

# **SZIGETHALOM VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

**/hibajavítás/**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**314/2012. KORM. RENDELET. 42/A. § SZERINTI ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS**

**2022. április hó**

## TERVEZŐK NÉVSORA

<b>SZAKÁG</b>	<b>NÉV</b>	
Településtervezés	Tölgyesi Diána	településtervező TT13-1374

Települési főépítész	Krakler Judit	okl. építészmérnök BP/19/2015
----------------------	---------------	----------------------------------

314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 42./A. § szerinti állami Főépítési eljárás

2022. április hó

## BEVEZETŐ

Szigethalom Város Képviselő-testülete a 27/2022. (II. 22.) számú határozatával támogatta Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII. 12.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását (hibajavítását).

A hibajavítás a HÉSZ alábbi részeit érinti:

- 22. Lakóterületek általános előírásai 23.§
- 23. Kertvárosias lakóterület (Lke) 24.§

A hatályos településrendezési eszközök közül a HÉSZ pontosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30/A. fejezet szerinti állami főépítési eljárással történik. A jóváhagyott terv Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatába kerül beépítésre.

Szigethalom Város hatályban lévő településfejlesztési és településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Koncepció - 201/2016. (XI. 22.) sz. Kt. határozat
- Településszerkezeti terve és leírása - 197/2018. (XII. 11.) sz. Kt. határozat,
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv - 19/2018. (XII. 12.) Önk. rendelet

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyházak és a civil szervezetek körében történő egyeztetés, Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 19/2017. (X.31.) önkormányzati rendelete szerint történik, összhangban a 314/2012. (X. 8.) Korm. rendelet 29. és 29/A. §-ával.

# I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1. HELYZETFELTÁRÁS

A hibajavítás oka:

A 2021-es HÉSZ-módosítás egyik célja volt, hogy a kertvárosias lakóövezetekben (Lke) a nagyobb telkeken két lakóépületet is lehessen építeni. Mivel azonban a 900 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkekre 2 lakóépület építését is megengedő előírás a Lakóterületek általános előírásai fejezetbe került, ugyanakkor a Kertvárosias lakóterület övezeti előírásai szerint 1 telekre 1 lakóépület építhető, ez utóbbi, szigorúbb szabály nem engedi érvényesülni az általános előírást az Lke övezetben.

A problémát az alábbi táblázat foglalja össze:

HÉSZ alaprendelet 19/2018. (XII. 12.) ör.:	2/2021. (I. 29.) módosító ör.:
<p>Lakóövezet általános előírások: <b>1 építési telken legfeljebb 1 lakóépület</b></p>	<p><b>A módosítás célja volt a nagyobb (900 m<sup>2</sup> fölötti) telkeken 2 lakóépület építésének lehetővé tétele</b></p>
<p>Lke övezet: <b>1 telken legfeljebb 1 épület építhető, melyben legfeljebb 2 lakás alakítható ki egyéb rendeltetési egység nélkül vagy egy rendeltetési egység és egy lakás</b></p>	<p>Lakóövezet általános előírások: <b>1 építési telken legfeljebb 1 lakóépület 1 telken 2 lakás kialakítása csak min. 900 m<sup>2</sup> telekméret esetén lehetséges. Ebben az esetben a lakások lehetnek egy vagy két különálló épületben is.</b></p> <p>Lke övezet: <b>- 1 telken legfeljebb 1 épület építhető, melyben legfeljebb két lakás alakítható ki egyéb rendeltetési egység nélkül vagy egy rendeltetési egység és egy lakás</b></p>
<p><b>A módosítás célja nem érvényesül,</b> mivel a 900 m<sup>2</sup> fölötti telkekre szóló általános szabálynál az Lke övezet előírása "erősebb". A javítás során az Lke 1 telek / 1 épület előírását törölni, az általános előírásokat pedig egyszerűsíteni javasoljuk.</p>	

A módosítás, amely lehetővé teszi a 2/2021. (I. 29.) számú önkormányzati rendelet szerinti cél érvényesülését nem változtatja meg Szigethalom Város társadalmi gazdasági állapotát, a település felmerülő egyéb igényeit,

intézményi ellátottságát. A település térbeli rendje, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építésjogi, építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad.

**A hatályos HÉSZ a „Lakóterületek általános előírásai” és a „Kertvárosias lakóterület (Lke)” fejezetben az alábbi előírásokat tartalmazza:**

## **22. Lakóterületek általános előírásai**

### **23. §**

- (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) parkolóház.
- (3) Szabadon álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 18 m.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 16 m. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület elhelyezésénél az oldalhatártól az 1m-es „csurgótávolságot” meg kell tartani.
- (5) Az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonalától mért 60 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.
- (6) A lakóövezetekben a megengedett rendeltetések megvalósításához a teljes közművesítettség kiépítését legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (7) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóövezetekben **egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető.**
- (8) Lakóterületen lakóépület bruttó alapterülete az adott övezetre előírt legkisebb teleknagyságú telekre megengedett beépítettség legfeljebb kétszerese lehet.
- (9) Lakásonként 2 db személygépkocsi elhelyezését, egyéb rendeltetési egységek esetén az országos előírásoknak megfelelő személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- (10) **Egy telken 2 lakás kialakítása csak min. 900 m<sup>2</sup> telekméret esetén lehetséges. Ebben az esetben a lakások lehetnek egy vagy két különálló épületben is.**
- (11) A kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (12) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

## **24. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

### **24. §**

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
  - a) **egy telken legfeljebb egy épület építhető, melyben vagy legfeljebb két lakás alakítható ki egyéb rendeltetési egység nélkül, vagy egy rendeltetési egység és egy lakás, amennyiben az adott övezet másképp nem rendelkezik,**

- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
  - e) a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshelyépület,
  - f) sportépítmény.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **2. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) Az **Lke<sub>3</sub>** övezetben egy telken legfeljebb egy négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) Az **Lke<sub>5</sub>** övezetben egy telken több különálló, de épületenként legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető, egyéb rendeltetési egység nem létesíthető.
- (5) <sup>1</sup>Az Lke-4 övezetben az előkert mérete 2,0 m.

## II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

*A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) szakági munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a szakági javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, SZT és HÉSZ szakági munkarészei nem változnak.*

Jelen alátámasztó javaslat nem tér ki a településfejlesztési koncepcióval, a településfejlesztési stratégiával való összevetésre, a térségi tervekkel való összhang igazolására, a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi elemzésre, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/B.§ b) pontja értelmében.

**A HÉSZ tervezett módosítása/pontosítása a Kertvárosias lakóövezetre vonatkozóan előírja, hogy a 900 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű építési telkeken legfeljebb 2 lakóépület építhető, legfeljebb 2 lakással.**

A javított, egységes szerkezetű HÉSZ vonatkozó részei az alábbiak szerint módosulnak:

## 22. Lakóterületek általános előírásai

### 23. §

- (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) parkolóház.
- (3) Szabadon álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 18 m.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 16 m. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület elhelyezésénél az oldalhatártól az 1m-es „csurgótávolságot” meg kell tartani.
- (5) Az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonalától mért 60 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.
- (6) A lakóövezetekben a megengedett rendeltetések megvalósításához a teljes közművesítettség kiépítését legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- ~~(7) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető.~~
- (8) Lakóterületen lakóépület bruttó alapterülete az adott övezetre előírt legkisebb teleknagyságú telekre megengedett beépítettség legfeljebb kétszerese lehet.
- (9) <sup>1</sup>Lakásonként 2 db személygépkocsi elhelyezését, egyéb rendeltetési egységek esetén az országos előírásoknak megfelelő személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- ~~(10) <sup>2</sup>Egy telken 2 lakás kialakítása csak min. 900 m<sup>2</sup> telekméret esetén lehetséges. Ebben az esetben a lakások lehetnek egy vagy két különálló épületben is.~~
- (11) <sup>3</sup>A kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (12) <sup>4</sup>Az előkert legkisebb mérete 5,0 m, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

## 23. Kertvárosias lakóterület (Lke)

### 24. §

#### (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- a) egy telken legfeljebb egy épület építhető, melyben vagy legfeljebb két lakásalakítható ki egyéb rendeltetési egység nélkül vagy egy rendeltetési egység és egy lakás, amennyiben az adott övezet másképp nem rendelkezik;



- a) 900 m<sup>2</sup>-es telekméret alatt telkenként egy lakóépület, legfeljebb egy lakással
- b) 900 m<sup>2</sup>-es telekméret fölött telkenként legfeljebb két lakóépület, összesen legfeljebb két lakással
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
- f) a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshelyépület,
- g) sportépítmény,
- h) *valamint a fentieket kiszolgáló melléképítmények.*
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **2. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) Az **Lke<sub>3</sub>** övezetben egy telken – *telekmérettől függetlenül* – legfeljebb egy négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) Az **Lke<sub>5</sub>** övezetben egy telken – *telekmérettől függetlenül* – több különálló, de épületenként legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető, egyéb rendeltetési egység nem létesíthető.
- (5) <sup>5</sup>Az Lke-4 övezetben az előkert mérete 2,0 m.
- (6) *Az (1) bekezdés c) – g) pontokban felsorolt rendeltetései közül a megengedett lakásszám mellett összesen 1 rendeltetés helyezhető el. Amennyiben a telken lakás nem épül, telkenként egy egyéb rendeltetés építhető.*



# TERVIRAT

## Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete

**8. napirend:** Szigethalom Város Település Szerkezeti Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása, ellentmondások feloldása miatt

### KIVONAT

*Szigethalom Város Képviselő-testületének  
2022. február 22-i ülésének jegyzőkönyvéből*

**27/2022.(II.22.) Kt.  
HATÁROZAT**

Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szigethalom Város Településszerkezeti Tervét (196/2018 /XII.11./ Kt. határozat), valamint Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatát (19/2018. /VII.12./ önkormányzati rendelet) módosítani kívánja.  
A HÉSZ módosításának célja: Lakóterületek általános előírásai és Kertvárosias lakóterület (Lke) előírásai közötti ellentmondás feloldása

A Képviselő-testület:

1. A településrendezési eszközök módosításának tervezői munkáinak elvégzésével Tölgyesi Diána egyéni vállalkozót bízza meg.
2. Felhatalmazza a polgármestert a tervezői munka elvégzésére vonatkozó szerződés megkötésére.

**Határidő:** Szerződéskötés: 2022. február 28.  
**Felelős:** Fáki László polgármester

*Szavazás aránya* **10 igen**  
0 nem  
0 tartózkodás **egyhangú elfogadva**  
*10 fő szavazott*

*Fáki László s.k.  
polgármester*

*dr. Stiebel Viktória s.k.  
jegyző*

*Kivonat hitelesül: Tánczosné Milkovics Marianna jkv.vez. [H]*  
2022. február 23.



### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2022. (.....) Önkormányzati rendelete  
Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) Önkormányzati rendeletének  
módosításáról**

Szigethalom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (1) bekezdésében, 36.§-ában foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, valamint Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 19/2017. (X. 31.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerek véleményének kikérésével, Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) jóváhagyásáról szóló 19/2018. (XII.12.) Önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

#### 1.§

(1) A HÉSZ 24.§ (1) bekezdés az alábbira módosul:

- a) **900 m<sup>2</sup>-es telekméret alatt telkenként egy lakóépület, legfeljebb egy lakással**
- b) **900 m<sup>2</sup>-es telekméret fölött telkenként legfeljebb két lakóépület, összesen legfeljebb két lakással**
- c) **a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,**
- d) **hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,**
- e) **a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,**
- f) **a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshelyépület,**
- g) **sportépítmény,**
- h) **valamint a fentieket kiszolgáló melléképítmények.**

(2) A HÉSZ 24.§ az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

**Az (1) bekezdés c) – g) pontokban felsorolt rendeltetései közül a megengedett lakásszám mellett összesen 1 rendeltetés helyezhető el. Amennyiben a telken lakás nem épül, telkenként egy egyéb rendeltetés építhető.**

(3) Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) sz. rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

**a) 23.§ (7) bekezdés és a**

**b) 23.§ (10) bekezdés  
hatályát veszti.**

## **2.§ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
**Fáki László**  
**polgármester**

.....  
**dr. Stiebel Viktória**  
**jegyző**