

SZIGETHALOM VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

4. SZ. MÓDOSÍTÁSA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárás,
314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés szerinti
várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez

2025. december hó

MEGBÍZÓ:

Szigethalom Város Önkormányzata

Fáki László polgármester

2315 Szigethalom, Kossuth Lajos utca 10.

Tel: 06-24/403-656

polgarmester@szigethalom.hu

Krakler Judit főépítész

Krakler Judit

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

Név,

Aláírás:

tervezési jogosultság száma:

KÉSZÍTETTE:



Poltrade Bt. - Urban Landscape Design

www.uld.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Mohácsi Katalin

okl. településmérnök

településtervező

TT 01-6108

Mohácsi Katalin

Tölgyesi Diána

okl. településmérnök

településtervező

TT 13-1374

Tölgyesi Diána

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Szigethalom város a Településfejlesztési koncepcióját a 201/2016. (XI. 22.) Kt. határozatával fogadta el. A város településrendezési eszközeit 2018-ban készítette társaságunk, a Poltrade Bt., és a Képviselőtestület az alábbi önkormányzati döntésekkel fogadta el:

- 197/2018. (XII. 11.) Kt. határozat Szigethalom Város Településszerkezeti tervéről;
- 19/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról.

Az időközben felmerült lakossági és önkormányzati igények okán 2020-ban tervmódosításra került sor 9 helyszínen. A módosítás az alábbi önkormányzati döntésekkel került elfogadásra:

- 4/2021. (I. 26.) Kt. határozat Szigethalom Város Településszerkezeti Tervének módosításáról
- Szigethalom Polgármesterének 2/2021. (I. 29.) önkormányzati rendelete Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

A következő módosítást a Ráckevei H6 HÉV-vonal fejlesztése tette szükségessé. A módosítás az alábbi önkormányzati döntésekkel került elfogadásra:

- 81/2022. (V. 17.) Kt. határozat Szigethalom Város Településszerkezeti Tervének módosításáról
- Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (V. 24.) önkormányzati rendelete Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

A következő HÉSZ módosítás célja az Lke övezet előírásainak megváltoztatása volt, ekkor a településszerkezeti terv és a szabályozási terv nem módosult:

- Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 21.) önkormányzati rendelete Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

A legutolsó módosítás Szigethalom, Mű út (51104 sz. út) és a ráckevei H6 HÉV vonal különbszintű keresztezése és csatlakozó csomópontjainak megvalósítására vonatkozott Szigetszentmiklós- Gyártelep megálló mellett. A tervezési terület a Mű út „Észak” – 5101 j. út és a Mű út „déli Körforgalom” – 51104 j. út közötti, Szigethalom területét érintő változásokkal, a szükséges közlekedési célú közterületek kiszabályozásával foglalkozott:

- 178/2024. (XII. 17.) Kt. határozat Szigethalom Város Településszerkezeti Tervének módosításáról
- Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelete Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

A módosításokat az elfogadásukat követően minden esetben egységes szerkezetbe foglaltuk a 2018-as alaptervvel.

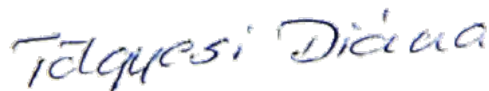
Jelen tervmódosításra az időközben felmerült lakossági és önkormányzati igények okán kerül sor. Tervezési területként nem jelölhető ki egy meghatározott tömb, az – az önkormányzat igényeinek megfelelően – a teljes településre kiterjed, és a HÉSZ több előírása is módosul.

A Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárásban történik.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Tölgyesi Diána településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Szigethalom településrendezési eszközeinek módosítása során a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2025. december 5.



Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374

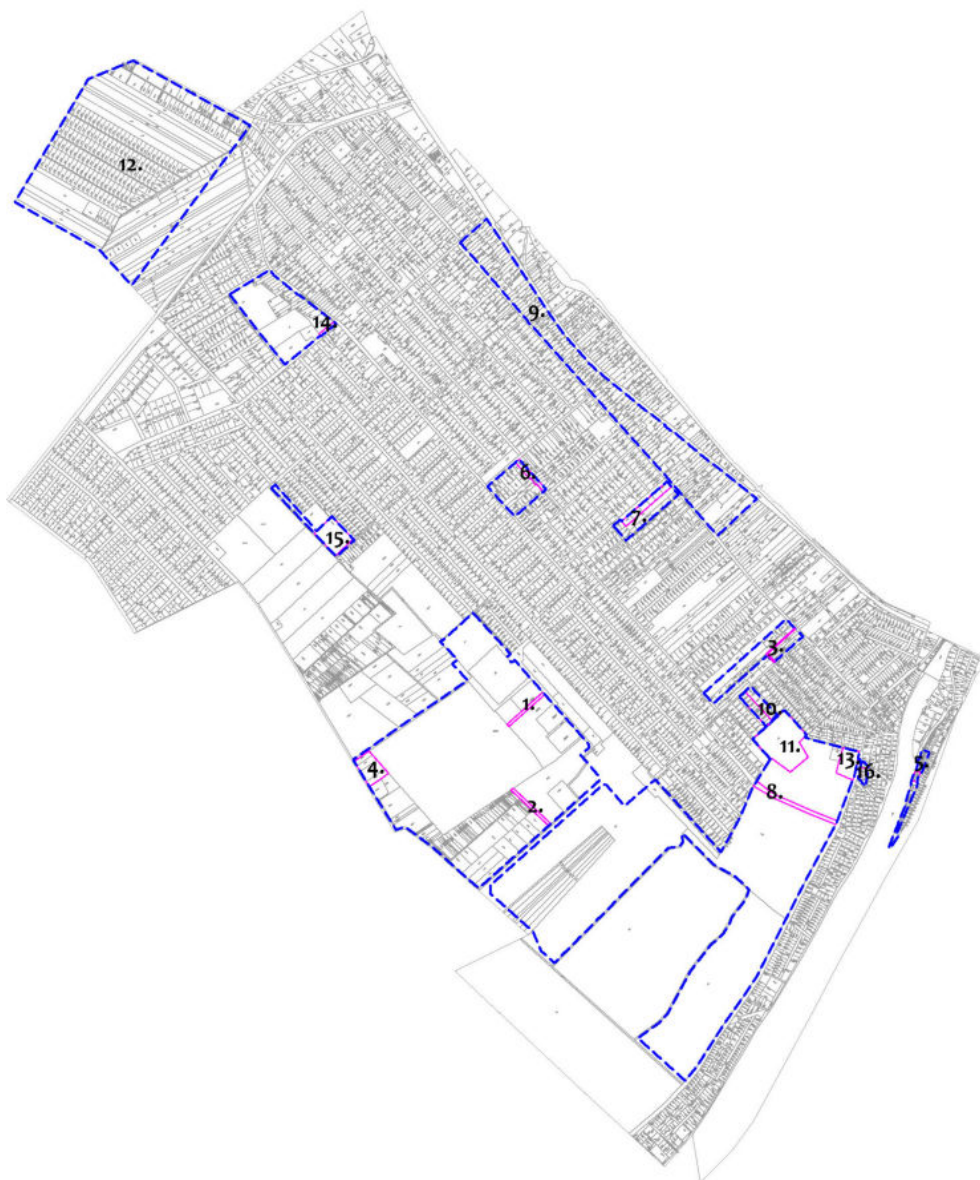
Helyzetfeltáró munkarész

Tervezési terület lehatárolása, rövid bemutatása

Szigethalom a Duna partján, Pest megye délnyugati részén, a Budapesti agglomerációban, az 510. sz. Budapest-Taksony másodrendű főútról leágazó 51104 sz. Taksony-Szigethalom bekötő út mentén kialakult, a szomszédos Tököl és Szigetszentmiklós településekkel szinte teljesen összenőtt, több mint 18 000 lakosú város.

A város Pest megye Szigetszentmiklói járásában helyezkedik el. A Budapesti Agglomeráció része, közigazgatási területe: 912,43 ha.

A jelenlegi módosítás a HÉSZ előírások módosításán kívül 16 területen tervez változást:

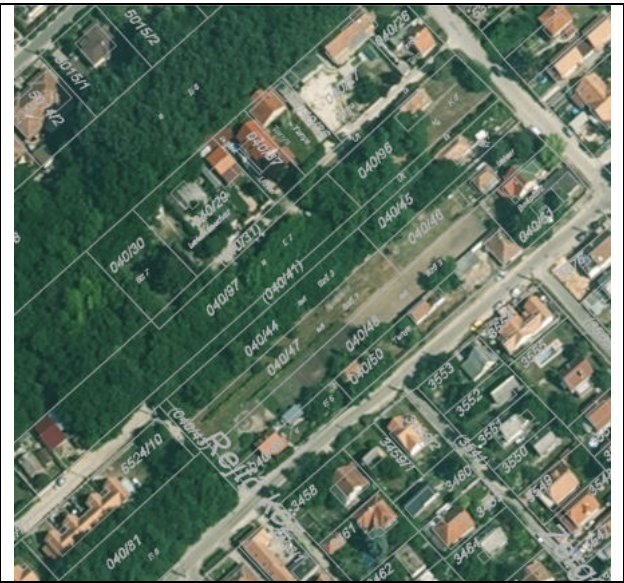


A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A településszerkezeti tervet és/vagy a szabályozási tervet érintő módosítások azok területi lehatárolásával és helyszínének bemutatásával az alábbiak:

Sorszám	HRSZ	
1	052/8	
Bemutató: A módosítás a Rákóczi utcától teremt 12 m szélességű közút-kapcsolatot a 052/1 hrsz-ú telken működő EMESE parkkal. Az út fizikailag ma is létezik magánútként, a 052/8 hrsz-ú telek részeként. A tulajdonos ma is és a módosítást követően is az önkormányzat. A Narancssárga óvoda (052/6 hrsz.) mellett kialakuló új telek megtartja az eddigi övezeti paramétereit, azaz továbbra is a Kellátó övezetbe tartozik.		
		

Sorszám	HRSZ	
2	051/10	
Bemutató: A 051/10 hrsz-ú telken 12 m széles közút kiszabályozása a 051/94 hrsz-ú Csepeli Duna MGT SZ út és az ott található telkek megközelíthetőségét biztosítja, de az EMESE park és a Vadaspark megközelíthetőségét is segíti.		
		

Sorszám	HRSZ	
3	040/44, 040/45, 040/41	
Bemutató: A Fiumei utca és Rejtő köz összekötésére korábban kiszabályozott 14 m széles utca törlése történik a 040/45 hrsz-ú telekről, így a 040/41 hrsz. ezen a szakaszon csak gyalogútként kerül szabályozásra. A Rejtő köz 12 m-es szabályozása továbbra is megmarad.		
		

Sorszám	HRSZ	
4	051/15- 051/12	
Bemutató: Az Erdő utca mentén jelenleg telephely művelési ágú, különleges turisztikai területhez tartozó telkek véderdőbe kerülnek átsorolásra a korábbi módosítás során kijelölt temetőbővítés miatti csereerdősítés céljából. (Mivel a temető területének bővítése erdő területet vett igénybe.) A csereerdősítésre mintegy 24 782 m2 területet biztosítanánk 1,5 szorzóval. Ehhez szükséges ingatlanok: 051/12-15, 051/88-92 hrsz. Ezek egy része már véderdő övezeti besorolású, a 051/12-15 hrsz átsorolása még szükséges. A tulajdonviszonyok rendezettek, valamennyi ingatlan az Önkormányzat tulajdona. A 051/12 hrsz-ú ingatlant az erdészeti hatóság erdőterületként tartja nyilván, ezt pluszban adnánk hozzá a szükséges 24 782 m2 területhez, hogy az erdőterület egy tagban legyen, így nem lesz egy hektár alatti parcella.		



Sorszám	HRSZ	
5	4372	
Bemutató: A Dunasziget utcán a hatályos településrendezési eszközökben zöldterületként szabályozott telek átsorolása tulajdonosi kérésre kertvárosias lakóterületbe. A 4372 hrsz-ú telken már most is lakóépület áll.		



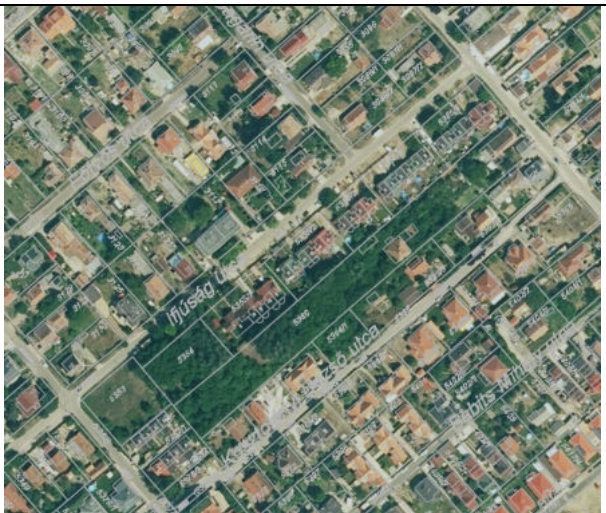
Sorszám	HRSZ
6	2981

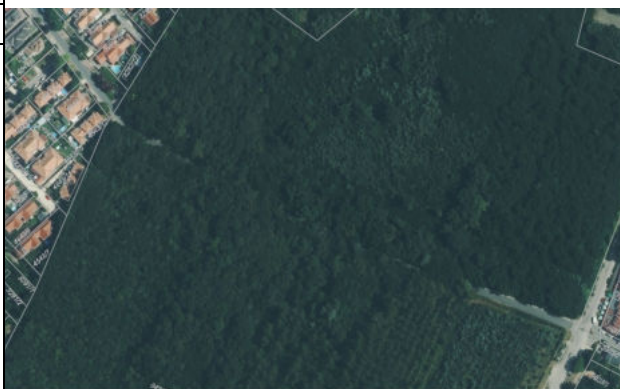
Bemutató:

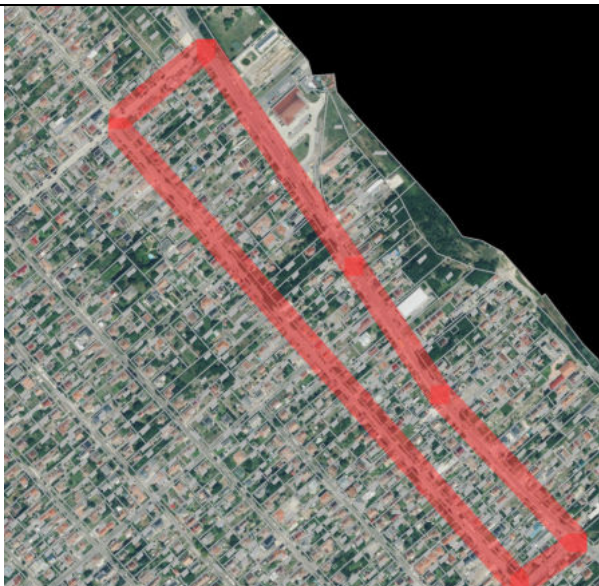
A Gorkij (ma Wass Albert) utca szélességének csökkentése a valós, kialakult szélességre. Az új szabályozási szélesség 14 m lenne.



Sorszám	HRSZ
7	5355/1-5, 5354
Bemutató: Az Ifjúság utca arculatát az önkormányzat a nagyobb, tömbtelkes társasházak beépítés felé szeretné mozdítani, ezért a 600 m²-es legkisebb kialakítható telekméret helyett 6000 m²-es legkisebb kialakítható telekméretet szabályozunk a teleksorra.	



Sorszám	HRSZ	
8	042/5	
Bemutató: A két közjóléti erdőterület között haladó Szabadkai utca aszfaltos burkolattal épült ki a Fogoly utcától a Dunasor utcáig. A terület állami tulajdon, az erdőszet kezelésében áll. Az önkormányzat célja az út valóságnak megfelelő kiszabályozása. Az erdőszet ebben partner. A tervezési feladat a valóságos nyomvonal kiszabályozása, ami eltér a hatályos szabályozástól.		

Sorszám	Lehatárolás	
9	Mű út- Kossuth Lajos u.- Fiumei u.- Széchenyi utca által határolt két tömb és a Fiumei út mentén a Széchenyi és a Horváth utca között	
Bemutató:		

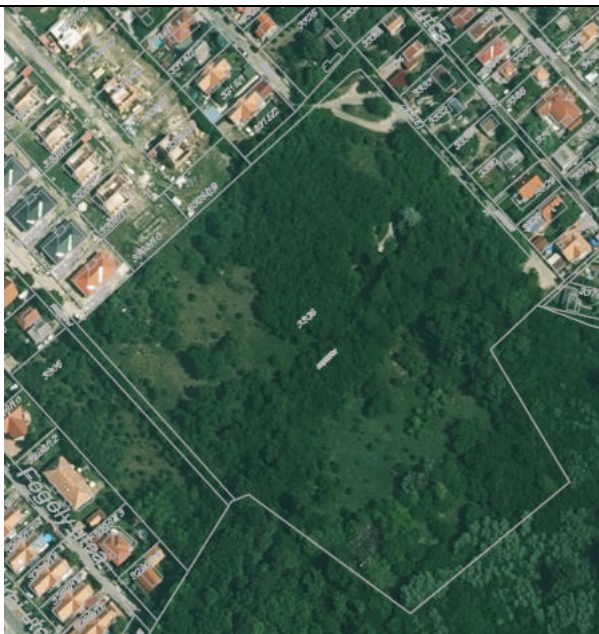
A hatályos településszerkezeti terven településközponti vegyes, a szabályozási terven kertvárosias lakóterület besorolásúak a tömbök. A szabályozási terv alapján a településszerkezeti terven szükséges átsorolni a területet: Vt, illetve Gksz övezetből Lke övezetbe.

Sorszám	HRSZ	
10	3309/19-3309/27	
Bemutató:		
A Bagoly utca két oldalának azonos övezetbe sorolása annak érdekében, hogy az övezeti besorolás megfeleljen az újonnan megépült épületek paramétereinek.		

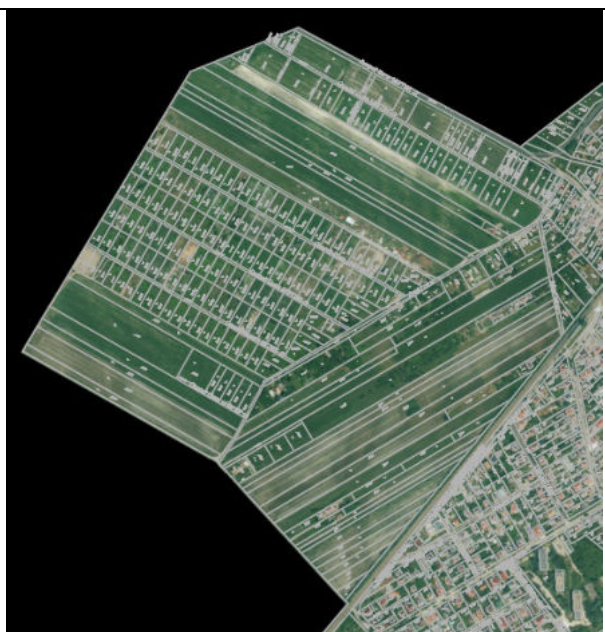
Sorszám	HRSZ
11	3308

Bemutató:

A 3308 hrsz-ú telek átsorolása véderdőből közjóléti erdőbe, mivel az erdészeti két épület elhelyezését tervezi a területen.



Sorszám	Lehatárolás
12	Szigethalom É-i ipari területe
Bemutató: Szigethalom É-i ipari területe közúthálózatának újra szabályozása (a HÉV túloldalán) a hatályos terveken jelölt feltáró utak törlésével annak érdekében, hogy a gazdasági területre betelepülni szándékozó vállalkozások számára az egyéni igényeknek jobban megfelelő, rugalmasabb telekméret legyen kialakítható. Csak a 30 m és 22 m széles gyűjtőutak maradnak meg. A tömbökben kialakuló (feltáró) magánutak szélességének szabályozása a HÉSZ-ben történik.	



Sorszám	HRSZ
13	4171
Bemutató: A Duna soron a volt Sporttelep aszfaltozott területén vendéglátó egységek létesítésére lenne igény. Már itt működik a Wolf Burger, amelynek „legalizálása” csak övezetváltással lehetséges: a 4171 hrsz-ú telek közjóléti erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területbe kerül.	



Sorszám	HRSZ
14	573/1
Bemutató: A Városi Szabadidőpark és a Posta szomszédságában található Dísz tér korábban a Szabadidőpark tervezett bővítése miatt különleges területbe került. A tér egy részét az önkormányzat zöldterületbe kívánja visszasorolni.	



Sorszám	HRSZ	
15	063/2	
Bemutató: A Csokonai Mihály utca és a Kölcsey Ferenc utca sarkán lévő Gere tanyának több tulajdonosa van, akik közül az, akinek a már kerítéssel körülvett telkét az út jelenleg érinti, nem kívánja a telek területét az út területével csökkenteni, nem szeretné a kerítését elbontani. A javasolt telekosztás és az út törlésével a tulajdonosok telekalakítási rugalmassága megmarad, az út helyének meghatározása és kialakítása a tulajdonosok feladata.		
		

Sorszám	HRSZ	
16	3812/1, 3813, 3821	
Bemutató: A Dunasoron a Bogrács utca sarkán lévő telkek átsorolása Vt-2-ből Vt-4 építési övezetbe, ami jobban megfelel a kisméretű telkek jelenlegi beépítettségének. A 3812/1 hrsz-ú ingatlanon álló épület felújítása, korszerűsítése, átépítése jelenleg nem lehetséges, hiszen a meglévő épület építési helyen kívül helyezkedik el. A településképp és a terület ellátása pozitív irányba mozdulna az övezetváltás következtében.		
		

A módosítási szándékok településszerkezeti és szabályozási tervi érintettsége

Sorszám	HRSZ	Településszerkezeti tervet érint	Szabályozási tervet érint
1	052/8	X	X
2	051/10	X	X
3	040/44, 040/45, 040/41	X	X
4	051/15- 051/12	X	X
5	4372	X	X
6	2981	X	X
7	5355/1-5, 5354		X
8	042/5	X	X
9	Mű út- Kossuth Lajos u.- Fiumei u.- Széchenyi utca által határolt két tömb	X	
10	3309/19-3309/27		X

11	3308	X	X
12	a HÉV túloldalán, Szigethalom É-i ipari területe	X	X
13	4171	X	X
14	573/1	X	X
15	063/2		X
16	3812/1, 3813, 3821		X

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

A 2018-as felülvizsgálatkor részletes közlekedésvizsgálat és javaslat készült. Azóta eltelt időszakban két olyan módosítás készült, ami közlekedési infrastruktúrát érintett. Az egyik a HÉV pályájának átépítése és Szigethalom megállóhely korszerűsítése, B+R és P+R parkolók létesítése. A másik módosítás szintén a HÉV fejlesztéshez kapcsolódik, amelynek témája a Hunyadi utcai körforgalom átépítése a hiányzó 4. ág megépítésével, továbbá a déli oldalon a Mű út és a Kossuth Lajos utcai kereszteződés jelzőlámpás csomóponttá történő átépítése, a Mű út és a HÉV vonal külön szintű keresztezés megvalósítása volt. Egyik módosítás sem érinti közvetlenül a jelen tervezés területét. A külön szintű csomópont megépítése a 12. számú módosítás, azaz Szigethalom É-i ipari területe gazdasági terület úthálózatára és forgalmára lehet hatással.

S.sz.	A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI
1.	A módosítás a 16 m szélességű aszfalt burkolatú Rákóczi utcától teremt 12 m szélességű közút kapcsolatot a 052/1 hrsz-ú telken működő EMESE parkkal. Az út fizikailag ma is létezik, aszfaltozott. A Rákóczi utcán merőleges parkolás került kialakításra. Nyílt árok, járda sem a Rákóczi utcában, sem a kiszabályozandó úton nincs kialakítva. A szigethalmi buszforduló megálló 200 m-en belül található, ahol 4 buszjárat érhető el.
2.	A 051/10 hrsz-ú telken 12 m széles közút kiszabályozása a 051/94 hrsz-ú Csepeli Duna MGTSZ út és az ott található telkek megközelíthetőségének biztosítása érdekében. Jelenleg a 22 m szélességre kiszabályozott 050 hrsz-ú út is földút.
3.	A Rejtő köz a Szabadság utcáról nyílik. Itt a Szabadság utca jelenleg aszfalt burkolatú útja átvált a Rejtő köz murvás útjára. A Szabadság utca ezen az oldalon nem rendelkezik járddal, csak egy kis zöldsávval. Nincs nyílt csapadékvíz elvezetés, a közvilágítás is a szemközti oldalra került. A Rejtő köz maga teljesen kiépítetlen. A Fiumei utca és Rejtő köz összekötésére szolgáló 040/41 hrsz-ú közút, melyet a jelenlegi módosításkor gyalogútként szabályozunk, nem létezik, a Fiumei út felől kerítéssel elzárt. A módosítást követően minden telek gépjárművel megközelíthető marad.
4.	A módosítás beépítetlen területek véderdőbe való átsorolásáról szól az Erdő utca mentén. Az Erdő utca földút, de a módosítás nem teszi szükségessé az átépítését, burkolását. A módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást.
5.	A 4372 hrsz-ú ingatlan a Dunasziget utcán található. A 4 m széles Dunasziget utca vegyesforgalmú, aszfaltozott. A módosítással érintett ingatlanoknál 8 m-re bővül. A módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást.
6.	A Gorkij (ma Wass Albert) utca földhivatali szélessége 20 m. A legtöbb ingatlan kerítése viszont már kiépült a közterületre. Maga az utca aszfaltozott, kétoldali zöldsávval, járda nélkül, néhol merőleges parkolással. Az utca szélességének csökkentése 14 m-re a közlekedési területet nem módosítja, a zöldsávot csökkenti, de a fasorok közterületen maradnak. Az utca szélessége továbbra is lehetővé teszi a kétirányú forgalmat.
7.	A módosítás az Ifjúság utcára nyíló telkek övezetmódosításáról szól: 600 m ² -es legkisebb kialakítható telekméret helyett 6000 m ² -es legkisebb kialakítható telekméretet szabályoz

	a teleksorra. A közlekedést nem érinti , hiszen az utcában egyetlen beépítetlen telek található. Az Ifjúság utca aszfaltozott, kétoldali zöldsávval, járda nélkül. A tömbtelek közlekedési rendszere telken belül magánútként oldandó meg. A generált forgalom jelentősen nem növekszik a kialakítható telekméret növelésével.
8.	A két közjóléti erdőterület között haladó Szabadkai utca aszfaltburkolattal épült ki a Fogoly utcától a Dunasor utcáig. A tervezési feladat a valóságos nyomvonal kiszabályozása, ezért a módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást.
9.	A módosítás célja a településszerkezeti terv és a szabályozási terv közti összhang megteremtése. Az építési jogokat a szabályozási terv keletkezteti, így valójában közlekedési szempontból nem történik változás, közlekedési területet nem érint a módosítás.
10.	A Bagoly utca két oldalának azonos övezetbe való sorolása a módosítás tárgya, amivel csak az épületmagasság növekszik. Közlekedési infrastruktúrára, az utca kialakítására nincs hatással. Az utca aszfaltozott, egy oldali járdával. A zöldsáv helyett kavicsal felszórt. A telkek beépültek. Azt meg kell jegyezni, hogy a hatályos szabályozással ellentétben zsákutca alakult ki. Az utca valóságnak megfelelő szabályozása, a közterület törlése a magán telkekről a felülvizsgálat tárgya lesz.
11.	A módosítás során a 3308 hrsz-ú telek véderdőből közjóléti erdőbe kerül átsorolásra. A terület az Őz utcából aszfaltozott közútról közelíthető meg. A módosítás során nincs szükség a közlekedési terület módosítására. Nincs hatással a közlekedési hálózatra.
12.	Szigethalom É-i ipari területe közúthálózatának újra szabályozása újra szabályozása vált szükségessé a hatályos terveken jelölt tervezett feltáró utak törlésével annak érdekében, hogy a gazdasági területre betelepülni szándékozó vállalkozások számára az egyéni igényeknek jobban megfelelő, rugalmasabb telekméret legyen kialakítható. A területen nincs kialakult úthálózat. Csak a 30 m és 22 m széles tervezett gyűjtőutak maradnak meg. A tervezett feltáró utak törlésre kerülnek. A HÉSZ előírásai szerint a feltáró utakat magánútként, 16 m szélességben kell kialakítani.
13.	A Duna soron a tervezett módosítás szerint a 4171 hrsz-ú telek közjóléti erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területbe kerül, mivel a volt Sporttelep aszfaltozott területén vendéglátás kialakítására van igény, már itt működik a Wolf Burger. A módosítás közvetlenül nem érint közlekedési területet. A terület kiszolgálása a Dunasor utcáról történik. A parkolás telken belül megoldható.
14.	A Városi Szabadidőpark és a Posta szomszédságában található Dísz tér egy részét az önkormányzat zöldterületbe kívánja visszasorolni a Szabadkai utca és a Thököly Imre utca sarkán. Mindkét utca kialakult, aszfaltozott. A parkolás a Dísz tér másik oldalán megoldott. A Szabadkai utca buszmegálló a terület közvetlen szomszédságában található. A módosítás közlekedési szempontból nem jelent változást.
15.	A módosítás tárgya a Csokonai Mihály utca - Kölcsey Ferenc utca - Tompa Mihály utca által határolt 063/2 hrsz-ú Gere tanya telkén jelölt javasolt telekosztás és a kiszabályozott út törlése a telek lakossági szándékoknak megfelelő felosztása és beépíthetősége érdekében. A Tompa Mihály utca 6,0 m széles földút, de itt csak egyoldali beépítés lehetséges a jövőben is. A Csokonai utca frissen kiépült, jó állapotú utca aszfalt burkolatú utca. Az új beépítések oldalán keskeny járda biztosítja a gyalogos közlekedés lehetőségét, a zöldsáv helyett viszont murvás, földes parkolósáv alakult ki. Az utca tervezési tömbbel határos oldalán zöldsáv található. A Kölcsey utca jelenleg 6,0 m széles, aszfaltozott utca. Ennek szélesítése 12 m-re már a korábbi tervekben is szerepelt. A tervezett HÉSZ szerint belterületen magánút legkisebb szélessége 6,0 m lehet.
16.	A módosítás tárgya településközponti vegyes területen belüli övezetváltás. A beépíthetőség ezzel 80%-ra nő. Az ingatlanok a Dunasor, a Bogrács és a III. utcáról közelíthetők meg. A közlekedési területek megfelelő szélességűek és kialakításúak, azokat a módosítás nem érinti. A legközelebbi buszmegálló 200m-re található.

KÖMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Beépítésre szánt területre javasolt új beépítés számára a teljes közműellátást kell megoldani.

A tervezett módosítások között mindössze négy olyan van, amely során beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe kerül (3. és 6. számú módosítás során közútból lakóterületi építési övezet jön létre, az 5. számú módosításnál közkertből lakóterület, a 12. számú módosítás során közútból Gip építési övezet).

A belterületen elhelyezkedő módosítási területek már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezenél a módosítási területeknél teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátás biztosításához biztosítani kell a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést és a földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetést. Ezeknek a módosítási területeknek a közműellátása a már üzemelő hálózati rendszerekhez közvetlenül csatlakozva megoldható, illetve a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

A 13. számú módosítás esetén a jelenlegi beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A terület-hasznosításhoz a hiányos közműellátás biztosítása is elegendő, amelyre közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia megoldása szükséges. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele a közüzemű villamosenergia ellátás biztosítása mellett az, hogy rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Azokon a beépítésre nem szánt módosítási területeken, amelyekre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt közműellátás kiépítése sem szükséges.

S.sz.	A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZMŰVESÍTÉSI ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI
1.	A módosítás során nem történik valós változás, a meglévő út kerül önálló telekként kiszabályozásra. A Rákóczi utca teljesen közművesített, míg a 052/8 hrsz-ból kiszabályozandó út tervezett telkén jelenleg a vízhálózat húzódik.
2.	A 051/10 hrsz-on 12 m széles közút kiszabályozása a módosítás tárgya, amely erdővel övezet területen halad, beépítés nem tervezett, így közművesítésre nincs szükség.
3.	A Rejtő köz és a Szabadság utca is teljes közművesítettséggel rendelkezik, a tervezett gyalogos utcában nincs szükség közművesítésre, az utcával szomszédos telkek már közművesítettek vagy a meglévő utcákból elláthatóak.
4.	Mivel a módosítás beépítetlen területek véderdőbe való átsorolásáról szól, ezért nincs szükség közművesítésre.
5.	A 4372 hrsz-ú ingatlan a Dunasziget utcán található, amely teljes közművesítettséggel rendelkezik. A 4372 hrsz-ú telek, amely beépült, minden közművel ellátott.
6.	A teljes közművesítettséggel rendelkező Gorkij (ma Wass Albert) utca szélességének 14 m-

	re való csökkentése nem érinti az utca közűhálózatát, minden közmű továbbra is közterületen marad.
7.	A módosítás az Ifjúság utcára nyíló telkek övezetmódosítását célozza. A tömböt határoló minden utca teljes közművesítettséggel rendelkezik, így a tömbtelkes beépítés közműellátása megoldható. A közműigény nem növekszik jelentősen a beépítés változásával.
8.	A két közjóléti erdőterület között haladó Szabadkai utca aszfaltburkolattal épült ki a Fogoly utcától a Dunasor utcáig. A tervezési feladat a valóságos nyomvonal kiszabályozása, közművek közül a szennyvízhálózat és a hírközlési hálózat található az útvonal mentén, de sem a bővítésére, sem az áthelyezésére nincs szükség.
9.	A módosítás célja a településszerkezeti terv és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése. Az építési jogokat a szabályozási terv keletkezteti, így valójában közművesítési szempontból nem történik változás.
10.	A Bagoly utca két oldalának azonos övezetbe való sorolása következtében csak az épületmagasság növekszik. Az utca már teljesen beépült, a hírközlési hálózatot kivéve teljes közművesítettséggel rendelkezik.
11.	A módosítás során a 3308 hrsz-ú telkek véderdőből közjóléti erdőbe kerül átsorolásra. Közműhálózat kiépítésére nincs szükség.
12.	Szigethalom É-i iparterületének újra szabályozása vált szükségessé. A terület közművesítetlen, csak a 22 kV-os légvezetékek és azok védőtávolsága szabdalja fel a területet. Részben ez az oka a módosításnak is, hiszen ezek a védőtávolságok megnehezítik az épületek elhelyezhetőségét. Mivel az övezeti paraméterek és a gyűjtőutak változatlanul maradnak, ezért a közműigények sem változnak a korábbi tervekhez képest.
13.	A Duna soron a volt Sporttelep aszfaltozott területén működik a Wolf Burger, és további vendéglátó egységek építésére van igény. Maga a 4171 hrsz-ú ingatlan csak elektromos hálózatra, illetve az ivóvíz hálózatra való rákötéssel rendelkezik, de minden közmű megtalálható a Dunasor utcán, így a közműellátás megoldható.
14.	A Városi Szabadidőpark és a Posta szomszédságában található Dísz tér egy részét a Szabadkai utca és a Thököly Imre utca sarkán az önkormányzat zöldterületbe kívánja visszasorolni. Mindkét utca kialakult, teljes közműhálózattal ellátott, de mint zöldterületnek nincs szüksége teljes közművesítettségre.
15.	A módosítás tárgya a Csokonai Mihály- Kölcsey Ferenc- Tompa Mihály utcák által tömbben lévő Gere tanya telkén jelölt telekosztás és a kiszabályozott út törlése a telkek lakossági szándékoknak megfelelő felosztása és beépíthetősége érdekében. Az utcák teljes közművesítettséggel rendelkeznek, a 063/2 hrsz-ú telkek beépülése esetén a közművesítettség megoldható. A hálózati igénnyel már a 2021-es módosítás során számoltunk, a kialakítható telkek száma változatlan marad.
16.	A módosítás településközponti vegyes területen belüli övezetváltásról szól. Az ingatlanok a Dunasor, a Bogrács és a III. utcáról közelíthetők meg. Mind az utcák, mind az ingatlanok teljes közművesítettséggel rendelkeznek.

KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

S.sz.	Hrsz.	Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok	Örökségvédelmi korlátok	Hatás kivédése
1.	052/5	• Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
2.	051/10	• Nemzeti Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó	nincs	nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt övezet
3.	040/44, 040/45	• nincs	nincs	—
	040/31	• nincs	nincs	—
4.	051/15- 051/12	• 051/15-051/13 egy r. Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
5.	4372	• nincs	nincs	—
6.	2981	• Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
7.	5355/1-5, 5354	Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
8.	042/5	nincs	nincs	—
9.	Mű út- Kossuth Lajos u.- Fiumei u.- Széchenyi utcák által határolt két tömb	• Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
10.	3309/19- 3309/27	• nincs	nincs	—
11.	3308	• nincs	nincs	—
12.	a HÉV túlsó oldalán, Szigethalom É-i ipari területe	• Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
13.	4171	• nincs	nincs	—
14.	573/1	• Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
15.	063/2	• Hidrogeológiai "B" védőidom	nincs	—
16.	3812/1, 3813, 3821	• nincs	nincs	—

SZIGETHALOM VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

4. SZ. MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ DOKUMENTÁCIÓ

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárás,
314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés szerinti
várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez

2025. december hó

MEGBÍZÓ:

Szigethalom Város Önkormányzata

Fáki László polgármester

2315 Szigethalom, Kossuth Lajos utca 10.

Tel: 06-24/403-656

polgarmester@szigethalom.hu

Krakler Judit főépítész

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

Név,

Aláírás:

tervezési jogosultság száma:

KÉSZÍTETTE:



Poltrade Bt. - Urban Landscape Design

www.uld.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

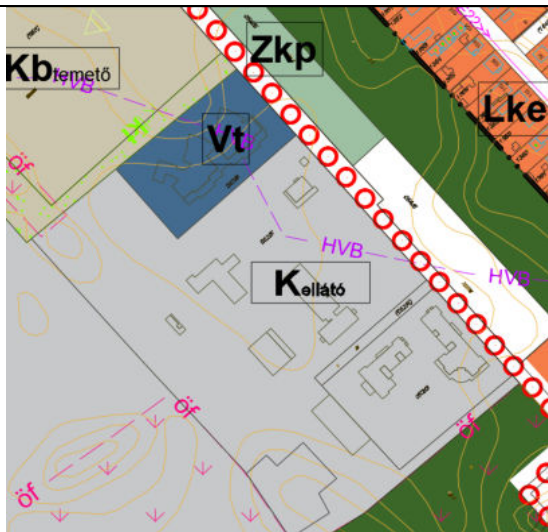
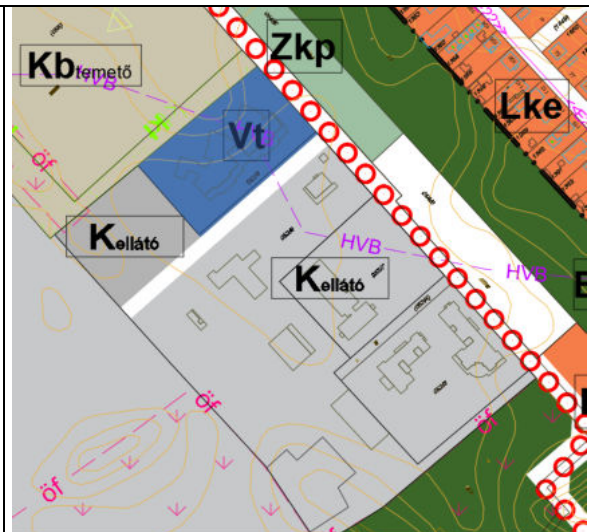
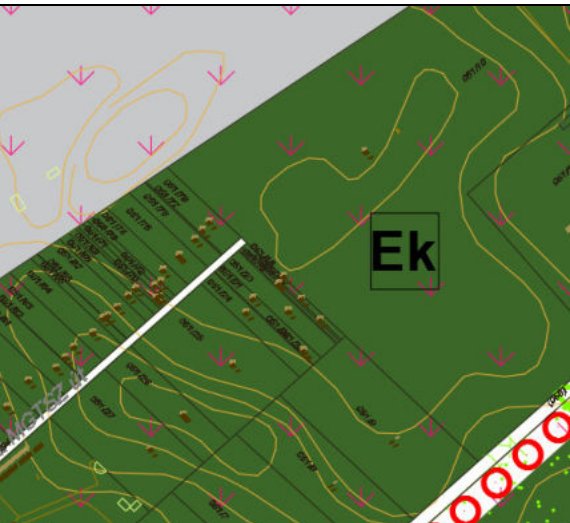
Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT 01-6108

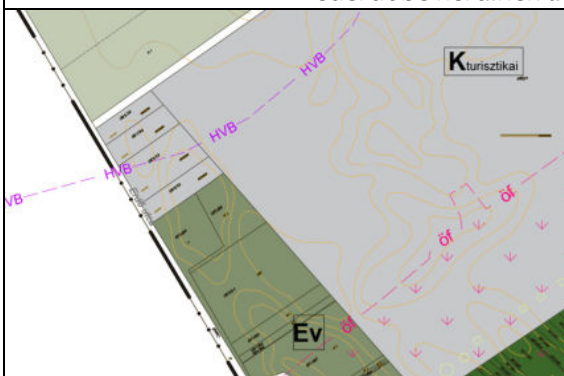
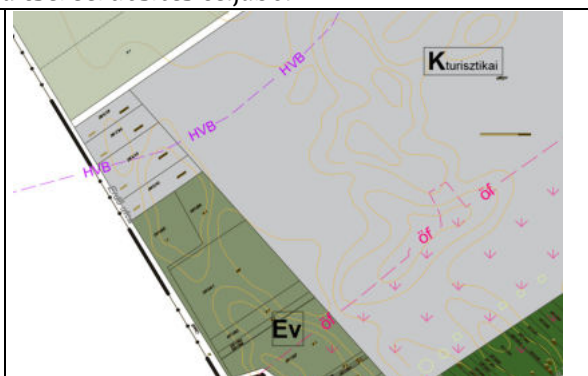
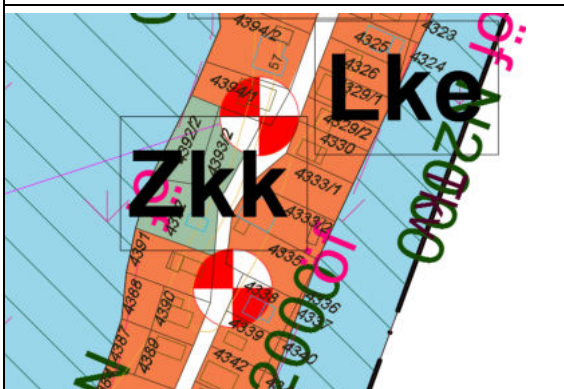
Mohácsi Katalin

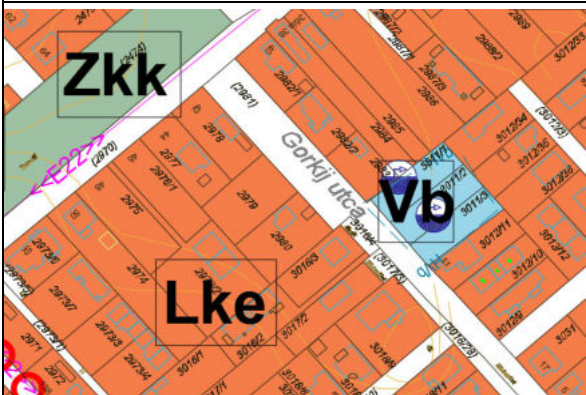
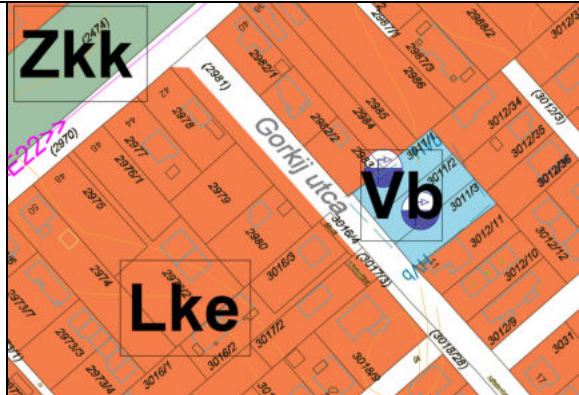
Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374

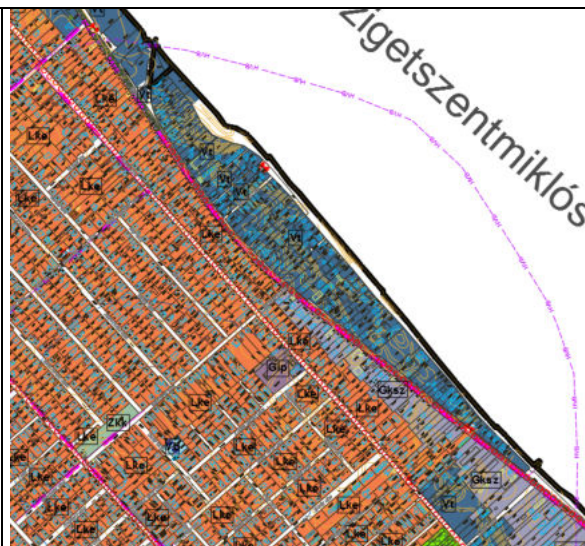
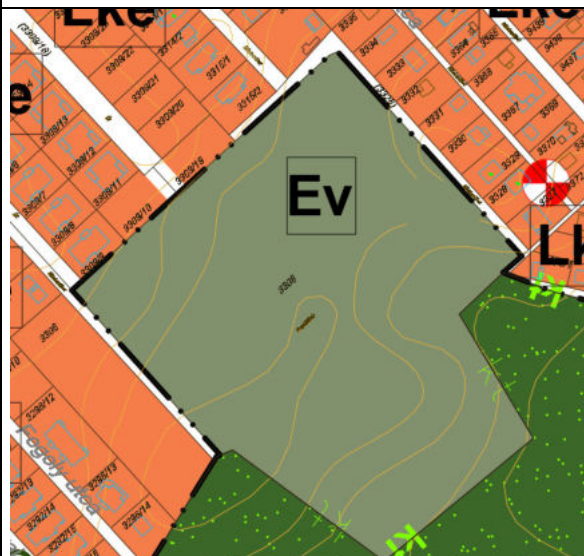
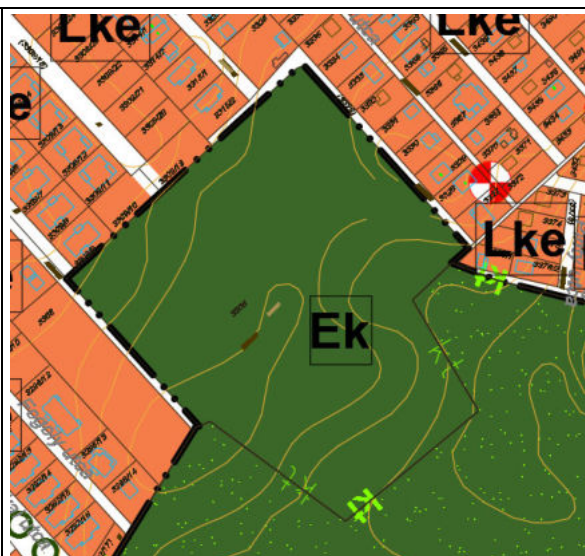
Tölgyesi Diána

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1.	052/5	K	►	KÖu	0,24
Volt laktanya területén közút kiszabályozása: A módosítás a Rákóczi utcától teremt 12 m szélességű közút kapcsolatot a 052/1 hrsz-on működő EMESE parkkal. Az út fizikailag ma is létezik magánútként, a 052/2 hrsz-ú telek részeként. A tulajdonos ma is és a módosítást követően is az önkormányzat. A Narancssárga óvoda (052/6 hrsz) mellett kialakuló új telek megtartja az eddigi övezeti paramétereit, azaz továbbra is a K ellátó övezetbe tartozik. A 052/5 hrsz egy része különleges területből közlekedési terület területfelhasználásba kerül.					
					
2.	051/10	Ek	►	KÖu	0,26
A 051/10 hrsz-on közjóléti erdőből 12 m széles közút kiszabályozása közlekedési területként.					
					

3.	040/44, 040/45	KÖu	▶	Lke	0,16
	040/31	Lke		KÖu	0,06
A Fiumei utca és Rejtő köz összekötésére korábban kiszabályozott 14 m széles utca törlése kerül a 040/45, 040/44 hrsz-ról, így a 040/41 hrsz ezen a szakaszon csak gyalogútként kerül szabályozásra. A Rejtő köz 12 m-ben kerül kiszabályozásra. A 040/31 hrsz visszakerül közútba.					
		▶			
4.	051/15- 051/12	K	▶	Ev	1,05
	Az Erdő utca mentén jelenleg Telephely művelési ágú, különleges turisztikai területhez tartozó telkek véderdőbe kerülnek átsorolásba cseereerdősítés céljából.				
		▶			
5.	4372	Zkk	▶	Lke	0,0412
	A Dunasziget utcán található, a korábbi településrendezési eszközökben zöldterületként szabályozott 4372 telken épület áll.				
		▶			

6.	2981	KÖu	►	Lke	0,06
A Gorkij (ma Wass Albert) utca szélességét csökkentené az önkormányzat a valós, kialakult szélességre. Az új szabályozási szélesség 14 m.					
		►			
8.	042/5	Ek	►	Köu	0,0147
		Köu		Ek	0,0149
A Szabadkai utca aszfaltburkolattal kiépült a Fogoly utcától a Dunasor utcáig. A terület állami tulajdon, az erdészet kezelésében áll. Az önkormányzat szeretné a valóságnak megfelelően kiszabályozni az utat. Az erdészet ebben partner, de a hatályos szabályozáshoz képest a valósághoz szükséges igazítani a nyomvonalat.					
		►			

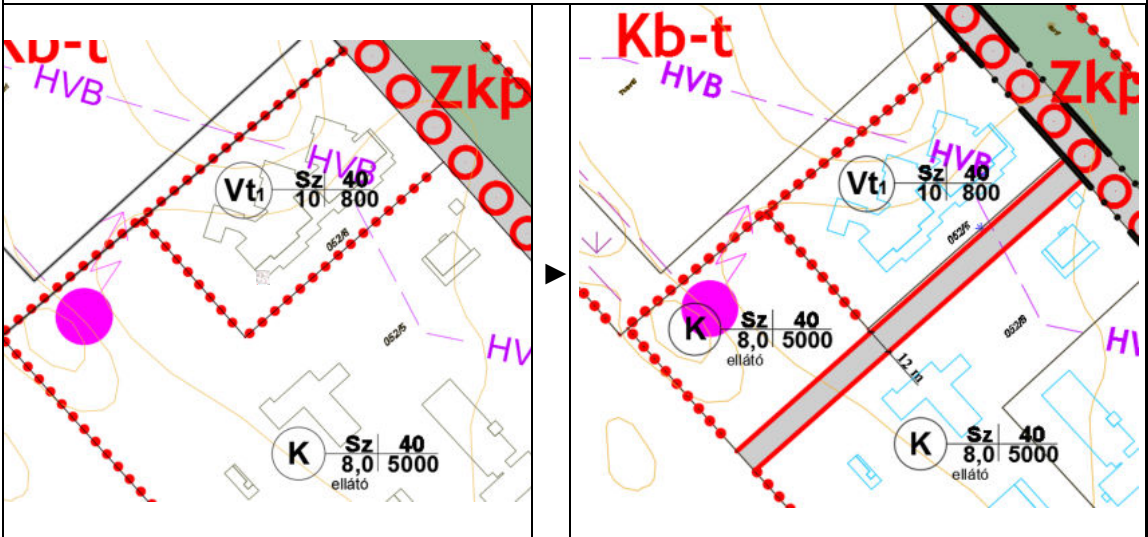
9.	Mű út - Kossuth Lajos u.- Fiumei u. - Széchenyi u. által határolt két tömb és a Fiumei út mentén, a Széchenyi és a Horváth utcák között	Vt	▶	Lke	12,0764
		Gksz		Lke	0,2828
A két tömb a hatályos településszerkezeti terven településközponti vegyes, a szabályozási terven kertvárosias lakóterület besorolású. A szabályozási terv alapján a településszerkezeti terven átsorolás szükséges.					
					
11.	3308	Ev	▶	Ek	3,21
A terület véderdőből közjóléti erdőbe kerül átsorolásra, mivel az erdészet két épület elhelyezését tervezi ezen a telken.					
					

14.	573/1	K	►	Zkk	0,1008
A Városi Szabadidőpark és a Posta szomszédságában található Dísz tér korábban a Szabadidőpark tervezett bővítése miatt különleges területbe került. A tér egy részét szeretné az önkormányzat zöldterületbe visszasorolni.					
					

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

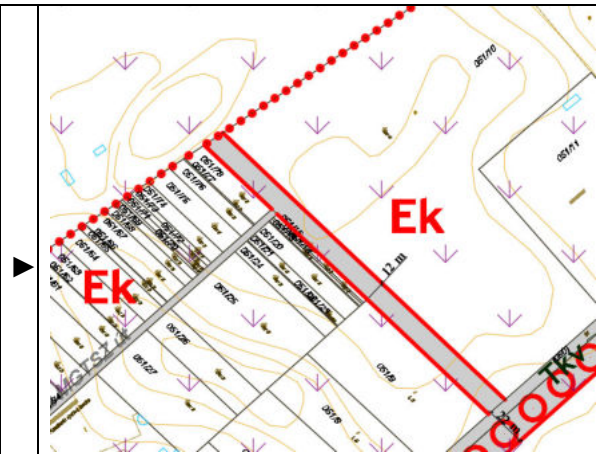
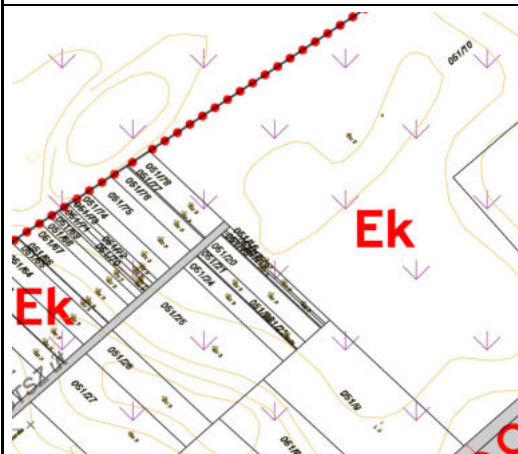
Szigethalom Helyi Építési Szabályzatának módosításakor a szabályozás koncepciójának fő iránya az volt, hogy a település belterületi, illetve beépítésre szánt telkei – az önkormányzati és lakossági igényekkel összhangban – minél optimálisabban beépíthetők legyenek, megelőzve ezzel a beépítésre szánt területek növelését egy olyan agglomerációs településen, ahol 25 év alatt a lakónépesség több, mint harmadával (37 %-kal), a lakások száma közel felével (49 %-kal) nőtt, de a hatályos településrendezési eszközök 2018. évi elfogadása óta is 6,5, 6,5 %-kal nőtt a népesség- és lakásszám. Az optimális beépíthetőség érdekében több helyen a közutak szabályozásának újragondolása jelentett megoldást.

Az egyes területekre vonatkozó szabályozás-módosítást az alábbi táblázat tartalmazza.

S.sz.	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK
1.	Volt laktanya területén közút kiszabályozása: A módosítás a Rákóczi utcától teremt 12 m szélességű közút kapcsolatot a 052/1 hrsz-on működő EMESE parkkal. Az út fizikailag ma is létezik magánútként, a 052/2 hrsz-ú telek részeként. A tulajdonos ma is és a módosítást követően is az önkormányzat. A Narancssárga óvoda (052/6hrsz) mellett kialakuló új telek megtartja az eddigi övezeti paramétereit, azaz továbbra is a K ellátó övezethez tartozik. A 052/5 hrsz-ú telek egy része különleges területből közlekedési terület területfelhasználásba kerül. 

2.

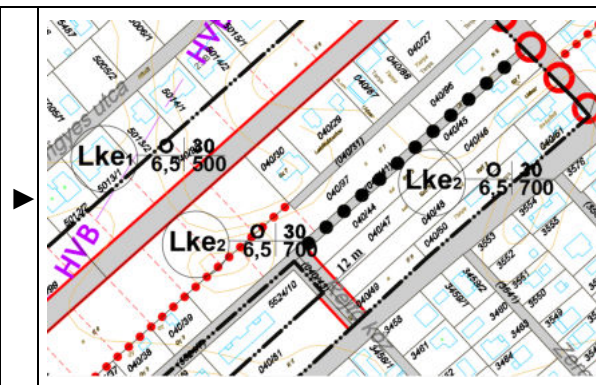
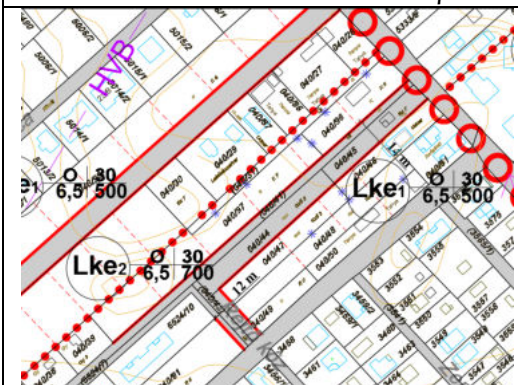
A 051/10 hrsz-on a közjóléti erdőből 12 m széles közút kiszabályozása történik.



3.

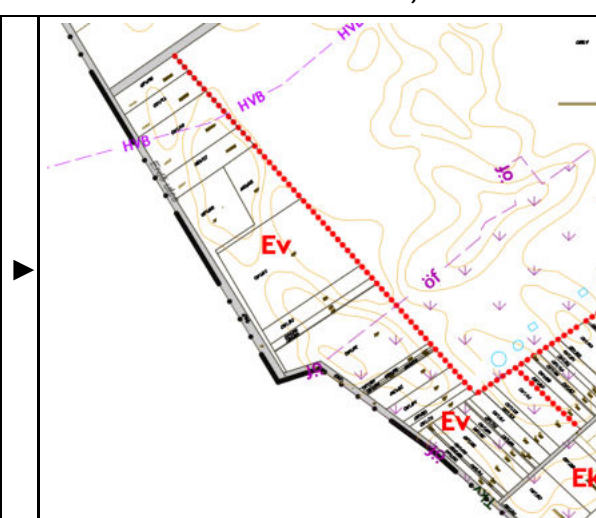
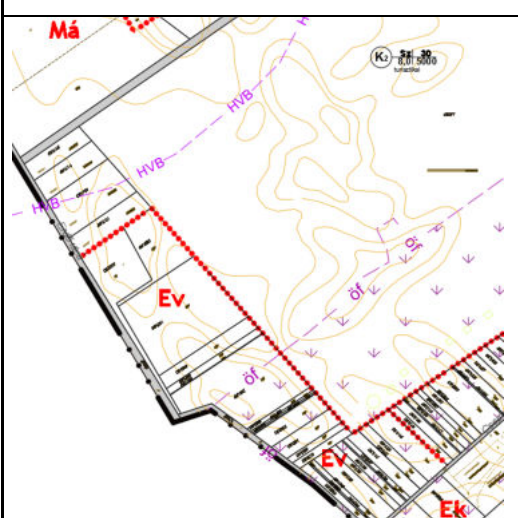
A Fiumei utca és Rejtő köz összekötésére korábban kiszabályozott 14 m széles utca törlése történik a 040/45 hrsz-ú telekről, így a 040/41 hrsz-ú telek ezen a szakaszon csak gyalogútként kerül szabályozásra. A Rejtő köz további szakasza 12 m szélességgel kerül kiszabályozásra.

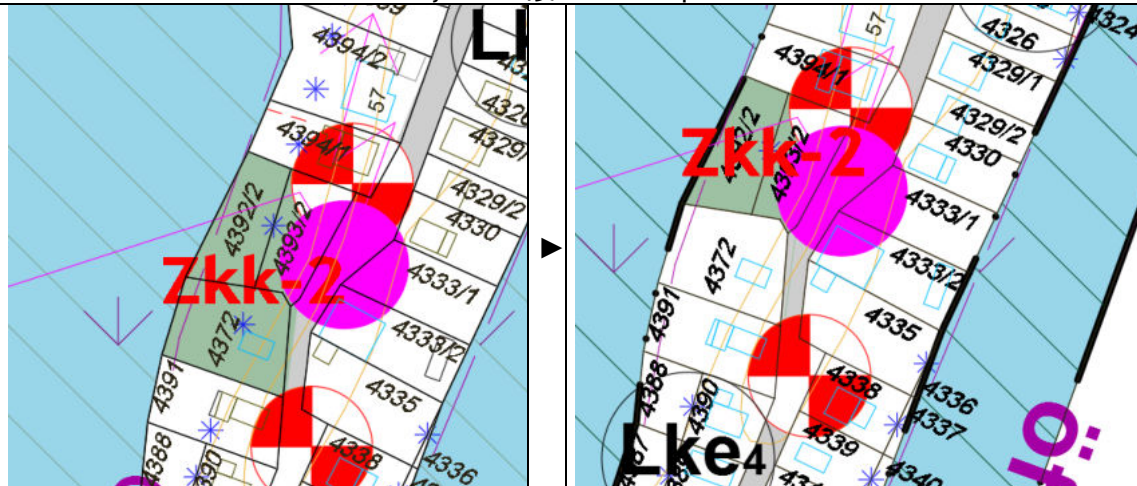
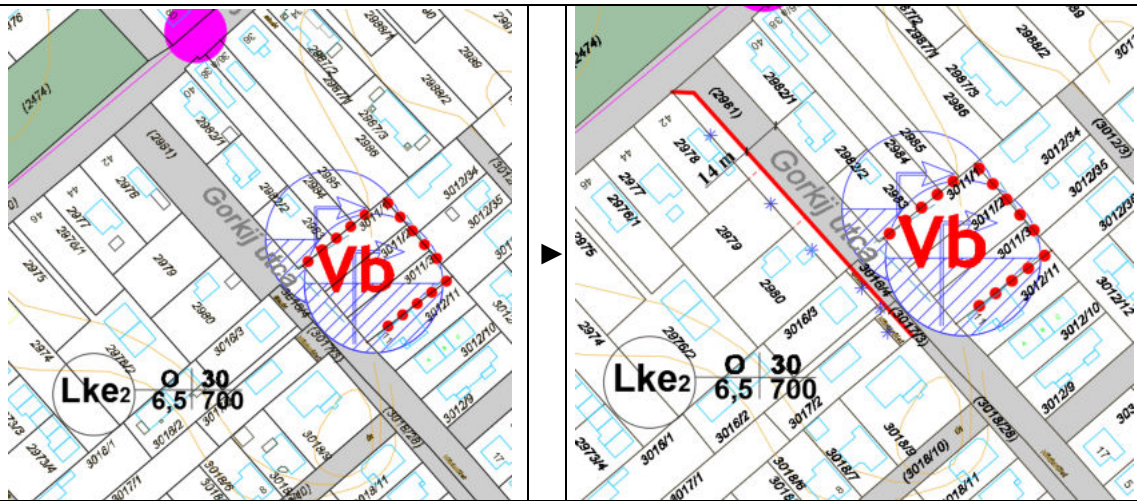
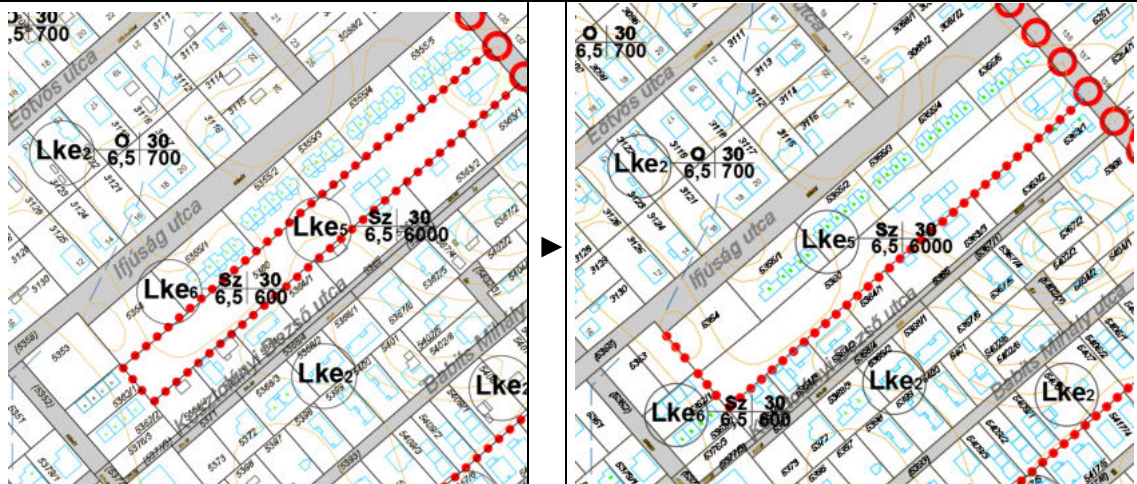
A 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. első 78/D. § (4) b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt területnek.



4.

Az Erdő utca mentén jelenleg Telephely művelési ágú, különleges turisztikai területhez tartozó telkek véderdőbe kerülnek átsorolásra **csererdősítés** céljából.

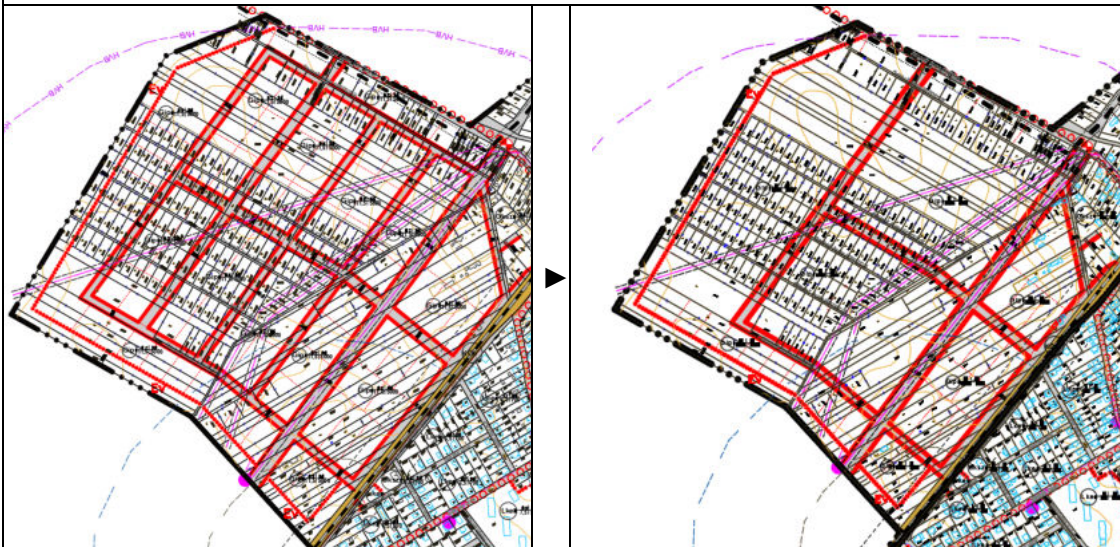


5.	A Dunasziget utcán található, a korábbi településrendezési eszközökben zöldterületként szabályozott 4372 telken épület áll. 
6.	A Gorkij (ma Wass Albert) utca szélességét csökkentené az önkormányzat a valós, kialakult szélességre. Az új szabályozási szélesség 14 m. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. első 78/D. § (4) b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt területnek. 
7.	Az Ifjúság utca beépítését az önkormányzat a nagyobb, tömbtelkes társasházias beépítés felé szeretné mozdítani. Ezért a 600 m²-es kialakítható telekméret helyett 6000 m²-es kialakítható telekméretet szabályozunk az 5354, 5355/1-5 hrsz-ú teleksorra. A telkek Lke6 övezetből Lke5 övezetbe kerülnek. Az építési övezet többi paramétere nem változik. 

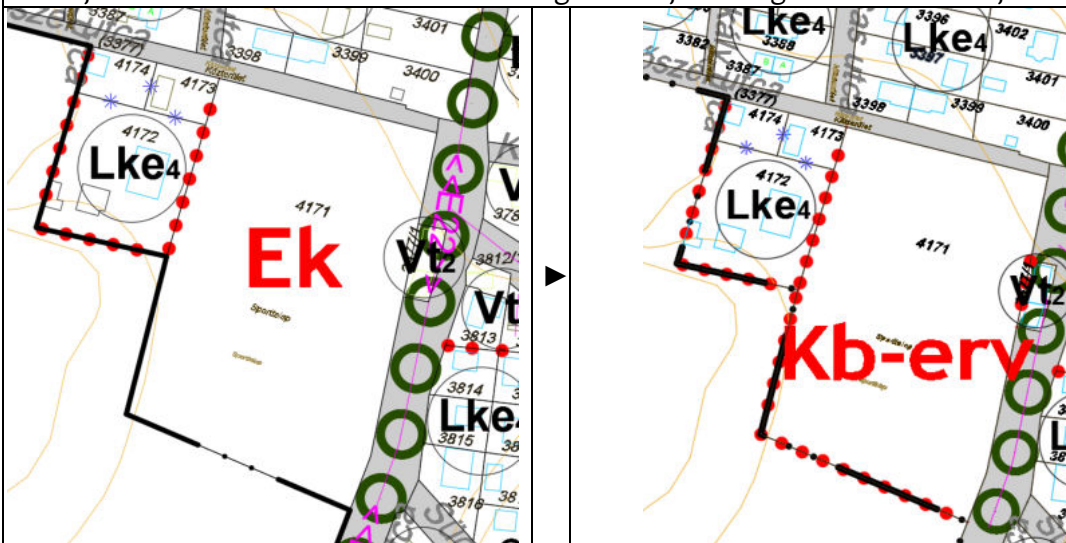
8.	A 042/5 hrsz-ú közjóléti erdőből már a hatályos terveken is 16 m széles közút került kiszabályozásra a Szabadkai utcától a Dunasor utcáig. A terület állami tulajdon, az erdészet kezelésében áll. Az önkormányzat szeretné a valóságnak megfelelő nyomvonalhoz igazodva kiszabályozni az utat. Az erdészet ebben partner. A szabályozási szélesség nem változik, csak a nyomvonal módosul minimális mértékben.
10.	A Bagoly utca két oldalának azonos övezetbe való sorolása a módosítás tárgya, a 3309/19-3309/27 hrsz-ú telkek Lke4 övezetből Lke6 övezetbe kerülnek.
11.	A 3308 hrsz-ú véderdő közjóléti erdőbe kerül átsorolásra

12. Szigethalom É-i ipari területén a tervezett 16 m széles feltáró utak törlésre kerülnek és csak a 22 m és 30 m széles tervezett gyűjtőutak maradnak közút övezetben. A 16 m széles tervezett feltáró utak megszüntetésével kialakuló nagyméretű tömbökön belül a vállalkozói igényeknek megfelelően kialakítandó magánutak szélességének szabályozása a HÉSZ-ben történik.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. első 78/D. § (4) b) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt területnek.

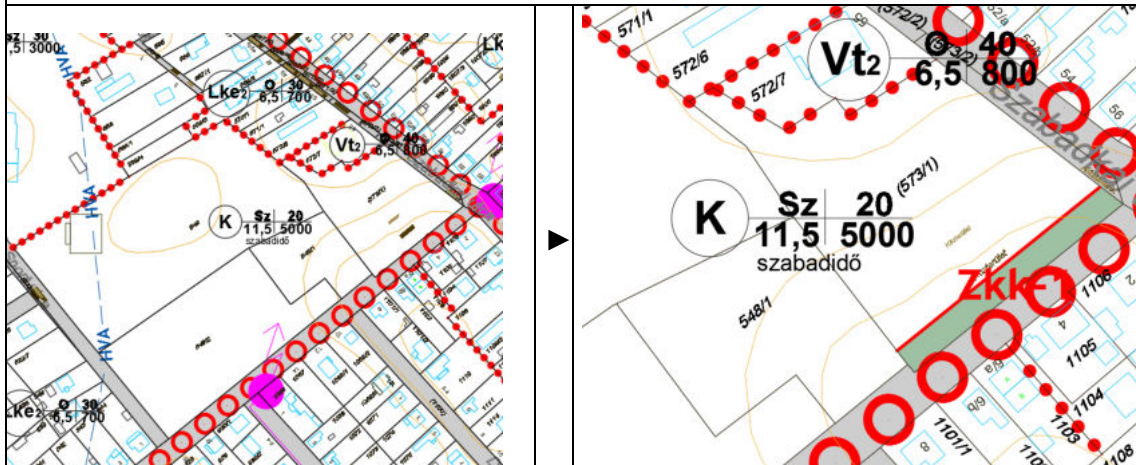


13. 4171 hrsz-ú telek közjóléti erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területbe kerül, mivel a volt Sporttelep aszfaltozott területén vendéglátó egységek létesítésére van igény. Az újonnan bevezetett övezet erdei vendéglátás céljára szolgál Kb-erv övezeti jelöléssel.



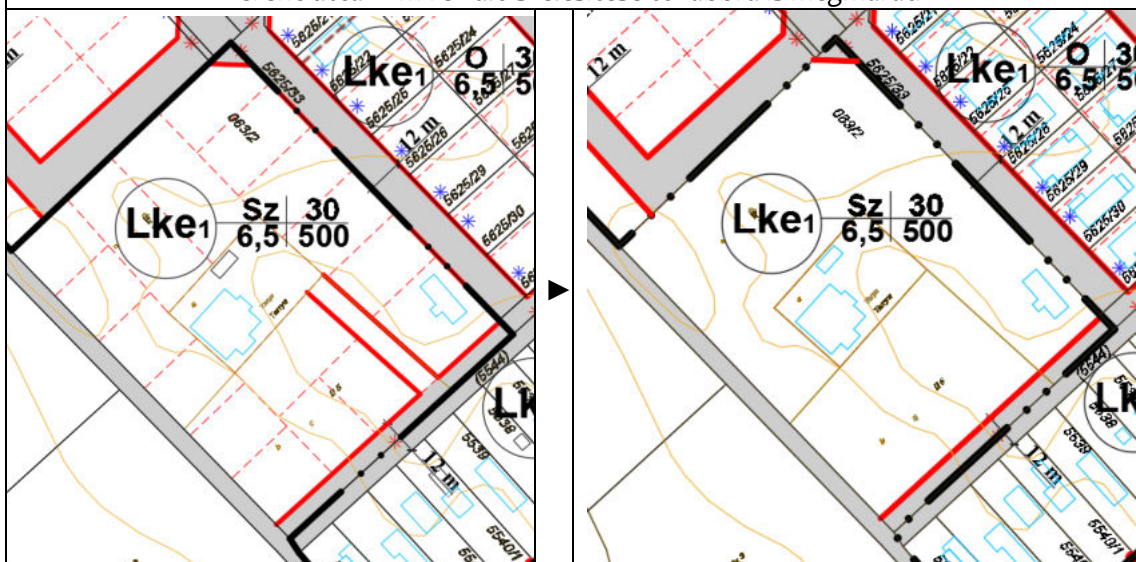
14.

Az 573/1 hrsz-ú Dísz tér korábban a Szabadidőpark tervezett bővítése miatt különleges területbe került. A tér egy részét az önkormányzat zöldterületbe kívánja visszasorolni.



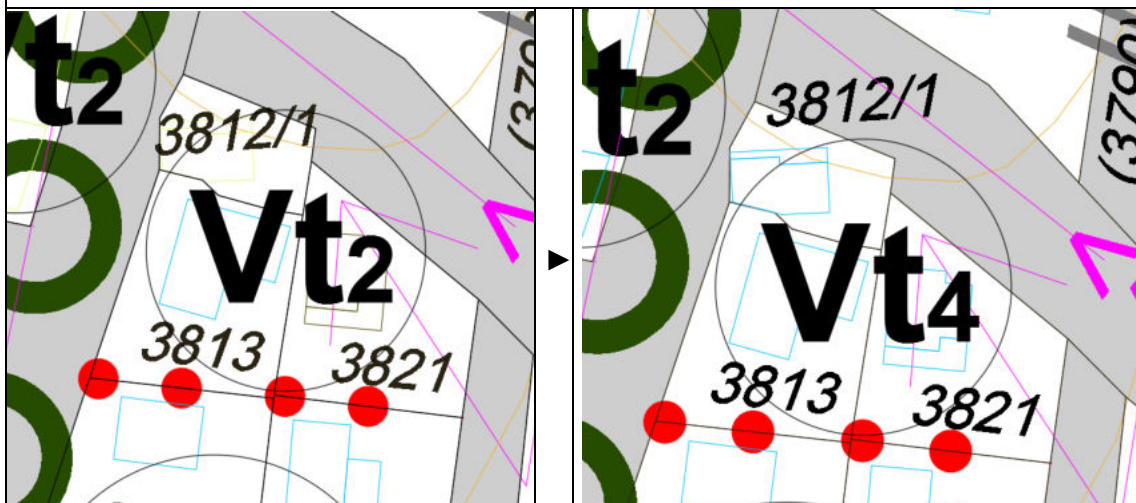
15.

A Csokonai Mihály utca és a Kölcsey Ferenc utca sarkán lévő Gere tanya telkén jelölt telekosztás és a kiszabályozott út törlése a telek lakossági szándékoknak megfelelő felosztása és beépíthetősége érdekében. A terület Lke1 övezeti besorolása változatlan marad. A Kölcsey Ferenc utca 12 m-re való szélesítése továbbra is megmarad.



16.

A Dunasoron, a Bogrács utca sarkán lévő 3812/1, 3813 és 3821 hrsz-ú telkek átsorolása Vt-2-ből Vt-4 építési övezetbe, ami jobban megfelel a kisméretű telkek jelenlegi beépítettségének.



A Helyi Építési Szabályzatba a 13. pontban jelölt területen kialakított új építési övezet, valamint az alábbi szabályozási célt szolgáló előírások kerülnek be:

- Kerekkel rendelkező mobilház, telepített lakókocsi, burkolatlan konténerépület elhelyezésének tiltása a teljes településen.
- Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet előírásainak kiegészítése azzal, hogy az előkert mérete: 0 m, de az utcai telekhatárral párhuzamos 5m mély sávon belül csak legalább egy oldalán nyitott kukatároló és kerékpártároló helyezhető el, legfeljebb 20 m² alapterülettel.
- Az OTÉK 47.§ (3) alapján egyedi tisztító berendezés alkalmazásának engedése azokon a telkeken, ahol még nincs kiépítve a közüzemi csatorna vagy műszakilag nem is kiépíthető.
- A lakóövezetekben az állattartó épületek helyének szabályozása.
- A 4171 hrsz-ú telekből új övezet kiszabályozása vendéglátóhelyek elhelyezéséhez.
- Lakóövezetekben megengedni, hogy a részben építési helyen kívül álló épület egészére magastető épülhessen.
- A kerítés építésénél a kötelezően megépítendő oldalak konkretizálása az OTÉK előírásaihoz képest.
- A közterülettel határos kerítések átláthatóságának szabályozása. A bármely telekhatárra építendő kerítések magasságának 180 cm-ben való maximalizálása.
- Lakóövezetekben, lakóépület építése esetén, tároló és gépkocsitároló egyidejű építése esetén nagyobb beépíthetőség meghatározása, mint ezek nélkül. A szabályozás célja a tárolók egyidejű építésének elősegítése, mivel az utólagos építésekből több probléma adódik.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Szigethalom város a Településfejlesztési koncepcióját a 201/2016. (XI. 22.) Kt. határozattal fogadta el.

Szigethalom Város Településfejlesztési koncepciója:

Településfejlesztési koncepcióban meghatározott cél		Településrendezési eszközök módosítása
Funkcióbővítő, életminőség-javító, a vállalkozások letelepedését elősegítő összehangolt fejlesztés	►	É-i iparterület úthálózatának átgondolása, flexibilisebb telekosztást lehetővé téve ezáltal
natur turizmus	►	erdei vendéglátóhely legalizálása, újak kialakításának lehetővé tétele
minőségi lakóhely és heterogén településszerkezet kialakítása	►	Településkép megőrzése a HÉSZ előírások pontosításával
	►	Ifjúság utca beépítési paramétereinek módosítása

TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

A város településrendezési eszközeit 2018-ban készítette társaságunk, a Poltrade Bt., és a Képviselőtestület az alábbi önkormányzati döntésekkel fogadta el:

- a 197/2018. (XII. 11.) Kt. határozat Szigethalom Város Településszerkezeti tervéről;
- a 19/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról.

Az időközben több módosításra is sor került (lásd: a tervezési előzmények felsorolásánál a 3. oldalon). A legutolsó módosítás Szigethalom, Mű út (51104 sz. út) és a ráckevei H6 HÉV vonal külön szintű keresztezése és csatlakozó csomópontjainak megvalósítására vonatkozott Szigetszentmiklós- Gyártelep megálló mellett. A tervezési terület a Mű út „Észak” – 5101 j. út és a Mű út „déli Körforgalom” – 51104 j. út közötti, Szigethalom területét érintő változásokkal, a szükséges közlekedési célú közterületek kiszabályozásával foglalkozott:

- 178/2024. (XII. 17.) Kt. határozat Szigethalom Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

- Szigethalom Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelete Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

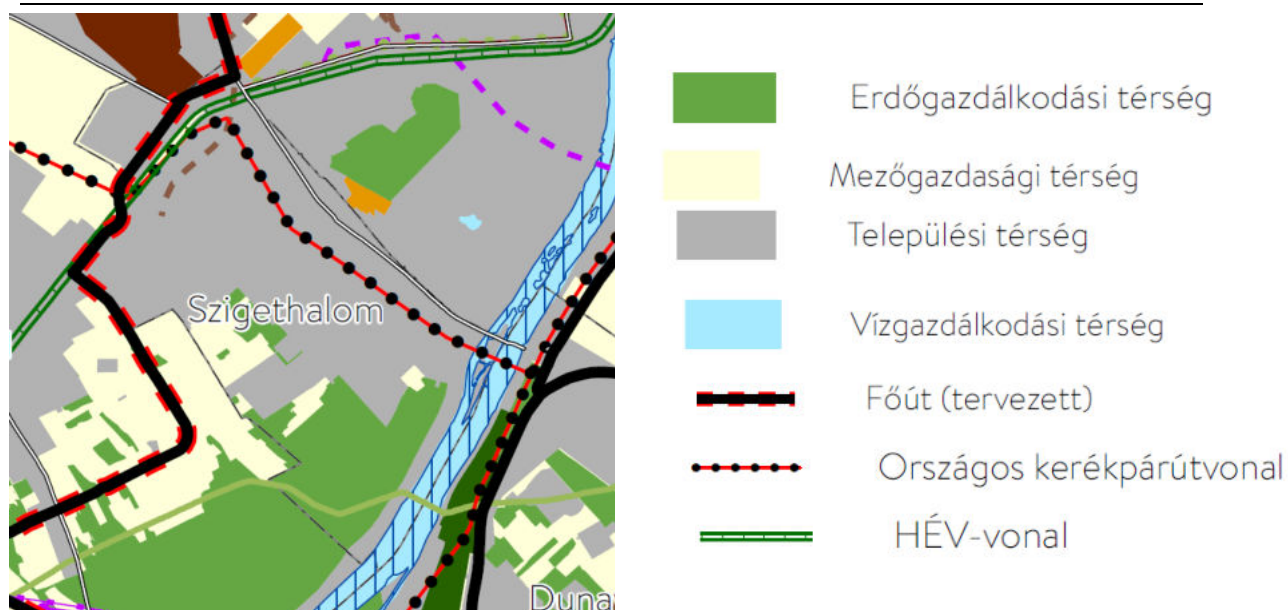
A módosításokat az elfogadásukat követően minden esetben egységes szerkezetbe foglaltuk a 2018-as alaptervvel.

A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

A magasabb szintű területrendezési terveket tekintve Szigethalom város területére jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvMr.), valamint Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete Pest megye Területrendezési tervéről (a továbbiakban: PMTrT) előírásait kell figyelembe venni.

Térségi területfelhasználás – Térségi szerkezeti terv

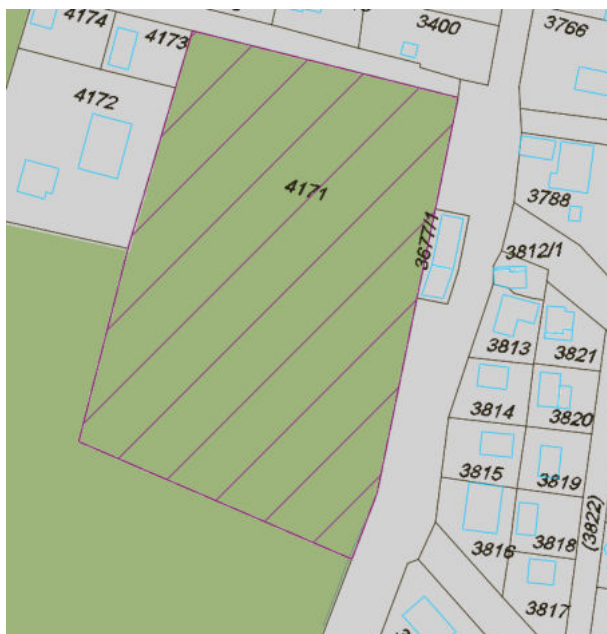


A fentiekben bemutatott 16 módosítás közül négy, a 7., 10., 15. és 16. számú, települési térséget érintő módosítás olyan építési övezeti átsorolás, amely csak a szabályozási terven jelenik meg, a településszerkezeti terven nem.

Sorszám	HRSZ	Térségi területfelhasználás	Megfelelés
1	052/2	települési térség	Megfelel
2	051/10	mezőgazdasági térség	Megfelel
3	040/44, 040/45, 040/41	települési térség	Megfelel
4	051/15- 051/12	települési térség	Megfelel

5	4372	települési térség	Megfelel
6	2981	települési térség	Megfelel
8	042/5	erdőgazdálkodási térség	Megfelel
9	Mű út- Kossuth Lajos u.- Fiumei u.- Széchenyi utcák által határolt két tömb	települési térség	Megfelel
10	3309/19-3309/27	települési térség	Megfelel
11	3308	mezőgazdasági térség	3,21 ha eltérés
12	a HÉV túloldalán, Szigethalom É-i ipari területe	települési térség	Megfelel
13	4171	erdőgazdálkodási térség	0,84 ha eltérés
14	573/1	települési térség	Megfelel

► Az 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14-es számú módosítások települési térségben történnek. A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, így az előírásoknak megfelel a terv.



Erdőgazdálkodási térség - eltéréssel érintett terület (lila sraffozás):

11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

► Az erdőgazdálkodási térséget a 8-as és a 13-as módosítás érinti. A 8-as módosítás egy meglévő, aszfaltozott út nyomvonalának kiigazítása (0,0147 ha). Közutakat az MATrT nem jelöli, így ezt a változást nem vesszük

eltérésnek. A 13-as módosítás olyan telekre vonatkozik, amelynek egy része már jelenleg is aszfalt burkolatú. A jövőben építendő erdei vendéglátóhelyek elhelyezésénél fontos szempont lesz a meglévő faállományt megőrzése.

Agglom. Szerkezeti terv:	Tv-ben (ha):	Eltérés a jelen módosításban (ha):	Eltérés a település teljes területén (ha):	Egyezés mértéke (%):	Megfelelés:
Erdőgazdálkodási térség	159,7965	0,84 ha	4,87 ha	96,95% > 95%	MEGFELELŐ

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

► Mezőgazdasági térséget a 2-es és 11-es módosítást érint. A 2-es módosítás egy közút kijelölése. Közutakat az MATrT nem jelöli, így ezt a változást nem vesszük eltérésnek. A 11-es módosítással érintett 3308 hrsz-ú terület már a 2006-os tervekben is erdőterületként szerepelt. Ez a valós, beerdősült állapotnak is megfelel.

A teljes település területét vizsgálva a hatályos terv készítése óta a törvényi övezet megváltozott, a felülvizsgálat nem történt még meg. A jelenlegi tervmódosítás nem ad felhatalmazást a térségi területhez való igazításra. Jelenlegi állapot nem felel meg a mezőgazdasági térségnek. Amennyiben a mostani módosítást nem vennénk figyelembe, akkor sem felelnénk meg a törvénynek (66,7% lenne a megfelelés.)

Agglom. Szerkezeti terv:	Tv-ben (ha):	Eltérés a jelen módosításban (ha):	Eltérés a település teljes területén (ha):	Egyezés mértéke (%):	Megfelelés:
Mezőgazdasági	54,36	3,21	21,31	60,8% < 75%	NEM MEGFELELŐ

c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

► **A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási területbe sorolja a településszerkezeti terv.**

Új beépítésre szánt terület

A 419/2021. Korm. rendelet 50. Átmeneti rendelkezések 78/D. § (4) bekezdés b) pontja szerint **helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.** A fenti átmeneti rendelkezés figyelembevételével jelen módosítás során egyetlen olyan új beépítésre szánt terület kijelölése szerepel a tervezetben, amely esetén nem közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, ez az 5. számú módosítás.

változás sorszáma	hrs.	hatályos területfelhasználás		tervezett területfelhasználás	terület (ha)
5.	4372	Zkk	►	Lke	0,0412
új beépítésre szánt terület összesen:					0,0412

MATrT

12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Zöldterület övezetből, erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület:

változás sorszáma	hrsz.	hatályos területfelhasználás		tervezett területfelhasználás	terület (ha)
5.	4372	Zkk	►	Lke	0,0412

Új erdőterület vagy zöldterület övezet:

változás sorszáma	hrsz.	hatályos területfelhasználás		tervezett területfelhasználás	terület (ha)
4.	051/15-051/12	K	►	Ev	1,05
7.	042/5	Köu	►	Ek	0,0149
14.	573/1	K	►	Zkk	0,1008
új erdőterület vagy zöldterület övezet összesen:					1,1657

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését

Az 1., 3., 4. és 14. számú módosításokkal az előírás teljesül.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület, mint csereterület:

változás sorszáma	hrsz.	hatályos területfelhasználás		tervezett területfelhasználás	terület (ha)
1.	052/5	K	►	KÖu	0,24
3.	040/31	Lke	►	KÖu	0,06
4.	051/15-051/12	K	►	Ev	1,05
14.	573/1	K	►	Zkk	0,1008
csereterület összesen:					1,4508

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának

megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

► **Az a) pont szerinti csereterület rendelkezésre áll, így az előírást nem kell alkalmazni.**

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

► **A 14. pontban szereplő 573/1 hrsz-ú zöldterület önkormányzati tulajdonú.**

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

► **Új beépítésre szánt területnek csak a 4372 hrsz-ú telek számít, ami már beépült. A beépítés illeszkedik a Dunasziget szerkezetéhez, az infrastruktúra kapacitás adott a területen.**

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

► **Az új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a város közigazgatási határához 200 m-nél közelebb. A 12. sz. módosítás során, az Északi iparterületen tervezett gazdasági területen a hatályos terven jelölt, a módosítással megszűnő tervezett feltáró közutak helyett csak látszólag jön létre új beépítésre szánt terület, hiszen a tömbbelsőekben a telkek megközelítését biztosító magánutak fognak kiépülni a betelepülni kívánó vállalkozók igényeire tekintettel, a jelenlegi telkeket lehetőség szerint jobban figyelembe vevő, rugalmasabb telekalakítási lehetőségek érdekében.**

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

► **Az új beépítésre szánt terület kijelölése során nem jön létre a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület.**

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

► **Új lakóterület települési térség területén kerül kijelölésre.**

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

► **Nem érint a módosítás nagy kiterjedésű zöldterületet.**

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

► **5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület nem kerül kijelölésre.**

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

► **Az MATrT-vel való összhang megteremtése érdekében még nem történt meg a terv felülvizsgálata. Jelen módosítás során a hatályos szerkezeti tervhez képest az erdők területe kb. 0,05 ha-ral csökken.**

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

► **Szigethalom területén nincs 10 hektárt meghaladó új sportolási célú terület.**

(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

► **Szigethalom területén nincs Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség.**

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.).

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

► **Az 5. sz. módosítással a zöldterület 0,098 ha-ral csökken, amit a 14. sz. módosítás 0,1008 ha-ral pótol, így a zöldterület nagysága nem csökken. Jelen módosítás így teljesíti az a) pontban előírt szabályt.**

A b) pontban szereplő előírással kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy Szigethalom város beépítésre szánt területe 524,5172 ha, aminek a 3 %-a 15,73552 ha. Szigethalmon összesen 3,84 ha zöldterület van, ez mindössze 0,732 %-a a beépítésre szánt területnek, az elvárt érték negyede. Jelen módosítás csak a felsorolt 16 pontban szereplő módosításokra terjed ki. A jogszabály szerint hiányzó zöldterület pótlására, területek átsorolására a közeljövőben tervezett teljes felülvizsgálat keretében kerülhet majd sor, de meg kell állapítanunk, hogy a település annyira beépült, hogy a települési térségen belül a felülvizsgálat során sem lehet majd a hiányzó közel 12 ha zöldterületet biztosítani.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
- b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
- c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
- (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet)

első 78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

► **A 3. számú, 6. számú és 12. számú módosítás esetén közút elhelyezésére szolgáló terület csökken, így ezek a módosítások nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésnek.**

változás sorszáma	hrs.	hatályos területfelhasználás		tervezett területfelhasználás	terület (ha)	
3.	040/44, 040/45	KÖu	►	Lke	0,16	szabályozási vonal/ tervezett út törlése
6.	2981	KÖu	►	Lke	0,06	út szélesség csökkentése
12.	Szigethalom É-i ipari területe	KÖu	►	Gip	3,89	tervezett feltáró utak megszűntetése
	összesen:				4,1100	

Méptv.

7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Zöldterület övezetből, erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület:

változás sorszáma	hrs.	hatályos területfelhasználás		tervezett területfelhasználás	terület (ha)
5.	4372	Zkk	►	Lke	0,0412
összesen:					0,0412

Új erdőterület vagy zöldterület övezet:

változás sorszáma	hrs.	hatályos területfelhasználás		tervezett területfelhasználás	terület (ha)
4.	051/15-051/12	K	►	Ev	1,05
7.	042/5	Köu	►	Ek	0,0149
14.	573/1	K	►	Zkk	0,1008
összesen új erdőterület vagy zöldterület övezet					1,1657

A csereterület zöldterület övezetként kijelölt 14. sz. módosítás ma is közkerti funkciót lát el, így továbbra is alkalmas az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Országos övezetek



OÖH – Ökológiai folyosó övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MATrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely

az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

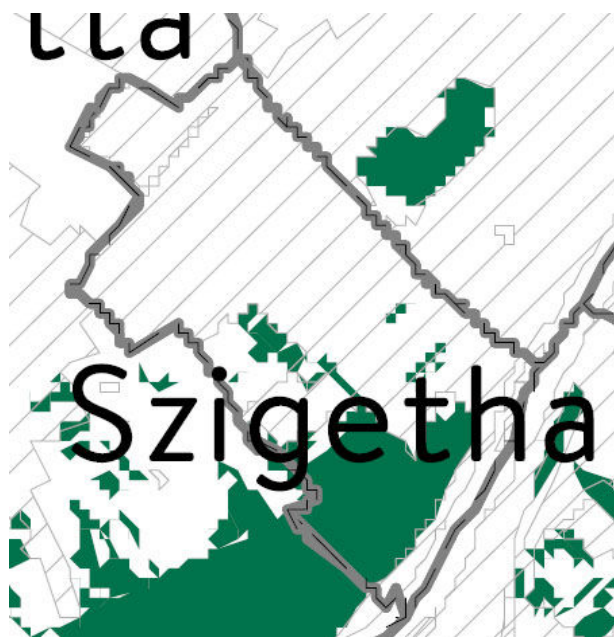
► **Az övezetekben új beépítésre szánt területet nem jelöl a terv.**

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

► **Az övezetekben meghatározott területfelhasználási egységekben (erdőterület, vízgazdálkodási terület) a felsorolt építmények nem alakíthatók ki, bányaterület nem található, bányászati tevékenység nem végezhető.**

Erdők övezete



29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati

tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

► **A szerkezeti terv bányaterületet nem jelöl.**

Övezet:	Tv-ben (ha):	Eltérés a módosítás területén (ha):	Eltérés a teljes település területén (ha)	Egyezés mértéke (%):	Megfelelés:
Erdők övezete:	169,7018	0,84	7,7735	95,42% > 95%	MEGFELELŐ

Tájképvédelmi terület övezete

4.§ (1) (...) a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak

felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

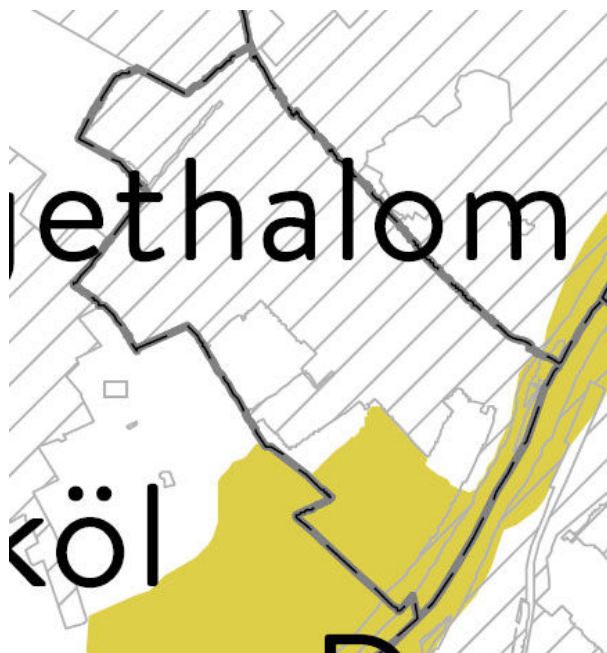
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

► Az övezet területe erdő és vízgazdálkodási területbe tartozik, melyek közül épület csak az erdőterületen helyezhető el. Az épületek tájba illesztését a hatályban lévő településképi rendelet határozza meg.

► Az övezetben bányászati tevékenységet engedélyező területfelhasználást nem jelöl a terv.



Vízminőség-védelmi terület övezete



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

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások

► A vízvédellel érintett területeket és a vonatkozó előírásait a HÉSZ tartalmazza, azokon bányászati tevékenység végzését nem teszi lehetővé.



9. §. A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

► **Szigethalmon nincs kiemelt logisztikai fejlesztési terület.**

Örökségvédelem, természetvédelem és környezetvédelem

A településszerkezeti terv módosításával az örökségi, természeti és környezeti értékek károsodásával nem kell számolni. Az épületek tájba illeszkedését a Településképi rendeletnek való megfelelés biztosítja.

A módosított területek régészeti lelőhelyet nem érintenek.

SZIGETHALOM VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

4. SZ. MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárás,
314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés szerinti
várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez

2025. december hó

*Szigethalom Város Önkormányzatának .../2025. (.....) sz. Kt. határozata
Szigethalom Város 197/2018.(XII.1.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti
tervének módosításáról*

Szigethalom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján megállapítja Szigethalom 197/2018. (XII.1.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a változással érintett területeken.

A határozat 1. melléklete a POLTRADE Bt. által készített TSZT-4m sz. módosított településszerkezeti tervlap, 2. melléklete a településszerkezeti terv módosításának leírása.

A határozat elfogadásával a 197/2018. (XII.1.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv 1. melléklete, a TSZT jelű tervlap hatályát veszti.

Melléletek:

- 1. melléklet: TSZT-4m sz. Módosított településszerkezeti tervlap
- 2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Szigethalom, 2025. ... napján

Felelős: Fáki László polgármester

Határidő: folyamatos

.....

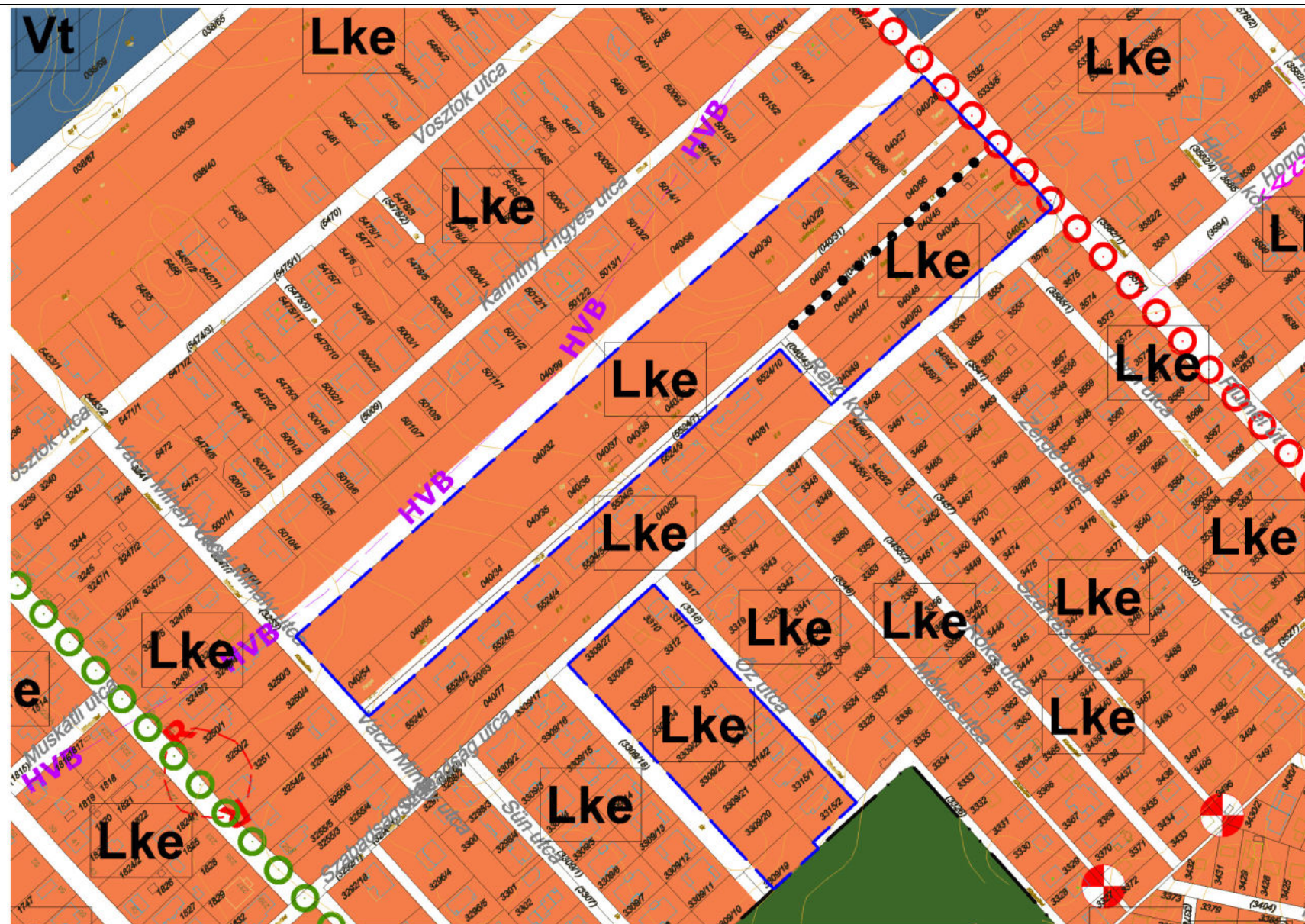
Fáki László
polgármester

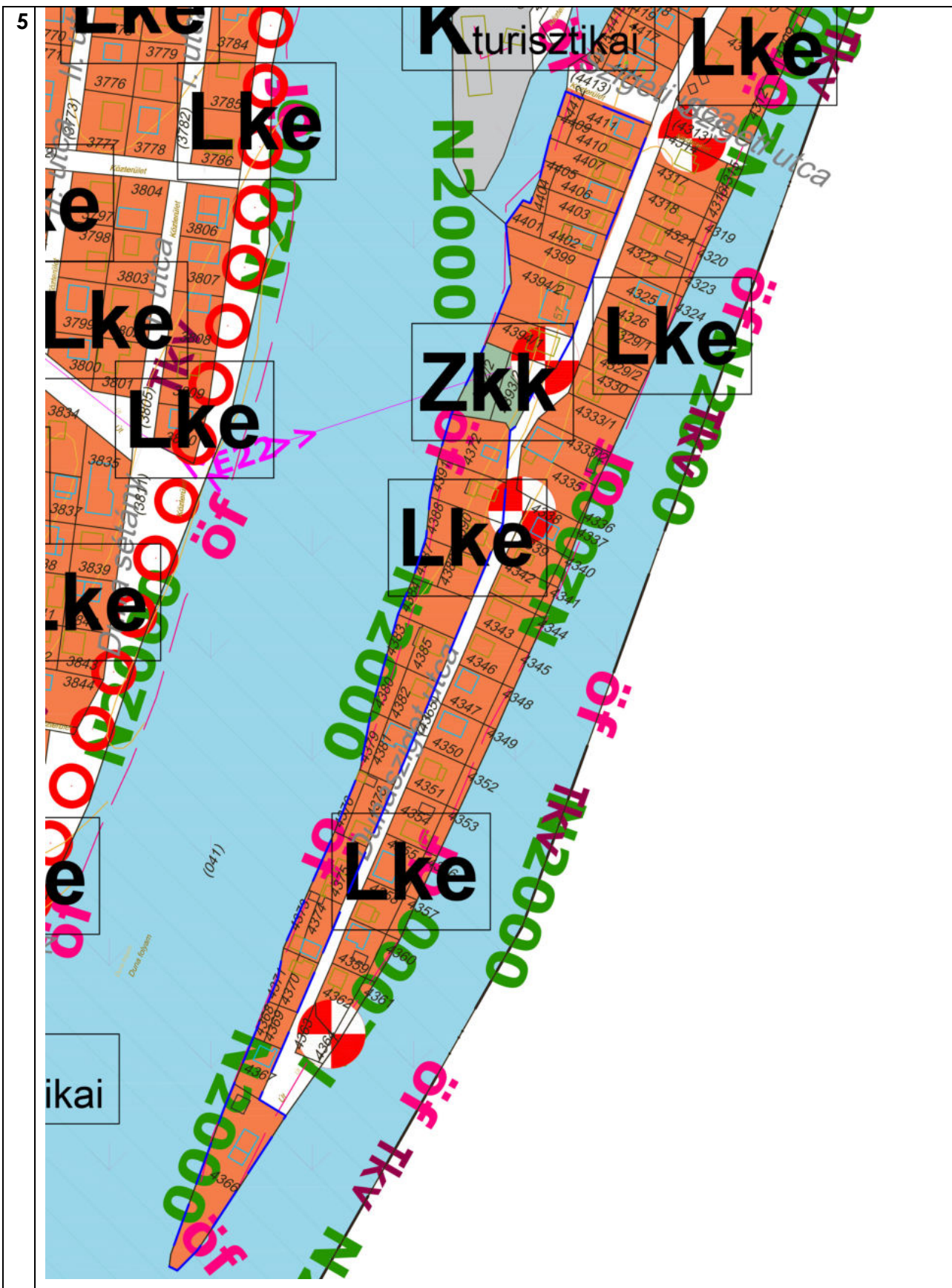
.....

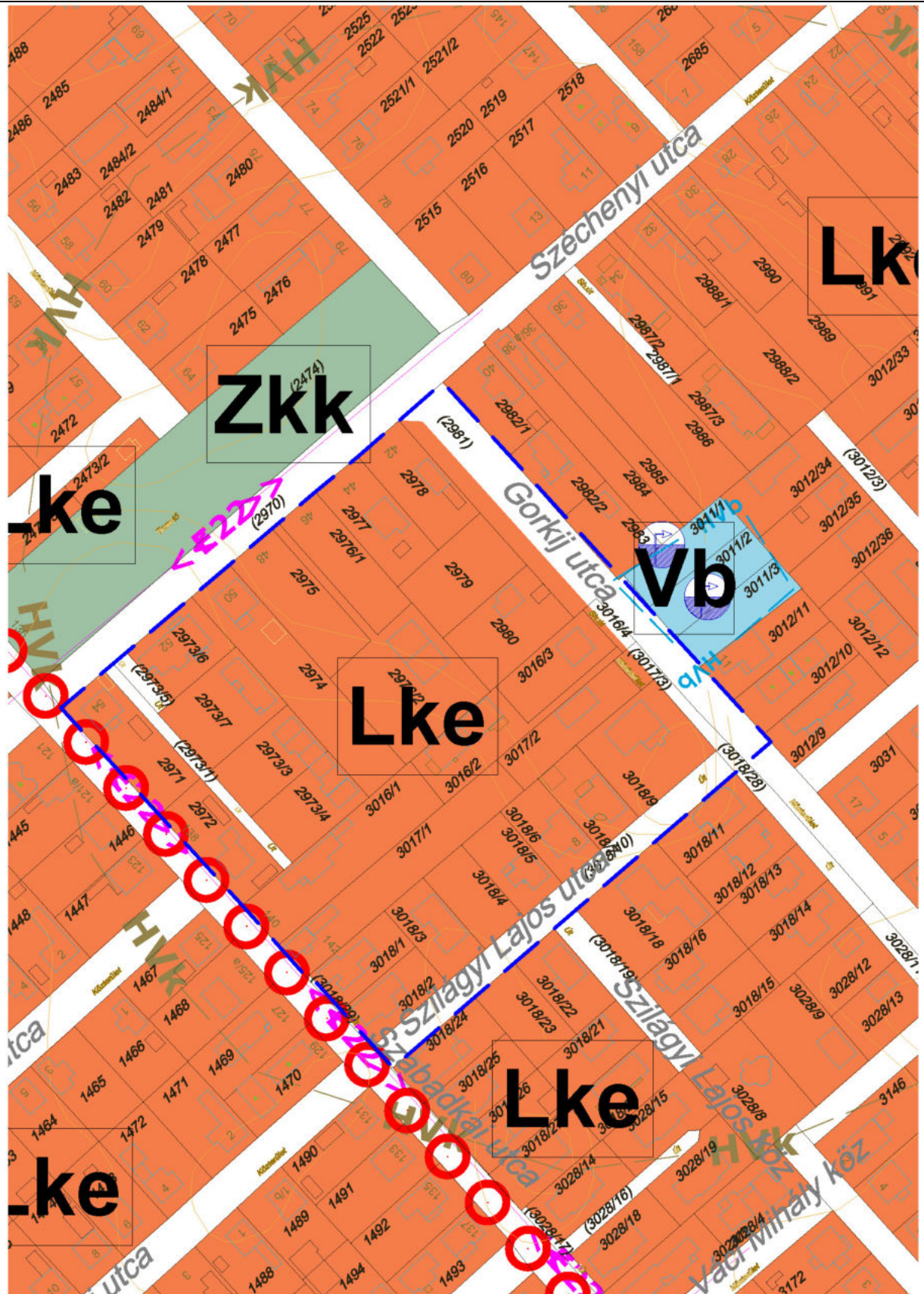
dr. Stiebel Viktória
jegyző

1.melléklet: Módosított településszerkezeti tervlap („TSZT-4m” tervlap):

[illegible]

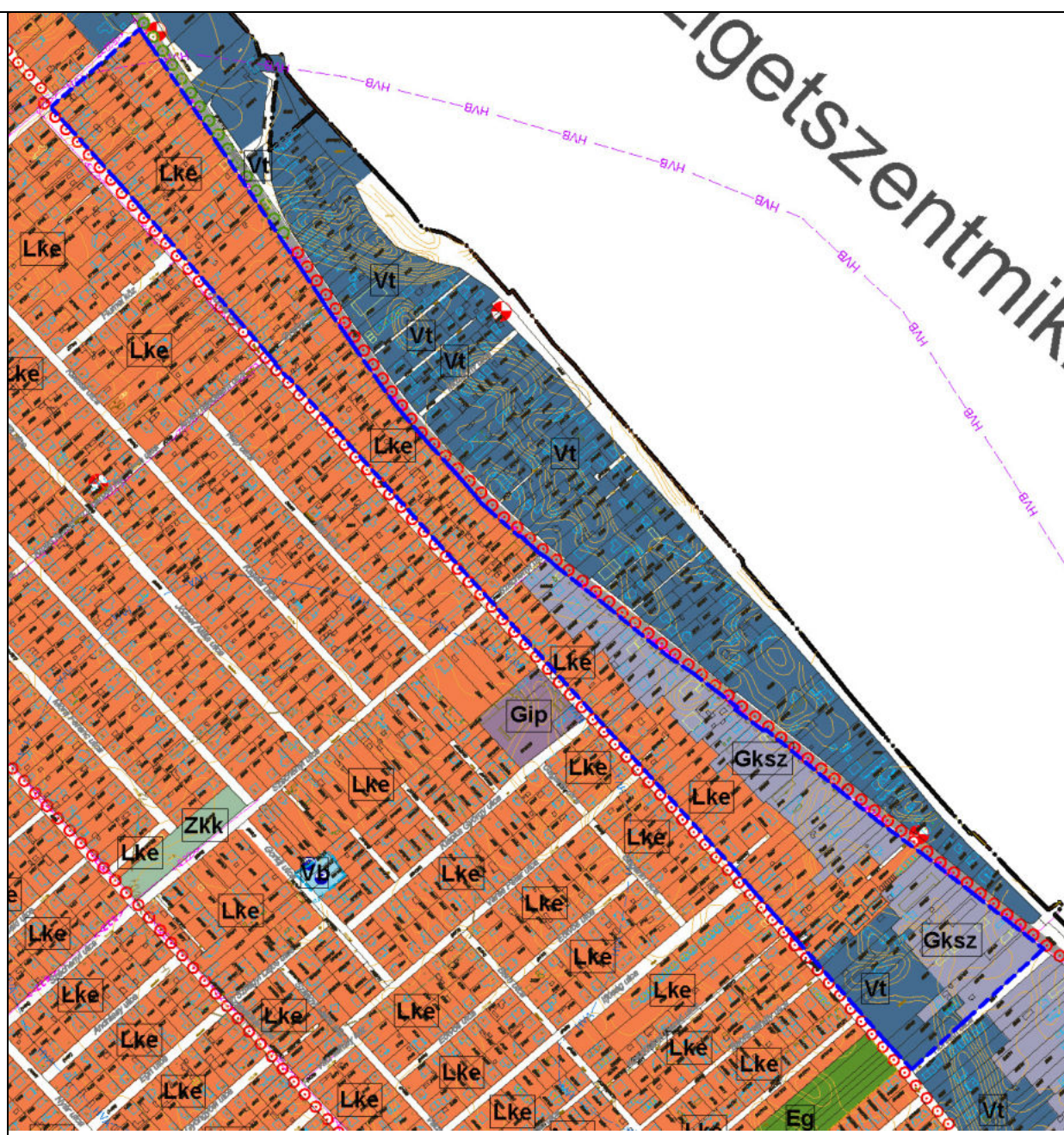


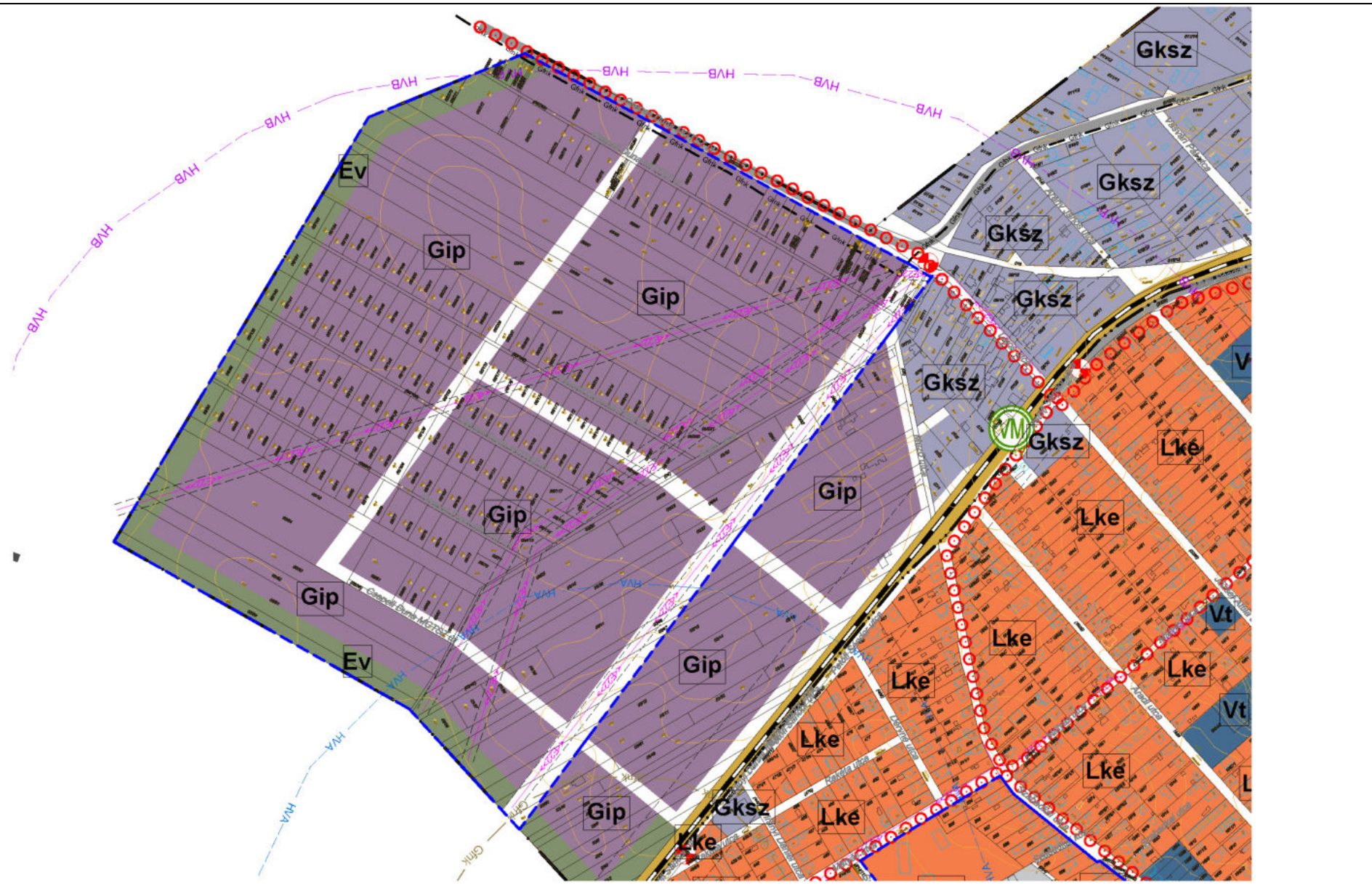


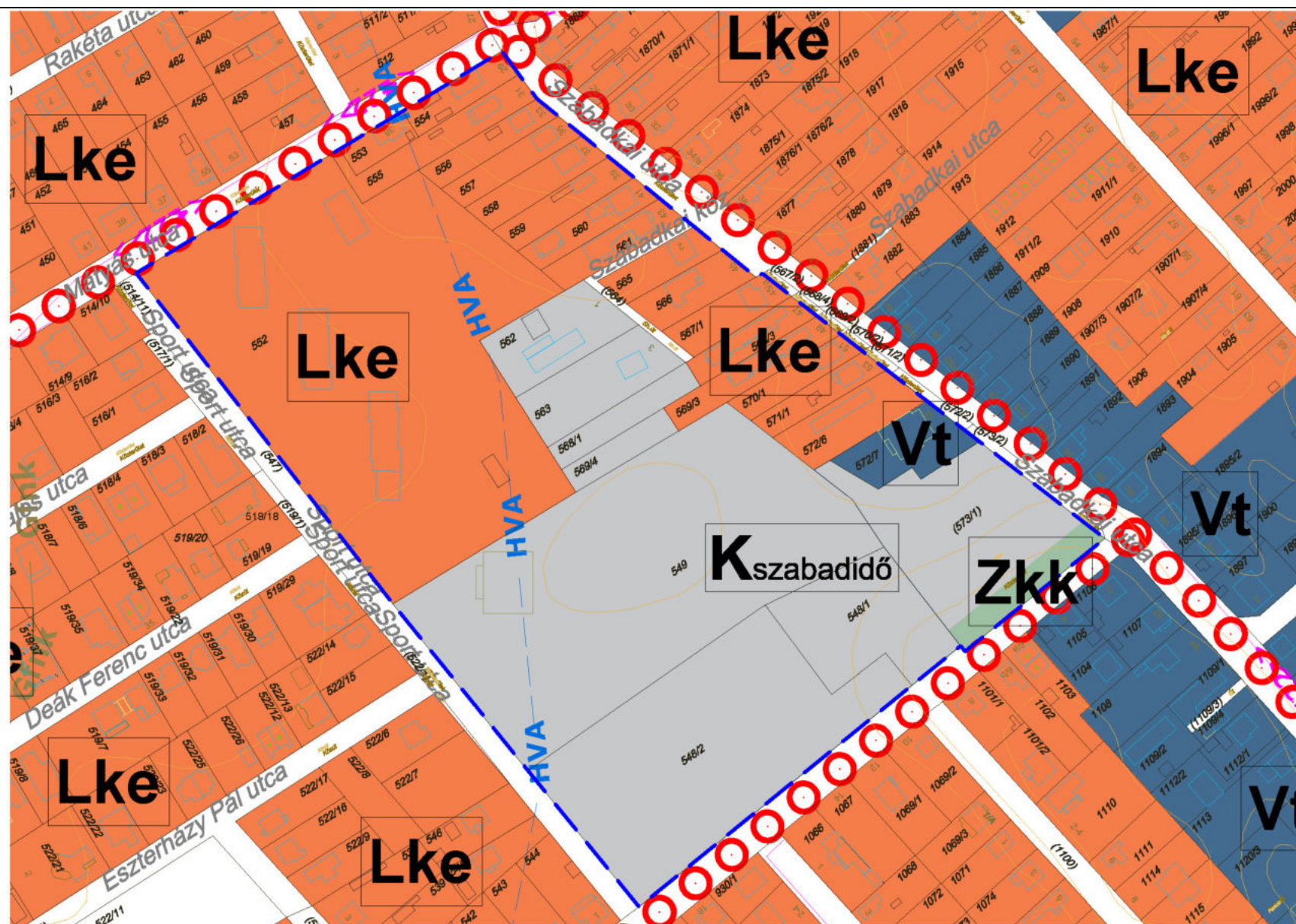


8, 11, 13





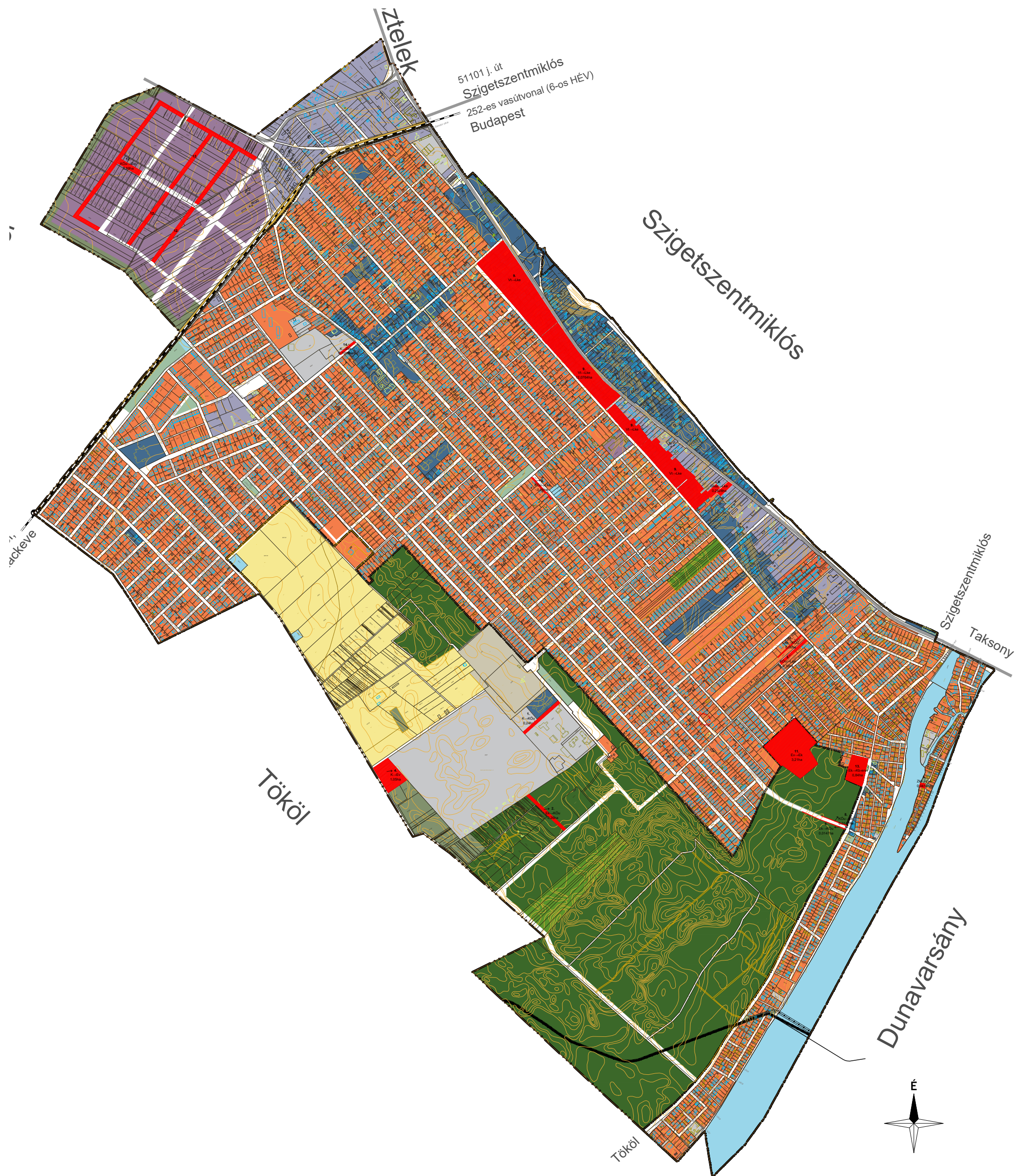




2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1.	052/5	Kertvárosias lakóterület (Lke)	►	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,24
2.	051/10	Közzóléti erdőterület (Ek)	►	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,26
3.	040/44, 040/45	Közüti közlekedési terület (Köu)	►	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,16
	040/31	Kertvárosias lakóterület (Lke)	►	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,06
4.	051/15- 051/12	Beépítésre szánt különleges terület (K)	►	Védelmi erdőterület (Ev)	1,05
5.	4372	Zöldterület - közkert (Zkk)	►	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,0412
6.	2981	Közüti közlekedési terület (Köu)	►	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,06
8.	042/5	Közzóléti erdőterület (Ek)	►	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,0147
	042/5	Közüti közlekedési terület (Köu)	►	Közzóléti erdőterület (Ek)	0,0149
9.	Mű út- Kossuth Lajos u.- Fiumei u.- Széchenyi utcák által határolt két tömb és a Fiumei út mentén a Széchenyi és a Horváth utcák között	Településközponti vegyes terület (Vt)	►	Kertvárosias lakóterület (Lke)	12,0764
		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	►	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,2828
11.	3308	Védelmi erdőterület (Ev)	►	Közzóléti erdőterület (Ek)	3,21
12.	a HÉV túloldalán, Szigethalom É-i ipari területe	Közüti közlekedési terület (Köu)	►	Ipari gazdasági terület (Gksz)	3,89
13.	4171	Közzóléti erdőterület (Ek)	►	Különleges beépítésre nem szánt erdei vendéglátóhelyek (Kb-erv)	0,84
14.	573/1	Beépítésre szánt különleges terület (K)	►	Zöldterület - közkert (Zkk)	0,1008



 Poltrade Bt. Urban Landscape Design 1096 Budapest, Teleny u. 23			
SZIGETHALOM TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK Áltatámasztó munkarészek Településszerkezeti változások		Településtervezés	Mohácsai Katalin, vezető településmérnök (TT 01-6108) Tilgneri Diana, okl. településmérnök (TT 13-1374) dr. Laposi József, okl. tájépítésmérnök (TT/17 19-0384) Vida Zoltán, okl. építésmérnök (05-1619 K3a/1)
M = 1 : 15000	2025. december	Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	dr. Laposi József, okl. tájépítésmérnök (TT/17 19-0384)
Tervszám: ULD/4m/2024	Tszv-4	Közeledés	Vida Zoltán, okl. építésmérnök (05-1619 K3a/1)
		Közműellátás	Hancsár Emőke, okl. építésmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)

b) Biológiai aktivitásérték

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) Az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

► A felülvizsgálat során a település biológiai aktivitásértéke a terv révén kis mértékben, 48,812 értékponttal nőtt. Azóta készült módosítások során nem volt szükség biológiai aktivitás érték számításra. A jelenlegi módosítás során pedig 27,27592 értékponttal nő a biológiai aktivitás érték.

Változás s.sz.:	új HRSZ/HRSZ részlet:	Terület nagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	Megl. BA-érték	MEGLÉVŐ BA-ÉRTÉKPONT	►	Új ter. felh.	Új BA-érték	ÚJ BA-ÉRTÉKPONT	BA-ÉRTÉK VÁLTOZÁS:
1	052/5	0,24	K	1,5	0,36	►	KÖu	0,5	0,12	-0,24
2	051/10	0,26	Ek	9	2,34	►	KÖu	0,5	0,13	-2,21
3	040/44, 040/45	0,16	KÖu	0,5	0,08	►	Lke	2,7	0,432	0,352
	040/31	0,06	Lke	2,7	0,162	►	KÖu	0,5	0,03	-0,132
4	051/15- 051/12	1,05	K	1,5	1,575	►	Ev	9	9,45	7,875
5	4372	0,0412	ZKK	6	0,2472	►	Lke	2,7	0,11124	-0,1359
6	2981	0,06	KÖu	0,5	0,03	►	Lke	2,7	0,162	0,132
7	042/5	0,0147	Ek	9	0,1323	►	Köu	0,5	0,00735	-0,12495
	042/5	0,0149	Köu	0,5	0,00745	►	Ek	9	0,1341	0,12665
9	Mű út- Kossuth Lajos u.- Fiumei u.- Széchenyi utcák által határolt két tömb és a Fiumei út mentén a Széchenyi és a Horváth utcák között	12,0764	Vt	0,5	6,0382	►	Lke	2,7	32,60628	26,56808
		0,2828	Gksz	0,4	0,11312	►	Lke	2,7	0,76356	0,65044
11	3308	3,21	Ev	9	28,89	►	Ek	9	28,89	0
12	a HÉV túloldalán, Szigethalom É-i ipari területe	3,89	KÖu	0,5	1,945	►	Gip	0,2	0,778	-1,167
13	4171	0,84	Ek	9	7,56	►	Kb-erv	3,2	2,688	-4,872
14	573/1	0,1008	K	1,5	0,1512	►	Zkk	6	0,6048	0,4536
										27,27592

c) Területi mérleg

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT:		
Területfelhasználási kategória	Jele:	Területe:
Beépítésre szánt terület (ha):	521,7011	ha
kertvárosias lakóterület	Lke	355,0011
kisvárosias lakóterület	Lk	2,58
Településközpont vegyes terület	Vt	38,3336
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	33,4672
ipari gazdasági terület	Gip	48,06
különleges beépítésre szánt területek	K	34,3992
Beépítésre nem szánt terület:	390,7289	ha
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-t	3,11
Különleges beépítésre nem szánt erdei vendéglátóhelyek	Kb-erv	0,84
Zöldterület	Z	3,7811
Erdőterület – véderdő	Ev	10,48
Erdőterület - közjóléti erdő	Ek	160,9653
Erdőterület - gazdasági erdő	Eg	5,62
Általános mezőgazdasági terület	Má	44,54
Vízgazdálkodási terület	V, Vb	32,83
Közúti közlekedési terület	KÖu	121,1075
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	4,59
Közigazgatási területe (ha):		912,43

**Szigethalom Város Önkormányzatának .../2025. (.....) önkormányzati rendelete
Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló
19/2018. (XII.12.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

[1] A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a településfejlesztés és a településrendezés. E rendelet célja az, hogy a település beépítésre szánt területei – az önkormányzati és lakossági igényekkel összhangban – minél optimálisabban beépíthetők legyenek.

[2] Szigethalom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 11. mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, önkormányzatok és egyéb szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

(1) A Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018.(XII.12.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 3.§ a következő (3) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) A területen – a mozgóárus kivételével – kerekkel rendelkező mobilház, telepített lakókocsi, burkolatlan konténerépület csak felvonulási épületként, az építkezések idejére helyezhető el. Azokat a használatbavétellel egyidejűleg el kell bontani.”

(2) A HÉSZ 21.§ (3) bekezdés f) pontja a következő fb) alponttal egészül ki:

„fb) Különleges beépítésre nem szánt erdei vendéglátóhelyek övezete, jele: Kb-erv”

(3) A HÉSZ 23.§ (5) és (7) bekezdése hatályát veszti.

(4) A HÉSZ 23.§ a következő (11)-(15) bekezdésekkel egészül ki:

„(11) a) A kerítés magassága legfeljebb 1,8 m, minden telekhatáron.

b) A telek tulajdonosa a kerítés építését és karbantartását a telek homlokvonalán, a közterületről nézve a jobboldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles elvégezni.

c) Közterület felőli tömör kerítést – melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága az épített oszlopok kivételével 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott – nem szabad építeni.

d) Saroktelken a kerítés a saroktól számított legalább 5-5 méteres hosszán csak teljesen átlátható lehet.

(12) Az előkert mérete 5,0 m, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

(13) A részben építési helyen kívül álló épület egészére magastető építhető.

(14) Egyedi szennyvíztisztító berendezés alkalmazható azokon a telkeken, ahol nincs kiépítve a közüzemi szennyvízcsatorna vagy az műszakilag nem is kivitelezhető. A szennyvízcsatorna kiépítése után az épületeket haladéktalanul rá kell csatlakoztatni.

(15) A lakóövezetekben állattartó épület csak kishaszonállat és hobbiállat tartására épülhet. A kishaszonállat-tartó épület a lakóépülettől legalább 10,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól legalább 5,0 méterre, a hátsó telekhatártól legalább 3,0 méterre helyezhető el.”

(5) A HÉSZ 24.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke5 övezetben:

a) egy telken több különálló, de épületenként legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető, egyéb rendeltetési egység nem létesíthető,

b) az előkert mérete 0 méter, de az utcai telekhatárral párhuzamos 5 méter mély sávon belül csak telkenként egy, egyik oldalán teljesen nyitott hulladéktároló és kerékpártároló helyezhető el, legfeljebb bruttó 20 m² alapterülettel.”

(6) A HÉSZ 24.§-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben a lakóépülettel egyidejűleg nem épül legalább összesen 25 m² nettó alapterületű gépkocsitároló és tároló, a telek lakóépülettel beépített mértéke legfeljebb 25% lehet.”

(7) A HÉSZ 25.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a lakóépülettel egyidejűleg nem épül legalább összesen 25 m² nettó alapterületű gépkocsitároló és tároló, a telek lakóépülettel beépített mértéke legfeljebb 25% lehet.”

(8) A HÉSZ 26.§-a a következő (8)-(9) bekezdésekkel egészül ki:

„(8) A Vt-3 övezetben telkenként egy lakó rendeltetés építhető, és csak abban az esetben, ha a telken már más rendeltetés is megépült és azt használatba vették. Szállás jellegű és munkásszállás rendeltetés nem építhető.”

(9)

a) Vt-4 övezetben az előkert 0 m.

b) Vt-4 övezetben meglévő épület az építési helyen kívül is bővíthető emeletráépítéssel, tetőtérbeépítéssel.”

2.§

(1) A HÉSZ a következő 41/A. alcímmel egészül ki:

*„41/A. Különleges beépítésre nem szánt erdei vendéglátóhelyek övezete
(Kb-erv)”*

(2) A HÉSZ a következő 42/A.§-sal egészül ki:

„42/A.§

(1) Az övezetben kizárólag vendéglátó és kiskereskedelmi, valamint az azokat kiszolgáló rendeltetés helyezhető el.

(2) A Kb-erv jelű övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások a következők:

a) a beépítettség legnagyobb mértéke: 10%,

b) legkisebb zöldfelület mértéke: 70 %,

b) legnagyobb épületmagasság: 5,0 m,

c) közművesítettség mértéke: teljes.

(3) A zöldfelület minden 50 m²-e után egy, kifejezett állapotban legalább 8,0 méter lombkorona-átmérőjű fát kell ültetni vagy meghagyni.

(4) A zöldfelületet pihenés céljára alkalmas módon kell kialakítani.”

(2) A HÉSZ 43.§ (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Belterületen magánút legkisebb szélessége: 6,0 m. Ipari gazdasági (Gip jelű) övezeteket feltáró magánutak legkisebb szélessége 16,0 méter.”

„(13) Magánút legkisebb szélessége

a) belterületen, az ipari gazdasági (Gip jelű) övezet kivételével 6,0 m.

b) ipari gazdasági (Gip jelű) övezetben 16,0 méter.”

3.§

Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező, „SZT” jelű Szabályozási tervlap módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

4.§

E rendelet 2025. -n lép hatályba.

1. melléklet: Szabályozási terv módosítások

.....

Fáki László
polgármester

.....

dr. Stiebel Viktória
jegyző

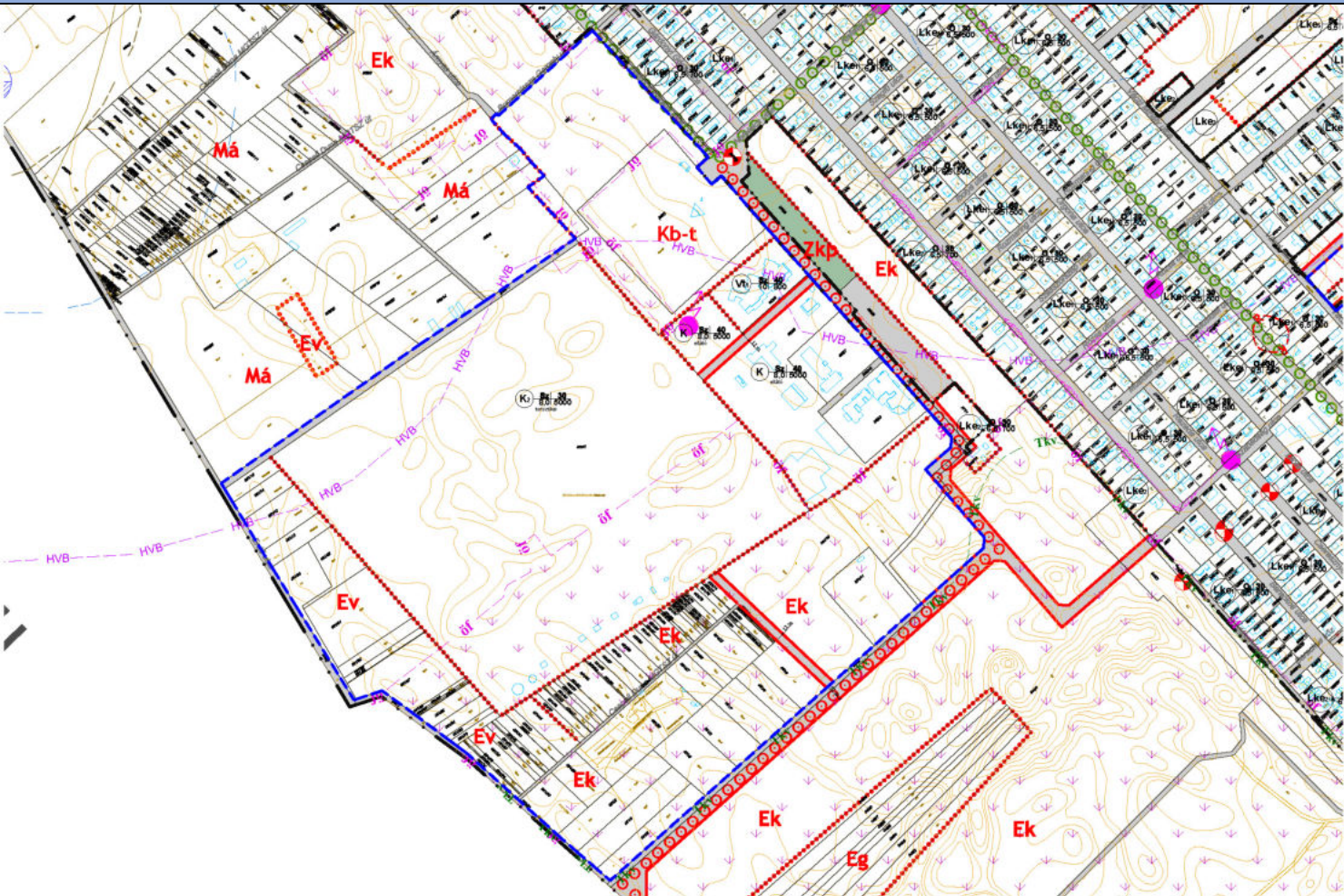
Záradék:

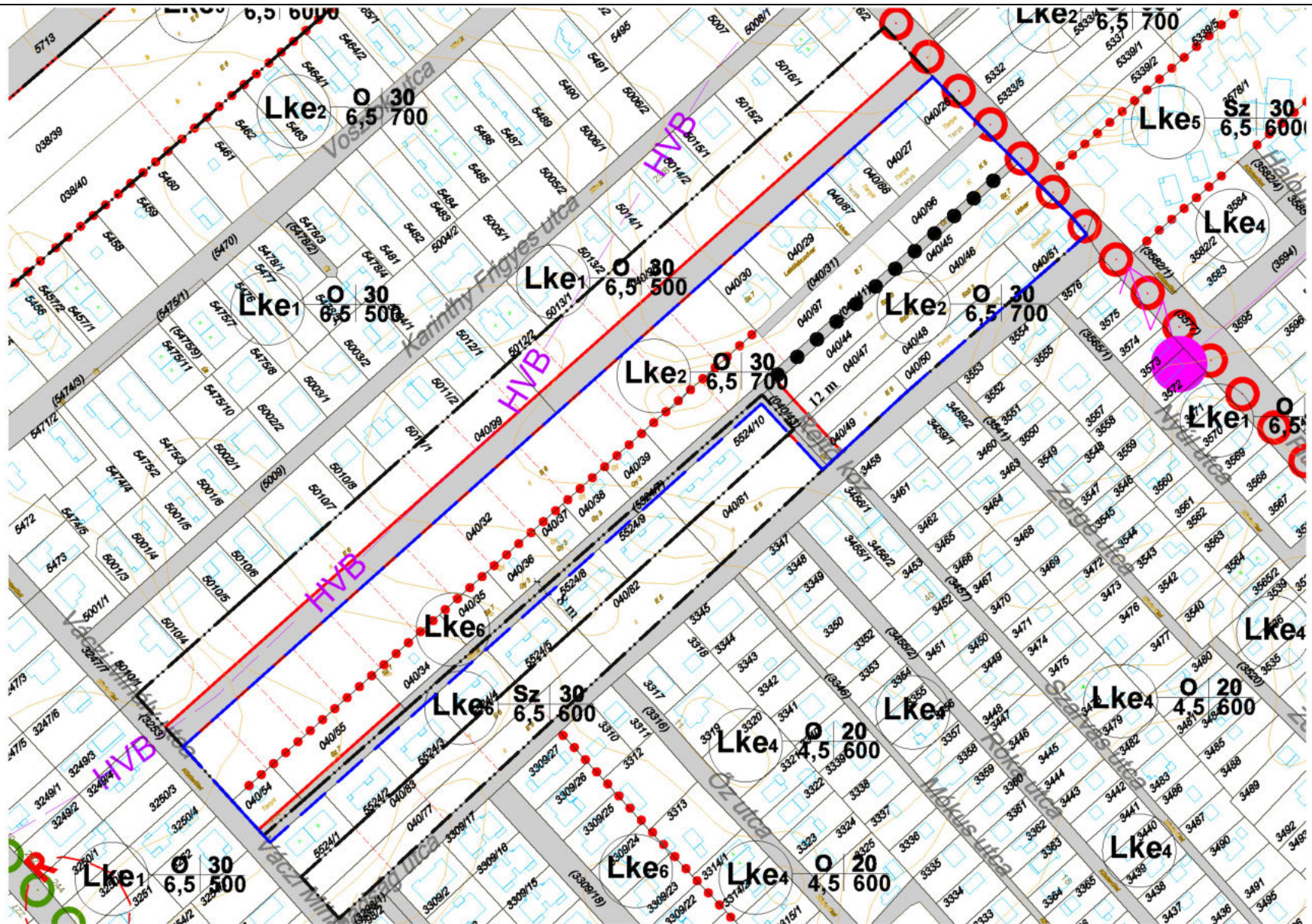
Kihirdetve: 2025.

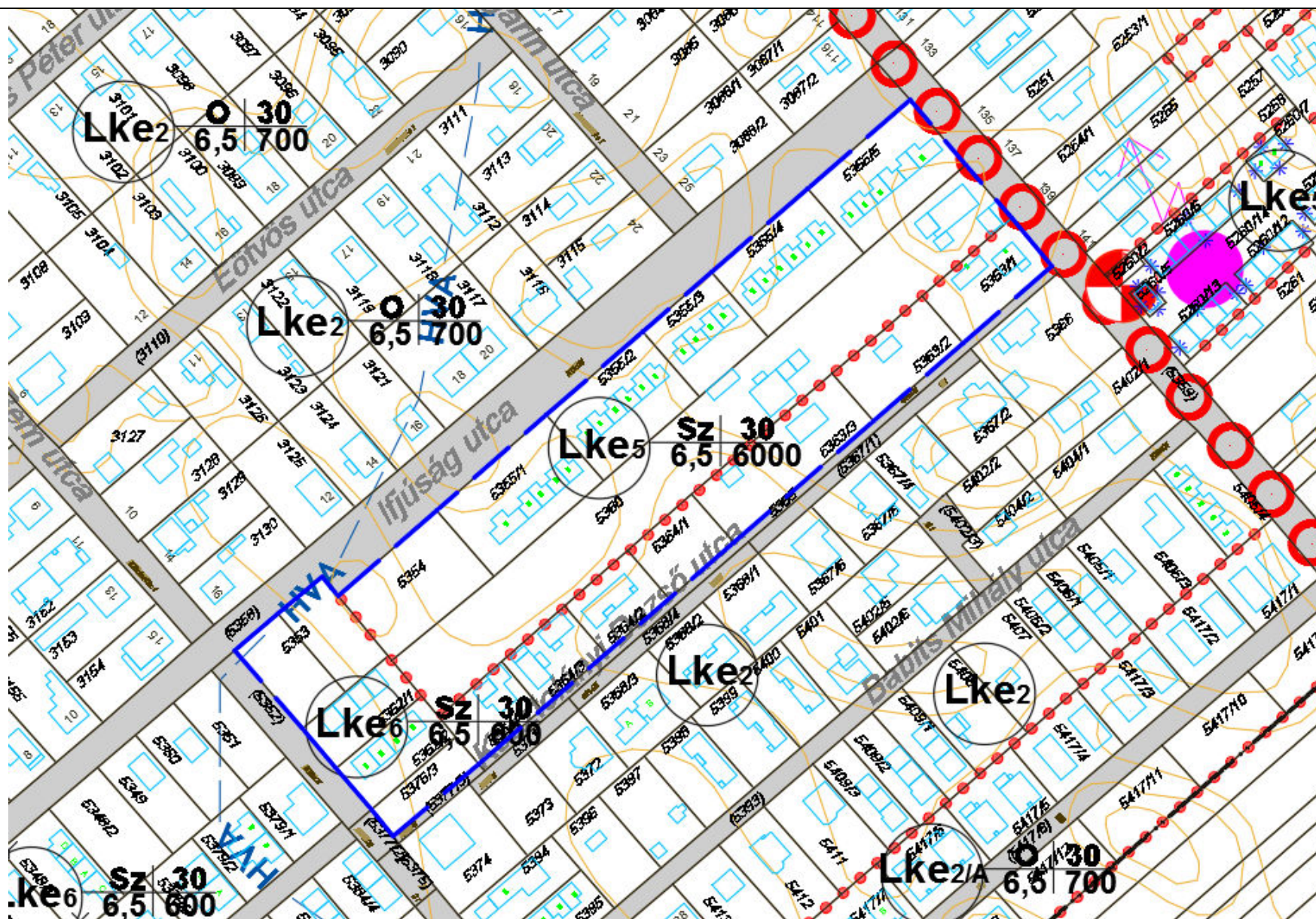
.....

dr. Stiebel Viktória
Jegyző

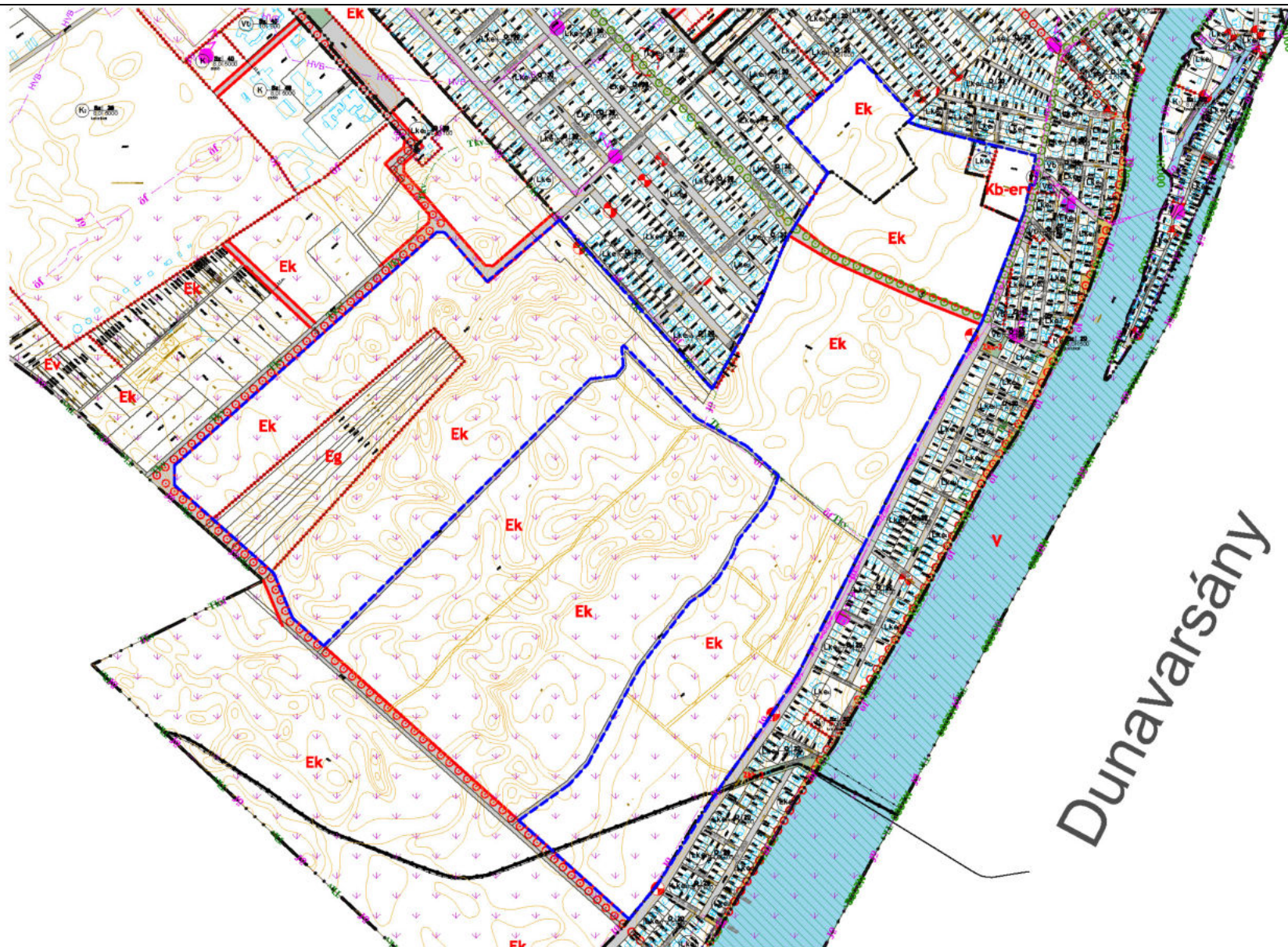
1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez:

S.sz.	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK
1, 2, 4	 The map displays a topographic area with various regulatory zones and modifications. Key features include: Ek (Red): Multiple areas designated as 'Ek' (likely 'Eg' or 'Ek' in Hungarian zoning terms) are marked with red outlines and labels. Ma (Red): Several 'Ma' (likely 'M' or 'Ma' in Hungarian zoning terms) areas are marked with red outlines and labels. Ev (Red): 'Ev' (likely 'E' or 'Ev' in Hungarian zoning terms) areas are marked with red outlines and labels. Kb-t (Red): A 'Kb-t' (likely 'K' or 'Kb-t' in Hungarian zoning terms) area is marked with a red outline and label. Zkp (Red): A 'Zkp' (likely 'Z' or 'Zkp' in Hungarian zoning terms) area is marked with a red outline and label. Eg (Red): An 'Eg' (likely 'E' or 'Eg' in Hungarian zoning terms) area is marked with a red outline and label. HVB (Purple): 'HVB' (likely 'H' or 'HVB' in Hungarian zoning terms) areas are marked with purple dashed lines and labels. Contour Lines (Yellow): Yellow contour lines indicate elevation changes across the terrain. Blue Lines: Blue lines represent water bodies or specific boundary lines. Green Lines: Green lines represent other boundary lines or specific zoning areas.





8, 11, 13



Dunavarsány

