és természeti értékekre („helyi természetvédelmi terület”).

(4) Az országos építészeti és természeti értékek vonatkozásában az országos rendelkezéseknek megfelelően kell eljárni, míg az építészeti és természeti értékek helyi védelméről a vonatkozó önkormányzati rendeletek gondoskodnak.

(5) A Műemléki Jelentőségű Terület (MJT), illetve a Műemléki Környezet (MK) területén (a továbbiakban: védett területen) területet felhasználni, építési telket, területet kialakítani és beépíteni, általában bármely létesítményt elhelyezni és mindennemű építési munkát végezni csak az illetékes műemlékvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján szabad.

(6) Védett területen új építési telket kialakítani, és azon építményt elhelyezni az illetékes műemlékvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján, a létesítményt környezetével (legalább a csatlakozó két-két szomszédos épülettel) együtt bemutató utcakép alapján szabad.

(7) Védett területen egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó *átépítés*e, új épület létesítése esetén a történeti építési vonalakra utalni kell (homlokzatképzés, tömegtagolás, elhelyezés, stb.).

(8) Védett területen, a település helyi karakterének kialakítása, a hagyományőrző arculatteremtés érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók, *meglévő épüle*tek, építmények részleges homlokzati felújítása nem megengedett.

(9) Védett területen, illetve a *Belváros* területén a történeti beépítéshez történő illeszkedés érdekében az épületek *átépítés*ének engedélyezése során az építési hatóság az építési engedély feltételeként előírhatja:

a) az épület építéstörténeti kutatását,

b) az épületen lévő nyílások megszüntetését, átalakítását, kibontását,

c) üzletek kirakatszekrényének, kapuzatának megszüntetését vagy visszaállítását,

d) az épületen található művészeti értékű részletek szakértővel való felújíttatását,

e) az épületnek homlokzati burkolását, színminták szerinti színezését,

f) bontás esetén az épületről fotódokumentáció készítését.

Az építési engedélyhez csatolni kell az Önkormányzati Tervtanács, illetve a főépítész állásfoglalását.

(10) A SZT-en lehatárolt, a „Városszerkezeti és városképi jelentőségű terület” jelöléssel ellátott területen[245].

a) új épületek elhelyezése, a *meglévő épüle*tek átalakítása, illetve bővítése esetén a történeti (kialakult) beépítési vonalat kell követni.

Kialakult telektömb területén új építmény(rész) építésénél a meglévő beépítéshez igazodva kell meghatározni (kialakítani):

1. az építménymagasságot,

2. a tető hajlásszögét,

3. a tetőgerinc irányát,

[244] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

[245] Módosítva a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től.

4. a nyílászárók méretét és formáját,
5. a kerítést,
6. az alkalmazott építőanyagokat, beleértve a tető héjazat anyagát is, valamint
7. az építmények színezését.

b) új közterület létrehozása során kialakított építési telkek beépítése esetén az épületek kialakítására vonatkozó, az a) 2–7. pontokban felsorolt jellemzőket az utca mindkét oldalára tervezett beépítésre kell meghatározni, az övezeti előírások keretei között.[246]

(11) A városkép védelme érdekében minden, a domborzatból (terepszintből) kiemelkedő, növényzettel nem takart építmény engedélyezése esetén a városképhez történő illeszkedést városképi vizsgálatban, utcakép, fotómontázs, stb. készítésével igazolni kell.

(12) A települési tájképvédelmi terület a Duna Ipoly Nemzeti Park, Országos ökológiai hálózat, Natura 2000 területek, helyi védett területek és tájképvédelmi szempontból kiemelt területek összegzésével került lehatárolásra.[247]

(13) A települési tájképvédelmi területen bármely épület és építmény engedélyeztetése esetén látványtervvel a tájba való illeszkedést igazolni kell. A területen honos növényfajok alkalmazása kötelező sövény és díszkert kialakítása esetén is![248]

(14) A települési tájképvédelmi területen belül a nem beépítésre szánt területen csak áttört vadvédelmi kerítés létesíthető. Beépítésre szánt területen tömör kerítés csak növényzettel takartan alakítható ki. A teljes területen látszó felületeken csillogó fém fedés nem alkalmazható. Az épületeken, melléképítményeken, kerítéseken látszó felületeken föld színek és természetes anyagok jelenhetnek meg. A területen belül az eredeti terepfelszín csak max. 1 méterig lehet megváltoztatni.[249]

Egyéb sajátos jogintézmények követelményrendszere
39.§[250]

Szentendre Város Önkormányzata az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges ingatlanok esetében egyedi önkormányzati határozattal az Önkormányzat, mint elõvásárlásra jogosult javára

a) elõvásárlási jogot jegyeztethet be az ingatlan-nyilvántartásba

b) illetõleg a korábbi szabályozás alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elõvásárlási jogot fenntarthatja

jelen rendelet 6. számú mellékletében meghatározott területek vonatkozásában, az alábbi az SZT-n lehatárolt területeken:[251]

a) távlati alközpontok területei,
b) [252]
c) Skanzen bővítési területe,
d) Pap-szigeten lévő üdülőterületek,
e) Hév végállomás és környezete.
f) [253]Nyugati tehermentesítő út által érintett ingatlanok,
g) [254]Tófenék gazdasági valamint sport-, szabadidő és rekreációs területfejlesztés területei,
h) [255]volt Izbégi laktanya,

[246] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[247] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[248] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[249] Új bekezdéssel kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[250] A paragrafus módosult a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[251] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[252] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[253] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[254] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

i) [256]KÉKI II Hulladéklerakó területe,
j) [257]Izbégi laktanya környezete,
k) [258]Castrum,
l) [259]Papírgyár területe,
m) [260]Volt szovjet laktanya területe,
n) [261]Déli gazdasági területek,
o) [262]Szentendrei Régi Déli Vízműkutak területe,
p) [263]Egres úti 2. sz. lakóterületi fejlesztés területe,
q) [264]Csicserkó lakóterületi fejlesztés területe,
r) [265]Bányatavak környéke,
s) [266]Belváros közösségi tulajdonú ingatlanai,
t) [267]Egyéb intézményi fejlesztési területek

[255] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[256] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[257] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[258] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[259] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[260] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[261] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[262] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[263] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[264] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[265] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[266] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[267] Új ponttal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

V. FEJEZET
EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Vegyes rendelkezések
40.§

(1) A SZT-en „feltételhez kötött beépítés” jelöléssel ellátott:

a) a Régi Déli vízbázis védőterületein,

b) a Pap-szigeti vízbázis védőterületein,

c) a szennyvíztisztító védőterületén

belül kijelölt – a SZT-en lehatárolt – területeken a jelenleg hatályos, az adott védőterületre vonatkozó előírásoknak megfelelően kell eljárni. A területek távlati beépíthetőségének érdekében a védőterületek határait az illetékes szakhatóságokkal közreműködve felül kell vizsgálni. Amennyiben a védőterületek határai csökkenthetők, vagy megszüntethetők, a SZT-en feltüntetett építési övezetekre, illetve övezetekre vonatkozó előírások szerint beépíthetők, a SZT módosítása nélkül.

d) a Rózsa utcától D-re eső iparterület beépítésére csak a Ny-i tehermentesítő út kiépítését, valamint a HÉV vonal mentén kijelölt véderdő telepítését követően kerülhet sor. A Rózsa utcai tó és csatlakozó telek egyesítése esetén az építési helyet a Rózsa utca mentén kell kialakítani, a vízfelület megtartásával, a tó és a parton kialakítandó zöldfelület közhasználat céljára történő rendelkezésre bocsátásával.

e) A „nem szabályozott terület (gazdasági területfejlesztés)” jelöléssel ellátott területek csak a Ny-i tehermentesítő út kiépítését követően építhetők be[268].

(2) A SZT-en lehatárolt „telek *zöldfelület*ként fenntartandó része” jelöléssel ellátott területet *zöldfelület*ként kell kialakítani, azon kerti lépcső, rézsű és 0,5 méternél (az Lke-SP5, Lke-SP6 jelű övezetek területén 1,0 méternél) nem magasabb kerti támfal kivételével építmény nem helyezhető el[269].

(3) Az SZT-n lehatárolt „telek erdőterületként fenntartandó része” jelöléssel ellátott területet az ingatlan-nyilvántartásban önálló alrészletként kell nyílvántartani és erdőterületként kell fenntartani, ahol az erdőterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni[270].

(4) A SZT-en lehatárolt, „Nem védett árvízveszélyes terület” és a „Védelemre tervezett árvízveszélyes terület” jelöléssel lehatárolt területeken a tervezett új építmény fő rendeltetésének padlószintje: a mértékadó árvízszint (MÁSZ) +30,0 cm kell, hogy legyen[271].
A Pannónia u. mentén lehatárolt területen ez a korlátozás – a tervezett árvízvédelmi töltés kiépítését követően megszűnik, a SZT módosítása nélkül.

(5) A SZT-en lehatárolt, „Nem védett árvízveszélyes terület”, „Védett *mélyfekvésű terület*”, és „Védelemre tervezett árvízveszélyes terület” jelöléssel ellátott területeken új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni csak vízügyi és árvízvédelmi szakvélemény az illetékes szakhatóság előzetes állásfoglalása alapján szabad. Az építési engedélyben a kártalanítás esetleges kizárásáról rendelkezni kell.

(6) A SZTen lehatárolt az árvízvédelmi védvonalon belüli (*hullámtér*i), „nem védett”, illetve „védelemre tervezett” területeken építményt elhelyezni (bővíteni) csak a vonatkozó külön jogszabályokban foglaltak szerint szabad.
Az érintett építési övezetek és övezetek az alábbiak: Lk-K*; Lke-04*; Lke-SP2*; Lke-SP4*; Gksz-2*; Gksz-3*; Gksz-10*, V-2*; Üh-4*; Üü-K*; Z-2*[272].

(7) Termőföld hasznosítás, illetve deponálás esetén annak megvalósításához az építés megkezdése előtt be kell szerezni a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását.

---

[268] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[269] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[270] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[271] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[272] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

(8) A HÉSZ szempontjából építési tevékenységet folytatni csak a SZT-en, illetve a HÉSZ-ben meghatározott övezeti előírásoknak megfelelően szabad, de:

a) abban az esetben, ha a SZT, a HÉSZ övezeti előírása és a földnyilvántartás szerinti művelési ág eltérő, az utóbbi szerinti művelés korlátozás nélkül folytatható;

b) az erdőtervek erdő művelési ággal illetve természetvédelemmel érintett földrészletek (telkek) esetében az eltérő művelési ágnak megfelelő művelés abban az esetben folytatható, ha a földrészlet (telek) eltérő művelési ág szerinti besorolását és annak határvonalát területileg is rögzítő térrajzban a tulajdonos igazolta.

Záró rendelkezések

41.§

(1) E rendelet 2004. szeptember 1-én lép hatályba, kivéve a HÉV állomás – Dózsa György út – 379/1 hrsz-ú telek által határolt Gksz-1 jelű építési övezetbe tartozó tömb területét, mely területre a változtatási tilalmat fenntartja 2005.december 31-ig. Jelen rendeletet a hatálybalépést követően indított államigazgatási ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

a) a Szentendre Szárazpatak 0576/17 hrsz-ú telek helyi építési szabályozásáról szóló, a 14/2000. (II. 17.) Önk. sz. rendelettel módosított 34/1999. (VI. 21.) Önk. sz. rendelet,

b) a Szentendre, Boldogtanya (7901, 7903, 7918/3 hrsz-ú terület) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 24/2000. (IV. 25.) Önk. sz. rendelet,

c) a Szentendre, Felső Boldogtanya helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 41/2000. (IX. 15.) Önk. sz. rendelet, valamint e rendeletet módosító 24/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelet 2.§-a,

d) a Szentendre, Izbég – Kisforrás utca – 0282 hrsz-ú külterületi út – Csicserkó külterületi út által határolt terület helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 54/2000. (XI. 20.) Önk. sz. rendelet, valamint e rendeletet módosító 24/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelet 3.§-a,

e) a 11052 hrsz-ú Pomázi út, a 11050 hrsz-ú és a 063/3 hrsz-ú út, valamint a 064 hrsz-ú tartalék intézmény terület által határolt lakóterület szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 21/2001. (VI. 20.) Önk. sz. rendelet, valamint e rendeletet módosító 24/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelet 5.§-a,

f) 18/1998.(IV.24.) Önk. rend.(László-telep, Kondor B. u. sorházas beépítés),

g) a 45/2003. (IX. 15.) Önk. sz. rendelet, a 21/2002. Önk. sz. rendelet módosításáról (Rendőrkapitányság bővítése)

h) a 8/2003. (III.15.) Önk. sz. rendelet, a 21/2002. Önk. sz. rendelet módosításáról (11. sz. főút, Pomázi út, közigazgatási határ, 1108 jelű Budakalászi út által határolt terület szabályozási terve)

i) a 4/1998. (I. 19.) sz. VB határozat módosításáról szóló 18/1998. (IV. 24.) Önk. sz. rendelet,

j) a Szentendre Felszabadulás lakóterület részletes rendezési tervéről szóló 61/1986. (IX. 16.) VB határozat hatályon kívül helyezéséről szóló 41/1999. (X. 15.) Önk. sz. rendelet[273].

k) **A HÉSZ-t módosító 42/2008. (XI.14.) sz. rendelet** hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a a *városrendezési feladatok megvalósítását biztosító elővásárlási jog megállapításáról* szóló többször módosított 10/1999. (III.19.) Önk. sz. rendelet és valamennyi módosítása.[274]

(3) A rendelet (HÉSZ) hatályba lépésével egyidejűleg hatályban marad:

a) a Dunakanyar körút 46. sz. ingatlan és az azt övező közterület helyi építési szabályzatáról szóló 42/1999. (X. 15.) Önk. sz. rendelet[275]

[273] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[274] A bekezdést beiktatta a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[275] Hatályát vesztette az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

b) a Szentendre, Nap utca – Fény utca – Sztaravodai út – Temető által határolt terület helyi építési szabályozásáról szóló, a 18/2000. (III. 20.) Önk. sz. rendelettel módosított 8/2000. (I. 28.) Önk. sz. rendelet[276]

c) a Szentendre, Izbég – Szentlászlói út – Bükkös patak – 0188/5 hrsz-ú út – 0188/27 hrsz-ú telek, valamint a 0196 hrsz-ú út által határolt terület helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 66/2000. (XII. 15.) Önk. sz. rendelet [277]

d) a Szentendre, Szentlászlói út – Eötvös utca – Bükkös patak – Mária utca által határolt tömb szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 30/2001. (VIII. 31.) Önk. sz. rendelet [278]

e) a Szentendre Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításáról szóló 42/2003. (VII. 16.) Önk. sz. rendelet.

(4) A HÉSZ hatályba lépésekor már elrendelt telekalakítási- illetve építési tilalommal érintett területeken a tilalmat elrendelő rendelet előírásai szerint kell eljárni annak felülvizsgálatáig.

(5) A HÉSZ rendelkezéseinek megsértése szabálysértési eljárást von maga után.

(6) A HÉSZ előírásaiban a helyrajzi számokra vonatkozó hivatkozások a Szentendre Város digitális térképállományának felhasználásával történt. A helyrajzi számok érvényességét a földhivatali nyilvántartásban ellenőrizni kell!

(7) A Vasúti villasor és a Pomázi út közötti lakóterületre készítendő telekalakítási terv elfogadásáig a 21/2002. (VIII.15.) Önk. sz. rendelet előírásait kell alkalmazni[279].

(8) [280].[281]

(9) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Miakich Gábor s.k.
polgármester

dr. Dombóvári Ottó s.k.
jegyző

<u>Záradék</u>:

A rendelet **2015. december 14-én** került egységes szerkezetbe foglalásra.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

[276] Hatályát vesztette az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[277] Hatályát vesztette az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[278] Hatályát vesztette az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[279] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[280] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[281] Hatályát vesztette a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET

Értelmező rendelkezések

(1) [282]

(2) [283]**átépítés:** a meglévő épület részleges vagy teljes bontásával végrehajtott átalakítása.

(3) **Belváros:** a Dunakanyar körút, Duna korzó, Dunapart által lehatárolt terület.

(4)

(5) [284]

(6) **épület-hézag**: zártsorú beépítési mód esetén az előkert nélkül lehatárolt építési helyen belül, a zárt homlokzattal kialakított épület és az oldalsó telekhatár közötti legfeljebb 3 m széles be nem épített terület.

(7) **érintett utcaszakasz:** az a közterületek közötti utcaszakasz ahol a tervezett telek, illetve épület áll.

(8) **fásított parkoló:** olyan parkoló, melynek
a) a parkoló szegélye mentén (a parkoló területének kontúrja mentén, illetve attól legfeljebb 1,5 méter távolságban) egymástól legfeljebb 12,5 méterenként vagy
b) szegélyre merőleges parkolás esetén legfeljebb minden ötödik parkolóhely helyén vagy
c) szegéllyel párhuzamos parkolás esetén legfeljebb minden harmadik parkolóhely helyén telepített fákkal kialakított és fenntartott parkoló.
A kihelyezendő fák faját, illetve tőtávolságát úgy kell meghatározni, hogy azok tőtávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható korona átmérőjének a kétszeresénél.

(9) **gazdasági épület:** a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó présház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló épület.

(10) [285]

(11) **határérték:** a jogszabályban megállapított, megengedett környezetterhelés mértéke (emisszió, imisszió)

(12) **használati mód:** a létesítményben, építményben, helyiségben vagy területen folytatott tevékenység jellemzője (a fentiek használatának jellemző módja).

(13) [286]**,** [287]**homlokzat magassága**: az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített magasságának átlaga (F/L), beleértve a tetősík felett mért függőleges felületeket (a 45 fokos sík alatti építményrész(ek) felületét – a kémények, szellőzőkürtők és tetőszerelvények kivételével).

(14) **ipari létesítmény:** a TEÁOR alapján ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény

(15) [288]

(16) [289]

(17) [290]

(18) [291]

(19) [292]

(20) [293]

(21) **kialakult telektömb:** közterületekkel, beépítésre nem szánt területtel vagy igazgatási határral határolt telkek összessége.

(22) **kialakult beépítésű telektömb:** az a kialakult telektömb, ahol a telkek legalább 75%-a beépített. A beépített telkek arányának számítása során csak azok a telkek vehetők figyelembe, melyeken az építés – építésügyi hatósági engedély alapján – megkezdődött.

(23) **kiegészítő épület:** az építési övezet, illetve övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, egyéb) tároló, a háztartással kapcsolatos nyári-konyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá

---

[282] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[283] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[284] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.
[285] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[286] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[287] Kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[288] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[289] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[290] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[291] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[292] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[293] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkácsműhely, árusítópavilon, kazánház.

(24) [294]

(25) [295]

(26) [296]

(27) **meglévő épület** (a HÉSZ szempontjából): a területen álló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült. A szabályozási terv és a HÉSZ szempontjából az építési vagy fennmaradási engedély alapján, illetve engedély nélkül épült, de legalább tíz éve a területen álló épület.

(28) **meglévő mezőgazdasági telek**: a Szentendre Város Szabályozási Tervében mezőgazdasági terület besorolású teleknek a 2004. IX. 01-én, a Földhivatali nyilvántartásban rögzített állapotát kell tekinteni[297].

(29) [298]

(30) [299]

(31) [300]

(32) [301]

(33) **nagy szállítási forgalmú létesítmény:** ahol a napi tehergépkocsi-forgalom meghaladja a létesítményre előírt parkolók számának 5%-át.

(34) **nem zavaró hatású (ipari, kézműipari, raktározási és egyéb) épület, építmény:** azok a létesítmények, melyeknek rendeltetéséből üzemeléséből eredő – közvetlen és közvetett – hatások (emissziós értékek) nem haladják meg a környező területfelhasználási egységekre (általában lakóterületre) megengedett határértéket.

(35) **növényzettel fedett terület:** az a terület (felület), melyet mindig növényzet takar .

(36) **övezeti határvonal:** a különböző övezeteket elválasztó (határ)vonal. Övezeti határvonal választja el az szabályozási vonalakkal határolt területen belül az eltérő építési övezetbe, illetve övezetbe sorolt területeket. Az övezeti határvonalat telekhatárként is értelmezni kell. Az övezeti határvonal tömbbelsőben meghatározott vonala telekhatáron kell húzódjon. Ennek megfelelően az övezeti határvonal – kizárólag azon a szakaszon, amely nem értelmezhető szabályozási vonalként – a telekalakításra vonatkozó szabályok keretei között módosítható. Egyéb módosítás csak szabályozási terv keretében megengedett. (telekhatár módosításával övezeti határvonal, illetve szabályozási vonal nem módosulhat, kivételt képez a már kialakult beépítésű telektömbben a telek közterülettel átellenes (hátsókerti) telekhatárán húzódó, szabályozási vonalnak nem minősülő övezeti határvonal - telekalakítás kapcsán, az övezeti előírások megtartásával – történő módosítása)

(37) **parkoló-lemez:** járművek elhelyezésére, parkolás céljára szolgáló kettő vagy többszintes nyitott parkoló-építmény.

(38) **pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2 m^2-t meghaladó alapterületű építmény (a 2 m^2-nél kisebb alapterületű építmény a fülke).

(39) **párkánymagasság:** a homlokzati sík és a tető metszésvonala (lapostető esetén az attikafal felső éle) illetve a homlokzati sík és a járdatővonal (rendezett terepszint) metszése között mért függőleges távolság.[302]

(40) **saroktelek:** legalább két szomszédos telekhatárán közterülettel érintkező telek

(41) **szabadidő-eltöltés építményei:** a pihenés, szórakozás, sportolás építményei (függetlenül attól, hogy területigényes szabad teret, területet - állatkert, vidámpark, sportpályák, strand, sí, evezés, vitorlázás, stb. – vagy zárt teret – squash, fedett uszoda, testedzés, stb. - igényelnek, önálló telken kerülnek-e elhelyezésre, továbbá jelentős zöldfelülettel kerülnek kialakításra).

(42) **szabályozási vonal:** a telek közterületi határvonala. A szabályozási vonalat övezeti határvonalként és telekhatárként is értelmezni kell.

(43) **szintterületi mutató: a szabályzat szempontjából a telken elhelyezhető (elhelyezett) épület(ek)** valamennyi szintjének összes bruttó alapterületének és a telek területének hányadosából képzett mutatószám.

Kizárólag a bruttó szintterület számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

---

[294] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[295] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[296] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[297] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[298] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[299] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[300] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[301] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[302] Új ponttal kiegészítve a 22/2006. (V. 19.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2006. VI. 01-től

1. az OTÉK alapján meghatározott számú gépkocsi elhelyezésére szolgáló terepszint alatti gépjárműtároló (garázs) területét, de legfeljebb – gépkocsinként a gépkocsik mozgásához szükséges területekkel együtt – 45 m^2-t, illetve
2. a terepszint alatti tárolóinak területét, de legfeljebb – lakásonként, vagy üdülőegységenként a megközelítésre szolgáló területekkel együtt – 30 m^2-rel csökkentett területét,[303]
3. a tetőtér bruttó alapterületének számításánál az 1,9 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeket,
4. a padlástér alapterületét, ha a tetőn vagy oromfalon, a tetőkibúvón kívül összesen 60x60 cm-nél nagyobb nyílás nem létesül (az előbbinél nagyobb nyílás a tetőtérnek minősül és be kell számítani a szintterület számításánál) [304].

(44) **szolgáltató épület:** a TEÁOR szerint és az egyéb jogszabályban meghatározott szolgáltató tevékenység céljára szolgáló épület.

(45) **telek (foghíj ~):** a HÉSZ szempontjából foghíjnak minősül a be nem épített telek, ha a csatlakozó szomszédos tel(k)ek épülettel beépített(ek).

(46) **telekhatár:** az önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott területeket (telkeket) elválasztó (határ)vonal. A szabályozási- és az övezeti határvonalat telekhatárként is értelmezni kell

(47) **terhelési határérték:** a környezetet terhelő káros hatások (légszennyező, sugár, zaj- és rezgéshatású stb.) jogszabályi rendelkezésben vagy hatósági előírásban meghatározott eltűrhető mértéke.

(48) **telek be nem építhető része:** a telek beépítését a be nem építhető terület figyelembevételével kell megállapítani, de a területbiztosítás nem teheti lehetetlenné az övezetben megengedett építmények elhelyezését. A HÉSZ szempontjából a területbiztosítás nem minősül építési tilalomnak, illetve építési korlátozásnak.

(49) **lakóépület (többlakásos ~):** kettőnél több lakás elhelyezésére szolgáló épület

(50) **tömbbelső:** a meglévő közterület mentén már túlnyomó részben beépült telkek – újabb telkek kialakítására alkalmas – beépítetlen részének építési telkekké alakítása új közterület(ek) kialakításával

(51) **üdülőegység:** üdülés céljára szolgáló rendeltetési egység.

(52) **üdülőtábor:** üdülés céljára szolgáló – általában – ideiglenes építmények és szerkezetek (sátrak) elhelyezésére szolgáló terület, telep.

(53) **üzemi jellegű:** a szabályzat szempontjából üzemi jellegűnek minősül a folyamatosan, folytatólag vagy rendszeresen folytatott és a saját (családi) szükségletek kielégítését meghaladó mértékű tevékenység.

(54) **városrendezési beavatkozás:** a település(rész) szerkezetét, arculatát, jellemzőit megváltoztató beavatkozás.

(55) **veszélyes hulladék:** hulladék jogszabály alapján meghatározott minősítése.

(56) **zöldfelület:** többségében növényzettel fedett szabad - nem beépített - terület, területrész

(57) **álcázott építmény:**[305] műemléki jelentőségű, vagy helyi építészeti értékvédelmi területen, műemléken, valamint a városszerkezeti és városképi szempontból kiemelt területen elhelyezhető hírközlési építmények közterületről történő láthatóság elleni takarása, elfedése, melynek mértékét, jellegét a műemléki hatósági jogkört gyakorlók, illetve a városi főépítész szakmai vezetésével lefolytatott véleményezésben részt vevők határozzák meg.

(58) **építmény legfelső pontja, és a hozzá viszonyított magasság:**[306] a hírközlési építmény lehetséges magasságának meghatározása során az elhelyezésre kijelölt telken, vagy annak közvetlen környezetében elhelyezkedő épület, építmény a hozzájuk tartozó szerkezet (kivéve antenna) legmagasabb pontja, melyre állított vízszintes síkhoz kell viszonyítani a megadott magasságot.

(59) **közvetlen környezet a hírközlési építmény magasságának meghatározása során:**[307] figyelembe veendő a telepítéssel érintett telek, s 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..

2. MELLÉKLET[308]

3. MELLÉKLET[309]

[303] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[304] A bekezdés módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[305] Beiktatta a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. XII. 14-től.
[306] Beiktatta a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. XII. 14-től.
[307] Beiktatta a 37/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. XII. 14-től.
[308] A melléklet törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[309] A melléklet törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

4. MELLÉKLET

Déli gazdasági területek[310] építési övezeteinek területén el nem helyezhető új építmények, funkciók jegyzéke

A gazdasági területek építési övezeteinek területén a jogszabály alapján el nem helyezhető építményeken túl NEM ENGEDÉLYEZHETŐ:

1. semmilyen állattartó telep
2. önállóan létesített vágóhíd
3. halfeldolgozás
4. cukorgyártás
5. nyersbőrcserzés
6. vegyi anyagok (kivéve a peroxidokat) gyártása
7. peroxidok gyártása
8. műtrágyagyártás
9. cellulózgyártás
10. peszticidek gyártása, formálása és kiszerelése
11. lakk és festék gyártása
12. gyógyszer hatóanyag gyártása, csomagolás kivételével
13. robbanóanyag gyártása, robbanóanyag, lőszer regenerálására, felújítására vagy megsemmisítésére szolgáló létesítmény
14. 10%-nál több oldószert tartalmazó gumioldat készítése és felhasználása
15. gumikeverék-gyártás és -feldolgozás
16. üveg- és üvegszál- kerámiatermék, kerámiacsempe és -lap, égetett agyag építőanyag-gyártás
17. cementgyártás
18. ásványi anyagok olvasztása, beleértve az ásványi szál gyártását is
19. vas és acél (elsődleges vagy másodlagos) olvasztása, beleértve a folyamatos öntést
20. meleghengermű
21. vas- és acélöntöde
22. bevonatolt termékek gyártása
23. alakformázás robbantással
24. fémek és műanyagok felületkezelése elektrolitikus vagy kémiai folyamatokkal
25. akkumulátorgyártás
26. hőenergiát termelő létesítmény (gőz és meleg víz előállítása) a termelés folyamatosságának fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
27. közúti gépjárműjavító telep, autószalonhoz csatlakozó márkaszerviz, autójavító műhely kivételével
28. szén, lignit önálló felszíni tárolása
29. kőolaj, kőolajtermék tárolása a saját üzemi ellátás kivételével
30. vegyi termék tárolása a termelés folyamatosságának fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
31. önállóan létesített intermodális teherátrakó létesítmény
32. szennyvíziszap biológiai kezelése
33. önállóan létesített szennyvíziszap lerakó
34. öntözéses szennyvízelhelyező telep
35. szűrőmezős elszikkasztó rendszer
36. szennyvízleürítő és ürítő-kezelő telep
37. nem veszélyes hulladékot égetéssel, lerakással, kémiai kezeléssel ártalmatlanító létesítmény a termelés folyamatosságának fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével
38. nem veszélyes hulladék biológiai kezelése a termelés folyamatosságának fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével, abban az esetben ha az nem éri el a jogszabályban meghatározott mennyiséget
39. fémhulladék gyűjtőhely (beleértve az autóroncs-telepeket) fémfeldolgozással vagy újrahasznosításra történő előkészítéssel
40. veszélyes hulladék tároló-, illetve -hasznosító telep a termelés folyamatosságának fenntartása szükséges mennyiséget meg nem haladó kivételével, abban az esetben ha az nem éri el a jogszabályban meghatározott mennyiséget
41. állatihulladék-temető
42. "A" típusú izotóplaboratórium
43. szabadtéri létesítmény motorok, turbinák és reaktív motorok próbapadon történő vizsgálatához
44. állandó szabadtéri próbapálya motoros járművek részére

[310] 11-es út – Pomázi út – közigazgatási határ – 1108 jelű, budakalászi út által határolt terület

5. MELLÉKLET

Fedvény-tervek

1. számú fedvényterv: Dózsa György út – Pannónia u. – Telep u. által határolt terület szabályozása

2. számú fedvényterv: 11-es út - Pomázi út - közigazgatási határ - 1108 jelű budakalászi út által határolt terület szabályozása[311]

3. számú fedvényterv: Fehérvíz u. – Kálvária út – Hamvas B. u. – 1245/41 hrsz-ú út által határolt terület szabályozása

4. számú fedvényterv: HÉV végállomás és térsége (Rózsa utca – Dózsa György út – Dunakanyar körút – Vasúti villasor – Kőzúzó utca által határolt terület) szabályozása[312]

5. számú fedvényterv: OMV benzinkúttal szembeni terület szabályozása[313]

6. számú fedvényterv: Boldogtanya 0560/4 és 0560/6 hrsz. mezőgazdasági területek szabályozása[314]

7. számú fedvényterv: 0272/28 hrsz. ingatlanon Vodafone bázisállomás (adótorony) elhelyezésének pontosítása[315]

8. számú fedvényterv: Tófenék és Kőhegy alja terület szabályozása[316]

[311] A 2. számú fedvényterv módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[312] A 4. számú fedvény-terv a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelettel jóváhagyva. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[313] Módosította a 36/2015. (XI.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. XII. 14-től
[314] Beillesztette a 27/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet, Hatályos: 2013. szeptember 11-től.
[315] Beillesztette az 1/2014. (II.4.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2014. február 5-től.
[316] Beillesztette a 18/2014. (VIII.15.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. szeptember 14-től.

6. MELLÉKLET

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke[317], [318]

Távlati alközpontok területei *(településrendezési cél: városrész alközpont)*	Boldogtanya alközpont	7940/1, 7940/2, 7941, 7942, 7943, 7944, 7945, 7951, 7952, 7953, 7954, 7955, 7956, 7957, 7958, 7959, 7960, 7961
	Szarvashegy alközpont	0308/6, 0308/8, 0308/10, 0308/11, 0308/12, 0308/13, 0308/14, 0308/15
	Izbég alközpont	2730/1, 2730/2, 2730/5, 2731, 2732, 2733/1, 2733/2
	Pap-sziget alközpont	4403, 4407, 4408/1
Skanzen bővítési területe *(településrendezési cél: intézményi fejlesztés, infrastruktúra hálózat fejlesztés)*		0290/18, 0290/19, 0290/20, 0290/22, 0290/24, 0290/25, 0290/28, 0290/29, 0290/54, 0290/55, 0290/56, 0290/57, 0290/60, 0290/61, 0290/62, 0290/63, 0290/64, 0290/65, 0290/66, 0290/67, 0290/68, 0290/69, 0290/70, 0290/71, 0290/72, 0290/73, 0290/74, 0290/75, 0290/76, 0290/79, 0290/80, 0290/81, 0292/2, 0292/4, 0293/2, 0294/32, 0294/33, 0294/34, 0294/35, 0294/36, 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, 0295/52, 0295/53, 0295/54, 0295/55, 0295/56, 0295/57, 0295/58, 0295/59, 0295/60, 0295/62, 0295/63, 0295/64, 0295/65, 0295/66, 0295/67, 0295/68, 0295/69, 0295/70, 0295/71, 0295/72
Pap-szigeten lévő üdülőterületek *(településrendezési cél: tematikus intézménypark infrastruktúra fejlesztés)*		4468, 4469, 4470, 4472, 4474, 4475, 4476
HÉV végállomás és környezete (*településrendezési cél: intermodális csomópontfejlesztés)*		387/1, 387/2, 399/2, 400/16, 402/2, 402/4, 402/6, 402/7, 402/8, 402/9, 402/10, 402/11, 402/12, 402/13, 402/14, 402/15, 402/16, 402/17, 402/18, 402/19, 402/20, 402/21, 402/22, 402/23, 402/24, 402/25, 402/26, 402/27, 402/28, 402/29, 402/30, 402/31, 433/1, 421
Nyugati tehermentesítő út által érintett ingatlanok *(településrendezési cél: infrastruktúra hálózat kialakítása)*[319]		036, 037, 038, 039/99, 039/104, 040, 041, 042/2, 046, 047, 051, 052/5, 052/7, 052/9, 052/10, 052/11, 052/13, 054, 055, 056/11, 056/12, 056/13, 056/14, 056/15, 056/16, 056/17, 056/18, 056/19, 056/53, 056/55, 056/56, 056/57, 058/40, 066, 066/1, 067, 068, 069/4, 069/5, 069/6, 069/7, 069/24, 069/25, 069/26, 069/27, 069/31, 069/32, 069/43, 069/44, 069/45, 069/53, 069/54, 069/55, 069/67, 069/68, 069/69, 069/81, 069/82, 069/90, 069/91, 069/92, 069/93, 069/103, 069/104, 069/105, 069/110, 069/111, 069/112, 069/119, 069/120, 069/121, 069/122, 069/123, 0137/3, 0137/15, 0137/16, 0137/17, 0137/68, 0137/82, 0137/83, 0137/84, 0137/85, 0137/94, 0137/96, 0137/98, 0137/99, 0137/100, 0137/101, 0137/102, 0137/115, 0137/116, 0137/117, 0137/128, 0137/131, 0137/132, 0137/133, 0138, 0139, 0153/10, 0153/27, 0153/28, 0153/41, 0164/1, 0166/12, 0166/13, 0166/14, 0166/15, 0166/17, 0166/18, 0166/19, 0166/23, 0166/24, 0167, 0168, 0169/1, 0186/4, 0186/9, 0186/10, 0186/11, 0186/12, 0186/13, 0186/15, 0186/16, 0186/18, 0186/19, 0188/80, 0188/82, 0188/83, 0203/15, 0203/17, 0206/66, 0206/67, 0206/68, 0206/69, 0206/77, 0206/78, 0209/2, 0209/3, 0219/12
Tófenék gazdasági területfejlesztés területe *(településrendezési cél: gazdasági infrastruktúra fejlesztés)*		039/4, 039/18, 039/19, 039/21, 039/24, 039/28, 039/29, 039/30, 039/33, 039/34, 039/42, 039/97, 039/98, 039/99, 039/54, 039/55, 039/56, 039/57, 042/2, 052/1, 052/3, 052/5, 052/7, 052/9, 056/4, 056/5, 056/6, 056/7, 056/8, 056/9, 056/10, 056/11, 056/12, 056/13, 056/14, 056/51, 056/53, 056/55, 056/56, 062/15, 062/16, 062/17, 062/18, 062/19, 062/20, 062/21, 062/22, 062/23, 062/24, 062/25, 062/26, 062/27, 062/28, 062/30, 062/31, 062/32, 062/33, 062/34, 062/36, 062/37, 062/38, 375/3

[317] A 6. számú mellékletet a 42/2008. (XI. 14.) Önk. sz. rendelet iktatta be. Hatályos 2008. XII. 09-től.
[318] A teljes 6. számú melléklet módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[319] Módosítva a 18/2014.(VIII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályos 2014. szeptember 14-től.

Tófenék sport-, szabadidő és rekreációs területfejlesztés területe (*településrendezési cél: sport-, szabadidő és rekreációs infrastruktúra fejlesztés*)	039/26, 039/35, 039/36, 039/38, 039/41, 039/45, 039/50, 039/51, 039/52, 039/105, 039/106, 11231, 11232
volt Izbégi laktanya *(településrendezési cél: intézményi fejlesztés, sport-, szabadidő és rekreációs infrastruktúra fejlesztés)*	0278/2, 0310/2, 0310/3, 0310/5, 0310/6, 0310/7, 0310/10, 0310/11 0300/2, 0301/1, 0301/2, 0301/3, 0301/4, 0301/8, 0301/9, 0301/12, 0301/13, 0301/14, 0301/15, 0301/16, 0302, 0303/2, 0303/3, 0303/4, 0303/5, 0303/6, 0303/7, 0303/8, 0303/9, 0303/10, 0303/11, 0303/12, 0303/13, 0303/14, 0303/15, 0303/16, 0303/17, 0303/18, 0303/19, 0303/20, 0303/21, 0303/22, 0303/23, 0303/24, 0303/25, 0303/26, 0303/27, 0303/30, 0303/31, 0310/1, 0310/4, 0310/8, 0310/13
KÉKI II Hulladéklerakó területe (*településrendezési cél: véderdő)*	0277
Izbégi laktanya környezete *(településrendezési cél: sport, szabadidő és rekreációs infrastruktúra fejlesztés)*	0308/17, 0308/18, 0310/12, 0312/10, 0312/11, 0312/12, 0312/13, 0312/15, 0312/16, 0312/17, 0312/18, 0312/19, 0312/20, 0312/21, 0312/22, 0312/23, 0312/24, 0312/25, 0312/26, 0312/27, 0312/28, 0312/29, 0314/2, 0314/4, 0314/5, 0314/6, 0314/7, 0314/8, 0314/9, 0314/10, 0314/11, 0314/12, 0314/13, 0314/14, 0314/15, 0314/16, 0314/17, 0314/18, 0314/19, 0314/20, 0314/21, 0314/22, 0314/23, 0314/24, 0314/25, 0314/26, 0314/27, 0316/1, 0316/2, 0316/4, 0316/6, 0316/7
Castrum *(településrendezési cél: épített értékek fejlesztése és védelme)*	1064/3, 1071, 1048, 1049, 1052/2, 1053, 1054, 1061, 1062/1, 1064/4, 1065, 1066, 1067, 1070, 1072, 1073
Papírgyár területe *(településrendezési cél: gazdasági infrastruktúra fejlesztés)*	22/1, 22/2
Volt szovjet laktanya területe *(településrendezési cél: gazdasági infrastruktúra fejlesztés)*	5, 6, 7, 012/1
Déli gazdasági területek *(településrendezési cél: gazdasági infrastruktúra fejlesztés)*	8906/5, 8906/9, 8906/10, 8906/14, 8906/15, 8906/22, 8906/28, 8906/29, 8906/30, 8909 , 023/29, 023/30, 023/31, 023/32, 023/53, 023/54, 023/55, 023/56, 023/64, 023/65, 11233/3, 11233/5, 11237, 11244/1, 11244/2, 11244/3, 11244/4, 11244/5, 11244/6, 11244/7, 11252, 11271 020/2, 020/3, 020/4, 020/5, 020/6, 020/7, 020/8, 020/9, 020/10, 020/11, 020/12, 020/13, 020/14, 020/15, 020/16, 020/17, 020/18, 020/19, 020/21, 020/23, 020/25, 020/26, 020/27, 022/4
Szentendrei Régi Déli Vízműkutak területe *(településrendezési cél: gazdasági infrastruktúra fejlesztés)*	1
Egres úti 2. sz. lakóterületi fejlesztés *(településrendezési cél: intézményi fejlesztés, infrastruktúra hálózat fejlesztés)*	0348/9, 0348/14, 0348/17, 0348/18, 0350, 0352/10, 0363/8, 0363/9, 0363/10, 0363/22, 0363/23, 0363/31, 0363/32, 0363/34, 0363/65, 0363/85, 0363/86, 0363/117, 0363/118, 0363/119, 0363/120, 0363/121, 0363/122, 0363/123, 0363/124, 0363/125, 0363/126, 0363/127, 0363/128, 0363/129, 0363/130, 0363/131, 0363/132, 0363/135, 0363/136, 0363/137, 0363/138, 0363/139, 0363/140, 0363/141, 0363/142, 0363/143, 0363/144, 0363/145, 0363/146, 0363/147, 0363/148, 0366, 0368/1, 0368/2, 0368/3, 0368/4, 0368/5, 0368/6, 0368/7, 0368/8, 0369/4, 0369/5, 0369/6, 0369/7, 0369/8, 0369/9, 0369/10, 0369/11, 0369/12, 0369/13, 0369/14, 0369/15, 0369/16, 0369/17, 0369/20, 0369/21, 0369/22, 0369/23, 6535, 6536, 6611, 6615/1, 6615/2, 6615/3, 6859, 6861
Csicserkó lakóterületi fejlesztés	0281/7, 0281/8, 0281/10 0281/11, 0281/13, 0281/14, 0281/15, 0281/16,

(településrendezési cél: intézményi fejlesztés, infrastruktúra hálózat fejlesztés)	0281/20, 0281/21, 0281/23, 0281/24, 0281/25, 0281/28, 0281/29, 0281/30, 0281/31, 0281/32, 0281/33, 0281/35, 0281/36, 0281/37, 0281/38, 0281/39, 0281/40, 0281/41, 0281/43, 0281/44, 0281/45, 0281/46, 0281/47, 0281/48, 0281/49, 0281/50, 0281/51, 0281/52, 0281/53, 0281/54, , 0281/55, 0281/56, 0281/57, 0281/58, 0281/59, 0281/60, 0281/61, 0282/1, 0281/67, 0281/68, 0281/69, 0281/70, 0281/71, 0281/72, 0281/73, 0281/74 , 0281/75
Bányatavak környéke *(településrendezési cél: sport, szabadidő és rekreációs infrastruktúra fejlesztés)*	05/1, 05/8, 05/9, 05/10, 05/11, 05/12, 05/14, 05/15, 05/16, 05/17, 05/18, 05/19, 07/4, 07/5, 07/6, 07/7, 07/8, 07/9, 07/10, 07/11, 07/12, 07/13, 07/14, 07/15, 07/16, 07/17, 010/1, 010/2, 010/3, 010/4, 010/5, 010/6, 010/10, 010/11, 012/2, 014/4, 014/10, 014/11, 014/12, 014/13, 014/14, 014/15, 014/16, 014/17, 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, 014/22, 014/23, 014/24, 014/25, 014/26, 014/27, 014/28, 014/29, 014/30, 014/31, 014/32, 014/33, 014/34, 014/35, 014/36, 014/37, 014/38, 014/39, 014/40, 014/41, 014/42, 014/43, 014/44, 014/45, 014/46, 014/47, 014/48, 014/49, 014/50, 014/51, 014/52, 014/53, 014/54, 014/55, 014/56, 014/57, 014/58, 014/59, 014/60, 014/61, 014/62, 014/63, 014/64, 014/65, 014/66, 014/67, 014/68, 014/69, 014/70, 014/71, 014/72, 014/73, 014/74, 014/75, 014/76, 014/77, 014/78, 014/79, 014/80, 014/81, 014/82, 014/83, 014/84, 014/85, 014/86, 014/87, 014/88, 014/89, 014/90, 014/91, 014/92, 014/93, 014/94, 014/95, 014/96, 014/97, 014/98, 014/99, 014/100, 014/101, 014/102, 014/103, 014/104, 014/105, 014/106, 014/107, 014/108, 014/109, 014/110, 014/111, 014/112, 014/113, 014/114, 014/115, 014/116, 014/117, 014/118, 014/119, 014/120, 014/121, 014/122, 014/123, 014/124, 014/125, 014/126, 014/127, 014/128, 014/129, 014/130, 014/131, 014/132, 014/133, 014/134, 014/135, 014/136, 014/137, 014/138, 014/139, 014/140, 014/141, 016/4, 016/8, 016/9, 016/10, 016/11, 016/12, 016/13, 016/14, 016/15, 016/16, 016/17, 017/6, 017/7, 017/8, 017/9, 017/10, 017/11, 017/12, 017/14, 017/15, 017/16, 017/17, 017/18, 017/19, 017/20, 019/1
Belváros közösségi tulajdonú ingatlanok, intézményi fejlesztési területek *(településrendezési cél: intézményi fejlesztés)*	1872, 2285, 2293, 2342, 3732/3, 4432, 4435/5, 4435/6
Egyéb intézményi fejlesztési területek *(településrendezési cél: intézményi fejlesztés)*	11186, 11187, 11188, 11189, 11190

FÜGGELÉKEK

1. FÜGGELÉK[320]

A műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke

Szentendre közigazgatási területén található **műemlékek listája** az KÖH-től 2011. januárjában digitális formában átvett jegyzék alapján, kiegészítve az azóta védelem alá helyezett építményekkel:

Sorszám	bírság k.	törzsszám	cím (utca, házszám)	helyrajzi szám	megnevezés
	MJT				A városközpont
1.	M III	7254	Ady Endre u.	4430	Orbán kereszt
2.	M I	7255	Pátriárka u.	2262	Gör.kel. püspöki székesegyház
3.	M III	7256	Pátriárka u. 5.	2287	Volt Szofrich-ház
4.	M III	7257	Izbég, Annavölgy u. 4.	0231	Műrom
5.	M III	7258	Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 3.	2426	Lakóház
6.	M III	7259	Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 4.	2411	Volt Teodorovics-kúriaM III
		7260	Bartók Béla u. 10.	2179	Tobakosok keresztje
7.	M III	7261	Bükkös part 38.; Kálvária tér	1041	Volt Nagy-kúria
8.	M III	7262	Dumtsa Jenő u. 1.	1843	Volt Margaritovics-ház
9.	M III	7263	Dumtsa Jenő u. 2.	1842	Lakóház
10.	M III	7264	Dumtsa Jenő u. 4.	1841	Volt Jankovics-ház
11.	M III	7265	Dumtsa Jenő u. 5/A.	2352	Lakóház
12.	M III	7266	Dumtsa Jenő u. 6.	1840	Lakóház
13.	M III	7267	Dumtsa Jenő u. 10.	1827/1,2; 1826	Barcsay múzeum
14.	M III	7268	Dumtsa Jenő u. 12.; Batthyány u. 4.,	1825	Lakóház
15.	M III	7269	Dumtsa Jenő u. 22.	1807	Lakóház
16.	M III	7270	Gorkij u. 1.	2405	Volt Motesiczky-ház
17.	M III	7271	Görög u. 1.	1854	Volt Dimsics-ház
18.	M III	7272	Görög u. 4.	1861	Lakóház
19.	M II	7273	Görög u. 6-8.	1862	Volt Bábics-ház
20.	M III	7274	Gőzhajó u. 2.	2270	Lakóház
21.	M III	7275	Hunyadi u. 3.	2265	Lakóház
22.	M III	7276	Hunyadi u. 7.; Gőzhajó u. 4.	2263	Gör.kel. plébániaház
23.	M II	7277	Kálvária tér	1043	Kálvária
24.	M III	7278	Kígyó u. 1.	2225	Lakóház
25.	M III	7279	Kígyó u. 4.	2267	Lakóház
26.	M II	7280	Kossuth u. 1.	1045	Pozsarevacska-templom
27.	M III	7281	Kossuth u. 3.	1051	Lakóház
28.	M III	7282	Kossuth u. 4.	987	Lakóház
29.	M III	7283	Kossuth u. 5.	1052	Volt Pajor-ház
30.	M III	7284	Kossuth u.	1147	R.k. kápolna
31.	M III	7285	Kossuth u. 15.	880/1; 880/2	Lakóház
32.	M III	7286	Izbég, Rákóczi u.	2750	R.k. templom
33.	M III	7287	Rákóczi u. 30.	2578/2	Lakóház
34.	M III	7288	Kucsera Ferenc u.	2362	R.k. templom
35.	M III	7289	Fő tér	2324	Pestis kereszt
36.	M I	7290	Fő tér	1857	Blagovesztenszka-templom
37.	M III	7291	Fő tér 1.	1843	Lakóház
38.	M II	7292	Fő tér 2-5.	1846	Lakóház
39.	M II	7293	Fő tér 6.	1858	Volt gör.kel. szerb iskola
40.	M III	7294	Fő tér 7.	2304	Volt Rimszky-ház
41.	M III	7295	Fő tér 8.	2306	Lakóház
42.	M III	7296	Fő tér 8/A.	2305	Volt Radubiczky-ház
43.	M III	7297	Fő tér 9.	2307	Lakóház
44.	M III	7298	Fő tér 10.	2308	Lakóház
45.	M II	7299	Fő tér 11.	2309	Volt Nikolics-ház

[320] Módosítva az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

46.	M III	7300	Fő tér 11/A.	2310	Lakóház
47.	M III	7301	Fő tér 12.	2311	Lakóház
48.	M III	7302	Fő tér 13.	2312	Lakóház
49.	M III	7303	Fő tér 15.	2335	Lakóház
50.	M III	7305	Fő tér 17.	2336	Volt Kálics-ház
51.	M III	7306	Fő tér 18.	2339	Lakóház
52.	M II	7307	Fő tér 19.	2339	Volt Jankovics-ház
53.	M III	7308	Fő tér 19/A	2339	Étterem
54.	M III	7309	Fő tér 20.	2341	Volt Maláty-ház
55.	M III	7310	Péter-Pál u. 6., 6/B.	1838; 1839	Volt Dumtsa-ház
56.	M II	7311	Rab Ráby tér 1.; Gőzhajó u. 9.	2249	Volt Ráby Mátyás-ház
57.	M III	7312	Rákóczi u. 2.	2330	Iroda
58.	M III	7313	Rákóczi u. 5.	2319	Martinovics-ház
59.	M III	7314	Rákóczi u. 14.	2420	Ref. templom
60.	M III	7315	Római sánc köz 2.	878	Lakóház
61.	M III	11287	Nagy Lajos utca 2,	791	ókeresztény temetőkápolna alapfalai
62.	M III	7317	Duna-korzó	1877	Emlékkereszt
63.	M III	7318	Bogdányi út 21.	1888/1; 1888/2	Lakóház
64.	M III	7318	Halász u. 1.	1888/1; 1888/2	Lakóház
65.	M III	7319	Duna-korzó 3.	1886	Lakóház
66.	M III	7320	Szerb kálvária tér	1308	Gör.kel. kálvária
67.	M III	7321	Pismány	6884	Szabadság forrásfoglalata
68.	M II	7322	Várdomb	2292	R.k. plébániatemplom
69.	M III	7323	Városház tér 2.	2316	Lakóház
70.	M II	7324	Városház tér 3.	2330	Városháza
71.	M III	7325	Bogdányi út 2.	2282	Maximovics-ház
72.	M III	7326	Bogdányi út 4.	2281	Lakóház
73.	M III	7327	Bogdányi út 2/A.	2282	Maximovics-ház
74.	M III	7328	Bogdányi út 10.	2275	Paulovics-ház
75.	M III	7329	Bogdányi út 30.	2212	Lakóház
76.	M III	7330	Bogdányi út 32.	2211	Lakóház
77.	M III	7331	Bogdányi út 41.	1926	Lakóház
78.	M II	7332	Bogdányi út 42.	2178	Preobrazsenszka-templom
79.	M II	7333	Vastagh György u. 1.	1848; 1849	Kovács Margit Múzeum
80.	M III	11086	Kossuth u. 16.	974	római kori fürdő maradványai
81.	M III	7316	Római sánc u.; Kossuth Lajos u.;	1047, 1049	Római tábor
82.			Paprikabíró u.; Dunakanyar között, HÉV kocsiszín	1053,1054,1060-1068, 396/1	

2. FÜGGELÉK

A helyi védelem alatt álló építészeti értékek jegyzéke

EGYEDI VÉDELEM

1. Kossuth Lajos u. 13. .....hrsz.: 1058 lakóház
2. Kossuth Lajos u. 30. .....hrsz.: 927 kereskedőház
3. Kossuth Lajos u. 12. .....hrsz.: 976 lakóház és kőkeretes kapu

(a védelmet megállapító rendelet: 20/1993.(IX.13.) Önk.sz.rendelet)

1. 687 .....Vasúti villasor 53.
2. 697 .....Vasúti villasor 43.
3. 718/1 .....Vasúti villasor 39.
4. 724 .....Vasúti villasor 31.
5. 741 .....Vasúti villasor 29.
6. 735/2 .....Vitéz u. 1/a.
7. 767/1 .....Vasúti villasor 25.
8. 818 .....Attila u. 5.
9. 845 .....Árpád u. 1.
10. [321]
11. 955 .....Fürdő u. 3.
12. 956 .....Fürdő u. 1/a.
13. 957 .....Fürdő u. 1/b.
14. 980 .....Kossuth L. u. 6.
15. 986 .....Petőfi S. u. 2.
16. 1062/1 .....Római sánc u.
17. 1069 .....Római várkert 1.
18. 1106 .....Kun u 12.
19. 1108 .....Kun u. 8.
20. 394/3 .....Budai kereszt[322]
21. 1245/38 ....Fehér kereszt (Kálvária út)
22. [323]
23. 1788 .....Kucsera kereszt
24. 1815 .....Dunakorzó 16.
25. 1832 .....Péter-Pál u. 5/b
26. 1844 .....Dunakorzó 11/a
27. 1853 .....Dunakorzó 10.
28. 1867 .....Bercsényi u. 4.
29. 1874 .....Bogdányi út 11.
30. 1879 .....Bogdányi út 13.
31. 1881 .....Bogdányi út 15.
32. 1884 .....Bem u. 2.
33. 1923 .....Bogdányi út 35.
34. 1924 .....Bogdányi út 37.
35. 1925 .....Bogdányi út 39. utcai ablakok
36. 1943 .....Bogdányi út 72. épület tömeg
37. 1944 .....Bogdányi út 70. épület tömeg
38. 1976 .....Bartók B. út 13.
39. 1987 .....Árpád u. 2/a
40. 1988 .....Dézsma u. 2/a
41. 1992 .....Dézsma u. 4.
42. 2015 .....Bartók B. u. 26.
43. [324]
44. 2053 .....Katolikus temető
45. 2054 .....Evangélikus temető
46. 2058 .....Református temető
47. 2079 .....Martinovics u. 11.
48. [325]
49. [326]
50. 2087 .....Szerb temető
51. 2098 .....Iskola u. 4.
52. 2131 .....Iskola u. 13.
53. 2183 .....Szerb u. 7/a
54. 2186 .....Szerb u. 7.
55. 2198 .....Bogdányi út 34/b
56. 2205 .....Munkácsy M. u. 13.
    Duna felőli homlokzat
57. 2232 .....Bartók B. u. 5.
58. 2233/1 .....Bartók B. u. 3.
59. 2233/2 .....Bartók B. u. 3.
60. 2233/3 .....Bartók B. u. 3.
61. 2243 .....Gőzhajó u. 5.
62. 2245 .....Gőzhajó u. 7.
63. 2246 .....Rab Ráby tér 7.
64. 2247 .....Gőzhajó u. 9.
65. 2251 .....Rab Ráby tér 3.
66. 2255 .....Hunyadi u. 2.
67. 2261 .....Pátriárka u. 5.
68. 2273 .....Bogdányi út 14.
69. 2284 .....Alkotmány u. 1.
70. 2285 .....Hunyadi u. 1.
71. 2288/2 .....Alkotmány u. 7.
72. 2292 .....Templomtéri templom keresztje
73. 2293 .....Templom tér
74. 2295 .....Templom tér, Alkotmány u. 14.
75. 2297 .....Alkotmány u. 12. [327]
76. 2317 .....Rákóczi F u. 2.
77. 2325 .....Rákóczi F u. 8.
78. 2346 .....Dumtsa J. u. 3.
79. 2354 .....Dumtsa J. u. 9.
80. 2360 .....Kucsera F. u. 4/a
81. 2362 .....Péter-Pál templom keresztje
82. 2369 .....Kucsera F. u. 5.
83. 2387 .....Bükkös part 25/a
84. 2389 .....Kör u. 5. Kőtábla

[321] Törölve a 25/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. augusztus 30-tól
[322] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[323] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[324] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[325] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[326] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[327] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.

85. 2406/1 .....Kanonok u. 2.
86. 2406/2 .....Kucsera F. u. 1/a
87. 2418 .....Rákóczi F u. 10.
88. 2433 .....Rákóczi F u. 16.
89. 2435 .....Rákóczi F u. 18.
90. 2436 .....Rákóczi F u. 20.
91. 2441 .....Tiszteletes u. 4.
92. 2571 .....Zene köz
93. 2572 .....Szent István u. 5.
94. [328]
95. [329]
96. 2866 .....Szentlászlói út 29.
97. 2909 .....Fulcó deák u. 16.
98. 2931 .....Rákóczi F. u. 15.
99. 2942/1 .....Toldi F. köz
100. [330]
101. 3010 .....Anna u. 22.
102. 3019 .....Anna u. 3.
103. 3047 .....Gellért u. 1.
104. [331]
105. 3305 .....Szentlászlói út 125.
106. 3306 .....Szentlászlói út 123.
107. 3307 .....Szentlászlói út 121.
108. 3312 .....Szentlászlói út 117.
109. [332]
110. 3337 .....Szentlászlói út 81.
111. 3732/4 .....Ady Endre út 6.
112. 3734 .....Ábrányi villa
113. 3425 .....Sztaravodai úti kereszt
114. 3684 .....Zsidó temető
115. 4428/4 .....Orbán kereszt
116. 8634/4 .....Vörös kereszt (Kálvária út)
117. 4122 .....Körte u. 1. [333]
118. 4416 .....Ady Endre u. 13. [334]
119. 7346 .....Cseresznyés út 160. [335]
120. 7505 .....Csóka u. 85. [336]
121. 7506 .....Csóka u. 86. [337]
122. [338]

[328] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[329] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[330] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[331] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[332] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól
[333] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[334] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[335] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[336] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[337] Módosítva a 32/2004. (VIII. 30.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2004. IX. 01-től.
[338] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.

(A védelmet megállapító rendelet: 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet)

TERÜLETI VÉDELEM

1. Szamárhegy területe:
Határai: Dézsma utca, Dodola utca, Iskola utca, Arzén utca, Temető, Malom utca, Bogdányi út

A védelmet megállapító rendelet: 16/1993. (VII.16.) Önk. sz. rendelet
Indokolás: A Szamárhegy közvetlenül kapcsolódik a műemléki jelentőségű területhez és a városszerkezeti és városképi jelentőségű területhez. Utcahálózata, beépítési módja még megőrizte Szentendre korábbi hangulatát, építészeti és városképi megjelenését.
A jelzett terület a *Belváros* északi részének egyedülálló építészeti karakterét őrzi a XVIII. sz.-ban kialakult, a szőlőtermesztéshez kapcsolódó pincerendszerével. A város történeti hagyományának továbbélése érdekében megőrzendő.

2. *Belváros* déli része:
- Kossuth Lajos u.
- Kossuth Lajos u. - Kertész u. találkozása
- Kossuth Lajos u. - Kisfaludy u. találkozása
- Kossuth Lajos u. - Fürdő u. - Lövész u. - Római sánc u. találkozása
- Lövész u. nyugati térfala
- Bükköspart

A védelmet megállapító rendelet: 20/1993. (IX.13.) Önk. sz. rendelet
Indokolás: A fenti területen a történelmi várost karakteresen jellemző közterületi térfalak, utcaképi látványok, beépítési módok, beépítési vonalak megőrzendők.

3. Településszerkezet:

A védelmet megállapító rendelet: 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet
Indokolás: A településszerkezet részben őrzi a római korban kialakult utcavezetés vonalát, amely a középkorban felvette a ma is meglévő végleges szerkezetét. A kisvárosi városszerkezet jellegzetes karakterét őrzi.

4. Dalmát utca utcakép:
(HRSZ.: 2019, 2023, 2024, 2027, 2028,2049, 2048)

A védelmet megállapító rendelet: 47/2000. (IX.15.) Önk. sz. rendelet
Indokolás: A jelzett épületek a *Belváros* északi szélének jellegzetes még megmaradt építészeti karakterét meghatározó elemei. A város történeti hagyományának továbbélése érdekében megőrzendők.

Helyi védelemre javasolt művi értékek

Cím	Hrsz	Leírás
Görög utca Duna korzó sarok	1855	„Görög Kancsó” étterem, utcai, kitelepülő kerthelyiséggel. Épült: 1850 körül. Városképileg meghatározó elem.
Bercsényi utca 3.	1860	1800 körül épült, barokk eredetű, emeletes kereskedőház, kőkeretes kapuval. Földszintje védelemre érdemes.
Malom utca 4/a	2218/2	Szép, elől tornácos, kétágú, boltíves borospincés, ritka, jellegzetes karakterű épület, az 1700-as évek végéről.
Gőzhajó utca 1.	2223	Szép barokk ház az 1700-as évekből, alacsony építésű oromzatos kialakítású, szép rég padlásablakkal, kontyolt tetővel. Eredeti utcai homlokzatán két kis ablak és egy ajtó, jelenleg egy kicsit átalakítva.
Gőzhajó utca 3.	2224	1800 körüli, barokk kő oszlopos bejárat, kőgolyóval a tetején, szép kovácsoltvas kapuval. A kaput védeni kellene.
Kígyó utca 10.		Az 1700-as évek végén épült. Jelenleg lakóház, étterem (Chez Nicolas). Karakteres városképi elem.
Bogdányi út 6.	2279	1700-as évek, alacsony építésű, szép kőkeretes nyílásokkal, szép fakapu.
Rákóczi utca 3.	2318	17. – 18. sz.-i, fésűs paraszthász típus. A szomszédjával, a helyi védelem alá vont 2317 hrsz.-ú házzal egységes, jellegzetes beépítést alkot.
Rákóczi utca 9.	2322	Fésűs paraszthász, jobb oldali szárnya: 18. sz.-i faoszlopos tornácos, utcai rész beépítve. Bal oldali szárnya: 1800 körüli egyszerű fogas díszítéssel az ablaktokon, (szárnyak már kicserélve), A kerek padlásablakok érdekesen keretezettek. A kapu 1800 körüli.
Péter-Pál utca 2/b.	2338	Kereskedő ház jellegű. Konzolosan kiálló erkélyen kovácsoltvas rács. Az udvari épület lehet a régebbi (1700 körüli). A beépítés és a tömeg alapján, a század elején még pékműhelyként működött.
Dumtsa Jenő utca 5/a.	2347	1800 körüli, jellemző szentendrei kis teljesen kontyolt ház, fogas lécdísz az ablakon, ajtón, fogas kváder díszítés az épület két szélén.
Dumtsa Jenő u.7.	2353	1800 körül épült, késő barokk épület, 1900-as évek elejét idéző faportállal.
Dumtsa Jenő utca 15.	2358	18. sz.-i, barokk saroképület, átalakítva, ívesen levágott sarokképzéssel, szép oromzatos képzésű vég, nyílászárók már kicserélve.
Dobozi utca 1.	2941	Az utcai épületrész 1850 körüli, egyszerű klasszicista épület: hattengelyes homlokzatát tagozott főpárkány zárta le és falsávok szegélyezték. Helyreállítás után védendő.
Pátriárka utca 10.	2950	1800-as évek első felében épült, szép arányú kis épület fogas orom-fallal erre a területre jellemző keretezésű ablak zárókő jellegű dísszel.
Kertész u. 10.	930	1934 (Cuttner Ervin tervezte), szép, arányos épület. Keletre néző íves árkádos tornácos épület egy keresztszárnnyal. Helyreállítás után védendő.
Fulcó Deák utca 11.	2946	19. sz. végén épült, szép kis épület, utcafrontról hátrahúzott kertvárosi ház. Egyedi, különleges épület.

3. FÜGGELÉK[339]

4. FÜGGELÉK

A HÉSZ-ben szereplő régészeti lelőhelyek tájékoztató jellegűek. Hatósági eljárás során a közhitelesen nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatait kell elsődlegesen figyelembe venni.

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint *a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

<u>Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.</u>

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelősséggel jár.

<u>Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.</u>

Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is - a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

[339] A függelék törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

A régészeti lelőhelyeken feltárásra a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az eróziónak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

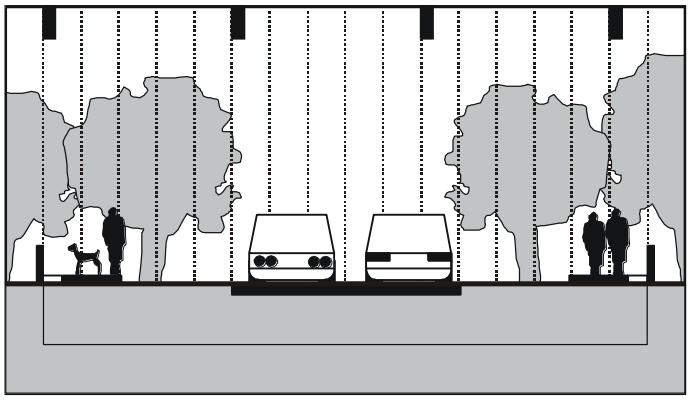
A beruházás, illetve a régészeti feltárás előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárásra vonatkozó szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárás vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

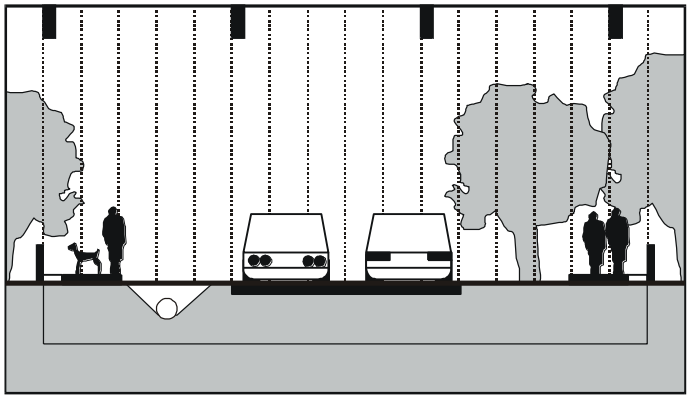
A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről - ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat - a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

5. FÜGGELÉK[340]

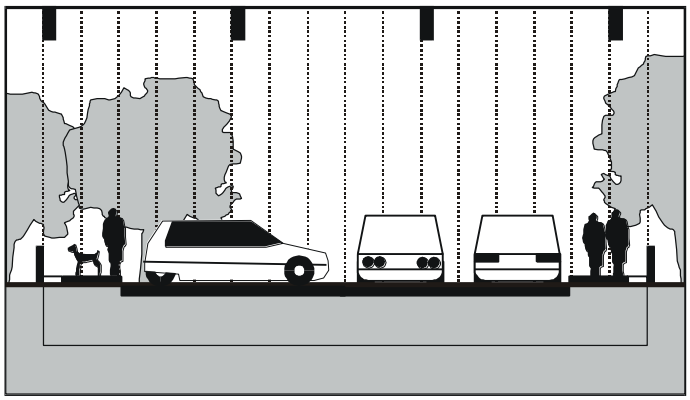
Közlekedési mintakeresztszelvények



2x1 nyomú út = **16,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv

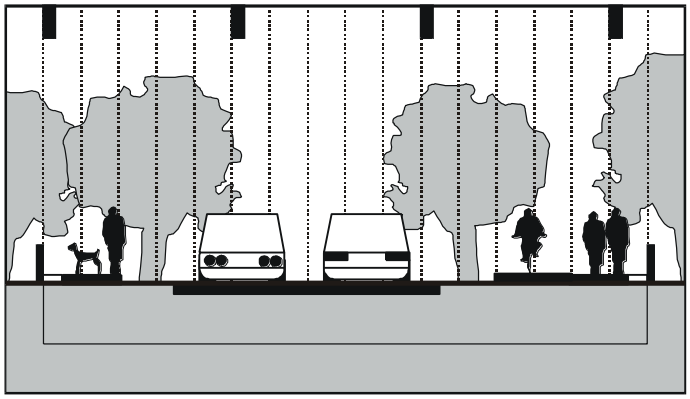


2x1 nyomú út vízelvezető árokkal = **16,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv

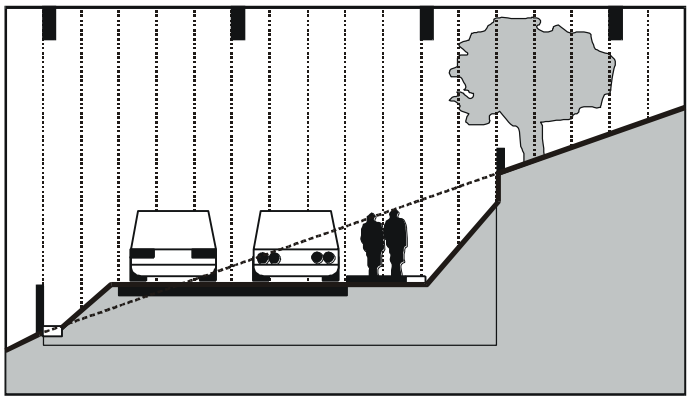


2x1 nyomú út merőleges parkolóval = **16,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +5,5 m parkoló +6,5 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv

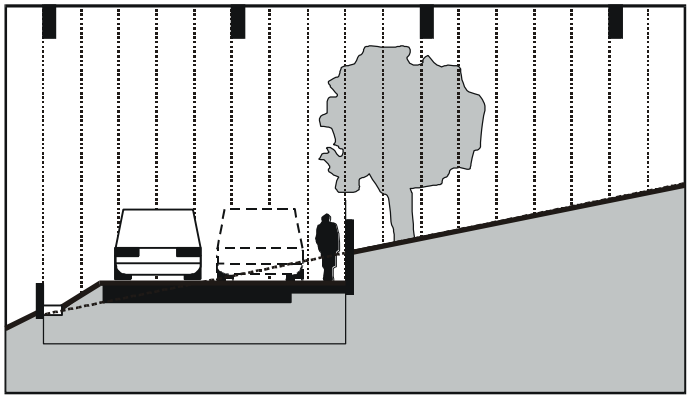
[340] A függelék beillesztve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól



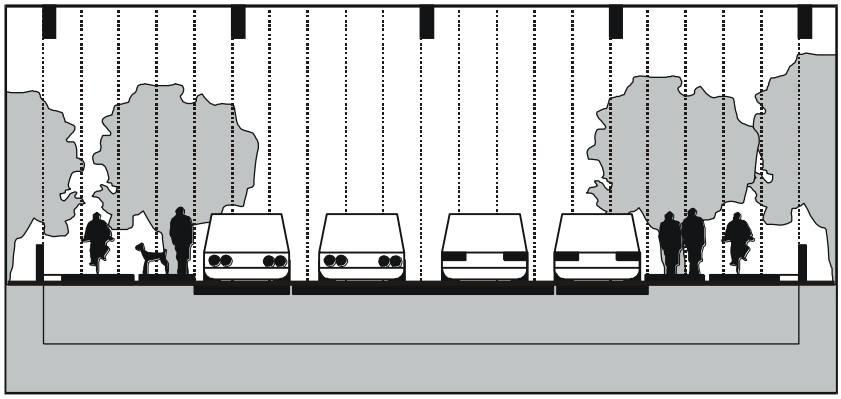
2x1 nyomú út *kerékpárút*tal = **16,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +1.5 m zöldsáv +7,0 m útburkolat +1,5 m zöldsáv +2,0 m *kerékpárút* +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



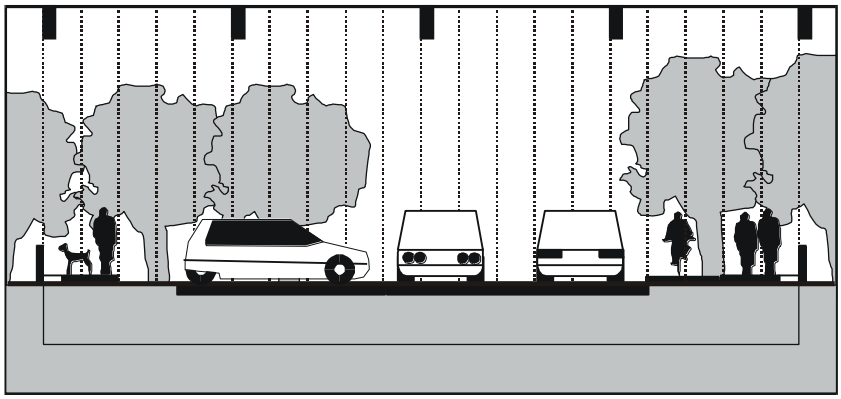
2x1 nyomú út lejtős terepen = **12,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m rézsű +6,0 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv +2,0 m rézsű



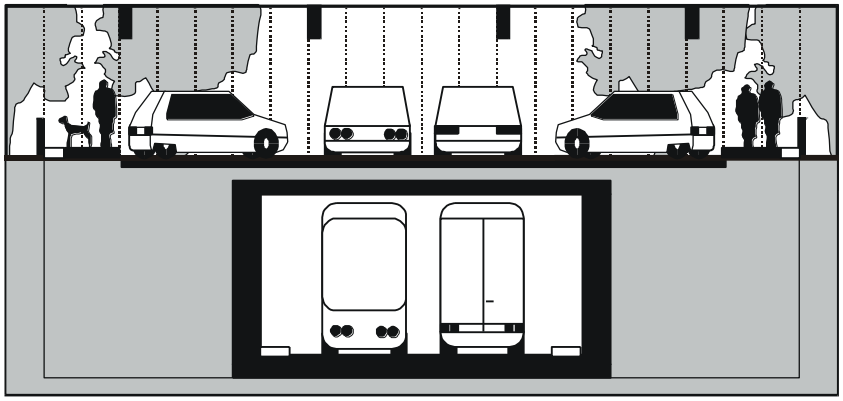
2x1 nyomú út lejtős terepen = **8,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,0 m rézsű +5,0 m útburkolat +1,5 m járda



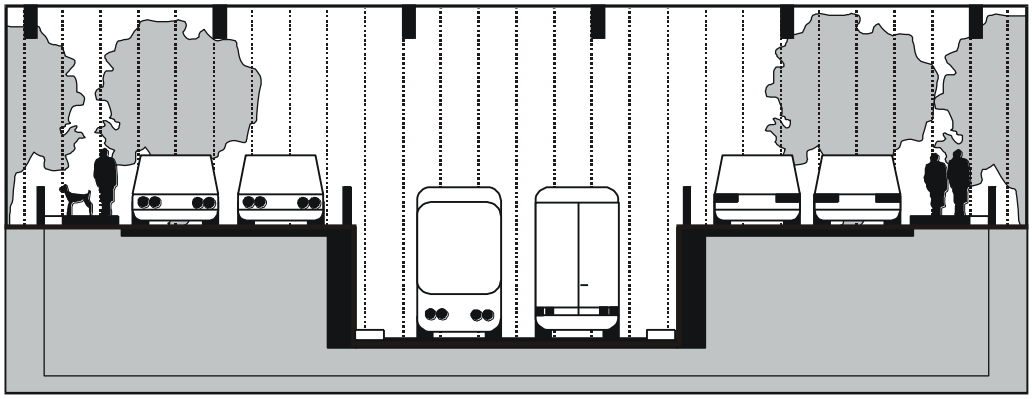
2x1 nyomú út, kétoldali parkolókkal és *kerékpárút*tal = **20,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2,5 m parkoló +1,5 m járda +2 m *kerékpárút* +0,5 m biztonsági sáv



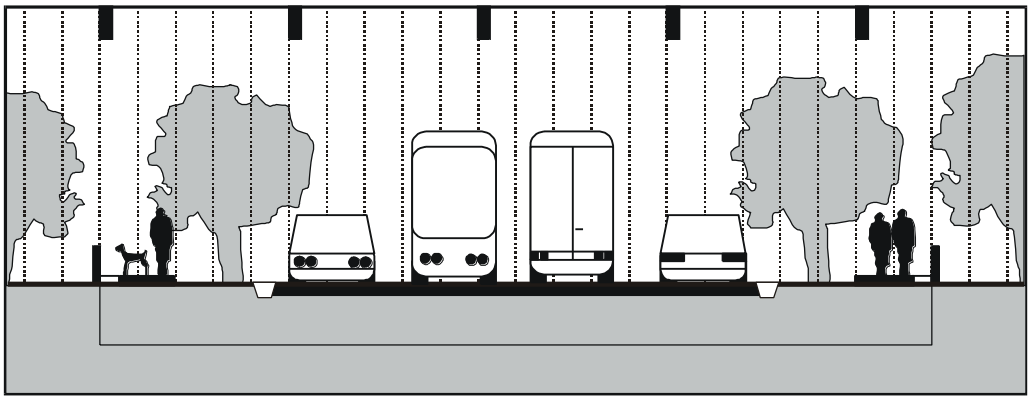
2x1 nyomú út, merőleges parkolóval és *kerékpárút*tal = **20,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út, kétoldali ferde parkolóval, alagúttal (11. sz. főút) = **20,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +4,5 m ferde parkoló +7 m útburkolat +4,5 ferde parkoló +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú süllyesztett út, felszíni szervizúttal (11. sz. főút) = **25,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,5 m leállósáv +3 m útburkolat +0,75 m szerkezet +0,75 m biztonsági sáv +7 m útburkolat +0,75 m biztonsági sáv +0,75 m szerkezet +3 m útburkolat +2,5 m leállósáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x2 nyomú út (települési *gyűjtőút*, új szakasz) = **22,00 méter**
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,0 m zöldsáv +0,5 m folyóka +13 m útburkolat +0,5 m folyóka +2,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv

TARTALOM

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 3
A rendelet hatálya 1.§ 3
A szabályozás eszközei 2.§ 4
Alkalmazási előírások 3.§ 5
*Elvi építési engedély*hez kötött létesítési feltételek 4.§[341] 6
Telekalakítás 5.§ 6
Meglévő (kialakult) állapot 6.§ 7
II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 10
Területi változások (igazgatási terület, bel- és külterület) 7.§ 10
Az építési övezetek és övezetek rendeltetése 8.§ 10
Beépítésre szánt területek 11
Lakóterületek 9.§ 11
Vegyes területek 10.§ 17
Gazdasági területek 11.§ 19
Üdülőterületek 12.§ 24
Különleges területek 13.§ 25
*kizárólag pinceszinten 0,15 m^2/m^2 többlet szintterület létesíthető 29
Beépítésre nem szánt területek 30
Közlekedési és közmű területek 14.§ 30
Erdőterületek 15.§ 34
Zöldterületek 16.§ 36
Mezőgazdasági terület 17.§ 36
Vízgazdálkodási területek 18.§ 44
III. FEJEZET ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI 45
Beépítési mód, építési hely 19.§ 45
Elő-, oldal- és hátsókert 20.§ 45
Kizárólagos használat 21.§ 47
Építmények elhelyezése közterületen 22.§ 47
Melléképítmények elhelyezése 23.§ 47
Járművek elhelyezésének sajátos előírásai 24.§ 48
Üdülőtábor, kemping elhelyezése 25.§ 48
Kerítés, támfal elhelyezése 26.§ 48
A reklámgordozók elhelyezésének általános szabályai 26A.§[342] 48
IV. FEJEZET KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ÉS –VÉDELMI ELŐÍRÁSOK 50
Védelem a káros környezeti hatások ellen 27.§ 50
A települési környezet védelme 28.§ 50
A levegő védelme 29.§ 51
A föld védelme 30.§ 52
A vizek védelme 31.§ 52
Hulladék-ártalmatlanítás és - elhelyezés 32.§ 53
Környezeti zaj és rezgés elleni védelem 33.§ 54
TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME 54
A táji értékek és a vízpartok védelme 34.§ 54
Az élővilág védelme - *zöldfelület*ek 35.§ 55
A természet védelme 36.§ 56
Az épített környezet védelme 57
Régészeti területek védelme 37.§ 57
Értékvédelem 38.§ 57
Egyéb sajátos jogintézmények követelményrendszere 39.§ 59
V. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK 61
Vegyes rendelkezések 40.§ 61
Záró rendelkezések 41.§ 62
MELLÉKLETEK 64
1. Melléklet 64
2. Melléklet[343] 78
3. Melléklet[344] 66
4. Melléklet 67
5. Melléklet 68
6. Melléklet 69
FÜGGELÉKEK 72
1. Függelék 72
2. Függelék 74
3. Függelék[345] 78
4. Függelék 78
5. Függelék[346] 78

TARTALOM 84

[341] Törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól.

[342] Új paragrafussal kiegészítve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

[343] A melléklet törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

[344] A melléklet törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

[345] A függelék törölve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tól

[346] A függelék beillesztve az 53/2011.(XII. 9.) Önk. sz. rendelettel. Hatályos 2012. I. 8-tó