

SZIGETHALOM

Város Önkormányzata Képviselő-testületének

19/2018. (XII.12.) rendelete

**(Egységes szerkezetben a 2/2021.(I.29.), 8/2022.(V.24.), 12/2022.(VI.21.) és a
21/2024.(XII.19.) önk. rendelettel.)**



SZIGETHALOM VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

TARTALOMJEGYZÉK

Melléklet

1. melléklet: Szabályozási terv, M=1:4.000

2-9. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei (táblázatok)

Függelék

1. függelék: Régészeti lelőhelyek

2. függelék: Zajterhelési határértékek

SZIGETHALOM VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének

19/2018. (XII.12.) rendelete

Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról

Szigethalom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 45. § (2) bekezdés bb) alpontjában, a 32. § a) pontjában és a 36. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Szigethalom város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ előírásait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ a mellékletét képező SZT jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (4) A belterület határvonalát a képviselőtestület a szabályozási terv alapján határozza meg.
- (5) Terület belterületbe vonása csak a képviselőtestület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
- (6) A HÉSZ, illetve az annak mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

1. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

2. §

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

I. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

2. Az épített környezet értékeinek védelme

3. §

- (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg. Annak hatálybalépéséig az Étv. illeszkedési szabályait kell betartani.
- (2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.

3. Régészeti lelőhelyek

4. §

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

II. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. Táj- és természetvédelem

5. §

- (1) Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
- (3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a tájba illesztés szabályait a Településképi rendelet határozza meg.

5. Védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt természeti területek és értékek

6. §

A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek (a továbbiakban: védett területek) lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, e területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

III. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

6. Környezetvédelem

7. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
 - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Állattartó építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül.

7. A termőföld védelme

8. §

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (5) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

8. A levegő védelme

9. §

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

9. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés

10. §

- (1) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

- (3) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.

10. Felszíni vízrendezés

11. §

- (1) Vízgazdálkodási területként bejegyzett terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
- (2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára:
- a) az RSD mentén legalább 10 m-es,
 - b) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - c) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,
- sávot szabadon kell hagyni.
- (4) Mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

11. Zaj elleni védelem

12. §

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi építményt és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (2) A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 2. függelék tartalmazza.

IV. Fejezet Közművek előírásai

12. Közművesítés

13. §

- (1) A közművesítésre kerülő területen a közhálózathoz telkenként önálló bekötéssel és mérési hellyel kell csatlakozni.
- (2) Közforgalom elől elzárt és közforgalom elől el nem zárt magánút esetén
 - a) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - b) a csapadékvíz elvezető rendszert ki kell építeni,
 - c) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonságot kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (3) Közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) a közművek út alatti elrendezésénél a távlati igényeket tekintetbe véve, az összes közmű elhelyezésére helyet kell biztosítani;
 - b) klímaváltozás hatáskompenzálására beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az ne lehetetlenítse el
 - ba) a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését.

13. A közművesítés mértékének előírása

14. §

- (1) Szigethalom közigazgatási területén
 - a) az övezeti előírásnak megfelelő közműellátást kell biztosítani,
 - b) övezeti előírás hiányában beépítésre szánt területen a teljes közműellátást, beépítésre nem szánt területen a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátást és a villamosenergia-ellátást kell biztosítani,
 - c) a jelen szabályzat szennyvíz és csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírásait kell teljesíteni,
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással veszélyeztetett nem lehet.

14. Vízellátás

15. §

- (1) Új közüzemű vízhálózat csak a közüzemű szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

15. Szennyvízelvezetés

16. §

- (1) A helyi vízbázis, a felszín alatti vizek és az RSD vízminőségének védelme érdekében szennyvíz és tisztított szennyvíz közvetlenül a talajba szikkasztása tilos, szikkasztás átmenetileg sem alkalmazható.
- (2) A település területén közműpótló műtárgy csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat, és azt jelen szabályzat megengedi.
- (3) Ha a naponta keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezt, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni.
- (4) Amennyiben a naponta keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható,
 - a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
 - b) ha a kisberendezés védőterülete nem nyúlik túl a telekhatáron,
 - c) ha a tisztítóberendezéssel teljesíthető az illetékes szakhatóság által a befogadóhoz igazítva meghatározott tisztítási hatások.
- (5) Amennyiben az illetékes szakhatóságok nem engedélyezik a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítését, a szennyvízelvezető hálózatra csatlakozást ki kell építeni.

16. Szennyvízkezelés és -elhelyezés

17. §

- (1) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága
 - a) egyedileg megállapított vagy
 - b) búzzárral ellátott esetben 20 m,
 - c) zajvédelem és búzzár nélkül 150 m.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül új beépítésre szánt terület ipari gazdasági terület és jelentősen környezetterhelő különleges terület kivételével nem alakítható ki.

17. Csapadékvíz elvezetés

18. §.

- (1) A csapadékvíz elvezetést elválasztott rendszerű hálózatként kell kiépíteni.
- (2) Csapadékvíz a telekről csak a közterületen lévő csapadékvíz-elvezető hálózatba vezethető az út, illetve az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozatában rögzített előírások betartásával.
- (3) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadói nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas, telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezten kell a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.
- (4) Kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m² vízszintes vetületi tetőfelületenként, zöldtető esetén 50 m² vízszintes vetületi tetőfelületenként, valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából a csapadékvíz az előírásoknak megfelelően, fékezten vezethető ki a közterületi befogadóba.

- (5) Telken belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével, vízjogi létesítési engedély alapján valósítható meg.
- (6) Nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kapubejáró az árok vízzállító képességét nem korlátozhatja.
- (7) Kapubejáró oly módon létesíthető, hogy
 - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízzállítás akadálymentes legyen.
- (8) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedésfejlesztési cél érdekében.
- (9) A telekhatárra épített épület ereszcsonaiból és a telekről származó csapadékvizet csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

18. Villamosenergia ellátás

19. §

- (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) csak úgy telepíthető, hogy dőléstávolsága a telken belülré essen.
- (2) Megújuló energiahordozót vagy napenergiát hasznosító, közcélú energiatermelésre szolgáló berendezés csak beépítésre szánt területen vagy beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető.

19. Általános övezeti előírások

20. §

- (1) Szigethalom város közigazgatási területe az egyes területfelhasználási egységek meglévő vagy tervezett rendeltetése és beépítési jellemzői alapján építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.
- (2) Az építési övezetekre, illetve övezetekre vonatkozó részletes övezeti előírásokat jelen általános övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, az előkert mélysége legalább 3 méter.
- (4) Az építési helyen kívül eső meglévő épület nem bővíthető. Olyan épület, épületrész, amelynek csak egy része esik az építési helyen belülré, csak az építési helyen belül bővíthető, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.
- (5) Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTÉK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.

2. KÜLÖNÖS RÉSZ

V. Fejezet Részletes övezeti előírások

20. Területfelhasználási egységek

21. §

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
- a) Lakóterület
 - aa) kisvárosias lakóterület, jele: **Lk**
 - ab) kertvárosias lakóterület, jele: **Lke**
 - b) Vegyes terület
 - ba) településközpont, jele: **Vt**
 - c) Gazdasági területek
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**
 - cb) ipari terület, jele: **Gip**
 - d) Különleges terület
 - da) Turisztikai terület, jele: **K_{turisztikai}**
 - db) Szabadidős terület, jele: **K_{szabadidő}**
 - dc) Ellátó terület, jele: **K_{ellátó}**
- (3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
- a) Közlekedési terület
 - aa) Közúti közlekedési terület: **KÖu**
 - ab) Kötőtpályás közlekedési terület: **KÖk**
 - b) Zöldterület
 - ba) közpark, jele: **Zkp**
 - bb) közkert, jele: **Zkk**
 - c) Erdőterület
 - ca) Védelmi erdő, jele: **Ev**
 - cb) Gazdasági erdő, jele: **Eg**
 - cc) Közjóléti erdő, jele: **Ek**

- d) Mezőgazdasági terület
- da) Általános mezőgazdasági terület, jele: **Má**
- e) Vízgazdálkodási terület
- ea) Vízgazdálkodási terület, jele: **V**
- eb) Vízbázis, jele: **Vb**
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
- fa) Temető, jele: **Kb-t**

VI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21. A beépítésre szánt területek általános előírásai

22. §

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az építési övezetek telkeire vonatkozó szintterületi mutató a telken elhelyezhető valamennyi építmény szintterületének és a telek területének viszonyszáma.
- (3) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (4) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
 - c) Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 5 %-kal kisebb.
 - d) Amennyiben a c) pont szerinti telket szabályozási vonal is érinti, a telekfelosztás eredményeképpen kialakult telkek területe legfeljebb további 5 %-kal kisebb lehet az építési övezetre előírt értéknél.
 - e) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) A telkek beépítési módja
 - a) oldalhatáron álló (O)
 - b) szabadon álló (SZ)
 - c) zárt sorú (Z).
- (6) Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
- (7) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

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 homlokvonaltól 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) ¹Lakásonként 2 db személygépkocsi elhelyezését, egyéb rendeltetési egységek esetén az országos előírásoknak megfelelő személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- (10) ²Egy telken 2 lakás kialakítása csak min. 900 m² telekméret esetén lehetséges. Ebben az esetben a lakások lehetnek egy vagy két különálló épületben is.
- (11) ³A kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (12) ⁴Az előkert legkisebb mérete 5,0 m, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

¹ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

² Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

³ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

⁴ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

23. Kertvárosias lakóterület (Lke)

24. §

- (1) ⁵ A Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- a) 900 m²-es telekméret alatt telkenként egy lakóépület, legfeljebb egy lakással;
 - b) 900 m²-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) szállás jellegű épület;
 - g) sportépítmény;
- valamint a fentieket kiszolgáló melléképítmények
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **2. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) Az **Lke₃** övezetben egy telken legfeljebb egy négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) Az **Lke₅** övezetben egy telken több különálló, de épületenként legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető, egyéb rendeltetési egység nem létesíthető.
- (5) ⁶ Az Lke-4 övezetben az előkert mérete 2,0 m.
- (6) ⁷ Az (1) bekezdés c) – g) pontokban felsorolt rendeltetései közül a megengedett lakásszám mellett összesen 1 egyéb rendeltetés helyezhető el. Amennyiben a telken lakás nem épül, telkenként egy egyéb rendeltetés építhető.

24. Kisvárosias lakóterület (Lk)

25. §

- (1) Az építési telken legfeljebb egy négylakásos lakóépület és a lakófunkciót kiszolgáló funkciójú épületek (pl. garázs) helyezhető el.
- (2) A kisvárosias lakóterületre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **3. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) Az övezetben csak az építési telek határain építhető kerítés.
- (4) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény, kertí építmény, antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

25. Településközpont vegyes terület (Vt)

26. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:
- a) hitéleti, oktatási, szociális intézmények,

⁵ Szövegét módosította a 12/2022.(V.21.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos: 2022. június 22-től.

⁶ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 2. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

⁷ Kiegészítette a 12/2022.(V.21.) önk. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2022. június 22-től.

- b) közösségi célt szolgáló épületek,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek,
 - d) irodaépületek.
- (2) A településközpont vegyes területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **4. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) ⁸A településközpont vegyes övezetekben telkenként legfeljebb két épület építhető, ha ezek legalább egyike nem kizárólag lakó rendeltetésű. A lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb kettő lehet. Az egyéb rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb összesen kettő lehet.
- (4) A templomok esetén az előírt legnagyobb épületmagasság a kialakult állapotnak megfelelő.
- (5) ⁹A közművesítettség mértéke: teljes.
- (6) ¹⁰Lakásonként 2 db személygépkocsi elhelyezését, egyéb rendeltetési egységek esetén az országos előírásoknak megfelelő személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- (7) ¹¹A Vt-7 jelű építési övezetben az előkert mérete: 2,0 méter, a hátsó kert mérete 0 méter.

26. Gazdasági terület

27. §

- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
 - b) ipari területek (jele: Gip).
- (3) A gazdasági övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztároló építhető.
- (4)¹² A gazdasági területek építési övezeteire az 5. és 6. melléklet G oszlopában előírt beépítési magasság az alkalmazott technológia miatt túlléphető:
- a) az épületek legnagyobb homlokzatmagassága 15,0 m,
 - b) a műtárgyak rendezett terepszinttől mért legmagasabb pontja: 15,0 m lehet.

⁸ Szövegét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 3. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

⁹ Szövegét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 3. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

¹⁰ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 4. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

¹¹ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 4. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

¹² Szövegét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 5. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

27. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

28. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:
 - a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
 - b) raktárak, tárolóépítmények,
 - c) szolgáltató építmények,
 - d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - f) sportépítmények,
 - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
 - h) üzemanyagtöltő állomás.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat az **5. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) ¹³Lakásonként 2 db személygépkocsi elhelyezését, egyéb rendeltetési egységek esetén az országos előírásoknak megfelelő személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

28. Ipari gazdasági terület (Gip)

29. §

- (1) A nem zavaró hatású ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el:
 - a) ipari termelőüzemek,
 - b) kutatóhelyek,
 - c) raktárak, tároló építmények,
 - d) energiaszolgáltatás építményei,
 - e) irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
 - f) sportépítmények,
 - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
 - h) üzemanyagtöltő.
- (2) Az ipari területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **6. melléklet** táblázata határozza meg.

29. Különleges területek

30. §

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.

¹³ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 6. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

- (2) A különleges övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztározó építhető.

30. Különleges terület – turisztikai terület (K_{turisztikai})

31. §

- (1) A K_{turisztikai} jelű különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.
- a) Az építési övezetben elhelyezhető
 - aa) a pihenést, testedzést, turizmust szolgáló építmény, skanzen,
 - ab) kulturális építmény,
 - ac) kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató, egyéb szolgáltató építmény,
 - ad) lakás,
 - ae) kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú építmény;
 - b) nem helyezhetőek el
 - ba) egyéb gazdasági célú építmény
 - bb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) A turisztikai különleges területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **7. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) ¹⁴A közművesítettség mértéke: teljes.

31. Különleges terület – szabadidős terület (K_{szabadidő})

32. §

- (1) Az övezetben elhelyezhetőek
- a) sport, szabadidős rendeltetésű építmények,
 - b) vendéglátás és szálláshely építményei,
 - c) lakások.
- (2) A különleges szabadidős területre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **8. melléklet** táblázata tartalmazza.
- (3) ¹⁵A közművesítettség mértéke: teljes.

32. Különleges terület – ellátó terület (K_{ellátó})

33. §

- (1) Az övezetben elhelyezhetőek
- 1. szociális rendeltetésű építmények,
 - 2. településüzemeltetéshez kapcsolódó építmények,
 - 3. lakások.

¹⁴ Szövegét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 7. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

¹⁵ Szövegét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 8. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

- (2) A különleges ellátó területre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **9. melléklet** táblázata tartalmazza.
- (3) ¹⁶A közművesítettség mértéke: teljes.

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

33. Zöldterület – közpark (Zkp) és közkert (Zkk)

34. §

- (1) Zöldterület (közpark, közkert) – a szabályozási terven **Zkp**, **Zkk** jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Közparkban (**Zkp**) elhelyezhető
 - a) pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) játszótér építményei,
 - c) vendéglátó épület,
 - d) a közpark fenntartásához szükséges építmény.
- (3) Közkert (**Zkk** jelű övezet) telkeinek legnagyobb beépítettsége 3%. A legnagyobb épületmagasság 4,5m lehet.
- (4) Közkert telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (5) Közpark és közkert csak kertépítészeti terv alapján alakítható ki.
- (6) A **Zkk-1** jelű övezet telkein csak a kegyeleti emlékpark építményei, pihenést szolgáló műtárgyak és köztárgyak helyezhetők el. Épület nem építhető.
- (7) A **Zkk-2** övezet telkein a zöldterület legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett zöldfelület legalább 10%-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.
- (8) A **Zkk-3** övezet telkén építmény nem helyezhető el, fás szárú növényzet nem telepíthető.
- (9) Zöldterületen közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési műtárgyak és berendezések – gyalogos és kerékpárút, illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.
- (10) Zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények telepíthetők.
- (11) Zöldterületen a beépítés teljes közművesítés rendelkezésre állása esetén lehetséges.

34. Erdőterület

35. §

- (1) Erdőterület a Szabályozási terven E jellel jelölt terület.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint
 - a) védelmi (védett és védőerdő) (Ev)

¹⁶ Szövegét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 9. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

- b) gazdasági (Eg)
 - c) közjóléti (Ek)
- erdők lehetnek.

- (3) A területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, új épület nem építhető.
- (4) Erdőterületen kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból építhető.

35. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)

36. §

- (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Meglévő épületek a tájba illeszkedést igazoló látványterv alapján felújíthatók, korszerűsíthetők.
- (2) A védelmi erdők területén közérdekből vagy az erdőgazdasági műveléshez szükséges infrastruktúra elemei – föld feletti villamos és hírközlési vezeték, antennatorony kivételével – akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

36. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)

37. §

- (1) Az övezet telkein a telekalakítás és az építés feltételei:
 - a) a kialakítható és a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10 ha),
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5 %,
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,5 m,
 - d) a közművesítettség mértéke: a legalább hiányos közművesítettség kiépítését legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (2) Gazdasági erdőben a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút az ivóvízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

37. Erdőterület – közjóléti erdők övezete (Ek)

38. §

- (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven „Ek” jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) A közjóléti erdőterület övezetében az Ökológiai Hálózat funkcióval összeegyeztetve elhelyezhetők a pihenést, az erdőhöz köthető rekreációt szolgáló, valamint oktatási, ismeretterjesztő és állattartást szolgáló építmények.
- (3) Az övezet telkein a telekalakítás és az építés feltétele:
 - a) a kialakítható és a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10 ha),
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb 5 %,
 - c) az épületmagasság megengedett mértéke legfeljebb 5,0 m,

- d) a közművesítettség mértéke: a legalább hiányos közművesítettség kiépítését legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

38. Mezőgazdasági terület (Má)

39. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven "Má" jellel jelölt terület, amelyen szántó, gyep, szőlő- és gyümölcsös művelés, valamint egyéb kertészeti tevékenység folytatható.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasági műveléshez – szántóföldi művelés, gyepgazdálkodás, szőlő- gyümölcstermesztés, állattartás, stb. – termékfeldolgozáshoz, tároláshoz és termékértékesítéshez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.
- (3) A telekalakításra és a beépítésre vonatkozó előírások a következők:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 50.000 m² (5 ha),
 - b) a kialakítható telekszélesség legalább 50 m,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 5%,
 - d) a terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 3%.
 - e) a legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m,

39. Vízgazdálkodási terület (V, Vb)

40. §

- (1) Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven **V** jellel jelölt övezet, amely az állandó és időszakos vízfolyások, patakok telke, valamint a **Vb** jellel jelölt övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók és egyéb vízművek területe tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással, illetve a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

40. Különleges beépítésre nem szánt területek

41. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területen önálló gépkocsitároló épület nem helyezhető el.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben legalább hiányos közművesítettség kiépítése szükséges.

41. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-t)

42. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt temető terület a szabályozási terven Kb-t jellel jelölt övezet, amely a temetkezés kegyeleti épületei és az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-t jelű övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások a következők:
 - a) a beépítettség legnagyobb mértéke: 10%,
 - b) legnagyobb megengedett épületmagasság: 5,0 m,

- (3) a közművesítettség mértéke: a legalább részleges közművesítettség kiépítését legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (4) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.
- (5) A temető telekhatára mentén, a telken belül legalább 5 m széles, háromszintű növénytakarás biztosítandó.

42. Közúti közlekedési területek (KÖu)

43. §

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi építmények, a Szabályozási terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közforgalmú közlekedés építményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő rendeltetések.
- (3) A közlekedési területen a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen bármilyen építmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közutak osztályba sorolása a következő:
 - a) tervezett Csepel-szigeti gerincút K.V.B. belterületen B.V.c.B.,
 - b) országos mellékút: 5101 j. Csepel-Ráckeve-Kiskunlacháza összekötő út (meglévő) K.V.B (Hunyadi János út),
 - c) országos mellékút: 51104 j. Taksony-Szigethalom bekötő út (meglévő) B.V.c.B (Mű út),
 - d) országos mellékút: 51106 j. Szigethalom bekötő út (meglévő) B.V.c.B (Petőfi Sándor u.),
 - e) külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C,
 - f) belterületi gyűjtő utak: (meglévő) B.V.c.C,
 - g) lakó utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C,
 - h) tervezett lakó utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C,
 - i) tervezett önálló kerékpárút: K.VII.B, B.VII.B,
 - j) tervezett gyalogút: B.VIII.C,
 - k) ipari gazdasági építési övezet tervezett gyűjtő útjai: B.V.c.C,
 - l) ipari gazdasági építési övezet tervezett kiszolgáló útjai: B.VI.d.B.
- (5) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
 - a) 5101 j. Csepel-Ráckeve-Kiskunlacháza összekötő út: meglevő szélesség,
 - b) 51104 j. Taksony-Szigethalom bekötő út: meglevő szélesség;
 - c) 51106 j. Szigethalom bekötő út: meglevő szélesség;
 - d) a meglevő gyűjtőutak kialakult szabályozása megtartandó, a szabályozási tervlap szerint rendezendő;
 - e) az új gyűjtőutak szabályozási szélessége: 22,0 m;
 - f) a kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, mely általában 8,0 - 16,0 m, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat;
 - g) az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: min. 12,0 m;
 - h) ipari gazdasági építési övezetben a kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: min. 16,0

m.

- (6) Közvetlenül, az országos közút mellett elhelyezkedő telkek kizárólag szervizútról közelíthetők meg, ha a közút menti telekosztás sűrűsége miatt a közúttervezési szabályzat szerinti út becsatlakozások közötti minimális távolságok egyéb módon nem biztosíthatók.
- (7) Kerékpárforgalmi építmény alakítandó ki a Szabályozási terv szerint:
- a) 51104 jelű országos mellékút mentén,
 - b) 51106 jelű országos mellékút mentén,
 - c) 5101 jelű országos mellékút mentén,
 - d) a Duna-parti sétány mentén,
 - e) a Fiumei út – Nagyvárad utca – Petőfi utca – HÉV jelenleg is meglévő gyalogos átvezetés – Lajos utca útvonalon,
 - f) az EuroVelo 6 sz. nyomvonalán,
 - g) a VI. u. – Szabadkai utca – Petőfi utca vonalon,
 - h) a Mátyás utcán a Szigethalom alsó HÉV megállóhely és a Mű út között,
 - i) a Thököly utca teljes hosszán,
 - j) a Határ utca, Thököly utca és Petőfi utca közötti szakaszán,
 - k) a Rákóczi utcán.
 - l) a Duna sétány – Rákóczi Ferenc utcát összekötő tervezett gyűjtőút mentén.
- (8) A kerékpáros pihenőket és tárolókat a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kialakítani. Ezek elhelyezkedéséről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.
- (9) A gyalogos közlekedés számára az újonnan kiszabályozott utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell kiépíteni.
- (10) A beépítésre nem szánt területeken az utak védősávján belül építményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad. A védősáv külterületen:
- a) autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén az úttengelytől mért 100-100 m,
 - b) országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m,
 - c) külterületi feltároló utak számára az úttengelytől számított 10-10 m.
- (11) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (12) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró kialakítása, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.
- (13) ¹⁷Belterületen magánút legkisebb szélessége: 6,0 m lehet.
- (14) ¹⁸Az övezetben a legnagyobb beépíthetőség: 10%, az építési hely meghatározásánál előkertet nem kell tartani. A legnagyobb épületmagasság: 5,0 méter.

¹⁷ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 10. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

¹⁸ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 10. §-a. Hatályos 2021. március 1-től.

43. Kötőtpályás közlekedési területek (KÖk)

44. §

- (1) Az övezetben épületnek minősülő közlekedési építmények területei, valamint az azokat kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a beépítettség legnagyobb mértéke: 10%,
 - b) legnagyobb megengedett épületmagasság: 10,0 m.

3. ZÁRÓ RÉSZ

VIII. Fejezet Alkalmazási és zárórendelkezők

44. Alkalmazási rendelkezések

45. §

- (1) Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

45. Záró rendelkezések

46. §

- (1) Ez a rendelet 2019. év január 11. napján lép hatályba.
- (2) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Szigethalom Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2006. (V.26.) önkormányzati rendelete.
- (3) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**Fáki László s.k.
polgármester**

**dr. Stiebel Viktória s.k.
jegyző**

Egységes szerkezetbe foglalás: 2024. december 18.

Dr. Stiebel Viktória s.k.
jegyző

MELLÉKLETEK:

Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatához

1. melléklet: SZT sz. Szabályozási terv

2. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Lke ₁	O	500	30	50	0,6	6,5
2. Lke ₂	O	700	30	50	0,6	6,5
3. Lke _{2/A}	O	700	30	50	0,6	6,5
4. Lke ₃	Z	600	30	50	0,6	6,5
5. Lke ₄	O	600	20	50	0,6	¹⁹ 4,5
6. Lke ₅	SZ	6.000	30	50	0,6	6,5
7. Lke ₆	SZ	600	30	50	0,6	6,5
8. Lke ₇	SZ	3.000	30	50	1,0	7,5

3. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Lk	Z	500	50	30	1,0	6,5

4. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Vt ₁	SZ	800	40	30	1,0	10,0
2. Vt ₂	O	800	40	30	1,0	6,5
3. Vt ₃	O	1.000	35	40	1,0	6,5
4. Vt ₄	O	500	80	10	2,4	10,0

¹⁹ Értékét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 11. § (1) bekezdése. Hatályos 2021. március 1-től.

5.	V _{t5}	Z	500	40	30	1,0	5,0
6. ²⁰	V _{t6}	SZ	6000	40	20	1,0	8,0
7. ²¹	V _{t7}	Z	700	60	20	1.0	5,0

5. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Gksz ₁	SZ	700	35	20	0,8	8,5
2. Gksz ₂	SZ	1.500	35	20	0,8	8,5
3. Gksz ₃	SZ	5.000	35	20	0,8	11,5

6. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Gip ₁	SZ	5000	35	25	1,5	11,5
2. Gip ₂	SZ	5000	50	25	1,5	6,5

7. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. K _{turisztikai1}	SZ	1.500	20	40	0,5	8,0
2. K _{turisztikai2}	SZ	5.000	30	40	0,5	8,0

²⁰ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 11. § (2) bekezdése. Hatályos 2021. március 1-től.

²¹ Beillesztette a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 11. § (2) bekezdése. Hatályos 2021. március 1-től.

8. melléklet:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
1. Kszabadidő	SZ	5.000	20	60	0,5	11,5

9. melléklet:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
1. Kellátó	SZ	5.000	40 ²²	60	0,5	8,0

FÜGGELÉKEK:

Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatához

1. függelék: **Régészeti lelőhelyek**
2. függelék: **Zajterhelési határértékek**

²² Értékét módosította a 2/2021.(I.29.) önk. rendelet 11. § (3) bekezdése. Hatályos 2021. március 1-től.

Szabályozási terv

²³ Módosította a 21/2024.(XII.19.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2024. december 23-tól

Régészeti lelőhelyek:

Szigethalom 1. lelőhely Szigethalom - Szabadkai út 272	
<i>Központi azonosító:</i>	Bejelentés alatt
<i>Jelleg:</i>	Temetkezés - csontvázas kora bronzkor
<i>Körülmény:</i>	Adatgyűjtés, Kustár R. Leletmentés Kalicz-Schreiber R 1971
<i>Irodalom, forrás:</i>	SCHREIBER Rózsa: Korai bronzkori csontvázas sír a Csepel-szigeten. ArchÉrt 113 (1986) 69-75. Schreiber Rózsa: Szigethalom. in Archaeológiai Értesítő 109. évfolyam (1982)1982 / 2. füzet. Szemle. Archäologische Forschungen im Jahre 1981. Szerk.: Czeglédy Ilona, 297. oldal A Magyar Régészeti és Művészettörténeti Társulat régészeti tevékenysége az 1981. évben
<i>Megjegyzés:</i>	EOV x (ÉD):218500 y (KNy):647750

2. függelék:

Zajterhelési határértékek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletalapján

Üzemi és szabadidős építményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)		
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35	
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40	
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45	
4.	Gazdasági terület	60	50	
* Megjegyzés: Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.				

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Határérték (LTH) az LAM*kö megítélési szintre* (dB)							
Sor-szám	Zajtól védendő terület	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalról és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Megjegyzés:

* Értelmezése a stratégiai zajterképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint.

** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légszaváros repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

*** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légszaváros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légijárművek közlekednek.