BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112. Budapest, Dayka Gábor u. 94.
Tel/Fax: 319-36-44

Tsz.: 36/2004.

SZIGETSZENTMÁRTON ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Budapest, 2005. október hó

TARTALOM

Szöveges munkarészek:

I. Általános előírások
II. Terület-felhasználási egységek, építési övezetek és övezetek
III. Beépítésre szánt területek
IV. Beépítésre nem szánt területek
V. Az egyes létesítmények engedélyezése, ill. üzemeltetése esetén biztosítandó környezeti feltételek
VI. A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények
VII. Helyi értékvédelem
VIII. Záró rendelkezések

Rajzi munkarész:

T-8[1] Szabályozási Terv (Belterület) M= 1: 2 880
T-9 Szabályozási Terv (Külterület) M= 1:10 000

[1] Módosította a 6/2021. (IX. 23.) sz. önk. rendelet 1.§-a. Hatályos: 2021. október 8. napjától

SZIGETSZENTMÁRON KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 11/2005.(XI.8.) RENDELETE SZIGETSZENTMÁRTON HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

a 11/2009.(IX.25.), 17/2017. (XII.13.), 6/2021. (IX. 23.) módosító rendelettel **egységes szerkezetben.**

Szigetszentmárton község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban az Étv) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervéről szóló rendeletét.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§ Jelen rendelet és a helyi építési szabályzat hatálya Szigetszentmárton község közigazgatási területére terjed ki, kivéve

- A település északi részén a Sugár út melletti területet
- A Vasút utca mögötti (volt Tsz központ) területet
- Telkes utcában benzinkút mögötti területet

melyek tovább tervezendő területekként kerültek lehatárolásra.

2.§

(1) Az 1. §-ban meghatározott közigazgatási területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, az e rendeletben foglalt eltérésekkel, továbbá a helyi építési szabályzatot és az e rendelet mellékletét képező 1:2880-as és 1:10 000-es méretarányú T-8 és T-9 számú szabályozási terv lapjainak (továbbiakban tervlapok) együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

(2) A szabályozási terv kötelező elemeinek módosítására vonatkozóan az Étv.-ben és az OTÉK-ban foglaltak az irányadóak.

3.§ Az 1. §-ban meghatározott közigazgatási területen építési engedély azon építési telkekre adható ki, ahol az építési övezet szerinti építési feltételek rendelkezésre állnak, telekalakítás a telekalakításról szóló rendelet[2] alapján történhet.

Értelmező rendelkezések

4. § E rendelet értelmében

a) *Kötelező szabályozási elemek*: a belterület határa, tervezett szabályozási vonalak, építési övezetek, övezetek határa, övezetek jelei, *az építési övezetekre vonatkozó előírások*: a kialakítható legkisebb telekterület, beépítési mód, a beépítettség legnagyobb mértéke, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság, továbbá a védő- és védett területek,

[2] 85/2000. (X.8.) FVM rendelet a telekalakításról

az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények.

b) *Zöldfelülettel fedett terület:* a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

5.§

(1) Az 1. §-ban meghatározott közigazgatási terület belterületből és külterületből, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekből áll. Az 1.§-ban meghatározott teljes közigazgatási területen bányaterület nem alakítható ki.

(2) A **belterület** *beépítésre szánt* területe az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a) Lakóterület
b) Vegyes terület
c) Gazdasági terület
d) Üdülőterület
e) Különleges terület

(3) A **belterület** *beépítésre nem szánt* területe az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a) Közlekedési- és közműterület
b) Zöldterület
c) Erdőterület
d) Vízgazdálkodási terület

(4) A **külterület** *beépítésre szánt* területei az alábbi terület-felhasználási egységbe tartoznak:

- Különleges terület

(5) A **külterület** *beépítésre nem szánt* területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódnak:

a) Közlekedési- és közműterület
b) Erdőterület
c) Mezőgazdasági terület
d) Vízgazdálkodási terület

6.§ A terület-felhasználási egységek, építési övezetek és övezetek (a továbbiakban a besorolási övezetek) jeleit, határvonalait a szabályozási tervlapok ábrázolják.

A **belterület** terület-felhasználási egységeinek építési övezetei és övezetei

7.§

(1) *Beépítésre szánt területek*

Lakóterület
– Kertvárosias lakóterület (a továbbiakban Lke)
Vegyes terület
– Településközpont vegyes terület (a továbbiakban Vt)
Gazdasági terület

– Kereskedelmi, szolgáltató terület (a továbbiakban Gksz)
Üdülőterület
– Üdülőházas terület (a továbbiakban Üü)
– Hétvégi házas terület (a továbbiakban Üh)
Különleges terület
– Temető területe (a továbbiakban K-T)
– Nagykiterjedésű sportterület (a továbbiakban K-SP)
– Strand területe (a továbbiakban K-ST)
– Közművek üzemi területe (a továbbiakban K-KM)

(2) *Beépítésre nem szánt területek*
Közlekedési- és közműterület esetén
– közúti közlekedési terület (a továbbiakban KÖú)
Zöldterület esetén
– közkert (a továbbiakban Z-1)
– parti sétány (a továbbiakban Z-2)
– közpark (a továbbiakban Z-3)
Erdőterület esetén
– védő erdőterület (a továbbiakban Ev-1)
– egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület (a továbbiakban Ee)
Vízgazdálkodási terület esetén
– az árvízvédelmi töltés (a továbbiakban V-2)

A **külterület** terület-felhasználási egységeinek
övezetei, építési övezetei

8.§

(1) *Beépítésre szánt területek*
Különleges terület
– Rekreációs terület (a továbbiakban K-R)

(2) *Beépítésre nem szánt területk*
Közlekedési- és közműterület esetén
– közúti közlekedési terület (a továbbiakban KÖú)
– kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban KÖk)
Erdőterület esetén
– Védő erdőterület (a továbbiakban Ev-1)
– Védett erdőterület (a továbbiakban Ev-2)

Mezőgazdasági rendeltetésű terület esetén
– Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Má-1)
– Szőlő- és gyümölcstermesztési mezőgazdasági terület (Má-2)
– Hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület (Má-3)
Vízgazdálkodási terület esetén
– Ráckevei-(Soroksári)-Duna-folyam területe (a továbbiakban V-1)
– Árvízvédelmi töltés (a továbbiakban V-2)
– Közcélú nyílt csatorna (a továbbiakban V-3)

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület (L)

9.§

(1) Az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge 35°-45° a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak indokolt esetben lehet eltérni, ha a környező beépítés erre okot ad. Tetőtér-beépítés megengedett. A héjazat anyaga: égetett agyagcserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet. A héjazat színe: piros, barna és ezek árnyalatai lehetnek.

(2) Az építési engedélyhez - a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével - „utcakép" csatolandó minden olyan esetben, amely az utcaképben változtatást eredményez.

(3) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet.

(4) A lakótelkeken 1db lakóépület, kizárólag az építési hely határain belül az utcavonaltól az építési övezetre előírt előkert kialakításával helyezhető el.

(5) Az állattartás céljára szolgáló épületek kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el az önkormányzat állattartási rendeletét is figyelembe véve, az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával.

(6) A telkeken az építési hely határain belül lakóépület mellett **állattartó épület, garázs, hobby épület** külön épületben az utcai telekhatártól minimum 20 méterre építhető, építménymagassága max. 3,5 m lehet, továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10,0 m-re lehet.

(7) A település lakóterületein üzemanyagtöltő nem létesíthető.

(8) A lakótelkeken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok[3] alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:

- Amennyiben a lakótelkeken a homlokvonali kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése maximum 50% lehet.
- Tömör kerítés építése a telek homlokvonalán csak abban az esetben engedélyezhető, ha az utcaképbe beilleszthető.
- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,2 m lehet.

(9) A lakóterületeken nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(10) A lakóterületeken az építési övezetekre megengedett beépítési százaléknak (30%) maximum a **40%-án** alakítható ki az országos érvényű jogszabályban[4]meghatározott létesítmények

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

Lakóterületek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

10.§

(1) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(2) A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

---

[3] OTÉK 44.§.

[4] OTÉK 13.§ (2) bekezdés 2-4. pont

(3) Növények telepítésekor az ingatlanok határától a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:

a) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 1,0m

b) 3m-nél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetén 2,0m

c) 3m-nél magasabbra növő gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 3m

(4) Az Lke-4 kertvárosias lakóövezetben a zöldfelületek kialakítására a további előírások vonatkoznak:

a) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.

b) a nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos burkolattal ellátott parkoló felület – pl. gyephézagos betonburkolat – a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

c) új épület építése esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet,-a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

Lakóterületek építési övezetei

11. §

(1) **Kertvárosias lakóterületre (Lke)** vonatkozó szabályok: A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m^2	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	építményének legnagyobb építmény-magassága (H) m
Lke-1	O*	550	30	50	-5,0
Lke-2	SZ*	650	30	50	-5,0
Lke-3	S*	K*	30	50	-5,0
Lke-4	SZ*	600	30	50	-6,0
Lke-5	SZ*	700	30	50	-5,0
Lke-6	SZ*	K*	30	50	-5,0
Lke-7	SZ*	900	30	50	-5,0

O*= oldalhatáron álló
SZ*= szabadonálló
S*= sorházas beépítés
K*= kialakult

A telekszélessége szabadonálló beépítésnél minimum 18,0m, a Völgy utcában az Lke-7 építési övezetben minimum 20,0m, az oldalhatáron álló beépítésnél minimum 14,0m. Az új

lakóterület fejlesztési területek beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés, továbbá a Völgy utcában az Lke-7-es építési övezetben a terület mélyfekvése miatt a terület egészére talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező, melynek ismeretében szükséges a terület feltöltése illetve az egységes tereprendezés elkészítése.
Az Lke-1, Lke-2, Lke-5 és az Lke-7-es építési övezetben 1 lakótelken az építési hely határán belül 1 lakóépület maximum 2 lakással helyezhetők el. Az Lke-6 építési övezetben 1 lakótelken az építési hely határain belül 1 lakóépület maximum 4 lakással helyezhető el. Az Lke-4-es építési övezetben 4 lakásos kistársas házas lakóépületek helyezhetők el, ahol a teleknagysága maximum 1800 m^2 lehet.
(2) Az építési övezetekben az **építési hely határvonalainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: kialakult állapot szerint[5], vagy 5,0m, az új fejlesztési területeknél 8,0m
Hátsókert: 6,0m
Oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – telekhatárra vagy a telekhatártól – a kialakult állapotot figyelembe véve – 1,0 méterre épülhetnek (amely vonal kötelező építési vonalnak tekintendő) ellenkező oldalon az oldalkert az országos érvényű jogszabályok[6] előírásai szerint alakítható ki.
szabadonálló beépítésnél: H/2 m

Foghíjbeépítésnél vagy átépítésnél csak e rendeletben meghatározott beépítési arány engedélyezhető.
(3) Jelen helyi építési előírások mellett az országos érvényű jogszabályok[7] előírásait is kötelező figyelembe venni.

Vegyes terület

12. §
(1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
(2) A vegyes terület lehet:
- településközpont vegyes terület (Vt)

(3) A vegyes területek építési övezeteinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

A vegyes terület zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

13.§
(1) Az egyes telkek területének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
(2) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
(3) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
(4) A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos burkolattal ellátott parkoló felület – pl.

[5] Kialakult állapotnak tekinthető az utcavonalra történő építés
[6] OTÉK 36. § (2) bekezdés
[7] OTÉK 35-37 §.

gyephézagos betonburkolat – a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

(5) Új közhasználatú létesítmények (pl. óvoda, iskola, szociális otthon, templom) kialakítása, ill. meglévő közhasználatú létesítmények átalakítása esetén az engedélyezési terv részeként a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet (léptéke M 1:200) kell készíteni, melynek kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

Településközpont vegyes terület

14.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen a létesítményekhez az országos érvényű jogszabály[8] által előírt szükséges **parkoló-mennyiséget** telken belül kötelező kialakítani.

(3) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) [9]**A településközpont vegyes területre (Vt)** vonatkozó szabályok:

a) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai

aa) Beépítési mód: Szabadon vagy Oldalhatáron álló. A beépítésnél/átépítésnél minden esetben a kialakult beépítési módot kell alapul venni

ab) Kialakítható legkisebb telekterület (m^2) 600

ac) Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) 50

ad) Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m) 5,0

ae) A zöldfelület legkisebb mértéke (%) 30

b) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai

ba) Beépítési mód: Szabadon álló

bb) Kialakítható legkisebb telekterület (m^2) 2400

bc) Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) 50

bd) Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m) 6,0

be) A zöldfelület legkisebb mértéke (%) 30

c) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai

ca) Beépítési mód: Szabadon álló

cb) Kialakítható legkisebb telekterület (m^2) 1500

cc) Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%) 50

cd) Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m) 6,0 templomtorony magassági korlátozás nélkül kialakítható

ce) A zöldfelület legkisebb mértéke (%) 30

d) A településközpont vegyes területen egy telken belül – kivéve a Vt-3 építési övezetet -egy épület helyezhető el. A Vt-3 építési övezetben 3 db épület (templom hitéleti közösségi házzal együtt, lakás, melléképület: garázs és tároló) helyezhető el.

e) A Vt-1 építési övezetben maximum 2 lakás alakítható ki.

[8] OTÉK 42.§.

[9] Módosította a 6/2021. (IX. 23.) sz. önk. rendelet 2.§-a. Hatályos: 2021. október 8. napjától

(5) Az építési övezetekben az országos érvényű jogszabályban[10] meghatározott létesítmények alakíthatók ki, melyek az alábbiak:
- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

(6) Az építési övezetben üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(7) A településközpont vegyes területen (Vt) a haszonállattartás építményei nem létesíthetők.

Részletes szabályait a helyi állattartásról szóló rendelet tartalmazza.

(8)[11] A településközpont vegyes építési övezetekben az **építési hely határvonalainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) **Előkert:**

aa) meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint,

ab) új beépítés esetén 8,0 m, a Vt-3 építési övezetben 3,0 m

ac) az előkert közhasználatú területként is kialakítható.

b) **Oldalkert:**

ba) oldalhatáron álló beépítésnél az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – telekhatárra vagy a telekhatártól – a kialakult állapotot figyelembe véve – 1,0 méterre épülhetnek (amely vonalak kötelező építési vonalnak tekintendők), ellenkező oldalon az oldalkert az országos érvényű jogszabályok előírásai szerint alakítható ki.

bb) szabadon álló beépítésnél: épület magasság/2 m **Hátsókert:** 6,0 m.

(9) Jelen helyi építési szabályok mellett az országos érvényű jogszabályban[12] foglaltakat is kötelező figyelembe venni.

(10) Az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó (a szomszédos 3-3 épülethomlokzatának feltüntetésével), az épületeket magas tetővel kell kialakítani. A tető hajlásszöge 35^0-45^0 lehet a szomszédos beépítéshez igazodva, kivéve a templom torony hajlásszögét, amely: 45^0 - ál meredekebb lehet. A héjazat anyaga: égetett agyag cserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet. A héjazat színe: piros, barna és ezek árnyalatai lehetnek.

(11) **Kerítés** az országos érvényű jogszabályok[13] alapján építhető. Az előkerteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani.
- Amennyiben a telken homlokvonali kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése maximum 50% lehet.
- Tömör kerítés építése a telek homlokvonalán csak abban az esetben engedélyezhető, ha az utcaképbe beilleszthető.
- A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,2 m lehet.

(12) Az új településközpont vegyes-területek telekalakítási terv alapján építhetők be, a területek beépítésének előfeltétele a **teljes közművesítettség**[14]

[10] OTÉK 16.§ (2) bekezdés 1-6. pont
[11] Módosította a 6/2021. (IX. 23.) sz. önk. rendelet 3.§-a. Hatályos: 2021. október 8. napjától
[12] OTÉK 35-37. §.
[13] OTÉK 44.§
[14] OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

Gazdasági terület

Gazdasági területre vonatkozó általános előírások

15.§

(1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

(3) Az 1. § szerint meghatározott közigazgatási területen kizárólag környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(4) A telkeket kerítéssel kell körülvenni.

Az előkerteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani, amennyiben az utcafronton kerítés épül, az építési engedély köteles.

Az oldalkerítések - épített (zárt), drótháló, vagy élősövény kerítés lehet - magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,2m lehet.

(5) Az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó (a szomszédos épület homlokzatának feltüntetésével).

(6) Az épületek csak magas tetős kivitelezésűek lehetnek, a tető hajlásszöge 10° - 45° között lehet. A héjazat színe: piros, barna és ezek árnyalatai lehetnek.

A gazdasági területek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

16.§

(1) Az egyes telkek területének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

(3) A gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén:

a) a Gksz-2 övezetben legalább 5 m széles

b) a Gksz-3 övezetben legalább 3 m széles

védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot az oldal és a hátsókertben háromszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval), az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) kell kialakítani. A Gksz-1 kialakult gazdasági övezetben a beépítési adottságokból (oldalhatáron álló beépítés) adódó lehetőségekhez mérten az oldal- és a hátsókertben legalább 1 soros fasor alatta cserjesávval, az előkertben legalább cserjesáv létesítendő.

(4) Telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.

(5) A parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.

(6) A növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.

(7) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

17.§

(1) **Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezet:** Ebbe az építési övezetbe a meglévő és a tervezett kereskedelmi és szolgáltató területek tartoznak, ahol raktározás, árusítás, környezetkímélő tevékenység folytatható.

Az építési telek					
Övezeti jel	Beépítési módja	Legkisebb területe m^2	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
Gksz-1	O*	1500	30	30	-5,0
Gksz-2	SZ*	4500	35	30	-6,0
Gksz-3	SZ*	2500	35	30	5,5

SZ*= szabadon álló
O*= oldalhatáron álló

A kialakítható legkisebb telekszélesség:

Gksz-1 építési övezetben: kialakult
Gksz-2 építési övezetben: 50,0m
Gksz-3 építési övezetben: 40,0m

(2) A Gksz-3-as építési övezetben maximum 7500 m^2-es telkek alakíthatók ki.

(3) A Gksz-1 építési övezetben az **építési hely** kialakult állapot szerint (az épület átépítésekor az új épületek építési vonala a régi épület építési vonala legyen).

(4) A Gksz-2 és a Gksz-3 építési övezetben az **építési hely határvonalainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 10,0m
Oldalkert: 10,0m
Hátsókert: 10,0m

Az építési hely határain belül egy épület építhető.

(5) Az építési övezetben a **parkolási igények** az országos érvényű jogszabályok[15] szerint telken belül elégítendők ki.

(6) Az új fejlesztési területek telekalakítási terv alapján építhetők be, a terület beépítésének előfeltétele a **teljes közműellátás**[16] kialakítása.

Üdülőterület

18.§

(1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőterület lehet:

– üdülőházas terület
– hétvégi házas terület

[15] OTÉK 42. §
[16] OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

(3) Az üdülőterületre vonatkozó szabályok

Az építési telek					
Övezeti jel	Beépítési módja	Legkisebb területe m^2	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
Üü-1	SZ*	900	15	50	-6,0
Üh-1	SZ/O*	360	15	70	-4,5

SZ *= szabadon álló

Kialakítható legkisebb telekszélesség Üh-1 építési övezetben: 10,0 m.
Az üdülőterületen telekösszevonás csak akkor engedélyezhető, ha az új telek nagysága minimum 360m^2.

(3) Az Üh-1 építési övezetben azokon a telkeken, ahol a telek területe nem éri el az építési övezetre előírt minimális telekszélességet és telekterületet az alábbiak szerint kell eljárni:

a) a telek csak akkor válik beépíthetővé, ha valamelyik szomszéd telekkel, vagy telkekkel összevonásra kerül.
Ebben az esetben az újonnan kialakított építési telken az építési övezetre vonatkozó szabályok betartásával új épület kialakítható.
b) ha az a) pont szerint nem alakítható ki új építési telek, akkor ezen telkeken csak az épület állagmegóvása végezhető.

(4) Az **építési hely** határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
Előkert: 2,0m
Oldalkert: Üü-1 építési övezetben H/2 m
Üh-1 építési övezetben oldalhatáron álló beépítésnél az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – a telekhatárra vagy a telekhatártól – a kialakult állapotot figyelembe véve – 1,0 méterre épülhetnek (amely vonalak kötelező építési vonalnak tekintendők) ellenkező oldalon az oldalkert az országos érvényű jogszabályok[17] előírásai szerint alakítható ki.
Szabadonálló beépítésnél: H/2 m
Hátsókert:6,0m

(5) Az RSD melletti parti sétány szabályozási szélessége 6,0m.

(6) Az üdülőtelkeken magas-tetős épületek helyezhetők el (a tető hajlásszöge:max.:45°)

(7) Az Üh-1 építési övezetben az üdülőtelkeken egy darab maximum kettő egységes üdülőépület építhető, egyéb funkciójú épület nem építhető.

(8) Az Üü-1 építési övezetben az országos érvényű jogszabályokban[18] meghatározott üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el.

(9) Az üdülőtelkeken az országos érvényű jogszabályokban[19] meghatározott melléképítmények helyezhetők el.

(10) Üdülőegységenként – telken belül – legalább egy személygépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, különálló személygépkocsi-tároló nem létesíthető.

(11) Az üdülőtelkeken kerítés az országos érvényű jogszabályban[20] foglaltaknak megfelelően építhető.

[17] OTÉK 36. § (2) bekezdés
[18] OTÉK 22.§. (1) bekezdés
[19] OTÉK 1 sz. melléklet 54. pont

(10) A terület **teljes közművesítettségét**[21] meg kell oldani. A szigeteken ameddig a szervezet szennyvízkezelés nem történik meg, kizárólag az üdülőépületek állagmegóvása engedélyezhető.
(11) Az üdülőterületen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
(13) Üdülőterületen lakókocsi és üdülősátor elhelyezésére az országos érvényű jogszabályban[22] foglaltakat kell alkalmazni.

Az üdülőterületek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

19. §

(1) A hétvégiházas üdülőövezetekben:
a) az egyes telkek területének legalább 70 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
b) a telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
c) a vízparti területek ökológiai szerepének, valamint a táj karakterének erősítése végett az üdülőterületen található 15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű honos fák (kocsányos tölgyek) megtartandók, kivágásuk kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha azt balesetveszély elhárítása, vagy a fa rossz egészségi állapota indokolja. Zöldfelület-kialakítás során a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos növényfajok alkalmazása javasolt.

(2) Az üdülőházas üdülőterületeken:
a) az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
c) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
d) a nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos burkolattal ellátott parkoló felület – pl. gyephézagos betonburkolat – a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
e) új épület építése, meglévő épület átépítése esetén az üdülőterület zöldfelületének kialakítására vonatkozóan az építési engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

Különleges terület

20. §

(1) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
a) K-T: temető területe
b) K-SP: nagykiterjedésű sportterület
c) K-R: rekreációs terület

[20] OTÉK 44.§.
[21] OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont
[22] OTÉK 43. §.

d) K-ST: strand területe
e) K-KM: közműterület

(2) A területekre vonatkozó helyi építési szabályok:

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m^2	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
K-T	SZ	5000	10	40	5,5
K-SP	SZ	10000 (1ha)	10	65	7,5
K-R	SZ	15000 (1,5ha)	10*	65	6,0
K-ST	SZ	4000	15	70	7,5
K-KM	SZ	K	10	40	4,5

SZ= szabadon álló
K=kialakult
* Lásd még: 23.§. (3) bekezdés

(3) Az épület, vagy épületegyüttes magas-tetős kivitelű lehet.
Jelen előírások mellett az országos érvényű jogszabályban[23] foglaltak is érvényesek.
(4) A létesítményekhez szükséges várakozó helyeket az országos érvényű jogszabályban[24] foglaltaknak megfelelően telken belül kötelező kialakítani.

Temető területe (K-T)

21. §

(1) A temető területén ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

(2) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
a) a temető bővítése esetén, a bővítési területen, a telekhatár mentén legalább 30 m széles fásított védőterületet kell kialakítani.
b) a temető bővítéssel nem érintett telekhatárai mentén többszintű növényzetből álló növénysáv (fasor alatta cserjesávval) telepítendő.
c) a temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa rossz egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
d) a temető területén 150 m^2-ként legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

Nagykiterjedésű sportterület (K-SP)

22. §

(1) A nagykiterjedésű sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
(2)Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
a) sportépítmények: sportpályák, sportcsarnok, uszoda
b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
d) a terület fenntartásához szükséges épület,

[23] OTÉK 35-37. §.
[24] OTÉK 42. §.

e) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.

(3)Az övezetben az építési hely határvonalai:

a) építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 10 m-re,

b) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 10 m-re,

c) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 20 m-re

húzódik.

(4) Az övezetben a kerítés kizárólag fából, vagy drótfonatból készülő, lábazat nélküli, áttört kialakítású lehet, tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

(5) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.

c) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

d) növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

Rekreációs terület (K-R)

23. §

(1) A rekreációs terület a pihenés, szabadidő eltöltés, lovas sport céljára szolgáló terület.

(2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) lovaspályák,

b) istállóépület,

c) terménytárolók,

d) vendéglátó létesítmények,

e) lovasturizmushoz kapcsolodó létesítmények pl.: lovasfogadó stb.,

f) a személyzet alapfokú ellátását szolgáló építmények,

g) a terület fenntartásához szükséges épület.

(3) Az övezetben egyenként maximum 500 m^2 bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.

(4) Az övezetben az építési hely határvonalai:

a) építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 10 m-re,

b) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 10 m-re,

c) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 20 m-re

húzódik.

(5) Az övezetben a kerítés és a zöldfelületek kialakítása a nagykiterjedésű sportterületre vonatkozó előírások (22.§.(4) és (5) bekezdések) szerint történhet.

Strand területe (K-ST)

24. §

(1) A strand területén az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) a strand kiszolgáló létesítményei: fogadó épület, öltöző, vizesblokk, raktárak, stb.

b) vízi sport építményei,
c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei,
e) a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) Az övezetben az építési hely határvonalai:
a) építési határvonal az előkertben: a telekhomlokvonalától 5 m-re,
b) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 5 m-re,
c) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 6 m-re
húzódik.

(3) Az övezetben a zöldfelületek kialakítása a nagykiterjedésű sportterületre vonatkozó előírások (22.§. (5) bekezdés), valamint az alábbi előírás szerint történhet:
a) a strand zöldfelületének kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek (KÖu, KÖk)

25. §.

(1) Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési területen
a) A szabályozási tervben a közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban (KÖu) semmilyen létesítményt nem szabad elhelyezni. A kötöttpályás (KÖk) HÉV-területén az országos érvényű jogszabályban[25] foglaltak szerint kell eljárni.
b) A közlekedési létesítmények számára fenntartott területsávba eső meglévő épületen végezhető mindennemű építési tevékenység - csak a területsáv fejlesztésének várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait mérlegelve **az útkezelői hozzájárulás alapján**, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.

(2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás **belterületen** a szabályozási terv szerint a következő:

	Szabályozási szélesség:
-Kossuth L. u. (51107 sz.)	20,0 m
-Ráckevei út (51107 sz.)	20,0 m
-Vasút u. (51111 sz.)	14-18m
Gyűjőutak	
-Telkes u.	12-16m
-Duna u.	12-16m
-Nyárfa u.	16-22m
Tervezett gyűjtő út	
-Sugár u.	16,0m
Üdülőterületi utak	
-Kiszolgáló utak (Erdősor u.)	10-12m
-Vegyes-használatú utak	6-10m

[25] OTÉK 26.§. (3)

(3) Az út mintakeresztszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélesség, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek.
(4) A tervezett beépítéseknél a parkolási igények az országos érvényű jogszabályban[26] foglaltaknak megfelelően telken belül elégítendők ki.
(5) Az 51017 és az 51111 jelű országos mellékutak külterületi szakaszán, az utak tengelyvonalától 50-50m védőtávolság biztosítandó. Ezen védőtávolságon belül épületek, építmények a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhetők el. A védőtávolságon belül szervizút (szabályozási szélessége 10,0m), parkoló eseti előírások szerint létesíthető. Az úttengelytől a beépítés vonala 30-30 m-re, kerítés 20-20 m-re helyezhető el.
Ezen építményekre, ill. létesítményekre a közúti érdekek érvényre juttatása céljából a PMKF szakhatósági hozzájárulását is meg kell kérni.
(6) A település déli oldalán az 51107. j. bekötőút védősávjának belterületbe vonásakor járda és közvilágítás kiépítése kötelező.
(7) A közutakat érintő munkavégzés, illetve útépítés engedély köteles, építés engedélyező hatóság a PM Közlekedési Felügyelet.
(8) A tervezett közművezetékek építésekor, mely közutat érint a Pm. Állami Közútkezelői KHT-tól közútkezelői hozzájárulást be kell szerezni.
(9) A létesítési, illetve építési engedély köteles közművezetékek - melyek közutat érintenek - esetében a területileg illetékes I. fokú hatóság szakhatósági állásfoglalását is be kell szerezni.
(10) A külterületi dűlőutak 12-16 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.
(11) Országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen védőtávolságon belül az országos közút mellett tilos reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni.
(12) A HÉV-állomás területén az üzemeltetővel történő egyeztetés után adható ki építési engedély.

Közműlétesítmények

26.§
(1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Országos közút területén közműlétesítmény az országos közút területén kívül, annak árkán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
(2) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az országos érvényű jogszabályok (OTÉK) előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni. A teljes közigazgatási terület a 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet 2/1 sz. melléklete szerinti „A" fokozottan érzékeny területnek minősül.
(3) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemelő hozzájárulása esetén engedélyezhető.
(4) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

[26] OTÉK 42.§.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földön.
(6) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
(7) A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell a közcsatorna-hálózatra, építési engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható. Közcsatornába kizárólag az országos érvényű jogszabály[27] előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető. Amennyiben ez nem teljesülne, a csatornába való csatlakozás előtt előkezelőt kell létesíteni a telephelyen.
(8) Az 1. §-ban meghatározott közigazgatási területen közmű építési tevékenységet folytatni a felszíni vízrendezés és a teljes közműhálózat kiépítése után szabad.
(9) A felszíni vizek telken belüli szikkasztását, a parkolók felületéről lekerülő vizek megfelelő tisztítását (hordalékfogás, olajfogás) a megfelelően méretezett és kiépített műtárgyakkal kell megvalósítani.
(10) Az ingatlanról közterületre felszíni vizet vezetni nem szabad.
(11) A település teljes közigazgatási területére el kell készíttetni az egységes csapadékvíz elvezetésének tervét.
(12) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy az országos érvényű jogszabálynak[28] megfeleljen, a védendő építményektől 100,0 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
(13) A tervezési területen a tervezett közművek (hálózatok és műtárgyak):

- vízellátás,
- szennyvíz-elvezetés,
- csapadékvíz elvezetés,
- villamosenergia ellátás,
- vezetékes gázellátás,
- távközlés

számára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
(14) A távközlés vezetékeit földkábelben kötelező kialakítani.
(15) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
(16) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
(17) Táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának a feltétele, hogy előzetesen

a) településképi és sziluett-vizsgálat készüljön,
b) az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Zöldterület

27. §

(1) Zöldterület a Szabályozási terven „Z" szabályozási jellel jelölt, állandóan növényzettel fedett közterület.

(2) A zöldterületek funkciójuk, kialakításuk, valamint az elhelyezhető létesítmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

[27] 203/2001. (X.26.) Kormányrendelet
[28] 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos tűzvédelmi szabályzat 49. § (5) bekezdés

a) Z-1: közkert
b) Z-2: parti sétány
c) Z-3: közpark

(3) A Z-1 övezetben:
a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
b) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
c) kerti építmények (pl. pergola)
helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.

(4) A Z-3 övezetben a telkek legfeljebb 2 % beépítettségével az országos érvényű jogszabályban[29] meghatározott épületek, építmények helyezhetők el.

(5) A Z-3 övezetben az építési hely határvonalai: a telekhatároktól 15 m-re húzódnak.

(6) A Z-1 és a Z-3 övezetben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

(7) A Z-2 övezet a Ráckevei-(Soroksári)-Duna partvonalát kísérő zöldfelülettel fedett közterület. Az övezetben a pihenést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely) helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.

(8) A Z-2 övezetben a természetes, természetközeli növénytársulások megőrzendők, növénytelepítés során ligetszerű telepítéssel kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos, vízparti növényfajok ültethetők.

(9) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.

(10) Új zöldterületek kialakítása, meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. A Kertépítészeti tervnek legalább favédelmi tervet, kertrendezési tervet (léptéke legalább M 1:500 vagy M1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

(11) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:
a) meglévő fát, illetve növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az országos érvényű jogszabályok[30] előírásainak betartásával lehet.
b) az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
c) a visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

Erdőterület

28.§

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekbe sorolhatók:
a) Ev-1: védő erdő,

[29] OTÉK 27.§-ában
[30] 21/1970. (VI.21.) Korm. rendelet

b) Ev-2: védett erdő,

c) Ee: egészségügyi, szociális, turisztikai erdő.

(2) A védő erdőterületeken (Ev-1) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(3) Védett erdőterületeken (Ev-2) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett erdő övezetben kizárólag természetközeli erdőművelés (természetes erdőfelújítás, őshonos fafajokkal történő erdőfelújítás) folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(4) Az építmények kizárólag tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek lehetnek.

(5) Az egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen (Ee) a vonalas létesítményeken (nyomvonal jellegű közmű létesítmények, feltáró utak) túlmenően a szabadidő eltöltését szolgáló építmények, létesítmények (pihenőhely, erdei tornapálya, sportpálya, játszótér, sétaút, fedett esőbeálló stb.) helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.

(6) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.

(7) Az országos ökológiai hálózat területén található erdőterületeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó, az erdőgazdálkodás során természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

(8) Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők.

(9) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.:erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

(10) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület

29.§

(1) A Szabályozási terven jelölt mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint ún. általános mezőgazdasági területek.

(2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:

a) Má-1: korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete

b) Má-2: szőlő- és gyümölcstermesztési mezőgazdasági övezet

c) Má-3: hagyományos árutermelő mezőgazdasági területek övezete

(3) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:

a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

b) az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m^2, szélessége min. 30m.

c) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
d) a 100m^2-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
e) az épületek maximális szélessége 12 m lehet.
f) állatok tartása jogszabályban, valamint az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

(4) Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

övezet jele	**épület típus**	**művelési ág**	**legkisebb beépíthető telekterület (m^2)**	**legkisebb beépíthető telekszélesség (m)**	**a beépítés módja**	**legnagyobb beépítettség %**	**legnagyobb építmény-magasság (m)**
Má-1	G	*	150 000 (15 ha)	100	SZ	0,5	4,5
Má-2	G	szőlő, gyümölcs	30 000 (3 ha)	50	SZ	2	4,5
Má-3	G B	*	150 000 (15ha) 500 000 (50ha)	100	SZ	0,5	5,5 5,5**

G: gazdasági épület: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei
B: birtokközpont
SZ: szabadon álló

*: a művelési ág nem a beépítés feltétele
**: indokolt esetben egyedi elbírálással építési hatósági engedély alapján magasabb építmények (pl. terménszárító, silótorony) is elhelyezhetők

Korlátozott tájhasználatú mezőgazdasági területek övezete (Má-1)

30. §.

(1) Az övezetbe az 51107 sz. út és a Ráckevei-(Soroksári)-Duna-ág közötti tájképi, környezetvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területek tartoznak.
(2) Az övezetben kizárólag a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei helyezhetők el, lakó funkciójú épület az övezetben nem alakítható ki.
(3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 20 m-re,
b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
(4) Az övezet országos ökológiai hálózathoz tartozó részén a kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
(5) Az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.
(6) Az övezetben az ökológiai kapcsolatok zavartalan biztosítása és a tájkép védelme miatt kerítések nem létesíthetők.

Szőlő- és gyümölcstermesztési mezőgazdasági területek övezete (Má-2)

31. §.

(1) A tájkarakter erősítése érdekében az övezet területe szőlő- vagy gyümölcstermesztéssel hasznosítandó.

(2) Az övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást vagy a gyümölcstermesztést, gyümölcsfeldolgozást szolgáló gazdasági épület, építmény helyezhető el.

(3) Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 80 %-a szőlő-, vagy gyümölcstermesztéssel hasznosított.

(4) Az övezetben az építési hely határvonalai:

a) építési határvonal az előkertben: a telek homlokvonalától 10 m-re,

b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,

c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.

(5) Az övezetben a kerítés kizárólag fából, vagy drótfonatból készülő, lábazat nélküli, áttört kialakítású lehet, tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

Hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet (Má-3)

32. §.

(1) Árutermelési mezőgazdasági övezetbe tartoznak az Má-1 és Má-2 övezeten kívüli mezőgazdasági területek.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, birtokközpont területén továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.

(3) Az övezetben az építési hely határvonalai:

a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 20 m-re,

b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,

c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.

(4) Az övezetben több telekből álló, legalább 50 ha nagyságú birtoktest kialakítható. Birtoktest kialakításába kizárólag a közigazgatási területen található mezőgazdasági területek vonhatók be. Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.

(5) Birtokközpont lakóépületének alapterülete —a tájkarakter megőrzése érdekében— legfeljebb 200 m^2 lehet. Birtokközpont lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek a vonatkozó jogszabályok[31] előírásain túlmenően kertépítészeti tervet[32] is tartalmaznia kell. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.

(7) Kerítés kizárólag a birtokközpont körül alakítható ki. A birtokközpont körül kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

[31] 45/1997. (XII.29.) KTM rend. az építészeti tervdokumentáció tartalmi követelményeiről, továbbá az OTÉK 29.§. (6),

[32] 45/1997. (XII.29.) KTM rend. 5.§. 9. pontja szerint

Vízgazdálkodási terület

33.§

(1) A vízgazdálkodási terület a jellemző használat, az elhelyezhető funkció és építmények szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

a) V-1: az RSD területe
b) V-2: az árvízvédelmi töltés területe
c) V-3: közcélú nyílt csatorna

(2) A V-1 övezetbe a Ráckevei-Soroksári Duna medre és parti sávja tartozik, a Duna parti sávja a partéltől számítva 6 m.

(3) A V-3 övezetbe a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak, a csatornák parti sávja a partéltől számítva 3-3 m.

(4) A V-1 és V-3 övezetben:

a) a parti sávot a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni. A parti sávban kizárólag gyep, vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

b) a felszíni vizekben és a felszíni vizek mentén környezet- és természetvédelmi szempontból a természetközeli ökoszisztémák - természetközeli ligetes fás társulások, nádasok, lápok[33] - védelmét biztosítani kell.

c) partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A partrendezési munkák során kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók.

(5) A V-1 övezetben stégek kialakítása kizárólag a vonatkozó önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történhet.

(6) A V-2 övezetbe az árvízvédelmi töltés területe tartozik, az árvízvédelmi töltés lábaitól mért 10-10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

(7) A vízgazdálkodási övezetekben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el. Az övezetekben épületek nem alakíthatók ki.

VI. AZ EGYES LÉTESÍTMÉNYEK ENGEDÉLYEZÉSE ESETÉN BIZTOSÍTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A levegő védelme

34.§

(1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek[34].

(2) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:

a) kéndioxid: F,
b) nitrogéndioxid: F,
c) szénmonoxid: F,
d) szilárd (PM_{10}): E,
e) benzol: F
f) talajközeli ózon: B[35].

---

[33] 8005/2001.(MK 156.) KöM tájékoztató a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. erejénél fogva védett lápok jegyzékéről

[34] a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

(3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység[36] kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület, turisztikai erdőterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (védett természeti terület, természeti terület, ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhetők el.
(4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

35.§

(1) Szigetszentmárton a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban[37] előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a fokozottan érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
(2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken – kivéve az üdülőterületeket - létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatorna-hálózatba vezetése biztosítható.
(3) A csatornahálózatba be nem kapcsolható beépítésre nem szánt területeken, valamint a csatornahálózat kiépítéséig az üdülőterületeken bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvízelhelyezési kisberendezés (korszerű csatorna-közműpótló) létesítése esetén lehet. Szippantott szennyvíz kizárólag kijelölt szennyvíztisztító telepre szállítható. A szennyvizek szikkasztása még átmeneti jelleggel sem engedhető meg.
(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
(5) Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
(6) Szigetszentmárton nitrátérzékeny területen lévő település, ezért a település teljes közigazgatási területén be kell tartani a jó mezőgazdasági gyakorlat jogszabályban meghatározott szabályait[38].
(7) A közigazgatási terület Tököl-Szigetújfalu „B" hidrogeológiai védőterülete által érintett területein a vízbázisok védelméről szóló jogszabály[39] előírásait, korlátozásait be kell tartani.

---

[32]4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint
B: a légszennyezettség az légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt is meghaladja
E: a légszenyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van
F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem éri el
[36] 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet
[37] 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet
[38] 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1. számú melléklete
[39] 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete

(8) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:

a) állattartó telep, komposztáló telep a Ráckevei-(Soroksári)-Duna-ág legalább 200 m-es körzetén belül nem létesíthető.

b) az összegyűjtött csapadékvizek, tisztított szennyvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben az ún. 2. egyéb védett területek befogadóira meghatározott vízminőség-védelmi területi kibocsátási határértékeknek megfelel. A Ráckevei-(Soroksári)-Duna-ágat befogadónak kijelölni nem lehet.

c) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható[40].

d) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

A termőföld védelme

36.§

(1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők.

(2) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(3) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(4) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

(5) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

(6) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

Hulladékelhelyezés

37.§

(1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.

(2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot[41] eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.).

(3) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban[42] előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és

[40] 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

[41] 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete

[42] 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. előírásai

környezetszennyezés nélkül tárolni.

(4) Az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

Környezeti zaj elleni védelem

38.§

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban[43] meghatározott, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban[44] meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások

39.§

(1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(2) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység[45] megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.

(3) Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

VI. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

40.§

(1) *Tilalom*

a) A 4/1981. (IV.) OVF rendelkezés 123.§. (1) bekezdése alapján az elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén, építési tilalommal kell védeni a töltéslábtól számított 10-10 m széles sávot.

(2) *Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalmi területekre* vonatkozó szabályok:
utak kiszabályozása

2. a kialakított tömbökre telekalakítási tervek készítése
3. az építési övezetre vonatkozó közműellátás kialakítása

(3) *Építési korlátozások:*

[43] 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendelet
[44] 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendelet
[45] 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet

a) a „Tököl-Szigetújfalu vízbázis" „B" jelű hidrogeológiai védőövezetén belül a 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(4) *Készítendő szabályozási terv (KSZT):* Sugár út melletti lakóterület fejlesztési területen, a volt Tsz központ területén és Telkes utcában kerültek kijelölésre, ahol a változtatási tilalmat is el kell rendelni.

(5) *Beültetési kötelezettség:*
A volt Tsz központ területén, a temetővel határos oldalon az új lakóterület védelme érdekében 15m-es többszintes növényzet (fasor, alatta cserjesávval) telepítése kötelező.

VII. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Településkép és műemléki értékek védelme

41. §[46]

Helyi védelem szabályozása

42.§[47]

Régészeti lelőhelyek védelme

43.§

(1) Az 1. § szerinti területen 1-3-ig számozott régészeti lelőhelyek -találhatók (felsorolásukat lásd.: függelék).
(2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. (továbbiakban örökségvédelmi) törvény 63. §. (4) bekezdése alapján.
Az országos érvényű jogszabály[48] értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni.
A megelőző feltárásra az országos érvényű jogszabály[49] értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
(3) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az országos érvényű jogszabályban[50] foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

[46] Hatályon kívül helyezte a 17/2017.(XII.13.) sz. önk. rendelet 24.§-a. Hatályos: 2017. december 14. napjától
[47] Hatályon kívül helyezte a 17/2017.(XII.13.) sz. önk. rendelet 24.§-a. Hatályos: 2017. december 14. napjától
[48] 2001. évi LXIV. tv. 22.§.
[49] A 2001. évi LXIV tv. 22. §. (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. §-a
[50] A 2001. évi LXIV tv. 24. §.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

44.§

(1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó 8/1997. (XI. 25.) számú építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak hatályukat vesztik.
(2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.
(3)[1] E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Szigetszentmárton, 2005.

Lerner Henrik sk.
polgármester

Gécs Józsefné sk.
jegyző

[1] 11/2009.(IX.25.) sz. rendelettel módosítva, hatályos 2009. 09. 25-től

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva:

Szigetszentmárton, 2021. október 8.

Dr. Cseh Balázs
jegyző

Függelék

1. Szigetszentmárton műemléke:
   Római katolikus templom

2. Szigetszentmárton régészeti lelőhelyei:
1. Szigetszentmárton, Dózsa György út 7, 11, 13, 15.: A Dózsa György utcában található telkeken több ízben (1972-ben, 1974-ben) kerültek elő őskori (késő-rézkori, bronzkori, kora-vaskori) települések meglétére utaló nyomok. A területen leletmentés is folyt.
2. Szigetszentmárton, Telkes u. 20.: 1992-ben emberi csontok és kora-bronzkori kerámiatöredékek kerültek elő, egy őskori település megléte valószínűsíthető.
3. Szigetszentmárton, Horgásztanyák: középső-bronzkori és Árpád-kori telepnyomok ismertek.

A szabályozási terv csak a helyi építési szabályzattal együtt érvényes!
„Készült az állami alapadatok felhasználásával."

BAU-LED TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT	BAU-LED Tervező és Tanácsadó Kft 1112 Bp., Darvas Gábor utca 94. Tel./Fax: 319-56-34			RAJZSZÁM T–8 Tsz.:36/200
	MEGRENDELŐ: SZIGETSZENTMÁRTON KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT, KÉPVISELŐ-TESTÜLETE			KELT 2005. októb
A MUNKA MEGNEVEZÉSE:	SZIGETSZENTMÁRTON TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			M.A. M=1:2 880
A RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Szabályozási terv (belterület)			ÜGYVEZETŐ: Füredi Éva
FELELŐS TERVEZŐ: Füredi Éva TT1 01-3432/01	TERVEZŐ: Auer Jolán TT1 01-5003/01	TERVEZŐ: Jaczenko Judit K2-01-5156	TERVEZŐ: Rhorer Ádám KT-4 01-3157	

VEZET HATÁRA

ELE

.SZ)	Beépítési %
n)	Telekterület (m2)

ALLÓ BEÉPÍTÉS

BEÉPÍTÉS

VEZET HATÁRA

ULET HATÁRA

BALYOZÁSI TERV
TILALOM) HATÁRA

SÍTÉSÉHEZ KÖTÖTT
TERÜLETÉNEK HATÁRA

ELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA

I ELEMEK

E. MŰEMLÉK (M)

LEMEK

MŰVI ÉRTÉK (H)

SZÉLESSÉG

OÁLLOMÁS

JEL

G

K MIATT SÜLLYEDÉSVESZÉLYES TERÜLET

ÜLET HATÁRA

GEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET HATÁRA

EKHATÁR

KISKUNLACHÁZA

Z-2

Üü-1		Üh-1	
SZ	15	SZ/O	15
6,5	900	4,5	360

K-T		K-SP		K-ST		K-KM	
SZ	10	SZ	10	-	-	-	-
7,5	K	4,5	K	-	K	-	K

Z-1		Z-2		Z-3	
-	-	-	-	-	-
-	K	-	K	-	-

Ev		Ee		V-1		V-2	
-	-	-	-	-	-	-	-
-	K	-	K	-	K	-	K

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

Építési övezetek
(Beépítésre szánt terület)

Lakóterület
Lke-kertvárosias

Vegyes terület
Vt-településközpont

Gazdasági terület
Gksz-kereskedelmi ,szolgáltató

Üdülőterület
Üü-üdülőházas
Üh-hétvégi házas

Különleges terület
K-T:temető
K-SP:sportpálya területe
K-ST:strandterület
K-KM:közműterület

Övezetek
(Beépítésre nem szánt terület)

Közlekedés
KÖu-közúti
KÖv-hajóállomás

Zöldterület
Z-1:közkert
Z-2:parti sétány
Z-3:közpark

Erdőterület
Ev-védelmi
Ee-egészségügyi, szociális, turisztikai

Vízgazdálkodási terület
V-1:Dunafolyam területe
V-2:árvízvédelmi töltés területe

GETSZENTMÁRTON

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERV

(Belterület)

É M=1:2 880

ÁTÁR

ÜLETI HATÁR

RÜLETI HATÁR

NT HATÁRA

ELEMEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Lke-1	
O	30
5,0	550

Lke-2	
SZ	30
5,0	650

Lke-3	
S	30
5,0	K

Lke-4	
SZ	30
6,0	600

Lke-5	
SZ	30
5,0	700

Lke-6	
SZ	30
5,0	K

Lke-7	
SZ	30
5,0	900

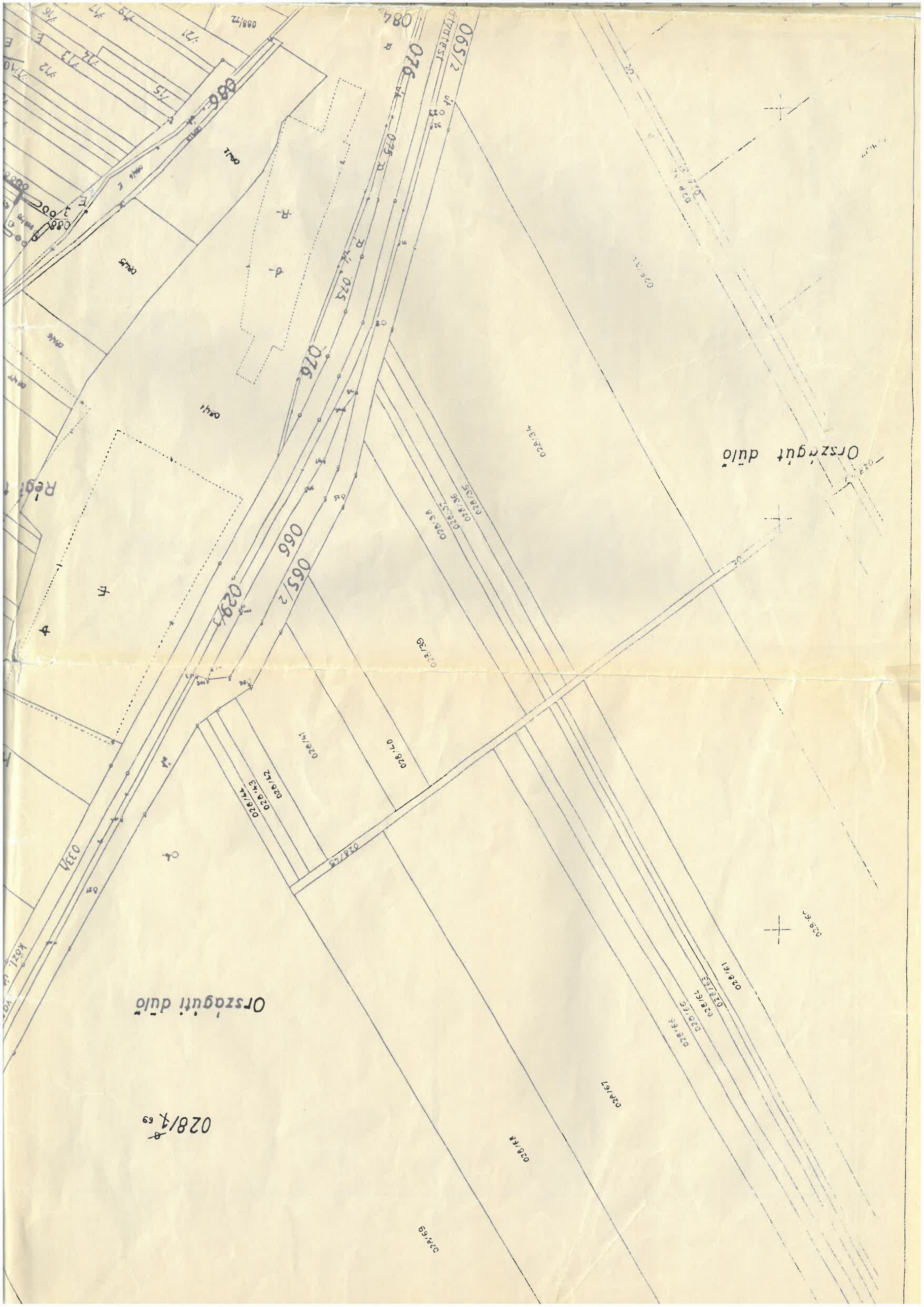
Vt-1	
SZ/O	50
5,0	600

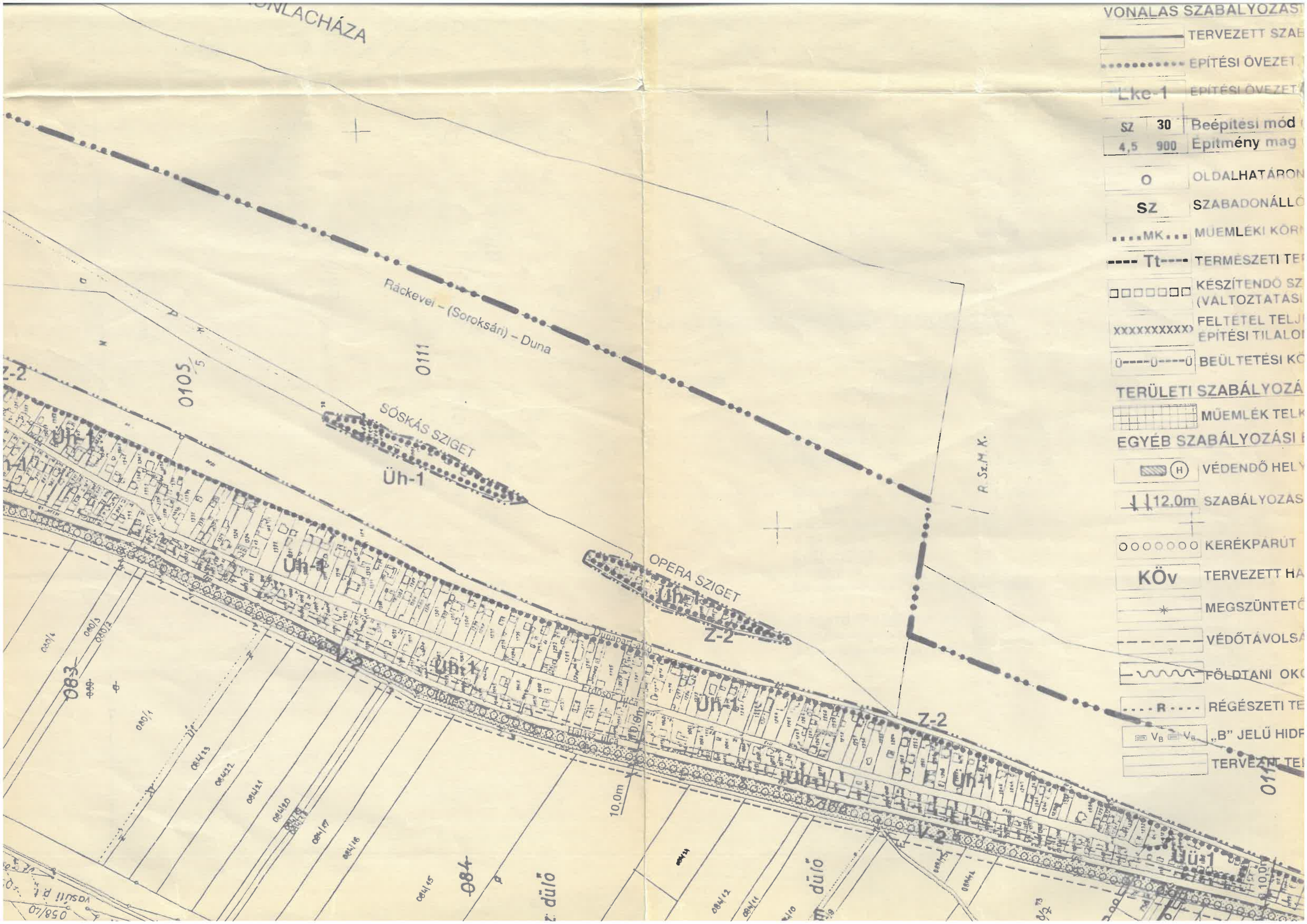
Vt-2	
SZ/O	50
6,0	2400

Gksz-1	
SZ/O	30

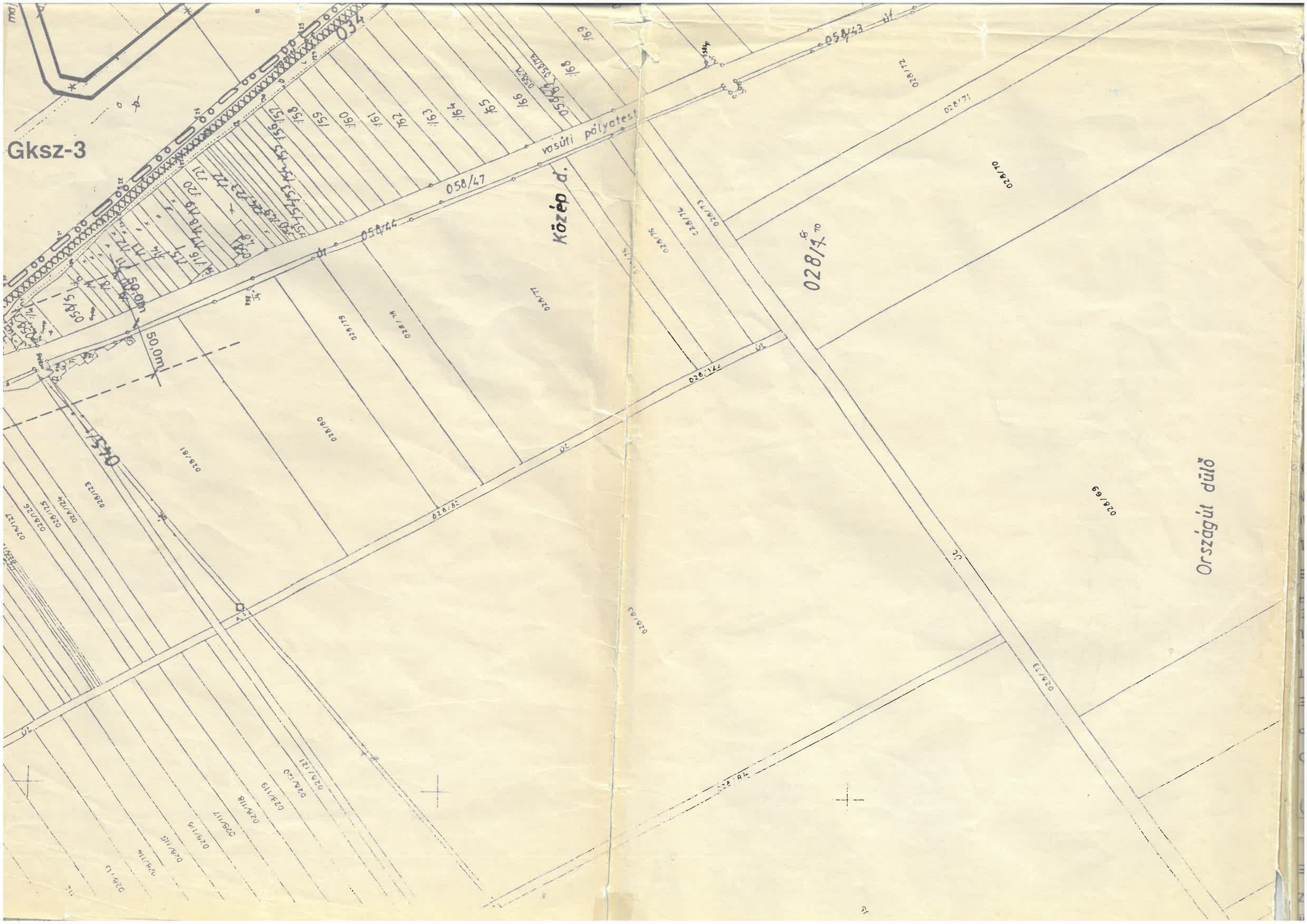
Gksz-2	
SZ	35

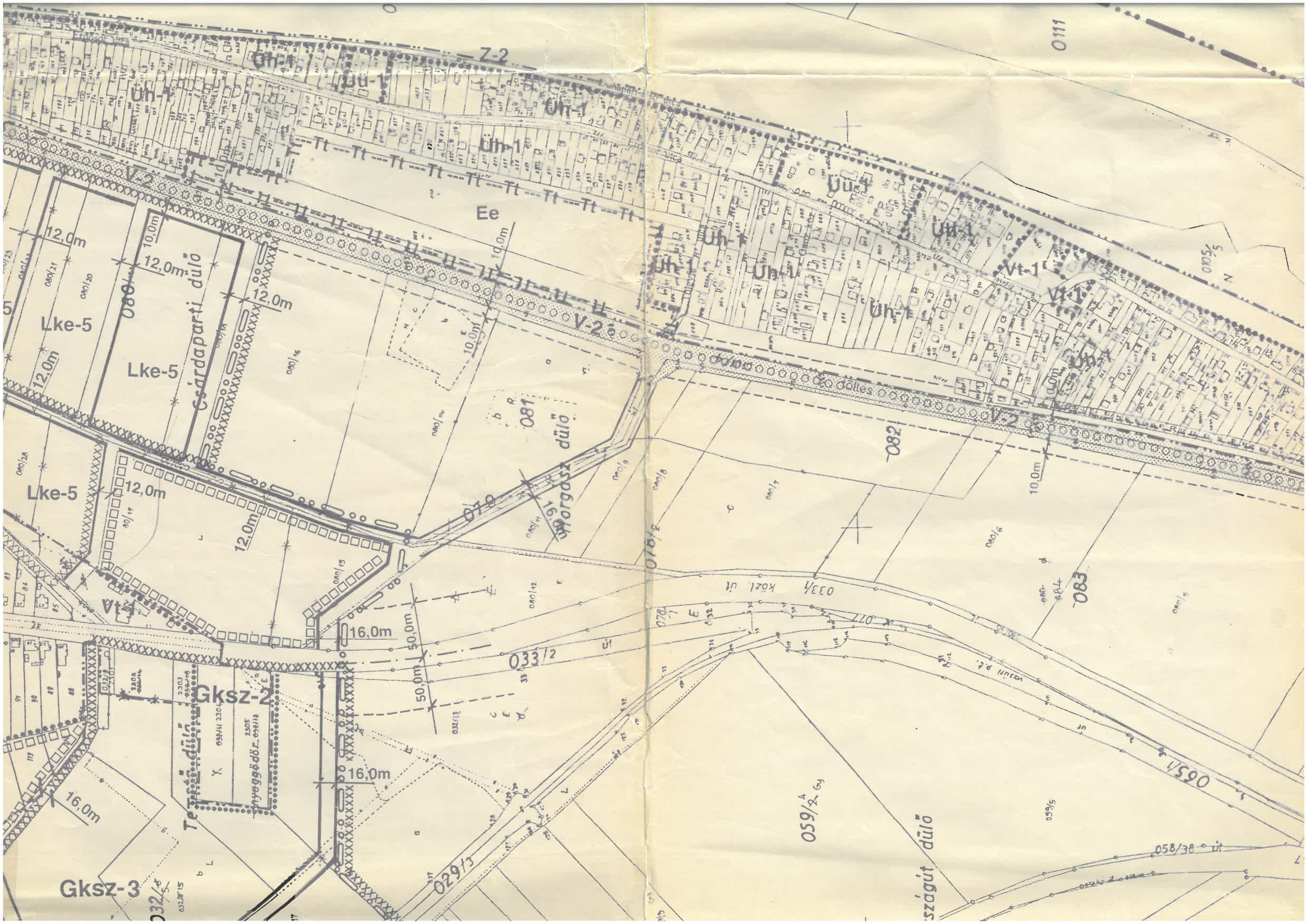
Gksz-3	
SZ	35


Országút dűlő
Országúti dűlő
028/4
028/69
028/68
028/67
028/66
028/65
028/64
028/63
028/61
028/60
028/59
028/58
028/57
028/56
028/55
028/54
028/53
028/52
028/51
028/50
028/49
028/48
028/47
028/46
028/45
028/44
028/43
028/42
028/41
028/40
028/39
028/38
028/37
028/36
028/35
028/34
028/33
028/32
028/31
028/30
028/29
028/28
028/27
028/26
028/25
028/24
028/23
028/22
028/21
028/20
028/19
028/18
028/17
028/16
028/15
028/14
028/13
028/12
028/11
028/10
028/9
028/8
028/7
028/6
028/5
028/4
028/3
028/2
028/1
027
026
025
024
023
022
021
020
019
018
017
016
015
014
013
012
011
010
009
008
007
006
005
004
003
002
001
065/2
066
029/3
Régi t
Kőzl. út
Kőzl. út
033/1
033/4
033/3
033/2
033/1
033/4
033/3
033/2
033/1
033/4
033/3
033/2


VONALAS SZABÁLYOZÁSI
TERVEZETT SZAB
ÉPÍTÉSI ÖVEZET
Lke-1
ÉPÍTÉSI ÖVEZET
SZ 30
4,5 900
Beépítési mód
Építmény mag
O
OLDALHATÁRON
SZ
SZABADONÁLLÓ
MK
MŰEMLÉKI KÖR
Tt
TERMÉSZETI TE
KÉSZÍTENDŐ SZ
(VÁLTOZTATÁSI
FELTÉTEL TELJ
ÉPÍTÉSI TILALO
BEÜLTETÉSI KÖ
TERÜLETI SZABÁLYOZÁ
MŰEMLÉK TELK
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI
H
VÉDENDŐ HELY
12,0m
SZABÁLYOZÁS
KERÉKPÁRÚT
KÖv
TERVEZETT HA
MEGSZÜNTETŐ
VÉDŐTÁVOLSÁ
FÖLDTANI OKO
R
RÉGÉSZETI TE
VB
„B" JELŰ HIDF
TERVEZETT TE
ONLACHÁZA
Ráckevei – (Soroksári) – Duna
0105/5
0111
SÖSKÁS SZIGET
Üh-1
OPERA SZIGET
Z-2
Dunapart-ház
Erdősor utca
Halász utca
10,0m
V-2
Üü-1
R. Sz. M. K.
084
dülő
0111

Gksz-3

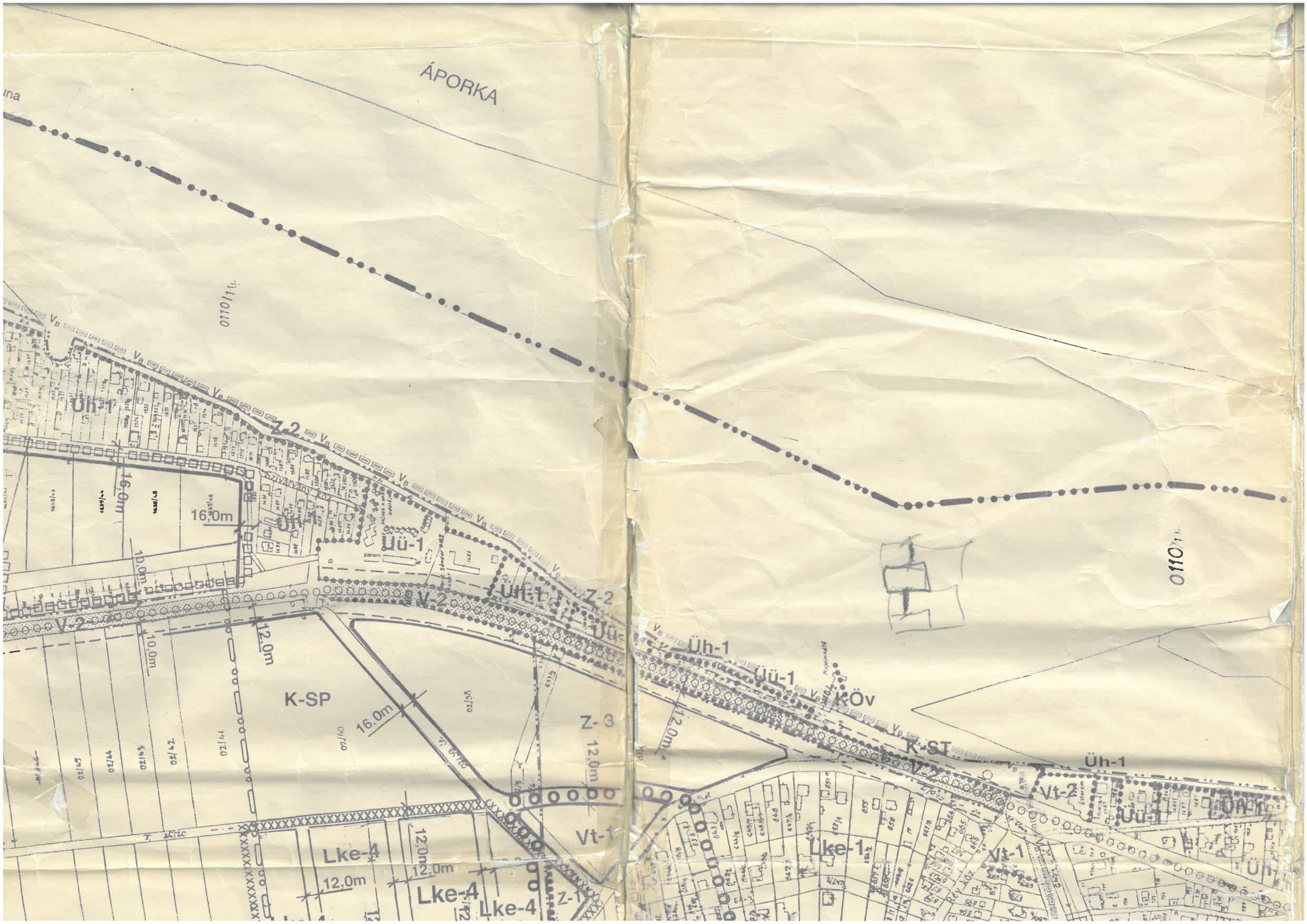

vasúti pályatest
058/47
058/44
058/43
Közép d.
Országút dűlő
028/70
028/71
028/72
028/69
028/73
028/74
028/75
028/76
028/77
028/78
028/79
028/80
028/81
028/82
028/83
028/123
028/124
028/125
028/126
028/127
028/128
028/129
028/130
028/131
028/132
028/133
028/134
028/135
028/136
028/137
028/138
028/139
028/140
028/141
028/142
028/143
028/144
028/145
028/146
028/147
028/148
028/149
028/150
028/151
028/152
028/153
028/154
028/155
028/156
028/157
028/158
028/159
028/160
028/161
028/162
028/163
028/164
028/165
028/166
028/167
028/168
028/169
050/1
50,0m
50,0m


Z-2
Üh-1
Üu-1
Ee
V-2
Lke-5
Vt-1
Gksz-2
Gksz-3
Csárdaparti dűlő
Morgó-dűlő
Temető dűlő
Temetőkert
Kossuth p.
Kossuth u.
Kossuth Lajos utca
Kossuth Lajos utca
Kossuth Lajos utca

ÁPORKA
RÁFÁS SZIGET
Kl.SzM.Á.
0106
0111
Z-2
Üh-1
Üu-1
Tt

Lke-1
Lke-5
Régi pályaudvar
12,0m
Alkotmány utca
Május 1. utca
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Lke-1
Gksz-1
Lke-2
Gksz-1
Lke-5
Lke-5
Lke-5
Lke-6
Bartók B. utca
Petőfi S. utca
Erdei Ferenc utca
Vasúti p.f.
50,0m
Here dűlő
Here dűlő
Here dűlő
Határ dűlő
028/1
029/1
020
027
039
SZIGETÚJFALU
51111
Szigetújfalu

Lke-1
Vt-2
Vt-1
KOu
Z-1
K-KM
Lke-5
Lke-2
Lke-3
K-T
GRsz-1
12,0m
6,0m
Kossuth L. utca
Jókai M. utca
Szőlő utca
Kis utca
Petőfi S. utca
Béke utca
Templom utca
Dózsa utca
Régi bástyaház dűlő
Nyárfa utca
Lenin Mg. tsz.
Backers

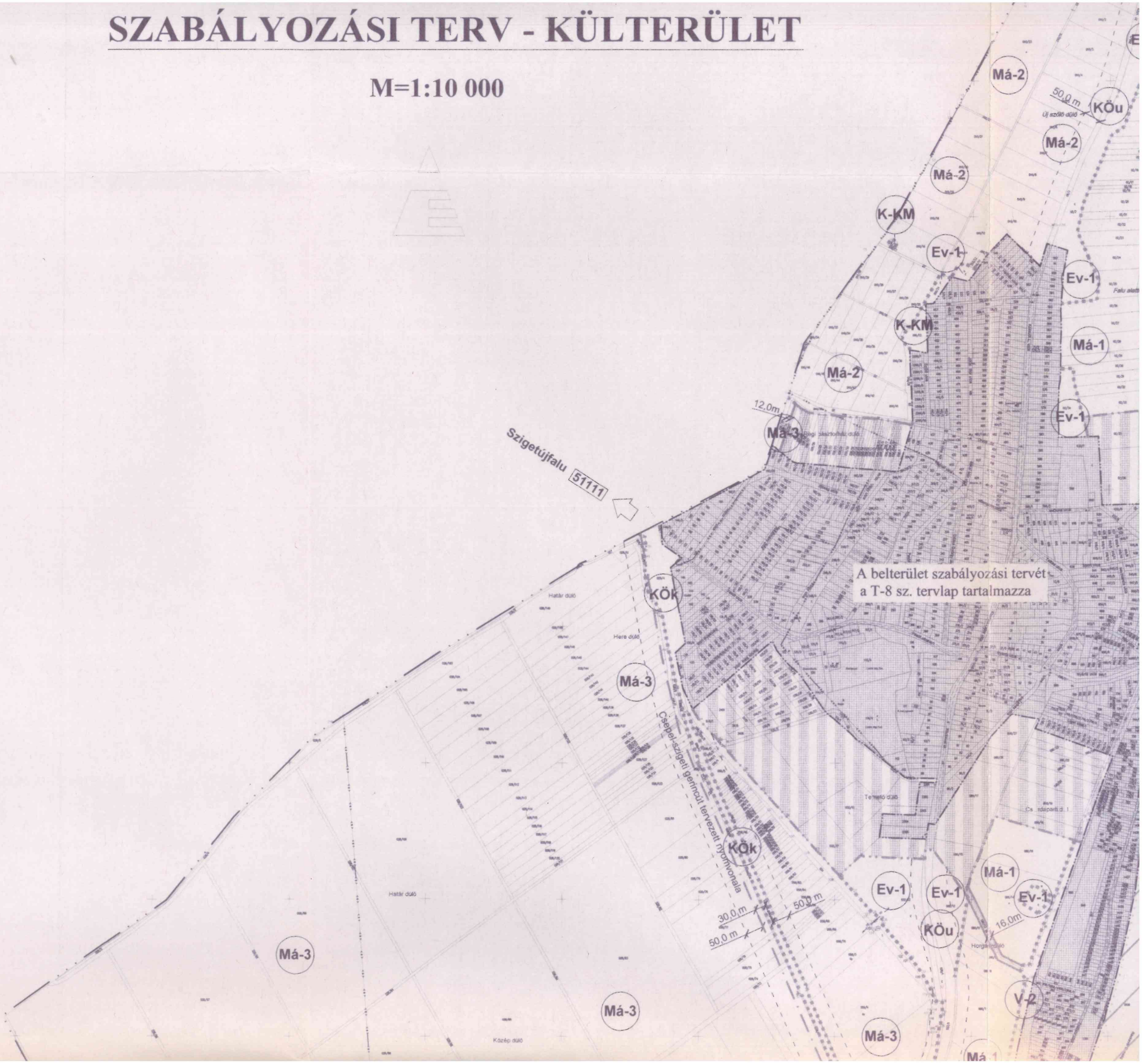

ÁPORKA
Üh-1
Z-2
16,0m
16,0m
10,0m
Üü-1
Üh-1
V-2
Z-2
V-2
12,0m
10,0m
K-SP
16,0m
Z-3
12,0m
Vt-1
Lke-4
12,0m
12,0m
Lke-4
Lke-4
Z-1
Üh-1
Üü-1
KÖv
12,0m
K-ST
V-2
Üh-1
Vt-2
Üü-1
Lke-1
Vt-1

Szl.Szám Szélés.
Új szőlő duló
010/4
010/23
012
011
010/3
09/3
50,0m
Kavics út.
SZIGETUJFALU
Fa
Lke-1
Lke-1
KÖU
KÖU
Z
Tanyaház utca
Fa
Fa
Fa

Ráckevei – (Soroksári
0110 Mit
0109
SZIGETCSEP
Ü-1
Ü-1
Z-2
EV
16,0m
10,0m
10,0m
16,0m
02/194
02/180
02/49
02/10
02/11
02/62
02/61
02/60
02/59
02/58
02/57
02/56
02/55
02/54
02/53
02/52
02/94
02/8
alatti legelő
legelő
51107

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M=1:10 000

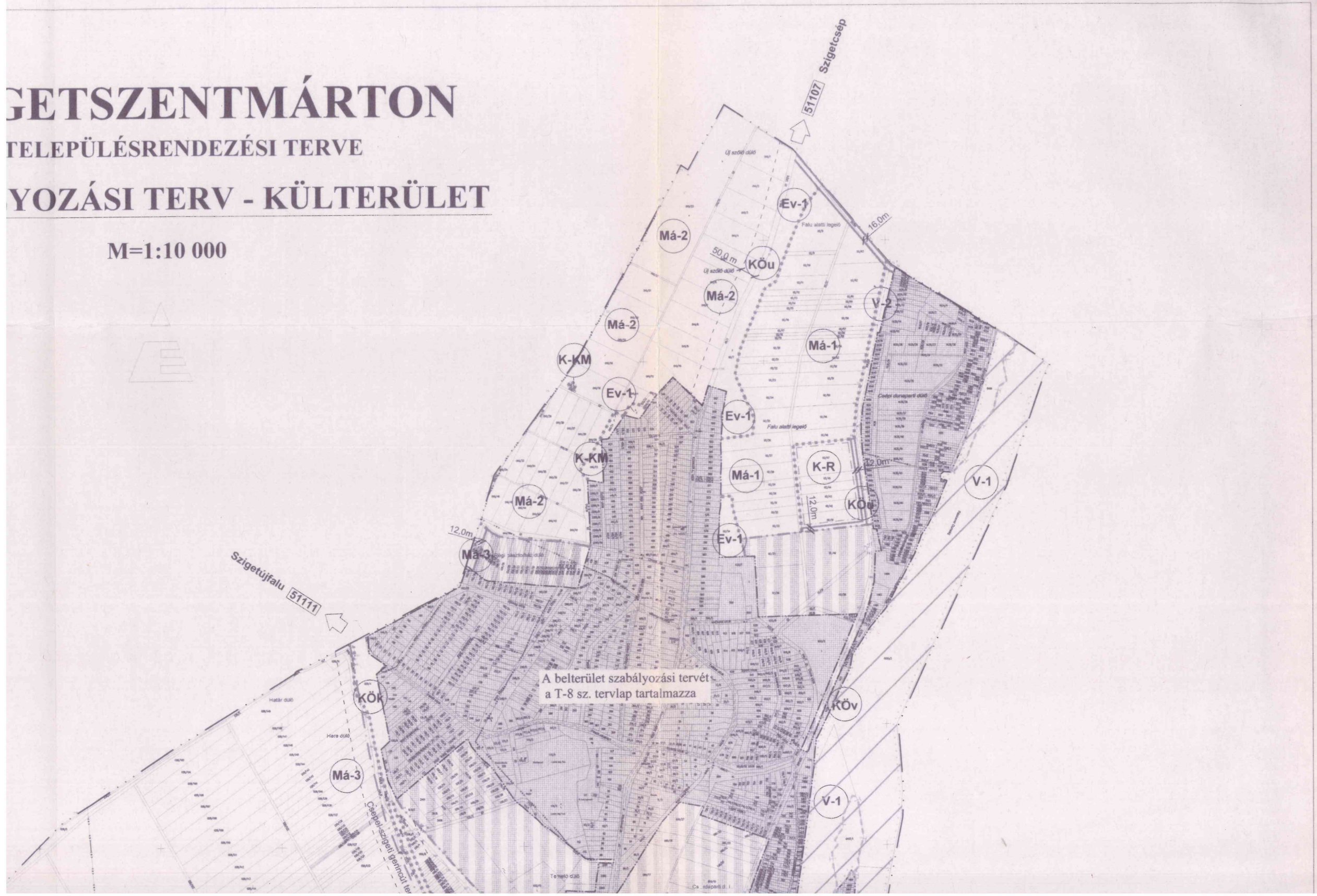


GETSZENTMÁRTON

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

YOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M=1:10 000

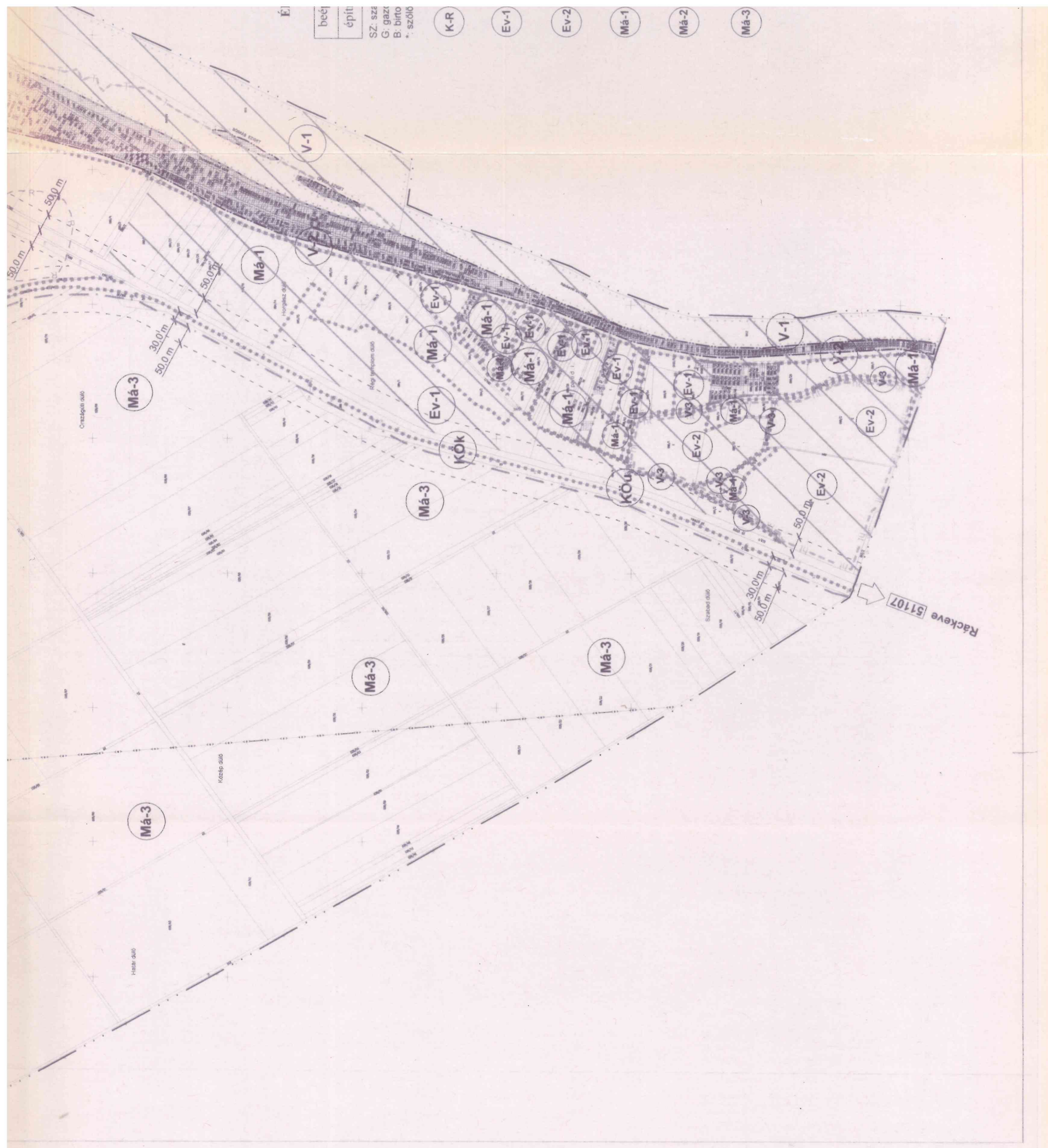


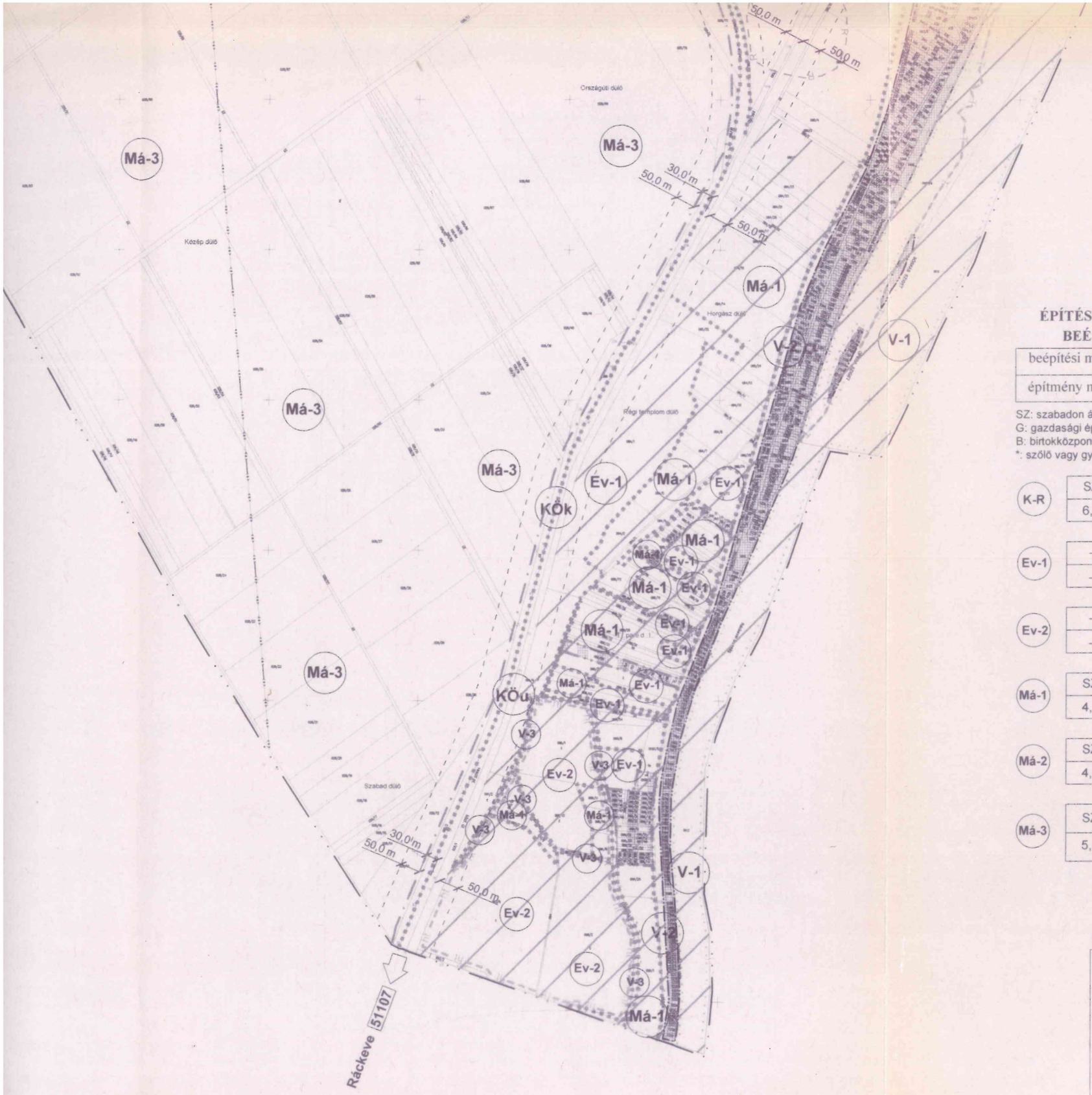
SZIGETSZENTMÁRTON

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M=1:10 000


É
beé
épít
SZ: sza
G: gaz
B: birto
*: szőlő
K-R
Ev-1
Ev-2
Má-1
Má-2
Má-3
V-1
V-2
V-3
KÖk
KÖu
Ev-1
Ev-2
Má-1
Má-3
Rackeve
51107
50,0 m
30,0 m
50,0 m
500 m
Országos út
Hegy lejtősem út
Szabad út
Kőzép út
Határ út



beépítésre szánt terület határa

régészeti terület határa

tervezett Natura 2000 terület határa

országos jelentőségű természetvédelmi ter. ha
(ex lege védett lápterület)

helyi jelentőségű természetvédelmi ter. hat.

TERÜLETI ÉS EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

országos ökológiai hálózat területe

12,0m szabályozási szélesség

védőtávolság

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI FELTÉTELEI

beépítési mód	beépítési %
építmény mag. (m)	telekterület (m2)

SZ: szabadon álló beépítés
G: gazdasági épület
B: birtokközpont
*: szőlő vagy gyümölcs művelési ág a beépítés feltétele

K-R	SZ	10
	6,0	1,5ha
Ev-1	-	-
	-	-
Ev-2	-	-
	-	-
Má-1	SZ	0,5
	4,5	G 15ha
Má-2	SZ	2
	4,5	G 3ha*
Má-3	SZ	0,5
	5,5	G 15ha B 50ha

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

különleges terület

- K-R rekreációs terület
- K-KM közműterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

erdőterületek

- Ev-1 védő erdő
- Ev-2 védett erdő

mezőgazdasági területek

általános mezőgazdasági terület

- Má-1 korlátozott tájhasználatú
- Má-2 szőlő- és gyümölcstermesztési
- Má-3 hagyományos árutermelő

közlekedési területek

- KÖu közúti
- KÖk kötöttpályás
- KÖv hajóállomás

vízgazdálkodási terület

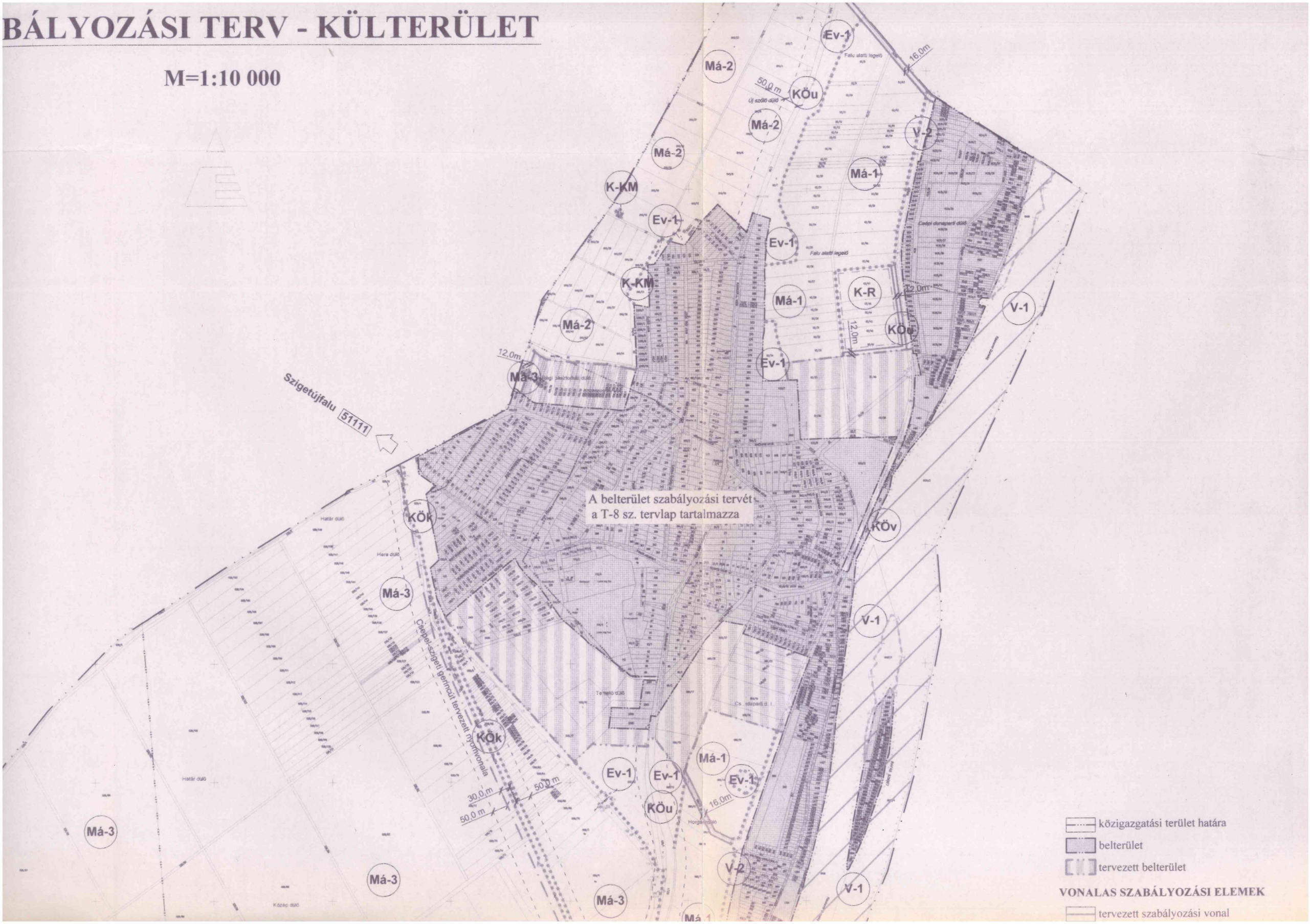
- V-1 Ráckevei-(Soroksári)-Dunafolyam területe
- V-2 árvízvédelmi töltés területe
- V-3 közcélú nyílt csatorna területe

A szabályozási terv csak a Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes.

TÁJOLÓ-TERV KFT. 1147 Budapest, Must u.4. tel./fax: (1)251-7751	BAU-URB TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT	BAU-URB TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT 1112 BP., DAYKA GÁBOR UTCA 34. TEL./FAX: 319-36-44			RAJZSZÁM: T-9
		MEGRENDELŐ: SZIGETSZENTMÁRTON KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT, KÉPVISELŐ - TESTÜLETE			TSZ.: 36/2004
		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV			KÉLT: 2005. OKTÓBER
		A RAJZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET			M.A.: M=1:10 000
	IRÁNYÍTÓ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: AUER JOLÁN MÉK: TTI 01-5003/1 TÁJOLÓ-TERV KFT.	TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ: JACZENKÓ JUDIT MÉK: KÉ 01-5156 TÁJOLÓ-TERV KFT.	TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS: AUER JOLÁN MÉK: TTI 01-5003/1 JACZENKÓ JUDIT MÉK: KÉ 01-5156	KÖZMŰTERVEZŐ: POGRÁNYI KÁROLYNÉ MMK: 13-2052	KÖZLEKEDÉS: RHORER ÁDÁM MMK 01-3157	ÜGYVEZETŐ, FELELŐS TERVEZŐ: FÜREDI ÉVA MÉK: TTI 01-3032/01 BAU-URB KFT.

BÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M=1:10 000



közigazgatási terület határa

belterület

tervezett belterület

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

tervezett szabályozási vonal