

**3. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez**

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATAI**

**1. Az építési övezeti és az övezeti jelekben használt betűjelölések értelmezése:**

**1.1**

<b>Ln/..</b>	nagyvárosias lakóterület	<b>K-Cas/..</b>	különleges terület - Castrum	<b>Zkp/..</b>	zöldterület közpark
<b>Lk/..</b>	kisvárosias lakóterület	<b>K-Re/..</b>	különleges terület – rekreációs és turisztikai	<b>Zkk/..</b>	zöldterület közkert
<b>Lk/..-ko</b>	kisvárosias lakóterület rendeltetésszám korlátozással	<b>K-Sk/..</b>	különleges terület - skanzen	<b>Eho/..</b>	honvédelmi erdőterülete
<b>Lke/..</b>	kertvárosias lakóterület	<b>K-Sp/..</b>	különleges terület – sport terület	<b>Eg/..</b>	gazdasági erdő
<b>Vt/..</b>	településközpont vegyes terület	<b>K-Ák/..</b>	különleges terület – állatkert és növénykert	<b>Ek/..</b>	közjóléti erdő
<b>Vi/..</b>	intézmény terület	<b>K-Ho/..</b>	különleges terület – honvédelmi célra	<b>Ev/..</b>	védett, védelmi erdő
<b>Gksz/..</b>	kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>K-Hull/..</b>	különleges terület - kommunális hulladék	<b>Mk/..</b>	kertés mezőgazdasági terület
<b>Gip/..</b>	iparterület	<b>K-K/..</b>	különleges terület köz-műszolgáltatás	<b>Má/..</b>	általános mezőgazdasági terület
<b>Üü/..</b>	üdülőházas terület	<b>K-Im/..</b>	különleges terület -intermodális csomópont	<b>Mko/..</b>	korlátozott mezőgazdasági terület
<b>Üh/..</b>	hétvégi házas terület	<b>K-Kö/..</b>	közlekedéshez kapcsolódó különleges terület	<b>V/..</b>	vízgazdálkodási terület
				<b>Tk/..</b>	természetközeli terület

**1.2**

<i>Beépítésre nem szánt különleges területek és övezetei</i>	
<b>Kb-Re/..</b>	rekreációs célú különleges terület övezete
<b>Kb-Sp/..</b>	sportolási célú különleges terület övezete
<b>Kb-Sp/..-H</b>	sportolási célú különleges terület övezete hullámtérben
<b>Kb-Ho/..</b>	különleges terület - honvédelmi
<b>Kb-Sk/..</b>	különleges terület - Skanzen
<b>Kb-T/ke</b>	kegyeleti temető
<b>Kb-T/..</b>	temető területe
<b>Kb-K</b>	közműterület övezete

## 2. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

1. sz. táblázat

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

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

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

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

**3. KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET**

2. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Terepszint alatti beépítés helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagas- ság legnagyobb értéke	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)		(%)	(m)	
2	<b>Lk/K</b>	-	SZT szerint	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz il- leszkedően <sup>3</sup>
3	<b>Lk/0</b>	SZ/Z		100 <sup>+</sup> / 60*	100 <sup>+</sup> / 60*	Éh	-/ 20	K**	<sup>+</sup> Csak kialakult esetek <sup>4</sup> *meghatározott esetek **feltételhez kötötten növelhető
4	<b>Lk/u</b>	SZ		SZT sze- rint	SZT sze- rint	Ö	40	K+1,5	úszótelkes
5	<b>Lk/1</b>	SZ	1.500	15	20	Éh	60	10,5	
6	<b>Lk/2</b>	SZ	5.000	20	25	Éh	60	7,5	
7	<b>Lk/3</b>	SZ	900	25	30	Éh	50	5,5	
8	<b>Lk/4</b>	SZ	1.200	25	35	Éh	50	6,5	
9	<b>Lk/5</b>	SZ	2.500	25	35	Éh	50	7,5	
10	<b>Lk/6</b>	SZ	2.000	25*	30	Éh	50	9,0 (12,0**)	* övezet területére vetítve **SZT szerint
11	<b>Lk/7-ko</b>	O	720	30	35	Éh	40	5,0	rendeltetésszám korlá- tozás
12	<b>Lk/8-ko</b>	O/SZ	720	30	35	Éh	40	5,5	rendeltetésszám korlá- tozás
13	<b>Lk/8</b>	O/SZ	720	30	35	Éh	40	5,5	
14	<b>Lk/9-ko</b>	O/SZ (Z)*	1.000	30 (35)*	35	Éh	40	6,0 (7,5)*	rendeltetésszám korlá- tozás * feltételhez kötött be- építési mód és mérték, feltételhez kötött ma- gassági érték
15	<b>Lk/9</b>	O/SZ	1.000	30	35	Éh	40	6,5	
16	<b>Lk/10</b>	SZ	2.000	30	35	Éh	40	7,5	
17	<b>Lk/11</b>	SZ	2.000	30	35	Éh	40	8,0	
18	<b>Lk/12</b>	O/SZ	700	35	45	Éh	30	7,5	
19	<b>Lk/13-ko</b>	O/SZ	720	40	50	Éh	25	5,5	rendeltetésszám korlá- tozás
20	<b>Lk/14</b>	Z	2.000	45	55	Éh	25	12	
21	<b>Lk/15</b>	O	540	50	60	Éh	25	5,0	
	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	

<sup>3</sup> Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig

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

**SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés mértéke	Terepszint alatti beépítés helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagas- ság legnagyobb értéke	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)		(%)	(m)	
22	<b>Lk/16</b>	Z	270	50	<b>60</b>	Éh	25	5,5	<i>*legfeljebb</i>
23	<b>Lk/17</b>	K/O	540	50	60	Éh	25	6,5	<i>*legfeljebb</i>
24	<b>Lk/18</b>	K/Z	540	50 (75)*	60 (85)*	Éh	25 (20)*	6,5	<i>*sarkon átfordulóan zársorú beépítésű sa- roktelek beépítésekor</i>
25	<b>Lk/ksz-1</b>	SZ	3.000	15	20	Éh	30	12,5	<i>kereskedelmi-szolgál- tató övezet</i>
26	<b>Lk/ksz-2</b>	SZ	400	40	50	Éh	20	5,5	<i>kereskedelmi-szolgál- tató övezet</i>
27	<b>Lk/g</b>	O/Z	800	60	80	Éh	20	3,0	<i>gépjármű-tárolók öve- zete</i>
28	<b>Lk/kk</b>	SZ	-	-	10*	Ö	40	2,0*	<i>*terepbe süllyesztett lemezparkoló létesí- tése esetén</i>
29	<b>Lk/mu</b>	-	-	-	-	-	-	-	<i>magánút övezete</i>

*Terepszint alatti beépítés építési helyének esetei:*

*Éh = terepszint feletti építési helyen belül; Ö = övezetre vetítetten; 0 = kialakult beépítéssel;  
K+1,50 = meglévő épületmagasság, mely tetőtér, vagy tetőemelet építése esetén +1,50 méterrel növelhető*

**4. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET**

3. sz. táblázat

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

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

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

4. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
1	Építési övezet jele	Béépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)		(%)	(m)	
2	Vt/K	-	-	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz illeszkedően <sup>6</sup>
3	Vt/0	-	-	-	-	T	-	-	<sup>7</sup> kialakult paraméterértékek nem változtathatók kivéve bontás esete
4	Vt/1	SZ	1.000	10 (20)*	15 (25)*	Éh	50	5,0	*ha a beépített alapterület legalább 30%-án közszolgáltatói rendeltetés létesül
5	Vt/2	SZ	4.000	15	20	Éh	60	7,5	
6 <sup>8</sup>	Vt/3-H	SZ	1.500	20	0	-	30	7,5	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint
7	Vt/4	O/SZ	700	30	35	Éh	40	5,0	
8	Vt/5	SZ	4.000	30	35	Éh	40	6,0	
9	Vt/6	O/SZ	1.000	30	35	Éh	40	7,5	
10	Vt/7	SZ	2.500	30	30	Éh	40	7,5	
11	Vt/8-H	SZ	3.000	30	-	-	50	7,5	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint
12	Vt/9	SZ	4.000	30	35	Éh	40	7,5	
13 <sup>9</sup>	Vt/10	O/SZ	2.000	40	40 (60)*	T	40	10,5	*terepszinten, vagy terepszint alatti rendeltetéshez köve
14	Vt/11	SZ	2.000	35	80**	T	30 (20)**	7,5	** terepszint alatti részben közcélú parkolás mellett
15	Vt/12	Z/O	700	30/50*	35/50*	Éh/T*	40/15*	6,0/10,0*	*feltételhez kötött
16	Vt/13-H	SZ	1.500	40	-	-	30	7,5	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint
17	Vt/14	SZ	1500	40	50	Éh	25	7,5	
18	Vt/15	O	540	50	60	Éh	25	5,0	
19	Vt/16	Z/O	540	50 (75)*	60 (75)*	Éh	20	6,5 (7,5)**	* zárt sorú beépítésű saroktelek esetén alkalmazható beépítési mérték ** közintézmény létesítése esetén alkalmazható épületmagasság
20	Vt/17	Z	1.000	50	80	T	30	10,5	

<sup>6</sup> Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig

<sup>7</sup> Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

<sup>8</sup> Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

<sup>9</sup> Módosította a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

**SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

21 <sup>10</sup>	<b>Vt/18-H</b>	O	8.000	45	45	T	25	10,5	*hullámtéri terepszinten rendeltetéshez kötve
22 <sup>11</sup>	<b>Vt/19</b>	<b>SZ</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>40</b> <b>(60*)</b>	T	<b>30</b>	<b>10,5</b>	*terepszinten, vagy terepszint alatt rendeltetéshez kötve

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

**6. INTÉZMÉNY TERÜLET**

5. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	Megjegyzés
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb mértéke	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)		(%)	(m)	
2	<b>Vi/K</b>	-	-	-	-	-	-	-	kialakult állapothoz illeszkedően <sup>12</sup>
3	<b>Vi/1</b>	SZ	5.000	20	25	T	60	6,0*	*kivétel templom, mely kialakult méretei fenntartható
4	<b>Vi/2-H</b>	SZ	3.000	20	-	-	60	6,5	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint
5	<b>Vi/3</b>	O/SZ	1.000	30	35	T	40	5,5	
6	<b>Vi/4</b>	SZ	5.000	30	35	T	30	7,5	
7	<b>Vi/5</b>	SZ	3.000	35 (60)*	80	T	40	9,0 (10,5)*	* feltételhez kötött beépítési mérték és épületmagasság
8	<b>Vi/6-H</b>	SZ	800	40	-	-	30	6,5	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint
9	<b>Vi/7</b>	Z	700	40	50	Éh	30	7,5	
10	<b>Vi/8</b>	SZ	2.000	45	55	Éh	30	9,0	
11	<b>Vi/9</b>	O/SZ	5.000	60	60	Éh	20	7,0	
12	<b>Vi/10</b>	Z	2.500	75	85	Éh	12,5	13,0	
13	<b>Vi/11</b>	SZ	1000	35	35	Éh	40	5,5	

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

<sup>10</sup> Beillesztette az 5/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 25-től

<sup>11</sup> Beillesztette a 6/2019. (II.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. február 26-tól

<sup>12</sup> Nem „teljeskörűen” szabályozott övezet a részletes szabályozásig

SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**7. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET**

6. sz. táblázat

1	A	B	C	D	E	F	G	I	J
	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megen- gedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti épí- tési mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	■ Közművesítettség mér- téke	
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(m)			
2	<b>Gksz/0</b>	-	-	-	-	-	-	T	<sup>13</sup> kialakult paramé- terértéke nem változtat- ható kivéve bontás esete
3	<b>Gksz/1</b>	SZ	10.000	6 <sup>+</sup>	10	60	6,0	R	<sup>+</sup> beépítettség mértéke <sup>14</sup>
4	<b>Gksz/2</b>	SZ	3.000	15	15	40	5,5	T	
5	<b>Gksz/3</b>	SZ	3.000	25	25	40	5,5	T	
6	<b>Gksz/4</b>	SZ	4.000	35	25	40	5,5	T	
7	<b>Gksz/5</b>	O/SZ	2.000	35	35	30	7,5	T	
8	<b>Gksz/6</b>	SZ	3.000 (5.000)**	35	35	25 (35)**	7,5 (10,5)**	T	** telekméret zöldfelületi arány és épület magas- sági összefüggés
9	<b>Gksz/7</b>	SZ	5.000 (10.000)*	35	40	25 (35)*	10,5	T	* a 11. sz. főút külterületi szakasza mentén kialakít- ható legkisebb telekterület és zöldfelületi mérték
10	<b>Gksz/8</b>	SZ	1.000	40	40	35	5,0	T	
11	<b>Gksz/9</b>	O	2.000	40	40	30	7,5	T	
12	<b>Gksz/10</b>	SZ	2.000	40	40	20	10,0	T	
13	<b>Gksz/11</b>	O	1.000	45	45	20	7,5	T	
14	<b>Gksz/12</b>	SZ	3000	50	60	20	12,5	T	
15	<b>Gksz/mu</b>	-	-	-	-	-	-	-	Gazdasági területen belüli magánút
16 <sup>15</sup>	<b>Gksz/13</b>	SZ	10.000	35	40	25	10,5 20,0**	T	** Sport rendeltetésű főfunkció esetén <sup>16</sup>

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

<sup>13</sup> Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

<sup>14</sup> Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. (2) bekezdése alapján a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítész 13-4-157/2017 hivatkozási számú állásfoglalásában járult hozzá az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához.

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

<sup>16</sup> Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től



8. IPARTERÜLET

7. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	■ Közművesítettség mér- téke	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	<b>Gip/1</b>	SZ	2.000	30	35	25	10,5	T	
3	<b>Gip/2</b>	<sup>17</sup> SZ/ O*	2.000	35	40	25	7,5	T	* oldalhatáron állóan bővíteni csak az ingatlan nyilvántartás szerint meglévő oldalhatáron álló beépítés esetén lehet <sup>18</sup>
4	<b>Gip/3</b>	SZ	5.000	40	40	25	16	T	
5	<b>Gip/mu</b>	-	-	0	0	-	-	-	iparterületi ma- gánút

■ A közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes

9. ÜDÜLŐTERÜLET

8. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	■ Közművesítettség mér- téke	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	<b>Üh/1</b>	SZ	1.000	10	15	60	4,5	R	
3	<b>Üh/2</b>	SZ	2.000	10	15	60	4,5	R	
4	<b>Üh/3-H</b>	O/SZ	720	15	0	60	6,0*	T	hullámtéri terü- let a MÁSZ ér- téke szerint
5	<b>Üü/1-H</b>	SZ	1.000	15	0	60	6,0*	T	hullámtéri terü- let a MÁSZ ér- téke szerint

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

\* MÁSZ = a mértékadó árvízszint, melyhez mérten számítandó

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

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



10. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

9. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H <sup>19</sup>	I	J
1	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke		■ Közművesítettség mértéke	Megjegyzés
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(m - m)			
2	<b>K-Cas/K</b>	-	-	-	-	-	-		T	nem bővíthető a beépítés
3	<b>K-Re/0</b>	-	-	-	-	-	-		R	nem bővíthető, a beépítés
4	<b>K-Re/1</b>	SZ/O	2.000	20	20	60	5,5		R	
5	<b>K-Re/2</b>	SZ	6.000	25	25	60	7,5		R	
6	<b>K-Sk/1</b>	SZ	5.000	15	20	60	7,5		T	
7	<b>K-Sp/1</b>	SZ	5.000	20	20	60	7,5		T	
8	<b>K-Sp/2</b>	SZ	6.000	30	40	40	10,0		T	
9	<b>K-Sp/3</b>	SZ	3.000	40	40	40	4,5-8,0		T	
10	<b>K-Ák/1</b>	SZ	3.000	20	25	45	5,0		R	
11	<b>K-Ho/1</b>	SZ	20.000	20	20	40	15,0 / 7,5*		T	*telekhatárhoz viszonyított ér- ték
12	<b>K-Hull/1</b>	SZ	10.000	20	20	40	7,5		T	
13	<b>K-K/1</b>	SZ/O	-	-	-	-	-		T	különleges te- rület közművek területe
14	<b>K-K/1-H</b>	SZ/O	-	-	-	-	-		T	különleges te- rület közművek területe hul- lámtéri terüle- ten
15	<b>K-Im/0 (K-kö+ Gksz)</b>	SZ/O	-	-	-	-	-		T	több szintű te- rülethaszná-lat SZT szerint nem bővíthető a beépítés
16	<b>K-Kö/1</b>	SZ	2.500	15	15	40	6,0		T	
17	<b>K-Kö/2</b>	SZ	20.000	25	25	40	6,0		T	vasút üzemi te- rület
18	<b>K-Kö/3</b>	SZ	3.000	30	30	40	6,0		T	.

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

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

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2019. június 17-től

**11. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI**

10. sz. táblázat

1	A	B	C	D		E
	az út megnevezése/kategóriája	SZT-en övezeti jele	SZT-en színe	meglévő/tervezett szabályozási szélesség (m)	belterületen	
2.	<b>országos főút</b>					
3	11. sz. főút külterületi szakasza	<b>KÖu/1</b>	barna		K/54,0	0
4	11. sz. főút belterületi szakasza (Dózsa György út, Dunakanyar krt., Ady E. u.)			K/22,0-25,00		
5	<b>országos mellékutak</b>					
6	1108 j. összekötő út (Kalászi út)	<b>KÖu/1</b>	barna	K (22,0)		
7	1112 j. összekötő út (Dobogókői út)			K/22,0		
8	1116 j. összekötő út (Szentlászlói út)			K/16,0	K-30,0	0
9	11112 j bekötő út (Szarvashegyi út Sztaravodai út külterületen.)			K/18,0-20,0	K-22,0	0
10	11113 j. bekötő út (Dömörkapuhoz)				K-16,0 (min: 6,0)	0
11	11114 j. bekötő út (Lajos-forráshoz))				K (8,0)	0
12	Nyugati tehermentesítő út déli szakasza				22,0	0
13	<b>gyűjtő utak</b>			<i>szabályozási szélesség</i>		
				<i>meglévő (m)</i>	<i>tervezett (m)</i>	
14	Rózsa utca	<b>KÖu/2</b>	vörös	K/18,0-22,0		0
15	Közúzó utca			K/16,0-22,0	16,0	0
16	„Új Ipari utca”			-	16,0	0
17	Vasúti villasor			K/22,0	K-16,0-22,0	0
18	Pomázi út			K/16,0	belter: K-16,0 külter: 20,0	0
19	Római sánc utca – Kálvária út utca			10,0-24,0	K-26,0	0
20	Radnóti Miklós utca <sup>20</sup>			változó	14,0-21,0-két szint u. 28,0	0
21	Pásztor utca			K/16,0	K-16,0-	0
22	„Északi összekötő”			-	22,0	0
23	Egres u. – Törökvölgyi u.			K/10,0-18,0-	10,0-18,0	0
24	Tegez utca			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0
25	Barackos út			K/12,0-16,0	12,0-16,0	0
26	Cseresznyés út			K/12,0-16,0-	12,0-16,0	0
27	Barackvirág utca	K/12,0-16,0	12,0-16,0	0		
28	Boldogtanyai út – Irtás u.	K/10,0	10,0-12,0	0		
29	<b>kiszolgáló utak</b>			<i>keresztmetszeti szélesség (m)</i>		
				<i>meglévő (m)</i>	<i>tervezett (m)</i>	
30	Tervezett – „K-Ny-összekötő”	<b>KÖu/3</b>	citrom sárga	-	16,0	0
31	belterületi kiszolgáló utak			K (min. 6,0)		0

<sup>20</sup> Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

**SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

32	jelentősebb mezőgazdasági utak			K (min. 5,0)	0
33	<b>egyéb közlekedési területek övezetei</b>			<i>keresztmetszeti szélesség (m)</i>	
34	jelentősebb gyalogos és kerékpárutak	<b>KÖu/4</b>	<i>szürkés</i>	K (min. 3,0)	0
35	külön-szintű csomópont	<b>KÖcs</b>	<i>c.sárga</i>	változó	0
36	közlekedési zöldfelületek	<b>KÖz<sup>21</sup></b>	<i>c.sárg+zöld</i>	változó	0
37	közterületi parkoló	<b>KÖp<sup>22</sup></b>	<i>c.sárga</i>	változó	<b>5,0</b>
38	vasúti terület	<b>KÖk/1</b>	<i>barna</i>	K	0
39	vízi-közlekedés, hajó kikötő területe	<b>KÖv</b>	<i>c.sárga</i>	változó	0

„Északi összekötő” út: Szentlászló u. – Pásztor u. - Sztaravoda út összekötésére tervezett út

„K-Ny-összekötő” út: Egres u –Sztaravoda út- Vasvári Pál u. összekötésére tervezett út

**12. ZÖLDTERÜLETEK**

*11. sz. táblázat*

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	<i>Övezet jele</i>	<i>Béépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Béépíthető telek legkisebb területe</i>	<i>Béépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatt az építés mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m)	
2	<b>Zkp/1</b>	SZ	5.000	5.000	3	5 (10)*	4,5	* terepszint alatti parkoló esetén
3	<b>Zkp/1-H</b>	SZ	5.000	5.000	3	-	4,5	hullámtéri terület a MASZ értéke szerint
4	<b>Zkk/K</b>	-	-	-	-	-	-	
5	<b>Zkk/1</b>	—	200	—	—	—	—	
6	<b>Zkk/2</b>	SZ	2.000	2.000	3	3 (10)*	4,5	* terepszint alatti parkoló esetén

<sup>21</sup> Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

<sup>22</sup> Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től



14. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

13. sz. táblázat

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telkek legkisebb területe	Kialakítható új telkek legkisebb		Beépíthető telkek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Megjegyzés
			(m <sup>2</sup> )	szélessége <sup>■</sup> (m)	mélysége <sup>■</sup> (m)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m)	
2	Mk/1	SZ	1.500	25	30	1.000	1,5%, de max. 30m <sup>2</sup>	5,0	3,5	kertművelési ágban nyilvántartott telkek esetén
3		SZ	1.500	25	30	1.500	1,5%, de max. 30m <sup>2</sup>	5,0	3,5	nem kertművelési ágban nyilvántartott és zártkerti művelés alól kivont telkek esetén
4		SZ	1.500	25	30	6.000	3%, ebből a lakóép. max.1,5% és max. 200m <sup>2</sup>	5,0	gazd. ép. 3,5 önálló lakóép. 4,5	bármely művelési ág esetén (kivéve nádas) vagy zártkerti művelés alól kivont telkek esetén is, amennyiben lakóépület is elhelyezésre kerül
5	Mk/2	SZ	5.000 2.000**	35	50	2.000	3,0%, de max. 50m <sup>2</sup>	3,0	3,5	bármely művelési ág esetén (kivéve nádas) vagy zártkerti művelés alól kivont telkek esetén is, **meglévő közterület szélesítés céljára történő kisajátítás miatti telekalakítás esetén
6.	Mk/3	SZ	2.000	25	30	2.000	3,0%, de max. 50m <sup>2</sup>	3,0	3,5	bármely művelési ág esetén (kivéve nádas) vagy zártkerti művelés alól kivont telkek esetén is

- változó szélesség/mélység esetén átlagmértetet kell számítani a minimálisan 5,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

15. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

14. sz. táblázat

1	A	B	C	D		E	F	G	H	I
	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	szélessége <sup>■</sup> (m)	mélysége <sup>■</sup> (m)	Beépíthető telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatt az építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	
2	<b>Má/1</b>	SZ	10.000	50	75	10.000	3,0	3,0	5,5	
3	<b>Má/2</b>	SZ	20.000	100	150	3.000	1,0	1,0	3,5	<i>érvényes a 3.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb méretű telek esetén</i>
4.						10.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. 200m <sup>2</sup>	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	<i>érvényes a már kialakult* 10.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén, de új telekalakítás esetén 20.000m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén</i>
5	<b>Má/3</b>	SZ	25.000	100	150	25.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. 200m <sup>2</sup>	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	
6.	<b>Má/4</b>	SZ	20.000	25	30	20.000	0,5%, de max. 100m <sup>2</sup>	0,0	4,5	
7	<b>Má/5</b>	SZ	20.000	25	30	20.000	1,0%, de max. 200m <sup>2</sup>	0,5	4,5	
8	<b>Má/6</b>	SZ	20.000	25	30	20.000	2,0%, de max. 400m <sup>2</sup> ebből önálló lakóép. max. 1,0% és max. 200m <sup>2</sup>	2,0	5,5	
9	<b>Má/7</b>	SZ	50.000	100	150	50.000	0,1% de max. 60m <sup>2</sup>	0,0	3,5	

■ változó szélesség/mélység esetén átlagmértet kell számítani a minimálisan 25,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

\* a már kialakult mezőgazdasági telek = a rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti telek.



16. KORLÁTOZOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

15. sz. táblázat

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Kialakítható új telek legkisebb		Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Megjegyzés
			(m <sup>2</sup> )	szélessége <sup>▪</sup> (m)	mélysége <sup>▪</sup> (m)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m)	
2	<b>Mko/1</b>	SZ	10.000	50	75	10.000	3,0%	0,0	4,5	
3.	<b>Mko/2</b>	SZ	20.000	100	150	3.000	1,0%	1,0	3,5	<i>érvényes a 3.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb méretű telek esetén</i>
4.		SZ	20.000	100	150	10.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. btto. 200m <sup>2</sup>	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	<i>érvényes a már kialakult* 10.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén, de új telek-alakítás esetén 20.000m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén</i>
5.	<b>Mko/3</b>	SZ	20.000	100	150	20.000	0,5% max. btto. 100 m <sup>2</sup>	0,0	4,5	

▪ változó szélesség/mélység esetén átlagméretet kell számítani a minimálisan 50,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

\* a már kialakult mezőgazdasági telek = a rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti telek.

17. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

16. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	H
1	<i>Övezet Jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			(m <sup>2</sup> )	% <sup>23</sup>	(m)	
2	<b>V/1</b>	-	-	SZT szerint	-	<i>a Duna folyam medre és partja</i>
3	<b>V/2</b>	-	-	0	-	<i>a patakok és mellékágaik medre és partja</i>
4	<b>V/3</b>	-	-	0	-	<i>a természetes és kialakított egyéb vízfolyások, épített nyílt vízlevezető árkok, csatornák</i>
5	<b>V/4</b>		-	0	-	<i>egyéb vízgazdálkodási területek – horhosok -</i>
6	<b>V/5</b>	-	-	Lupa tó esetén SZT szerint	-	<i>álló vizek, tavak medre és partja</i>
7	<b>V/6</b>	SZ	800	10	4,5	<i>a vízművek - víztározók, vízmű-kutak területe</i>
8	<b>V/z</b>	-	-	3	3,0	<i>a Duna parti növekménye, „időszakos szárazulat”</i>
9	<b>V/g</b>	-	-	-	-	<i>védőgát, töltés</i>

18. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

17. sz. táblázat

	<i>Övezet / építési övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	(m - m)	
1						
2	<b>Tk/1</b>	-	-	0	-	

<sup>23</sup> Módosította a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. június 17-től

**19. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

*18. sz. táblázat*

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható te- lek legkisebb te- rülete	Beépíthető telek legkisebb terü- lete	Beépítettség megengedett legnagyobb mér- lete	Terepszint alatt az építés mér- téke és helye	Az épületmagas- ság legnagyobb értéke	Közműellátás mér- téke és módja	Megjegyzés
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m)		
2	<b>Kb-Re/1</b>	O/SZ	3.000	3.000	10	10	5,5	R	rekreációs terület erdészház,
3	<b>Kb-Re/2</b>	SZ	3.000	3.000	8	10	7,5	R	rekreációs terület menedékház
4	<b>Kb-Sp/1</b>	SZ	4.000	4 000	10	10	4,5	T	beépítésre nem szánt sportterületek
5	<b>Kb-Sp/2-H</b>	O/SZ	1.500	1 500	10	0	6,5*	T	hullámtéri terület a MASZ értéke sze- rint *csatlakozó te- rep-szint viszonyí- tása utca szintje
6	<b>Kb-Sp/3</b>	SZ	4.000	4 000	10	10	6,5	T	Izbég sportközpont
7	<b>Kb-Sp/4</b>	SZ	20.000	20.000	10	10	4,5	T	
8	<b>Kb-Ho/1</b>	SZ	20.000	20.000	4	4	4,5	R	
9	<b>Kb-Sk/1</b>	SZ	10.000	5.000	5	10	4,5	T	a Skanzen beépi- tésre nem szánt kü- lönleges területe
10	<b>Kb-T/ke</b>	-	2.500	-	-	-	-	-	Temetők területe. **kivéve a ha- rangtorony ma- gassága
11	<b>Kb-T/1</b>	SZ	2.500	2.500	5	5	7,5	T	
12	<b>Kb-T/2</b>	O/SZ	3.000	3.000	10	10	6,5 (10,5)**	R	
13	<b>Kb-K/1</b>	SZ	0	0	5	5	4,5	R	

\* Közművesítettség megkivánt mértéke: T=Teljes; R=részleges;