



HÉSZ MÓDOSÍTÁS - TERVEZET

a tervezett változások jelölésével a hatályos rendelet szövegében

2025. AUGUSZTUS

Jelölések:

- cb) Központi vegyes terület (Vk) - törlésre javasolt szöveg
cc) Intézményi vegyes terület (Vi) - javasolt új szöveg
(1955 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik) - megjegyzés, nem a rendelet szövege

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2012 (II.01.) önkormányzati rendelete

Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről Hatályos: 2023. 05. 13

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész, Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Honvéd Vezérkar Hadművelleti Csoportfőnökség, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság, Szigetszentmiklósi Rendőrkapitányság, Dunavarsány Város Önkormányzatának Polgármestere, Taksony Nagyközség Polgármesteri Hivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Központ, Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség, Tököl Város Polgármestere, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala Földügyi Osztály, Országos Kémiai Biztonsági Intézet, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatóság, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat Főépítész és Városrendezési Iroda, Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság, Halásztelek Város Polgármestere, Dunaharaszti Város Polgármestere, Budapest Főváros Kormányhivatala Ráckevei Kistérségi Népegészségügyi Intézete, Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Országos Tisztifőorvosi Hivatal Országos Gyógyhelyi és Gyógyfürdőügyi Főigazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Magyar Közút Nonprofit Zrt., Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ, Szigetszentmiklós Város Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztály, Szigetszentmiklós Város Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. § (1) A rendelet hatálya Szigetszentmiklós város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a jelen rendelettel jóváhagyott Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

(3)¹ A rendelet csak a 2. mellékletet képező „M=1: 4000 - Szigetszentmiklós - Szabályozási Terv” c. tervlappal, szelvények SZT 1. , SZT 2.-j, SZT 3 - SZT 6., SZT 7.-j, SZT 8., SZT 9.-j, SZT 10.-j, SZT

11.-j, SZT 12.-j., SZT 13.-j, SZT 14.-j, SZT 15.-j, SZT 16.-j, SZT 17.-j, SZT 18.-j, SZT 19.-j, SZT 20.-j, SZT 21.-j, SZT 22.-j, SZT 23.-j, SZT 24.-j, SZT 25.-j, SZT 26.-j, SZT 27.-j, SZT 28.-j, SZT 29.-j, SZT 30.-j, SZT 31.-j, SZT 32.-j, SZT 33.-j, SZT 34.-j, SZT 35.-j, SZT 36.-j, SZT 37.-j, SZT 38.-j, SZT 39.-j, SZT 40.-j, SZT 41.-j, SZT 42.-j, SZT 43.-j, SZT 44.-j, SZT 45.-j, SZT 46.-j és SZT 47. (a továbbiakban: Szabályozási Terv) együtt érvényes.

2. § A belterületbe vonást Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: képviselő-testület) külön döntése alapján ütemezetten kell megvalósítani.

II. Fejezet

Településrendezési követelmények

1. Terület-felhasználás

3. § (1) A terv területe jellemző rendeltetésének megfelelően

- a) beépítésre szánt területekre, és
- b) beépítésre nem szánt területre

tagolódik.

(2) A beépítésre szánt területek:

- a) Lakóterület, ezen belül
 - aa) Kisvárosias lakóterület (Lk)
 - ab) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- b) Üdülőtérület, ezen belül a Hétvégi házas üdülőtérület (Üh),
- c) Vegyes terület, ezen belül
 - ca) Településközpont vegyes terület (Vt)
 - cb) Központi vegyes terület (Vk),
 - cc) Intézményi vegyes terület (Vi)
- d)² Gazdasági terület, ezen belül
 - da) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
 - db) Ipari gazdasági terület (Gip)
- e) Különleges terület, ezen belül
 - ea) Különleges – temető terület övezete (Kt)
 - eb) Különleges – sportolási célú terület övezete (Ksp)
 - ec) Különleges – rekreációs terület övezete (Kre)
 - ed) Különleges – szabadidőközpont övezete (Kszk)
 - ee) Különleges – adótorony terület övezete (Ka)
 - ef) Különleges – bányaterület övezete (Kb)
 - eg) Különleges – szennyvíztisztító övezete (Kszt)
 - eh) Különleges – egyéb helyi sajátosságot hordozó terület (Khes)
 - ei) Különleges közmű terület övezete (K-km)
 - ej) Különleges – üdülőtábor, táborhely területe (Küt)

besorolásúak.

(3) A beépítésre nem szánt területek:

- a) Közlekedési és közműterület, ezen belül a Közlekedési és közműterület övezete
 - aa) Általános közlekedési terület övezete - közutak (KÖu)
 - ab) Kötőtpályás közlekedési terület - vasúti terület HÉV övezete - (KÖk),
- b)⁴ Zöldterület, ezen belül
 - ba) Közpark övezete (Zkp),
 - bb) Egyéb zöldterület (Ze),
 - bc) Különleges zöldterület (Kz),
 - bd) Közkert övezete (Zkk),
- c) Erdőterület, ezen belül

- ca) Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete (Eg)
 - cb) Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők és védett erdők övezete (Ev)
 - cd) Elsődlegesen egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdők övezete (Ee),
 - d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da) Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
 - db) Gyepgazdálkodási övezet (Mgy)
 - dc) Kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk)
 - dd) Tanyák mezőgazdasági terület övezete (Mt),
 - e) Vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - ea) Duna medre és partja (V-D)
 - eb) Vízmű területek övezete (Vv)
 - ec) Kavicsbánya tavak övezete (Vbt)
 - ed) Kavicsos-tó horgásztó övezete (Vkt)
- besorolásúak.

2. Az előírások alkalmazása

4. § A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal)
- b) a szabályozási vonalat,
- c) az övezetek határát,
- d) az építési övezetek határát,
- e) a jelölt építési vonalat,
- f) a közutak és közművek védőtávolságait, valamint
- g) a zöldfelületek kialakítását,
- h) a telepítendő fasorokat.

3. A tömb- és telekalakítás általános szabályai

5. § (1) A terv területen építési telket alakítani csak a részletes szabályozásban rögzítettek szerint, övezeti előírásokban meghatározott minimális teleknagyság figyelembevételével lehet.

(2) A terv területen feltüntetett új telekhatárok irányadó jellegűek.

(3) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki, kivéve csak a kialakult, önálló helyrajzi számmal rendelkező, már beépített és közterület kapcsolat nélküli ingatlanok esetében (zárványtelkek) valósítható meg. A nyél szélessége minimum 4 m, az adott építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület és telekszélesség megtartásával.

4. Az építés lehetőségeinek és követelményeinek meghatározása

6. § (1) Azokat a beépítésre szánt területeket, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, nem lehet beépíteni.

(2)⁵ **A közművesítettség mértékének meghatározását a III. Fejezet szerinti övezeti szabályok tartalmazzák.** A település területén, amennyiben nincs lehetőség a közüzemi szennyvízcsatornára történő csatlakozásra, csak zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség van a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, a zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztárolót nem lehet létesíteni.

(3) Az egészségügyi, oktatási, szociális, közművelődési intézmények körül minimum 50,0 méteres körzetben bármelyik építési övezetben lévő telken állattartás céljára szolgáló új építmény nem helyezhető el.

(4) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok, valamint a sajátos övezeti előírások- betartásával elhelyezhető.

(5)⁶ Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkertet **a kedvezőbb égtáj (DK, DNY) felől, illetve a szomszédos ingatlanokon kialakult beépítéshez igazodva kell kialakítani. Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalon az építési határvonal a telek oldalhatárától legalább 1 méter.**

(6)⁷ Meglévő épület új lakással történő bővítése esetén, valamint tetőtérbeépítés során kialakuló új lakáshoz **két egy** gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni

(7) Közterület kapcsolattal nem rendelkező, építési övezetbe sorolt telken megszüntetőjellel meghatározott telekegyesítési javaslat a közlekedési kapcsolatot biztosító bármilyen más telekalakítással megvalósítható.

7. § (1)⁸

(2) Az építési helyen kívül álló meglévő **jogszerűen létesített** épületek vízszintes irányú bővítése akkor lehetséges, amennyiben a bővítmény építési helyen belül létesül. Meglévő épületek függőleges **irányba történő irányú** bővítése **is** csak az építési helyen belül lévő épületrészen lehetséges. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén **új épület, épületrész** csak építési helyen belül építhető vissza.

8. § Az elő-, oldal- és hátsókert méretének meghatározásánál a vonatkozó magasabb rendű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni a következő kiegészítések figyelembe vételével:

a) szint alatti gépjármű-tároló létesítése esetén az előkertnek minimum 8,0 méternek kell lennie,

b) ha a beépítendő telek melletti két szomszédos telek már beépített, akkor az előkert méretét azokhoz igazodva kell meghatározni, **a már kialakult utcakép figyelembevételével.**

9. §⁹ Új telekalakítás esetén a telek minimális szélessége szabadon álló beépítés esetén 16,0 méter, oldalhatáros beépítésnél 14,0 méter, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik. 14,0 méternél keskenyebb új építési telket nem lehet kialakítani, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik. A telek szélessége a két oldalsó (teljes) telekhatár közötti távolság. A telek mélysége az első és hátsó telekhatár közötti távolság.

10. § (1) Tetőfelépítmény, tetőablak a tetőfelület maximum 30 %-án építhető (kivéve a napenergia hasznosító berendezést).

(2)¹⁰

(3) A bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területét is bele kell számolni a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető meg, ha a szintterületi mutató nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket.

(4) Az oldalhatáron álló épület oldalhatár felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetre megállapított építménymagasságot.

(5) Mobilház csak szálláshely szolgáltató funkcióval helyezhető el a Szabályozási Terven erre kijelölt területen.

10/A. §¹¹ (1) Az érintett ingatlan tulajdonosa, vagy az ingatlanon beruházni szándékozó telepítési tanulmánytervet köteles benyújtani

a) tömbfeltárás, beépített, vagy be nem épített ingatlan, ingatlanok, ingatlanrészek megosztásával, újraosztásával keletkező utak kialakítása esetén,

- b) 20 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű önálló parkoló építmény, parkoló, telephely építése esetén,
- c) pályaudvar, hajókikötő, vagy más közforgalmi állomás, kikötő létesítmény, úszómű építése esetén,
- d) üzemanyag-töltő állomások létesítése, vagy bővítése esetén,
- e) az övezetben meg nem határozott, a fő funkciótól eltérő, nem tiltott funkció esetén, amennyiben ez 50 m²-nél nagyobb szintterületet érint,
- f) amennyiben az új területhasználat, vagy építés környezeti hatása környezet- és természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű, érzékeny területet érint,
- g) hulladék kezelésével kapcsolatos létesítmény esetén,
- h) nem ipari-gazdasági övezetben ipari üzem, bánya felújítása, vagy bővítése esetén,
- i) országos természetvédelmi területek beépítése esetén,
- j) minden olyan építés, vagy telekalakítás esetén, amely esetében az építésügyi hatóság, vagy a főépítész telepítési tanulmányterv készítését javasolja.

(2) Amennyiben telepítési tanulmányterv készítése kötelező az érintett ingatlan tulajdonosa, vagy az ingatlanon beruházni szándékozó számára az (1) bekezdés szerinti megvalósításához szükséges hatósági, szakhatósági, vagy településképi engedély, vélemény, vagy hozzájárulás csak a telepítési tanulmányterv elfogadását követően adható ki.

(3) Képviselő-testület a telepítési tanulmánytervről szóló határozatának hatályba lépését feltételhez kötheti, vagy a telepítési tanulmánytervre vonatkozóan változtatásokat írhat elő.

5. Kerítések, kapuk kialakításának szabályai

11. § (1) A gazdasági területen, vegyes területen, különleges területen, kisvárosias és kertvárosias lakóterületen - gépjármű parkolóhelyek és fogadótér biztosítása érdekében - az utcafronti kerítés a telken belül is elhelyezhető.

(2)¹² Az utcafronti kerítés és az oldalkerítés magassága legfeljebb 2,5 méter, amennyiben az építési övezeti és övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

12. §¹³ (1) A különleges temető, - rekreációs és sportterületen építési övezeteiben új kerítés maximum 2,0 méter magas lehet.

(2) A zöldterület övezeteiben kerítés csak a játszóterek körül létesíthető, legfeljebb 1,3 méter magasságig

13. §¹⁴

6. Hirdetőablak, reklám célú építmények előírásai

14. §¹⁵ (1)

(2)

III. Fejezet

Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása beépítésre szánt területek esetében

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

7. Lakóterület

15. § (1) Terepszint alatti építmények építése az adott építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség nagyságát legfeljebb 10 %-kal meghaladó mértékben, csak az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások betartásával, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület

megvalósításával történhet, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 métert nem haladja meg.

(2) Az építési telkeken belül – a telek beépített területébe be nem számítva – az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása – 3,0 méter megtartása – mellett.

a) elő- és oldalkertben:

aa) közmű-becsatlakozási műtárgy

ab) hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal)

ac) kirakatszekrény,

b) oldal- és hátsókertben:

ba) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

bb) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor

bc) kerti épített tűzrakó hely, lugas

bd) kerti szabadlépcső és lejtő,

c) hátsókertben:

ca) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

cb) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor

cd) kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence

ce) kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel

cf) kerti szabadlépcső és lejtő

cg) szabadon álló és legfeljebb 6 méter magas szélkerék, szélturbina, antenna.

(3) A lakóterületek építési telkein előkertben melléképületet, pavilont és fedett gépkocsibeállót nem lehet elhelyezni.

(4) A legkisebb zöldfelület kötelezően betartandó értékét az 1. melléklet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

(5) Árnyékszék lakóterületen nem létesíthető.

(6)¹⁶ Melléképítmény a hátsó telekhatártól minimum 1,5 m megtartása mellett helyezhető el.

16. § (1) Kisvárosias lakóterületen épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni. építési övezeteiben a közművesítettség módja és mértéke teljes közművesítettség.

(2) Kisvárosias lakóterületen a lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő építményeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kisvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Az építési telken lakókörnyezetét nem zavaró melléképítmény a zöldfelületi arány megtartása mellett elhelyezhető.

(3)¹⁷ A kisvárosias építési övezetekben tárolók, gépjárműtárolók rendeltetismód változása semmilyen esetben nem lehetséges.

(4) A Kisvárosias lakóterületre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(5)¹⁸ Az Lk-5 övezeten belüli közparkokat a 4. melléklet tartalmazza.

(6)¹⁹ Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben 150 m² telekterületenként építhető 1 rendeltetési egység.

(7)²⁰ Kisvárosias lakóterületen új lakóépület építéskor lakásonként egy gépkocsi zárt gépkocsitárolóban történő-elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A parkolóhely mérete 5 x 5 m.

(8)²¹ Az Lk-3 építési övezetben az épület földszintjén csak iroda, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés alakítható ki.

(9)²² A kisvárosias övezet már beépített telkein a meglévő lakásszám a meglévő épület átépítése, bővítése esetén is megmaradhat.

(10) Az Lk-4 építési övezetben a Petőfi út mentén az előkert: 8,0 m

(11) Az Lk-7 építési övezetben A Bajcsy-Zs. utca mentén az előkert: 5,0 m

(12) Az Lk-8 építési övezetben a Jókai u. mentén az előkert: 5,0 m

(13) Az Lk-T építési övezetben az építménymagasság templomtorony részére max. 40 m-ig növelhető.

17. § (1)²³

(2)²⁴ Kertvárosias lakóterületen az 500 m²-nél kisebb beépítetlen telkek – az Lke-12 és Lke-18 építési övezetek kivételével - csak akkor beépíthetők, ha a telek területe út szabályozás miatt csökken 500 m² alá.

(3)²⁵ Kertvárosias lakóterületen - az Lke-18 építési övezet kivételével - 500 m²-nél kisebb telken **jogszerűen létesített meglévő** épület a beépítettség megtartása vagy csökkentése mellett **építési helyen belül** függőleges irányba bővíthető, de a bővítés nem eredményezhet új rendeltetési egységet.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem lehet elhelyezni üzemanyagtöltőt.

(5)²⁶

(6)²⁷ Az építési övezetben épületet csak víz, villany bekötéssel és csatornával vagy csatornapótló műtárggyal rendelkező telken szabad elhelyezni, a csatornahálózat megléte, illetve létesítése esetén a 6. § (2) bekezdése szerinti előírás alkalmazása kötelező. **Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség módja és mértéke teljes közművesítettség.**

(7) Az Lke-14, Lke-15, Lke-16 és Lke-17 építési övezetekben csak lakóépületet lehet építeni.

(8) Kertvárosias lakóterületen az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 méter lehet, az építmény magasságát az eredeti terepszinttől kell számítani.

(9)²⁸ A kertvárosias lakóövezetek már beépített telkein a meglévő lakásszám a meglévő beépítés átépítése, bővítése esetén is megmaradhat, **további új rendeltetési egység kialakítása nélkül**

(10)²⁹

(11)³⁰ A kertvárosias lakóterületre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(12)³¹ Kertvárosias lakóterületen új lakóépület építésekor lakásonként **két ingatlanon belül egy** gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni. **A parkolóhely mérete 5 x 5 m.**

(13)³²

(14)³³

(15)³⁴ Kertvárosias lakóterület építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve:

a) az építési övezetben előírt minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telken 2 önálló rendeltetési egység,

b) Lke-3 építési övezetben 350 m² telekterületenként 1 önálló rendeltetési egység,

c) **Lke-4*, Lke-7* és Lke-22 építési övezetekben egy építési telken 2 önálló rendeltetési egység alakítható ki. Az Lke-4* építési övezetben a második rendeltetési egység kizárólag kereskedelmi, vagy szolgáltató rendeltetés lehet. (1955 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik)**

(16) Az Lke-17* építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül egészségügyi és nevelési, oktatási rendeltetést is tartalmazhat. (13386/5-10 helyrajzi számú területekre vonatkozik)

8. Üdülőterület

18. § (1) Az üdülőterületen lakóépület nem helyezhető el.

(2) Üdülőterületen állattartó épület – az állattartásról szóló önkormányzati rendelet alapján az övezetben tartható állatok számára szolgáló építmények kivételével – nem helyezhető el.

19. § (1) Az „Üh” jelű hétvégi házas építési övezeten elhelyezhető:

a) legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület,

- b) a (6) bekezdés szerinti kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) szálláshely szolgáltató épület,
 - d) helyi igazgatási, **egyházi hitéleti**, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportépítmény.
- (2) Az üdülőterületen nem helyezhető el különálló személygépkocsi-tároló.
- (3)³⁵ **Az övezetben épületet csak villany bekötéssel és zárt rendszerű szennyvíztárolóval rendelkező telken szabad elhelyezni, a csatornahálózat megléte, illetve létesítése esetén a 6. § (2) bekezdése szerinti előírás alkalmazása kötelező. Üdülőterület építési övezeteiben a közművesítettség módja és mértéke részleges közművesítettség.** Az ivóvizet közüzemi hálózatról kell biztosítani. Ha az nem épült ki, ivóvíz felszín alatti vízkészletből is biztosítható, amennyiben a szakhatóság az akkreditált mintavételből származó vizet teljeskörűen vizsgálta és megfelelőségét igazolta.
- (4) Az övezet területén 360 m²-nél kisebb telek nem építhető be. 360 m²-nél kisebb telken **meglévő logszerűen létesített** épület a beépítettség megtartása vagy csökkentése mellett vízszintes irányban nem, de függőleges irányban bővíthető.
- (5) Az építési övezet területén egy telken csak egy épületet lehet elhelyezni.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmény az üdülőépület 50 %-án alakítható ki, az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség teljes területe e célra nem használható fel.
- (7) **Újonnan épülő két üdülő épület között minimum 6,0 méter távolság megtartása kötelező.**
- (8) **A Ráckevei-Soroksári Duna-ág melletti területen a parti sétány szabályozási szélessége 3,0-6,0 méter közötti.**
- (9) Az üdülőtelkeken csak 80 %-ban áttört kerítést vagy max. 2,0 m magas élősövényt lehet létesíteni.
- (10) **A Hétvégi házas üdülőterület építési övezetekre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.**

9. Településközponti vegyes és központi **Intézményi** vegyes terület

- 20. § (1)**³⁶ **A településközpont **Intézményi** vegyes területen elhelyezhető épület**
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - c) **egyházi hitéleti**, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) **egyéb kulturális**, közösségi szórakoztató épület, **a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.**
- rendeltetésű lehet.
- Más rendeltetésű épület, építmény az építési övezet területén kivételesen sem helyezhető el.
- (2) **Az településközpont **Intézményi** vegyes területen nem helyezhető el közműpótló építmény vagy állattartás céljára szolgáló építmény.**
- (3)³⁷
- (4)³⁸ **Az **Intézményi** vegyes terület építési övezetében az építés feltétele a teljes közművesítettség a közművesítettség módja és mértéke: teljes közművesítettség.**
- (5)³⁹ **A Vt-1 – Vt-5 Vi-2 – Vi-5 és Vi-12 építési övezetekben tárolók, gépjárműtárolók rendeltetismód változása semmilyen esetben nem lehetséges.**
- (6) **Az Településközpont vegyes területre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 4. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.**
- (7)⁴⁰ **A Vt-2, Vt-8 és Vt-11 Vi-2, Vi-8 és Vi-11 építési övezetekben javasolt telekalakítás a szabályozási terven jelölt tömbfeltároló kiszolgáló út megvalósítása után végezhető el.**
- (8)⁴¹ **Településközpont Az **Intézményi** vegyes terület építési övezeteiben 150 m² telekterületenként építhető 1 rendeltetési egység.**
- (9)⁴² **Településközpont vegyes területen új lakóépület építéskor lakásonként egy gépkocsi zárt gépkocsitárolóban történő elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.**

(10) ⁴³ A Vt-4 Vi-4 építési övezetben a 12505 helyrajzi számú ingatlanon a délnyugati oldalról szomszédos 0298/136 helyrajzi számú területtel közös ingatlan határon az oldalkert értéke 1,0 méter.

(11) ⁴⁴ A településközpont Az intézményi vegyes terület építési övezet már beépített telkein a meglévő lakásszám a meglévő épület átépítése, bővítése esetén is megmaradhat.

(12) ⁴⁵ A Vt-16 Vi-16 jelű építési övezetben elhelyezhető egészségügyi és oktatási funkciójú önkormányzati közfeladat ellátást szolgáló épület, valamint szolgálati lakás.

(13) A Vi-T építési övezetben az építménymagasság templomtorony részére max. 40 m-ig növelhető.

(14) A Vi-1 és Vi-14 építési övezetben az előkert legkisebb mélysége a Szabályozási Terven jelölt érték, ennek hiányában 5 m.

21. § (1) A központi vegyes területen lakások az épületek második szintjétől és a tetőtérben helyezhetők el.

(2) Az építési telkeken az épületek szabadon állóan helyezhetők el.

(3) Az építési telkek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 60 %.

(4) Az építési övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.

(5) ⁴⁶

(6) ⁴⁷

(7) A Központi vegyes területre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(8) ⁴⁸ Központi vegyes terület építési övezeteiben 150 m² telekterületenként építhető 1 rendeltetési egység.

10. Gazdasági terület

22. §⁴⁹ (1) A gazdasági terület a terv területén kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari gazdasági terület lehet.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás kialakítható.

(3) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy szolgálati lakás kialakítható.

23. § (1) ⁵⁰ A kereskedelmi, szolgáltató és az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetekben a közművesítettség módja és mértéke legalább részleges teljes közművesítettség.

(2) ⁵¹

(3) ⁵² Az gazdasági terület építési övezet lakóterület felé eső lakóterülettel határos telkein a szabályozási terven jelölt területen védő-zöldsáv, védőfásítás kialakítása kötelező.

(4) A Gksz-8 építési övezetben csak a minimum 100,0 méter szélességű telkek építhető be.

(5) A Gksz-12 építési övezetbe tartozó épületek kialakult állapotnak tekinthetők, - a minimális teleknagyság miatt – nem bővíthetők.

(6) A Gksz-17 építési övezetben

a) új épületet, építményrészt elhelyezni, vagy meglévő épületet átalakítani, bővíteni, illetve rendeltetési módját megváltoztatni csak teljes közművesítettség mellett lehet.

b) nem helyezhető el önálló parkolóépület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

c) az építési telkeken lévő épületek térszín alatt az épület teljes szélességében, míg térszín felett részlegesen, a két épület szomszédos homlokzati hosszának 1/3-án összeköthető, az érintett szakhatóságok hozzájárulása esetén.

d) ⁵³ szennyvíz elszikkasztása nem lehetséges, zárt szennyvíztároló építése, valamint közműpótló berendezések alkalmazása a 6. § (2) bekezdés szerint lehetséges.

- e) közműnyomvonal kiépítését, közműlétesítmény elhelyezését, közműbekötéseket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell végrehajtani.
 - f) az újonnan létesítendő közművezetéseket térszín alatt, a közművezetékek térszín alatti elhelyezkedését tartalmazó hatályos MSZ szerint kell elhelyezni.
 - g) a kiépítendő közművek tervezésekor a közműszolgáltatók elvi nyilatkozatát, tájékoztatását meg kell kérni.
 - h) térburkolatok kialakítása esetén az azokról elvezetett csapadékvizek előtisztítását szolgáló berendezést a térburkolatok elkészítésével egy időben kell elkészíteni.
 - i) a területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszokhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (7) Az építési övezet területén a meglévő lakóépületek kialakult állapotnak tekintendők, tovább nem bővíthetők, állagmegóvás és felújítás végezhető.
- (8) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 6. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.
- (9)⁵⁴ Az Ipari gazdasági területre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 6/A. pontjában foglalt táblázat tartalmazza
- (9)⁵⁵
- (10)⁵⁶ A Gksz-5 építési övezetben az M0 autótűt tengelytől 100 m-en belül lévő terület 50 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani.
- (11) A Gksz-3 és a Gksz-14 építési övezetekben a Csepeli út mentén az előkert 15,0 m.
- (12) A Gksz-5 építési övezetben a Leshegyi út mentén az előkert 20,0 m.

11. Különleges beépítésre szánt terület

24. § (1) A Különleges – temető terület (Kt) övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.

(2) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.

(3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(4) A temető területének rendezése, átalakítása csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

(5)⁵⁷ Az építési övezetben az építés feltétele a közművesítettség módja és mértéke legalább részleges közművesítettség.

(6) A Különleges temető terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 7. pontban foglalt táblázat tartalmazza.

25. § (1) A különleges sportolási célú terület (Ksp) a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére alkalmas terület.

(2)⁵⁸

(3)⁵⁹ Az építési övezetben az építés feltétele a közművesítettség módja és mértéke legalább részleges közművesítettség.

(4)⁶⁰

(5) A Ksp-1 és Ksp-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) sportépítmény,
- b) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület
- d) parkolóterület,
- e) parkoló üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(6) A Ksp-2 jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) sportépítmény,
- b) parkolóterület,

c) parkoló üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(7) A Különleges - sportolási célú terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 8. pontjában foglalt táblázat tartalmazza:

26. § (1) A Különleges – rekreációs célú terület (Kre) övezetbe a sportolást és rekreációt szolgáló terület tartozik.

(2) A területen az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) sportépítmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei, panzió
- d) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl, más funkciójú épület kivételesen sem helyezhető el.

(4) Az övezet teljes területén – a beépítettségbe be nem számítva – elhelyezhető a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló műtárgy és építmény (kertészeti építmény, pergola, sétaút, játszótér, stég, pihenő terasz, nyitott csónaktároló stb.)

(5) Az építési engedélyezési dokumentáció részeként zöldfelületrendezési – kertépítészeti tervet kell készíteni.

(6)⁶¹ Az építési övezetben az építés feltétele a közművesítettség módja és mértéke legalább részleges közművesítettség.

(7) A Különleges - rekreációs célú terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

27. § (1) A Különleges – szabadidő központ terület (Kszk) a sportolást, a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére alkalmas terület.

(2) A Kszk jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) sportépítmény,
- b) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület
- d) parkolóterület,
- e) parkoló üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló lakóépület, vagy üzemanyagtöltő állomás.

(4)⁶² Az építési övezetben az építés feltétele a közművesítettség módja és mértéke legalább részleges közművesítettség.

(5) A Különleges - szabadidő központ terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 10. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

28. § (1) A Különleges terület – adótorony övezete (Ka) adótoronyok, telefonátjátszó állomások elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén lakás, illetve huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épület céljára bármilyen építési engedély csak az Antenna Hungária engedélyével adható ki. hozzájárulásával helyezhető el.

(3)⁶³

(4) Az adótorony védőövezetén belül az építéshez szükséges, 4,0 méternél magasabb vagy ennél jobban kinyúló gémmű daruk, emelőgépek az adóantenna működési ideje alatt nem üzemeltethetők.

(5)⁶⁴ Az építési övezetben az építés feltétele a közművesítettség módja és mértéke legalább részleges közművesítettség.

(6) A már beépített telkeken meglévő lakásszám megtartható.

(7) A Különleges terület - adótorony övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 11. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

29. § (1) A Különleges – bánya terület (Kb) bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető építmények:

- a) a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények
- b) porta és mérleg épület.

(3) A meglévő bányaterület újrahasznosítása csak különleges rekreációs terület lehet. **Azokra a területekre rekultivációs terv készítendő.** A vízfelület a teljes bányatelek területének 2/3-a lehet.

(4) **Az övezetben épületet csak részleges közművesítéssel - zártrendszerű szennyvíztároló kötelező - rendelkező telken szabad elhelyezni. A csatorna-hálózat kiépítése esetén a 6. § (2) bekezdése szerinti előírás alkalmazása kötelező. Az építési övezetben a közművesítettség módja és mértéke legalább részleges közművesítettség.**

(5) A Különleges bánya terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 12. pontjában foglalt táblázat tartalmazza:

30. § (1) A Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület **(Kehs) Kehs-1 jelű horgászházak építési övezete** kialakult terület, **továbbépítés meglévő épület bővítése és új épület elhelyezése** nem lehetséges.

(2) Az építési övezet területe

- a) Kehs-1 különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület – horgászházak övezet, valamint
- b)⁶⁵

31. § (1) A Különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület - horgászházak övezetébe **(Kehs-1) sorolt területek a terv területének különleges használatú területrészei.**

(2) Az építési övezetben - a huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségekre vonatkozó előírások teljesítése esetén - horgászház maradhat fenn.

(3) A horgász helyeket a telkek területén belül a kialakult, illetve kiosztott állapotnak **megfelelően**, valamint a szabályozási tervnek **változtatásainak** megfelelően kell figyelembe venni.

(4)⁶⁶

(5) A tavak körül elhelyezhető építmények minimális padlószintjét az illetékes környezetvédelmi hatósággal egyeztetni kell. Az építmények környezetének szintje 96,00 - 96,50 méter B.f. terepszinten alakítható ki.

(6) Az építmények mögötti partfal maximális rézsűhajlása csak 1:2 arányú lehet.

(7)⁶⁷

(8) **A Kehs-1 jelű építési övezetben a közművesítettség módja és mértéke hiányos közművesítettség.** Az építési övezetben **a keletkező szennyvíz gyűjtésére** zárt rendszerű szennyvíz tároló használata kötelező. **A csatornahálózat megléte, illetve létesítése esetén e rendelet 6. § (2) bekezdése szerinti előírások alkalmazása kötelező.**

(9) A félszigetek belső úthálózata (vegyeshasználatú útként) minimum 8,0 méter szabályozási szélességgel alakítható ki.

(10) A parkolás a horgászhelyeken és a kijelölt parkolóhelyeken biztosítandó.

(11)⁶⁸

(12) A közösségi tulajdonú csónakkikötők megközelítését szolgáló rámpák maximum 1:15 lejtőkkel alakítandók ki.

(13) A Kavicsbánya-tó M0 autótűt 100 m-es védőtávolságon belül található partszakaszainál a - jelenleg már hangvédő töltéssel és véderdővel is védett - horgászhelyeknek a fennmaradási engedélyhez a jogszabály szerinti közlekedési hatáság hozzájárulása szükséges.

(14)⁶⁹

(15) A Különleges terület – egyéb helyi sajátosságot hordozó terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 13. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

32. § (1) A Különleges terület – szennyvíztisztító övezetben (Kszt) a települési hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító, nem veszélyesnek minősülő hulladékok hasznosításához és kezeléséhez szükséges létesítmények és műtárgyai elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezeten belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak az alapfőrendeltetést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben olyan hulladékkezelési tevékenység folytatható, amelynek közegészségügyi hatóság által meghatározott védőtávolsága a 300 m-t nem haladja meg.

(4)⁷⁰

(5) A Különleges terület – szennyvíztisztító övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 14. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

32/A. §⁷¹ (1) A Kkm jelű Különleges közmű üzemi területen a közművek üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, az energiaszolgáltatás épületei és építményei, egyéb közmű ellátó műtárgyak, a funkcióból következő építmények, és azok kiszolgálásához szükséges egyéb épületek helyezhetők el.

(2) A Különleges közmű üzemi terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 14/A. táblázata tartalmazza.

32/B. § (1) A Küt jelű Különleges üdülőtábor, táborhely építési övezet területen

- a) üdülési célú tartózkodásra alkalmas épület,
- b) üdülőtábor,
- c) tábor funkcióval összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei,
- d) kereskedelmi, szolgáltató,
- e) szálláshely szolgáltató,
- f) sport,
- g) egészségügyi,
- h) kulturális

rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A Különleges üdülőtábor, táborhely építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el.

(3) A Küt jelű építési övezetben az előkert legkisebb mélysége 0,0m.

(4) Az építési övezet területén 200 m² telekterületenként 1 rendeltetési egység helyezhető el.

Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása beépítésre nem szánt területek övezetei esetében

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

12. Közlekedési és közműterület övezete

33. § A közlekedési és közműterületen csak a közlekedést, illetve az érintett közművek karbantartását és megfelelő működését szolgáló építmények helyezhetők el.

34. § (1) A közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban kizárólag a közlekedés, a közművek és a hírközlés létesítményei, az érintett közművek karbantartását és megfelelő működését szolgáló építmények, valamint a közterületi funkciónak megfelelő illetve azt kiegészítő utcabútorok helyezhetők el.

(2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.

(3) A közlekedési területeket, valamint a gyalogos közlekedést szolgáló járdákat (azok burkolatát, berendezését) egységes koncepció alapján kell kialakítani.

(4) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott:

- a) KÖu jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak,
- b) KÖk jelzésű kötőpályás közlekedési terület (HÉV)

(5)⁷² Amennyiben a telekalakítás után a terület tovább nem osztható és zsákutca jön létre, azt csak közforgalom elől elzárt magánútként lehet kialakítani, melyet sorompóval, kapuval le kell zárni.

35. § (1) A „KÖu” jelű közúti közlekedési területeken az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén új létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.

(2)⁷³

(3) Az útszélesség megállapításánál a csapadékvíz elvezetéséhez szükséges területet a méretezés során figyelembe kell venni.

(4) A területen az új funkcionális egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezéséről az ingatlanokon belül kell gondoskodni.

(5) Az út 5. számú függelék szerinti mintakeresztszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélessége, az útpadka szélessége, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek.

(6) Az Lke-17-es övezetű lakópark belső úthálózatát lakó-pihenő övezetté kell kijelölni.

(7) A közúti közlekedési terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. melléklet 15. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(8)⁷⁴

(9)⁷⁵ Közlekedési területen kerítés nem helyezhető el.

(10)⁷⁶ Minimális kialakítható út Új kiszolgáló út legkisebb szabályozási szélessége építési övezetekben 12 m, kivétel a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet, ahol a legkisebb szabályozási szélesség 16 m.

36. § (1) A „KÖk” jelű vasúti közlekedési területeken (HÉV) a vasúti vágányok, műtárgyak, műszaki és biztonsági berendezések, azok működtetéséhez szükséges építmények, raktárak, szolgálati lakások, irodák, állomáshoz kapcsolódóan maximum 100 m² bruttó szintterületet meg nem haladó kiskereskedelmi-vendéglátó létesítmények, egyéb közlekedési pályák, várakozóhelyek (parkolók) mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A HÉV szélső vágányának tengelyétől mért 50,0-50,0 méter széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a jogszabályban kijelölt üzemeltető és hatóság szakhatósági hozzájárulásával lehet.

(3) A HÉV szélső vágány tengelyétől új lakóház és melléklétesítmény 12,0 méterre, egyéb, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épület 10,0 méterre helyezhető el.

13. Közműellátás, közmű létesítmények

37. § (1) A terv területén a közműhálózatokat és a közműlétesítményeket az OTÉK előírásainak, a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(2) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgy-építés stb.) esetén, a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztvezését lehetőség szerint az ágazati előírásoknak megfelelően kell kivitelezni.

(3) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén - egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

(4) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

(5) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(6)⁷⁷ A terület feltárását szolgáló új utak nyitásánál, útrekonstrukciónál a közművek egyidejű kiépítéséről – a terület elő-közművesítéséről – gondoskodni kell. A kiszolgáló utak és közművek építésére vonatkozó kötelezettség teljesítése az érintett ingatlan tulajdonos, vagy az ingatlanon beruházni szándékozó feladata. A közműparamétereket a távlati maximális – a terület maximum beépítésének a megvalósulása esetén várható - igények alapján kell meghatározni. A meglevő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(7) A közműbekötéseket telkenként, külön-külön kell kialakítani.

(8) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket a közlekedési területeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi vagy vezetékek jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

(9) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is a közlekedési területre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemelő hozzájárulása esetén végezhető.

(10) A közművezetékek védőtávolságai építési tilalmi területek. Védőtávolságot igénylő közművezetékek és védőtávolságai:

- a) 20 kV-os középvezetési elektromos vezetékek esetén tengelytől 2,5 – 2,5 m
- b) tervezett 120 kV-os elektromos vezetékek 13-13 m
- c) meglevő 1000 Roca vízvezetékek 10-10 m
- d) Vecsés-Budafok földgázvezetékek 23-23 m
- e) Szigetszentmiklósi ellátó gázvezetékek 16-16 m

illetve üzemeltetői állásfoglalás szerint.

(11) Az elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén építési tilalommal kell védeni a töltéslábtól számított 10-10 m-es területsávot, az árvízvédelmi földmű mentén a lábvonaltól számított 100 m-en belül anyaggyűjtést nyitni nem szabad.

(12) A szennyvízátemelő elhelyezésére szolgáló övezetben (K-Km) a lakóterületek felé eső telekhatárok mentén 20,0 m az üdülőterület felé 10,0 m széles, többszintű növényzetből (lombkorona- és cserjeszint) álló védő zöld sáv alakítandó ki.

38. § (1) A csatlakozó és házi bekötővezetékeket ingatlanonként elkülönítve kell építeni. A fogyasztásmérőket ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint kell megvalósítani.

(2) A telken belül képződő tiszta csapadékvizeket telken belül kell elszikkasztani.

(3) Az olajos szennyeződésnek kitett burkolt közlekedési felületekről - a telken belüli 10, vagy annál több parkolókból a lefolyó csapadékvizeket iszap- és olajfogón keresztül lehet csak a csapadékcsatornákba; árokba vagy a talajba vezetni. A hordalékkal szennyezett csapadékvizeket a telken belül létesítendő hordalékfogókban kell megtisztítani.

(4) Beépítésre nem szánt területen zárt szennyvíztározó medencében kell a keletkező szennyvizet összegyűjteni. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(5) A gazdasági területen keletkező, a határértéket meghaladó szennyezettségű szennyvizet telken belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.), a közcsonákba csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.

(6) Az épületek, burkolt felületek csapadékvíz elvezetését úgy kell megoldani, hogy a csapadékvíz sem a saját, sem egyéb ingatlanok létesítményeit ne veszélyeztesse, ne károsítsa.

(7) Az ingatlanról közterületre felszíni vizet vezetni nem szabad.

(8) A vízfolyások rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása tilos, a vízfolyások természetes állapotát meg kell őrizni.

39. § (1)⁷⁸

(2)⁷⁹

(3) A földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték palástjától nagyközép-nyomású vezeték esetén 5,0 - 5,0 méter. A középnyomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 4,0 - 4,0 méter, a kisnyomású vezetéké 2,0 - 2,0 méter.

(4) A gázelosztás középnyomású, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.

(5)⁸⁰ Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

40. § (1)⁸¹

(2) A hírközlési fejlesztési lehetőségeket térszínen, vagy a meglévő tornyokon kell biztosítani.

14. Zöldfelületek Zöldterületek előírásai

41. § (1)⁸²

(2) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

(3) A zöldfelületi kialakítású telekrészek növényzettel betelepítendő, szakszerű ápolásukról a terület tulajdonosának gondoskodni kell.

(4)⁸³

(5)⁸⁴

(6) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületek kialakításának a telek beépítésének befejezéséig meg kell történnie.

(7)⁸⁵

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

- a) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény bokor (élőövny) esetében 1,0 m,
- b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,5 m,
- c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs, egyéb fa és bokor (élő sővény) esetében 2,5 m

(9)⁸⁶

(10)⁸⁷ Az építési övezetekben, övezetekben előírt legkisebb zöldfelület mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára. Telken belüli felszíni parkolóban a parkolóállások minimális mérete 2,5 x 5,0 m, a parkolóállások használatát biztosító közlekedési területek minimális szélessége egyirányú forgalom esetén 3,0 m, kétirányú forgalom esetén min. 5,5 m. A közlekedő felületeknek biztosítaniuk kell minden parkolóállás egymástól független használatát.

(11)⁸⁸ A parkolási létesítmények a parkolási létesítmények geometriai tervezéséről szóló hatályos utügyi előírásoknak megfelelően tervezhetők és alakíthatók ki.

42. § (1) A település területén kialakításra kerülő 16,0 m szabályozási szélességű utak mentén kétoldali fasor, a 12,0 m szabályozási szélességű utak mentén egyoldali fasor telepítendő. Az utak mentén fasorok telepítésénél azonos, őshonos fajból álló, legalább kétszer iskolázott, környezettűrő fákól telepítendő.

(2) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya lehetőség szerint maximálisan védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv

alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás szakvélemény és engedély nélkül közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén végezhető.

(3) Közparkokat, közkerteket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhető.

43. § (1)⁸⁹

(2) A területen áthaladó gázvezeték védőtávolságában csak gyepesítés és cserjetelepítés megengedett.

(3)⁹⁰

(4) Felsőtag településrészben a Csepeli út menti központi vegyes építési övezet területén a Szigetszentmiklós – Budapest-Csepel közigazgatási határ mellé minimálisan 25 méter többszintes zöldsáv kialakítása szükséges, a Csepeli út mentén a telekhatáron kettős fasor telepítése kötelező, a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint.

(5)⁹¹

(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek a II. Rákóczi Ferenc úttal érintkező szélső telekhatárai mentén az adott telken belül fa- és cserjesor telepítése szükséges.

44. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, valamint a szabályozási tervben zöldterületként (Z) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.

(2) Zöldterület rendeltetése szerint:

a) közpark (Zkp)

b) egyéb zöldterület (Ze)

c)⁹² különleges zöldterület (Kz)

d) közkert (Zkk)

övezetekbe sorolt.

45. § (1) Zöldterület a szabályozási terven közparkként (Zkp) lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.

(2) Közpark területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető. Közparkban vendéglátást szolgáló épület, építmény is elhelyezhető.

(3) Közpark területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten, fásítva létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.

(4) Közparkban építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.

(5) Közpark területét érintő kertészeti tevékenység (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertészeti szakvélemény, építéshez kertépítészeti terv is szükséges. Közpark csak kertépítészeti terv alapján létesíthető.

(6) Az övezetben a zöldterület kialakítása csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet. A kertészeti kiviteli tervnek kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, kitűzési tervet és költségvetési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket, valamint a biztonságos terepalakításra vonatkozó javaslatot kell tartalmaznia.

(7) Az közpark zöldterület övezetekben épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, szabadonálló módon, legfeljebb 4,50 m építménymagassággal helyezhetők el.

(8) Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület max. 5%-a lehet.

(9) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány legkevesebb 40%-a fás növényállományként alakítandó ki. A zöldfelületi arány megállapításához az övezetben található vízfelület 100%-ban beszámítható.

(10) Az övezetben sportpálya, játszótér elhelyezése esetén azok elkerítése csak növényzettel kombinált, 80%-ban áttört térfatárolóval történhet.

46. § (1) A „Zkp-1” jelű, zöldterület - közpark övezetben - a területen áthaladó gázvezeték védőtávolságának területét kivéve - elhelyezhető:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.),
- b) vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) A zöldterületi övezet min. 60 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

47. § (1) A „Zkp-2” jelű, zöldterület - közpark övezetben - a területen áthaladó gázvezeték védőtávolságának területét kivéve - elhelyezhető:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.),
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület,

(2) Az övezet területén – kivéve a gázvezeték tengelyétől mért 5,0 – 5,0 m-es távolságon belül - elhelyezhető parkolóterület a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára.

(3) A zöldterületi övezet min. 30 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

(4)⁹³ Az övezetben a növényzettel fedett terület 100%-át háromszintű zöldterületként kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének differenciált számítása alapján.

48. § (1) A „Zkp-3” jelű, zöldterület - közpark övezetben szabadidős célokat szolgáló, a pihenés és testedzés létesítményei (pl. sportpálya, tenispálya, stb.) helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- a) előkert építési határvonala: közúttól 20,0 m;
- b) oldalkert építési határvonala: oldalhatártól 6,0 m;
- c) hátsókert építési határvonala: telekhatártól 10,0 m.

(3)⁹⁴

49. § A „Zkp-4” jelű zöldterület – közpark övezetben a minimális telekterület 5000 m².

50. § (1) A „Ze-1” jelű, egyéb zöldterület övezet a közlekedési pályák által közrezárt, illetve egyéb környezeti okok miatt funkcionális zöldfelületként (kert, park) nem használható egyéb, állandóan növényzettel fedett közterület részére fenntartott terület.

(2) Az övezetben épület nem helyezhető el, a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 90 %-nál.

(3) A területen:

- a) a terület fenntartásához szükséges építmények;
 - b) biztonsági okból szükséges építmények;
 - c) közlekedési, közmű építmények, vezetékek;
- helyezhetők el.

50/A. §⁹⁵ A Kz jelű különleges zöldterület területén építmény nem helyezhető el.

50/B. § (1) A Zkk-1 jelű közkert övezet területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges közkerti funkciót, a pihenést, a testedzést szolgáló építmények, sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér, sportterület és parkoló helyezhető el.

(2) Az övezet területének min. 60 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

(3) Az övezetben a zöldterület zöldfelületének legalább 60 százalékát teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.

(4) A közkertnek közterületről közvetlenül akadálymentesen megközelíthetőnek, kerekesszékkal és gyermekkocsival is elérhetőnek és akadálymentesen használhatónak kell lennie.

(5) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %.

51. § (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, vonatkozó jogszabály szerint erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként (E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az építési általános használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából), az erdő rendeltetése szerint:

- a) védelmi célú erdőterület (Ev)
- b) gazdasági erdőterület (Eg)
- c) turisztikai erdőterület (Et).

rendeltetésű övezetekbe tartozik.

(3)⁹⁶

(4) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként célú erdőterületként (Ev) szabályozott területen épület nem helyezhető el.

(5) Az Ev övezet területén elhelyezhetőek:

- a) feltáró utak,
- b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
- c) köztárgyak,
- d) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- e) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
- f) szemétygyűjtők,

(6) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben célú erdőterületen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(7) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken fa kizárólag akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

(8) A védőzöld-sáv erdősítését, háromszintes (magas fa, bokor, cserje) telepítéssel, őshonos, a területen fenntartható növényfajokkal, erdészeti üzemterv alapján, a gyűjtő, illetve kiszolgáló utak kialakítását követően kell megvalósítani.

(9) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (Eg) szabályozott erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek a következő feltételekkel helyezhetők el:

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség (maximum): 0,5 %
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság (maximum): 4,5 m

(10) Turisztikai rendeltetésű erdőövezetben (Et) a turizmust, rekreációt, szabadidő-eltöltést szolgáló, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények (pihenőhely, erdei tornapálya, sportpályák, tűzrakóhely, stb.) a következő feltételekkel helyezhetők el:

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség (maximum): 5 %
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság (maximum): 6,0 m

15. Mezőgazdasági területek

52. § (1)⁹⁷ A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek (tanyák) a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók.

(3) Kerítés a beépítetlen földrészekre nem létesíthető. Beépített földrészlet esetén – amennyiben kerítés létesítését az övezeti szabályozás megengedi – kerítés csak dróthálóból, illetve legalább 70%-ban áttört faanyagú szerkezettel (vagy élő sövényből) készülhet. Kerítéslábazat nem létesíthető.

(4) Mezőgazdasági területen építménynek nem minősülő, ott tartózkodás vagy tárolás céljára szolgáló zárt objektumok (pl. konténer, lakókocsi, járműszekrény) nem helyezhetők el.

(5) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek, sajátos használatuk szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:

a) Má – általános mezőgazdasági terület

b) Mgy – gyepgazdálkodás övezete

c) Mk – kertes mezőgazdasági terület

d) Mt – tanya mezőgazdasági terület

(6) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:

a) a mezőgazdasági övezetek területén bűzt, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

b) a mezőgazdasági rendeltetésű területeken - különösen a hullámtéri területeken - ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni.

c) a mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély alapján történhet.

d) mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése nem engedélyezhető.

e) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt Szigetszentmiklósi szennyvíztisztító-telepre szállítható.

f) a káros, ill. veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt.

g) szilárd és folyékony hulladékok csak a kijelölt területeken helyezhetők el.

h) amennyiben a mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során veszélyes hulladék keletkezik, azt az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

i) robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

j) zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a meghatározott védendő létesítmények környezetében a hatályos rendeletben előírt határértékeket nem haladja meg.

k) a hullámtéri mezőgazdasági rendeltetésű területeken - ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni.

53. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezetébe (Má) jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek (szántók, zöldség-gyümölcstermesztő ültetvények) tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás és - szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezetében (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú területek) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

a)⁹⁸ Beépíthető telek területe szántó művelési ág és zártkerti művelés alól kivett terület esetén:

aa) lakó-, és gazdasági épülettel: minimum 10 ha (100 000 m²)

ab) gazdasági épülettel: minimum 3 ha (30 000 m²),

b) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén:

ba) lakó-, és gazdasági épülettel: minimum 3 ha (30 000 m²)

bb) gazdasági épülettel: minimum 1 ha (10 000 m²),

c) **Megengedett legnagyobb b**Beépítettség: maximum 3%, de gazdasági épület(ek) össz-alapterülete telkenként maximum 1000 m², a lakóépület alapterülete maximum 300 m² lehet. Egy telken maximum 2 lakás létesíthető,

d)⁹⁹ **Megengedett legnagyobb é**Építménymagasság: lakóépületnél maximum 4,5 méter, gazdasági épületnél maximum 5,5 méter. Az övezetben az építménymagasság a mezőgazdasági üzemi tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) részére maximum 10,00 m-ig növelhető.

e) Beépítési mód: szabadonálló, előkert: minimum 10,0 méter,

f) Az övezet területén kialakítható legkisebb földrészlet nagysága 3000 m², szélessége 10 méter,

g) Beépíthető telek **minimális legkisebb** szélessége 50 méter.

(3) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígtrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalé gyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és zavaró bűzhatással.

(4) A gazdasági épület egy maximum 20 m²-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magába foglalhat.

(5) Az övezetben kerítés csak sövénnel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető.

(6)¹⁰⁰ Az általános mezőgazdasági terület Má* övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

a) Beépíthető telek területe:

aa) lakó- és gazdasági épülettel: 6 000 m²

ab) gazdasági épülettel: 3 000 m²,

c) **Megengedett legnagyobb b**Beépítettség: maximum 3%, de gazdasági épület(ek) össz-alapterülete telkenként maximum bruttó 1000 m², a lakóépület alapterülete maximum bruttó 300 m² lehet. Egy telken maximum 2 lakás létesíthető,

d) **Megengedett legnagyobb é**Építménymagasság: lakóépületnél **maximum** 7,5 méter, gazdasági épületnél **maximum** 5,5 méter. Az övezetben az építménymagasság a mezőgazdasági üzemi tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) részére **maximum** 10,00 m-ig növelhető.

e) Beépítési mód: szabadonálló, előkert: 10,0 méter,

f) Az övezet területén kialakítható legkisebb földrészlet nagysága 3000 m², szélessége legalább 10 méter,

g) Beépíthető telek minimális szélessége 30 méter.

54. § (1) A gyepgazdálkodási övezetbe (Mgy) a gyep (rét, legelő) földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.

(2) Épület és létesítmény elhelyezés lehetőségei (funkció alapján):

a) lakóépület nem építhető

b) gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető

- c) természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület kivételesen elhelyezhető
- d) nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

(3) Beépítés részletes előírásai:

- a) a beépíthető telek nagysága minimum 8 ha (80 000 m²)
- b) **megengedett legnagyobb** beépítettség: **maximum** 0,5%, de telkenként maximum 300 m² össz-alapterületű épület(ek) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbailló, földszintes kialakítással.
- c) **megengedett legnagyobb** építménymagasság: maximum 4,5 méter,
- d) beépítési mód: szabadonálló,
- e) előkert: minimum 10 méter, oldalkert minimum 3,0 méter.
- f) természetvédelmi és természeti területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- g) az épületnek vízfolyástól, vízfelülettől minimum 50 méter távolságra kell lennie.

55. § (1) A kertes mezőgazdasági területbe (Mk) a hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak.

(2) Az övezet telkein telkenként általában egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), a növénytermesztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, illetve egy földdel borított pince helyezhető el.

(3) Állattartó épület, nagy létszámú állattartó telep (kivéve: méhészet, illetve az övezetben már meglévő, vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetekben nem létesíthető.

(4) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.

(5) A kertes mezőgazdasági terület Mk-1 (Felsőtag) és Mk-2 (Ragád) jelű övezetében az épületek és az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- a) Az övezet területén kialakítható legkisebb földrészlet nagysága **700 720** m², szélessége minimum 14,0 méter.
- b) Az övezet területén meglévő épületek, melyek **a fentebb meghatározottaknál 720 m²-nél** kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.
- c) **Megengedett L** legnagyobb beépítettség: 3 %
- d) **Megengedett L** legnagyobb építménymagasság: 3,5 méter.

(6) Az övezetben egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épület alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.

(7) A gazdasági épület egy maximum nettó 20 m²-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magába foglalhat.

(8) Különálló árnyékszék nem létesíthető.

(9) Az övezetben növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.

(10) Az épületek elhelyezésekor 6,0 méter előkert, 3,0 méteres oldalkert és 6,0 méter hátsókert biztosítandó.

(11) Az övezetben kerítés csak sövényvel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető.

(12) Mk-4 jelű övezet területén a védett növények élőhelyének megóvása érdekében új építmények nem helyezhetők el.

(13) Mk-3 jelű övezet területén figyelembe kell venni, hogy a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által védett területek szerint a nagyvízi meder – ha nem minősül védett természeti területnek – természeti területként kezelendő. A természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.

56. § (1) Az Mt-1 jelű, Mezőgazdasági terület - tanyák övezetbe a Csepeli út melletti lakóépületekkel beépített terület tartozik, mely kialakult állapotnak tekinthető. Az övezet területén levő, meglévő tanyák lakóépületein karbantartási, állagmegóvási, korszerűsítési vagy egyszeri, de új lakást nem eredményező, a lakás alapterületét legfeljebb 25 m²-rel növelő lakásbővítési munkák végezhetők. A meglévő épületek építmény magassága nem növelhető.

(2) Az Mt-2 jelű, Mezőgazdasági terület - tanyák övezetbe a meglévő, megmaradó tanyák tartoznak, mely kialakult állapotnak tekinthető. Az övezet területén lévő, meglévő tanyák lakóépületein karbantartási, állagmegóvási, korszerűsítési, vagy egyszeri, de új lakást nem eredményező, a lakás alapterületét legfeljebb 25 m²-rel növelő lakásbővítési munkák végezhetők. A meglévő épületek építménymagassága nem növelhető.

(3) Mt-1 övezet

- a) A beépítés jellemző módja: szabadonálló
- b) A kialakítható legkisebb telek területe 3000 m²
- c) A megengedett legnagyobb beépítettsége: 5 %
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 méter.

(4) Mt-2 övezet

- a) A beépítés jellemző módja: szabadonálló
- b) A kialakítható legkisebb telek területe kialakult
- c) A megengedett legnagyobb beépítettsége: 3 %
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 méter.

16. Vízgazdálkodási terület övezetei

57. § (1) A vízgazdálkodási övezetbe tartozik a közigazgatási területen meglévő állóvizek, a Nagy-Duna, a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág medre és partja, valamint a vízbázis védelmi területek.

(2) A vízgazdálkodási övezetek beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni.

(3) Az övezetben létesítmények csak a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályok és hatósági előírások alapján helyezhetők el.

(4) A vízgazdálkodási övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása tilos, a károkozókát közigazgatási- vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.

(5) Az övezetben partrendezési munkákat a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság vízjogi létesítési engedélye, illetve a kezelő hozzájárulása alapján végezhető.

(6) Az övezet területén nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:

- a) veszélyeztetetik a vízbázisok, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy talajvízszennyezést okozhatnak,
- b) során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,
- c) során veszélyes hulladékok keletkeznek.

58. § (1) A V-D jelű vízgazdálkodási terület – Duna medre és partja övezetbe tartozik a Nagy - Duna és a Ráckevei (Soroksári) - Duna-ág medre és partja, valamint a parti sávban lévő zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).

(2) A vízpartot a közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

(3) A Ráckevei (Soroksári) – Duna árvédelmi töltésének lábától 10-10m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m sáv biztosítandó karbantartási célra. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon a töltéslábaktól 10 m-es távolságon belül a szabadon hagyandó sávban épület, építmény, kerítés stb. nem kerülhet, még rövid átmeneti időre sem lehet semminemű berendezést vagy anyagot ideiglenesen elhelyezni, ill. tárolni.

(4) Az övezetben magán- illetve közösségi stég nem létesíthető.

59. § (1) A V-v jelű vízgazdálkodási terület – Vízmű terület övezetbe tartoznak a vízművek egyéb üzemi létesítményeinek területe.

(2) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodást szolgáló építmények, illetve az övezet rendeltetésének megfelelő kiszolgáló épületek helyezhetők el.

60. § (1) A Vbt jelű vízgazdálkodási terület – kavicsbánya tavak övezetbe tartoznak a területen meglévő állóvizek medre és partja.

(2) A vízgazdálkodási övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása tilos, a károkozókát közigazgatási- vagy büntető eljárás keretében felelősségre kell vonni.

61. § (1) A Vkt jelű vízgazdálkodási terület – Kavicsos-tó horgásztó övezetben a vízfelület csak horgászás céljára vehető igénybe.

(2) A horgász hely tulajdonosának feladata a partvonal szakszerű és biztonságos terepalakítása.

17. Védőtávolságból adódó építési korlátozások külterületen ill., beépítésre nem szánt területen

62. § (1) Országos közutak és a vasút mentén 100,0-100,0 méter, illetve 50,0-50,0 méter védőtávolság érvényes, a Szabályozási Terven jelöltek szerint.

(2) Nagynyomású gázvezeték és szénhidrogén (kőolaj) távvezeték védősávjában építési korlátozás érvényes, létesítmény kialakítási igénye esetén az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

(3) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300,0 méter.

18. Állattartásra vonatkozó előírások

63. § (1) Állattartásra alkalmas építmények kialakítása csak a talaj- és vízminőség-védelem figyelembe vételével történhet. Az építményeket úgy kell üzemeltetni, hogy azok a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.

(2) Az állattartás céljára szolgáló épületek kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el a külön rendeletben meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával.

(3) Az állattartás részletes szabályait külön helyi rendelet tartalmazza.

IV. Fejezet

A települési környezet védelmi előírásai

19. A környezet védelmének általános előírásai

64. § (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést,
- c) kizárja a környezetkárosítást.

(2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

65. § (1) A terv területén az országos jelentőségű természetvédelmi terület, az egyéb természeti területek, Natura 2000 besorolású területek, ökológiai zöld folyosó területek esetében a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabály által kijelölt hatóság, helyi jelentőségű védett természeti területeket érintően a helyi önkormányzat jegyzője az első fokú természetvédelmi hatóság. A védett területeket érintő építési munkák, illetve a területek állapotát befolyásoló egyéb tevékenységek csak az első fokú természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával végezhetők.

(2) Az ökológiai hálózat védelme érdekében a műszaki beavatkozásokat úgy kell végezni, hogy az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa, az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa, a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el. A műszaki létesítménnyel elvágtott területek közötti ökológiai kapcsolat kialakulását mesterségesen elő kell segíteni.

(3) **Bánya nyitása és egyéb, a táj karakterét kedvezőtlenül megváltoztató beavatkozások (építés, területhasználat) a település területén nem végezhetők. Bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával folytatható. Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.**

(4) **A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és az esztétikai adottságok megóvása érdekében az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség tájvédelmi szakhatóságként működik közre**

- a) települések külterületén és
- b) a települések belterületén egyedi tájérték, természeti terület és az országos jelentőségű védett természeti terület esetén.

66. § (1) A mezőgazdasági, gazdasági és szolgáltatói telephelyeken csak a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő tevékenységek folytathatók.

(2) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.

(3) **A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályok alapján kell meghatározni.**

20. Föld- és talajvédelem

67. § (1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok, ill. használók kötelessége.

(2) A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

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

(4) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

(5) Földmozgatással járó munkavégzések esetén

a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni;

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel);

c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni;

d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

(6) A területen fellelhető humusz legalább 25 cm vastagságban beépítés előtt letermelendő, parkosításra felhasználható. A szennyezések, és szennyezett talajok eltávolításáról a terület tulajdonosainak gondoskodni kell.

(7) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt a területen 1 méternél magasabb feltöltések és bevágások nem alakíthatók ki, kivétel veszélyhelyzet megelőzése esetén. A veszélyhelyzet fennállását talajmechanikai szakértő szakvéleményével kell igazolni. A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

(8) A tóparti rézsűket a környezetvédelmi, vízvédelmi szempontok figyelembevételével, továbbá a balesetvédelmi előírásoknak megfelelően kell kialakítani.

(9) A veszélyes partszakaszok tereprendezése előtt talajmechanikai és statikai szakvéleményeket kötelező készíttetni.

(10) Tereprendezés során feltöltések kialakítására környezetet károsító vagy veszélyes hulladékot tartalmazó anyag nem alkalmazható. Az I. fokú építési hatóság elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát. Feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal lehet végezni.

(11) A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet.

(12) A terv területén feltöltések és bevágások csak az építési helyen belül alakíthatók ki, legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel. Az építési övezetre előírt épületmagasságot az eredeti terepszinttől kell számítani.

68. § (1) A terv területén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.

(2) A talaj védelme érdekében folyékony és veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, zárt, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyaggal nem reakcióképes tárolóban szabad tárolni.

(3) A területfeltöltések esetén a talajmechanikai vizsgálat mellett a feltöltésre szolgáló anyag szennyezettségét, valamint a várhatóan lezajló talajkémiai és hidrogeológiai folyamatok megengedhetőségét is meg kell vizsgálni, csak olyan beavatkozás végezhető, csak olyan anyag helyezhető el, mely az alapkőzetet, a talajt, a felszíni és felszín alatti vizeket, a medreket és a víztartó képződményeket nem károsíthatja.

(4) A területen belül hulladékokat, anyagokat úgy kell szállítani, hogy a szállítás során talajszennyeződés ne következzen be.

(5) Tekintettel arra, hogy a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló kormányrendelet értelmében Szigetszentmiklós a nitrát érzékeny kategóriába sorolt települések közé tartozik, a szerves trágyával történő tápanyag utánpótlás során ügyelni

kell arra, hogy a kijuttatott szerves nitrogén mennyisége ne haladja meg a 170 kg/ha/év határértéket.

(6) A mélyépítési munkálatok során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan, az esetleges szennyezésről a Felügyelőséget tájékoztatni kell.

21. Levegőtisztaság-védelem

69. § (1) A terv területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási, papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.

(2) Állattartó telep és egyéb, kellemetlen szaghatást, bűzt okozó létesítmény, lakóterülethez, belterülethez, **rekreációs különleges rekreációs területhez 300 m-nél közelebb nem e rendelet 6. mellékletében meghatározott telepítési távolságok figyelembevételével** létesíthető.

(3) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.

(4) A területen csak olyan építmények helyezhetők el és olyan tevékenységek folytathatók, melyek során a területre vonatkozó technológiai kibocsátási határértékek teljesülnek.

(5) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lomboszatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának, ill. kezelőjének kell gondoskodni.

(6) A beruházó az építési (létesítési) és használatbavételi (üzembe helyezési) engedélyezés során igazolni, a levegőtisztaság- védelmi hatóság pedig ellenőrizni köteles, hogy a tervezett, illetőleg a megvalósított műszaki megoldás megfelel-e a levegőtisztaság-védelmi előírásoknak. Az igazolásnál és ellenőrzésnél valamennyi légszennyező anyagot figyelembe kell venni.

(7) A területen a vonatkozó levegőtisztaság védelmi határértékek (emisszió – immisszió) betartandók. Az üdülőtérületeket zavaró hatású, szennyező üzemi – energetika – ipari létesítmény a területen nem építhető.

(8) A beépítésre szánt övezetben és környezetében nem létesíthető a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló rendelet szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység, ha védő övezete a lakóterületet érinti.

(9) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek az övezetben nem folytathatók.

22. Víztisztaság-védelem

70. § (1) A felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet előírásai betartandók. A mindenkori mértékadó határérték a „B” szennyezettségi határérték.

(2) A terv területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet alapján felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan és kiemelten érzékeny terület, illetve a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló kormányrendelet alapján nitrát-érzékeny terület, a szerves trágyával történő tápanyag utánpótlás során ügyelni kell arra, hogy a kijuttatott szerves nitrogén mennyisége ne haladja meg a 170 kg/ha/év határértéket.

(3) Az esetleges szennyezésnek nagy valószínűséggel kitett csapadékvizek nem szikkaszthatók el, a csapadékvizek elővizsgálatának elvégzése szükséges. Összefüggő parkoló területek víztelenítése csak olaj és zsírfogó műtárgyak közbeiktatásával alakítható ki.

(4) A területen a felszíni és felszín alatti vizek védelme miatt a szennyvíz elvezetéséhez csak zárt rendszerű csatorna alakítható ki, mely a meglévő közcsatornába köthet be.

(5) A terület Kiemelten Védett kategóriába sorolt a felszíni vizek és a talajvédelem szempontjából.

(6) Szennyező hatású anyagok – hulladékok, kemikáliák, stb.- felszíni vagy felszín alatti vízkészletbe való határértéket meghaladó mértékű bejutását technológiai eszközökkel kell kizárni.

71. § (1) A felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló kormányrendeletben foglaltak szerint a csapadékvíz szennyeződését el kell kerülni, befogadóba kizárólag tiszta csapadékvíz vezethető.

(2) A csapadékvíz csatornába a rakodórampák, illetve parkolók csapadékvizét csak olajfogón történő tisztítás után lehet bevezetni.

(3) A területen utak, térburkolatok kialakításánál, tervezésénél, felújításánál, építésénél csak szilárdburkolat valósítható meg, nyílt csapadékvíz elvezető rendszerrel addig, míg a zárt csapadékvíz-elvezető rendszer nem épül ki.

(4) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

(5) A területen I. rendű árvízvédelmi vonal húzódik, mely a **kezelésében lévő** 02.03. Szigetújfalu - Csepel árvízvédelmi szakasz része.

(6) Mind a Nagy-Dunába, illetve az R/S/D-be történő csapadékvíz elvezetésnél olaj- és hordalékfogó elhelyezése szükséges.

72. § (1) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.

(2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.

(3) A terv területen nem helyezhető el olyan létesítmény, nem folytatható olyan tevékenység, amely a horgásztó, a talajvíz, illetőleg a rétegvizek elszennyeződését okozhatja.

(4) A meglévő bányatavak vizének minőségét befolyásoló bármilyen jellegű tevékenységet tervezni, engedélyezni csak a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályok és a bányató üzemeltetésére kiadott vízjogi engedélyben – a vízkészlet minőségének védelme érdekében – meghatározott jogok és kötelezettségek figyelembevételével lehet. A bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről szóló kormányrendelet rendelkezéseit a területre vonatkozóan figyelembe kell venni.

(5) A horgásztó feliszapolódott öblözeteit - szükség szerinti időközökben - kotorni kell, mely vízjogi engedély köteles tevékenység, a vízminőség javítása érdekében az iszapeltávolító kotrás mellett időszakos oxigénadagolás szükséges a tó vizébe. E feladatok elvégzését a horgászterek tulajdonosainak kötelességük tűrni.

(6) A horgásztóból kikotort iszapot, lehalászott uszadékot kijelölt lerakóhelyre kell szállítani.

(7) A tavak védelme érdekében a tervezési területen az elő-közművesítést el kell végezni (vízellátás, szennyvízcsatornázás, valamint a csapadékvíz csatornázás).

(8) A szabályozási terv megvalósulása során a kavicsbánya tavak minősége nem romolhat.

(9) Vendéglátó egység csak úgy létesíthető és üzemeltethető, hogy a tavak vízminősége ne romoljon.

(10) A bányatavak a Fővárosi Vízművek Rt. ivóvízbázisainak hidrogeológiai védőterületén helyezkednek el.

(11) A Szigetszentmiklós közigazgatási területét érintő Csepel-Halásztelki vízbázis külső védőövezetén és hidrogeológiai „A” védőövezetén az autópálya, autóút és egyéb utak burkolt felületein keletkezett csapadékvizeket előkezelést követően vízzáróan burkolt csapadékvízárórendszerrel kell kivezetni a védőterületekről. A fenti tevékenység környezeti hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi felülvizsgálat, vagy egyedi vizsgálat köteles tevékenység. A vízbázis külső és hidrogeológiai 'A' védőövezetein csapadékvizet szikkasztani, szikkasztó műtárgyat beépíteni nem lehet. A vízbázis védőterületein tervezett tevékenységek esetében az területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőséget meg kell keresni.

73. § (1) A szennyvízcsatornába normál lakossági minőségű szennyvíztől eltérő minőségű szennyvíz rákötése csak a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabály alapján és a keletkező szennyvizek előkezelésére szolgáló műtárgyak megléte esetén, illetve a szennyvízminőség előkezelés nélküli megfelelésének igazolása alapján szabad.

(2) A szükséges szennyvíz előkezelést telken belül kell megoldani.

(3) A rézsűk alján épült azon felépítmények esetében, ahol a majdani szennyvízcsatorna-hálózatra a rákötés műszakilag gravitációsan nem oldható meg, házi szennyvízátemelőt kell építeni.

(4) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig szennyvizek kizárólag zárt, szivárgásmentes tárolókban gyűjthetők. Rendszeres ürítésükről a tulajdonosoknak gondoskodni kell.

(5) A szennyvíztárolót a telken belül úgy kell elhelyezni, hogy a vízfelülettől (tó) minél távolabb legyen. A tároló teljes terjedelmében a talajvízszint fölött helyezkedjen el.

(6) A területen nem engedélyezhető olyan tevékenység, szolgáltatás, amely során káros vagy veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvíz keletkezik.

23. Zaj- és rezgésvédelem

74. § (1) Azon ingatlanok esetében, amelyek közlekedési eredetű zajterhelése nagy, vagy várhatóan növekedni fog, akusztikai védelmet kell biztosítani, a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek forgalmának elvezetését úgy kell megoldani, hogy a meglévő és létesítendő védendő épület homlokzatai előtt 2 m-re a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályban a területi funkciónak megfelelő zajterhelési határértékek teljesüljenek.

(2) A tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és lakóterületek határán megfelelő védőtávolságok hiánya miatt akusztikailag méretezett zajvédelmi műtárgyak elhelyezése szükséges a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek mentén, hogy a zaj és rezgésvédelemről szóló mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályban leírtak maradéktalanul teljesüljenek.

(3) Szálláshely funkciójú épületek a területen csak a vonatkozó zaj határértékek betartásával létesíthetők.

(4) A területen építményt, berendezést és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad létesíteni, építési munkát végezni, hogy azok rendeltetésszerű használata, illetőleg az építési munka végzés során keletkező zaj a területre megengedett zajterhelési értéket ne haladja meg.

(5) A területen a közlekedésből származó környezeti zajszint nappal az 50 dB-t, éjjel a 40 dB-t nem haladhatja meg.

(6) A szórakoztató-, vendéglátóipari létesítmények környezetében a zajszint nappal az 50 dB-t, éjjel a 40 dB-t nem haladhatja meg.

24. Hulladékgazdálkodás

75. § (1) A településen a kommunális és termelési hulladék, ill. a veszélyes hulladék kezelése a hulladékgazdálkodásról szóló törvény előírásai szerint történhet. A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását az elkészítendő települési hulladékgazdálkodási terv, illetve a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.

(2) A településen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló EüM rendelet alapján alkalmazandók.

(3) A terület elszennyeződésének megakadályozása érdekében a településen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, kezelni és tárolni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.

(4) Szippantott szennyvizek termőföldre történő kijuttatása a település teljes közigazgatási területén tilos. A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása, leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.

(5) Bármely terület hulladéknak minősülő anyagokkal történő feltöltése a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabály alapján kizárólag a környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.

(6) A területen keletkező hulladékok kezelése, tárolása és szállítása során biztosítottak legyenek a hulladékgazdálkodásról szóló törvényben foglaltak. Különös tekintettel az elhagyott hulladékokra vonatkozó rendelkezésekre, a lakóövezetek kialakítása során az önkormányzatokat terhelő feladatokra, valamint a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzéséről szóló kormányrendelet rendelkezéseire.

(7) A településen esetlegesen előforduló illegális hulladéklerakást fel kell számolni. Az elhagyott hulladék kezelésénél a hulladékgazdálkodásról szóló törvényben foglalt előírásokat be kell tartani.

(11) (8) A területen keletkező kommunális és házi hulladékokat a településen megszervezett hulladék elszállításnál használt edényzetben és az edényzetek részére kialakított tárolóba kell tárolni az elszállításig. A telkeken egyéni hulladéktárolót a komposztáló tárolón kívül kialakítani, építeni nem lehet.

(12) (9) A mélyépítési munkálatok során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan.

(11) (10) A Felsőtag, Kavicsos-tó környezetében szilárd kommunális hulladékok a kihelyezett konténerekben gyűjthetők.

76. § (1) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a hulladékgazdálkodásról szóló törvényben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni.

(2) Hulladékot a területen csak zárt rendszerben, a veszélyes és nem veszélyes anyagok elválasztásával lehet gyűjteni. A veszélyes hulladékok lerakóhelyre, vagy megsemmisítő helyre szállításáról a keletkeztetőnek kell gondoskodni, auditált szakvállalkozó bevonásával.

(3) A területen működő létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékaikat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.

(4) A közműépítésekénél, egyéb építési tevékenységeknél, tereprendezéseknél keletkező hulladékokat hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón kell elhelyezni, és a hulladékokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja el.

(5) Az építési és bontási hulladékok kezelésére az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló BM-KvVM együttes rendeletben foglaltak az irányadók.

(6) A tervezett létesítményeket figyelembe véve gondoskodni kell a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő hulladék gyűjtőhelyek kialakításáról, ahol biztosított a keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok szelektív, környezetszennyezést kizáró gyűjtése.

(7) Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcatornába nem engedhető.

25. Katasztrófavédelem

77. § (1) A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.

(2) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabály szerint biztosítsa a tűzoltási útvonalat.

(3) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a településrendezési és építési követelményekről szóló mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfeleljen.

(4) A mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabály értelmében az ivóvíz készlet minőség megóvása, kül- és belterületi vízelvezető rendszerek kiépítése, befolyásolja a település katasztrófák elleni védekezési rendszerét.

(5) Biztosítani kell a lakosság légi és katasztrófa riasztásának feltételeit.

V. Fejezet

Az épített környezet védelmi előírásai, kulturális örökségvédelem

78. § (1) A műemlékek jegyzékét az 1. függelék tartalmazza.

(2) A műemléki környezet határa: a műemlékekkel szomszédos és a műemlékekkel határos utcaszakaszok túloldalán (szemben lévő) lévő épületek, a belterületi szabályozási terven jelöltek szerint. Műemléki környezet lehatárolását az 1. függelék tartalmazza.

(3) Az országosan védett műemlékek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az elsőfokú eljáró hatóság.

(4) A műemléki környezetben végzendő építési munkák, a régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes szakhatósággént meg kell keresni.

79. § (1) A közigazgatási területen **található nyilvántartott** régészeti lelőhelyek jegyzékét a 2. függelék tartalmazza.

(2) A vonatkozó magasabb rendű jogszabály értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Az örökségvédelmi törvény szerint, 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 vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírja, hogy – a KÖH eltérő rendelkezésének hiányában – a megelőző feltárás részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A megelőző feltárássra az örökségvédelmi törvény, valamint a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló NKÖM rendelet értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával, illetve az 500 M Ft értékhatárt meghaladó ún. nagyberuházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálattal.

(3) A terv területén, annak új beépítésű részein, illetve a már ismert régészeti lelőhelyek közelében minden esetben a hatósági engedélyezéshez szükséges régészeti szakhatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja

(4) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvényben foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A bejelentési kötelezettség az építtetőt, a kivitelezőt, az ingatlan tulajdonosát és a lelet felfedezőjét egyetemlegesen terheli.

(5) Az Örökségvédelmi törvény értelmében a régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért e területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett lehet elvégezni. A régészeti megfigyelés során a lelőhelyeken a vonatkozó hatályos magasabb szintű jogszabályok alapján megelőző feltárássra is sor kerülhet.

VI. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

80. § (1) Az önkormányzatot az alábbi célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg:

- a) lakóterület fejlesztés érdekében
- b) településközponti vegyes területek fejlesztése érdekében
- c) gazdasági területek fejlesztése érdekében
- d) a belterületi zöldterületi rendszer fejlesztése érdekében
- e) a közlekedés és parkolás javítása érdekében
- f) közműterületek kialakítása érdekében
- g) a települési értékek megóvása, a települési értékvédelem érdekében
- h) a környezeti és természeti értékek megóvása érdekében.

(2)¹⁰¹

(3) A Képviselő-testület hatósági határozatban beépítési, helyrehozatali és beültetési kötelezettséget állapíthat meg.

(4)¹⁰² A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 6. függelékben felsorolt és a Szabályozási terven elővásárlási joggal érintett terület határa jellel jelölt ingatlanok vonatkozásában.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

81. § (1) Ez a rendelet a Településszerkezeti Terv módosítás (TSZT-1/M) megállapítását követő 30. napon lép hatályba.

(2) A jelen rendeletet a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

82. § (1) Hatályát veszti Szigetszentmiklós Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete és annak módosításáról szóló 16/2011. (V.26.) önkormányzati rendelete.

(2) Hatályát veszti Szigetszentmiklós Város Képviselő-testületének 13/1994. (IX.22.) sz. rendelete a Leshegy és környéke részletes rendezési tervének szabályozási előírásairól.

(3) Hatályát veszti Szigetszentmiklós Város Képviselő-testületének 11/1998. (VII.8.) sz. rendelete a Sáméhegyi-dűlő Helyi Építési Előírásairól.

83. § (1) Jelen rendelet mellékletét képezi:

1. melléklet: „Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról”
2. melléklet: „Szabályozási Terv - SZT 1-47 szelvények M= 1: 4000”
3. melléklet: „Fogalom-meghatározások”

3a.¹⁰³ 4. melléklet: „Lk-5 építési övezetben lévő közparkok.”

5. melléklet: „Egyes gazdasági építési övezetekben végezhető tevékenységek összefoglaló táblázata”

6. melléklet: „Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága”

(2) Jelen rendelet függelékét képezi:

1. függelék: „A település területén **található nyilvántartott műemlékek**” című jegyzéke
2. függelék: „A település területén **található nyilvántartott régészeti lelőhelyek**” című jegyzéke
3. függelék: „A Természetvédelmi területek” című jegyzéke
4. függelék: „A felszín alatti vízbázisok védőövezeteire vonatkozó korlátozások” című jegyzéke
5. függelék: „Út mintakeresztszelvények”

1. melléklet az 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelethez
Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

CS = csoportos

O = oldalhatáros

lkr = ikres

Z = zárt sorú

K = kialakult

1. Kisvárosias lakóterületek¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							
3	Lk-1	SZ	700	16	35	30	0,6	50	5,0	3,0	6,0	6,0
4	Lk-2	SZ	800	18	36	30	0,75	50	8,0	3,75	7,5	7,5
5	Lk-3	SZ	2000	25	50	30	0,9	30	8,0	4,5	9,0	9,0
6	Lk-4	O	2000	25	50	30	1,1	30	5,0**	5,25	10,5	10,5
7	Lk-5	SZ	K	-	-	K	1,5	K	² K***** *	K	K	12,5
8	Lk-6	CS	K	-	-	K	K	K	K	K	K	9,0
9	Lk-7	O	K	-	-	30	0,6	20*	K***	1,0; 3,0	6,0	6,0
10 3	Lk-8	Z	700	16	30	40	1,2	20*	K****	4,75	9,5	9,5
11	Lk-9	O	700	14	30	30	0,6	50	5,0	1,0; 5,0 ⁴	6,0	6,0

¹ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

² Módosította a 34/2013. (X.31.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2013. november 1. napjától.

³ Módosította a 27/2013. (VII.16.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2013. július 31. napjától.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							
12	Lk-10	CS	2000	25	50	30	0,9	30	5,0	4,5	9,0	9,0
13	Lk-11	CS	1000	18	40	30	0,75	30	5,0	3,75	7,5	7,5
14	Lk-T	SZ	K	K	K	30	1,1	30	-	-	-	K*****

Jelmagyarázat:

*Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület aránya 17%-ra csökkenthető. (3 %-kal csökkenthető)

**A Petőfi út mentén az előkert: 8,0 m

*** A Bajcsy-Zs. utca mentén az előkert: 5,0 m

****A Jókai u. mentén az előkert: 5,0 m

***** Az építménymagasság templomtorony részére max. 40 m-ig növelhető.

***** Az Lk-5 övezeten belüli közparkokat a 4. melléklet tartalmazza

(az előírások az egyes építési övezetek előírásaihoz áthelyezve)

SZ = szabadonálló

CS = csoportos

O = oldalhatáros

K = kialakult

⁴ Módosította a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 17. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

2. Kertvárosias lakóterület⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L ⁶	M
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Elhelyezhető rendeltetési egységek száma	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)		
3	Lke-1	SZ	800	18	36	30	0,6	50	5,0	3,75	7,5		7,5
4	Lke-2	SZ	700	16	30	30	0,6	50	5,0	3,0	6,0		5,5
5 ⁷	Lke-3	O	3000	20	50	30	0,6	50	5,0	1,0; 5,0	6,0		6,0
6	Lke-4 Lke-4*	O	800	18	30	30	0,6	50	5,0	1,0; 5,0	6,0		6,0
7	Lke-5	SZ	800	18	36	30	0,6	50	5,0	3,0	6,0		K
8	Lke-6	SZ	4000	30	50	30	0,6	50	-	-	-		K
9	Lke-7	O	700	14	30	30	0,6	50	5,0	1,0; 3,5	6,0		4,5
10	Lke-8	O	700	14	30	30	0,6	50	5,0	1,0; 4,5	6,0		5,5
11	Lke-9	O	900	16	36	30	0,6	50	5,0	1,0; 5,0	6,0		6,0
12	Lke-10	SZ	1000	18	36	30	0,6	50	5,0	3,0	6,0		4,5
13	Lke-11	SZ	K	K	K	30	0,6	50	K	3,0	6,0		4,5
14	Lke-12	Ikr	270	K	K	30	0,6	50	5,0	3,0	6,0		4,5
15	Lke-13	O	1000	18	36	30	0,6	50	5,0	1,0; 4,5	6,0		4,5
16	Lke-14	O	800	18	30	30	0,6	50	8,0	1,0; 4,5	6,0		5,5
17	Lke-15	O	800	20	30	30	0,6	50	8,0	1,0; 6,0	10,0		5,5
18	Lke-16	O	K	K	K	30	0,6	50	8,0	1,0; 6,0	20,0		6,0
19	Lke-17 Lke-17*	SZ	1000	20	30	30	0,6	50	8,0	4,5	6,0		6,0
20	Lke-18	Ikr	K	K	K	30	0,6	50	5,0	3,0	6,0		4,5
21	Lke-19	SZ	1000	20	30	30	0,6	50	8,0	3,25	6,0		6,5

⁵ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. és 14. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 26. § s) pontja 2018. augusztus 22. napjától.

⁷ Módosította a 18/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 9.§-a, hatályos 2015.június 27. napjától.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L ⁶	M
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Elhelyezhető rendeltetési egységek száma	Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakított új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)		
22	Lke-20	SZ	700	20	30	30	0,6	50	8,0	3,0	6,0		6,0
23 ⁸	Lke-7*	O	700	14	30	30	0,6	50	5,0	1,0, 3,5	6,0		4,5
24	Lke-21	SZ	800	18	36	35	0,6	45	5,0	3,75	7,5		7,5
25	Lke-22	O	900	14	40	30	0,6	50	5,0	3,0	6,0		5,0
26	Lke-23	Z	400	12	35	30	0,6	50	5,0	0,0	6,0		5,5

Jelmagyarázat:
SZ = szabadonálló
Ikr = ikres
O = oldalhatáros
K = kialakult

⁸ Beépítette a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 18. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

3. Hétvégi házas üdülőterület⁹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1	Az építési övezet		Az építési telek							Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)				
				Szélessége (m)	Mélysége (m)										
				Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)										
3	Üh-1	0	K 360	K 14	K 20	20	0,2	60	5,0	3,0; 1,5	6,0	3,0	4,5	Alsó- Bucka; Üdülő sor	
4	Üh-2	0	1000	16	10	15	0,2	70	5,0	3,0; 1,5	6,0	3,0	4,5	Felsőtag, Bánya-tavak környéke (Leshegy)	
5	Üh-3	0	700	16	35	20	0,2	60	5,0	3,0 1,5	6,0	3,0	4,5	Felsőtag , Sóshegy üdülőterület	

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáros

K= kialakult

SZ= szabadonálló"

⁹ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

4. Településközpont **Intézményi** vegyes terület¹⁰

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény- - magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szinterületi mutató (m2/m2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)			
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
3	Vt-1 Vi-12	O	800	16	30	40	0,8	30	5,0	1,0; 3,0	6,0	3,0	4,5	
4	Vt-2 Vi-2	O	1500	18	40	40	0,8	30	5,0	1,0; 6,5	7,5	4,5	7,5	Kossuth L. u. tömb
5	Vt-3 Vi-3	SZ	2000	20	40	40	0,8	30	8,0	3,0	6,0	4,5	6,0	Gyári út mellett
6	Vt-4 Vi-4	SZ	3000	20	40	40	0,8	30	8,0	3,75	7,5	4,5	7,5	Szigethalom - Gyári út
7	Vt-5 Vi-5	O	1000	16	40	50	2,0	20	8,0	1,0; 10,0	20,0	4,0	20,0	ÁTI –Sziget területe
8	Vt-6 Vi-6	SZ	1000	20	40	50	2,0	20	8,0	10,0	20,0	4,0	20,0	ÁTI –Sziget területe
9	Vt-T Vi-T	SZ	K	K	K	40	0,8	20				4,0	K*	Egyházi épületek (84/4; 1907/4)
10	Vt-7 Vi-7	SZ	1000	20	40	40	1,2	20	8,0	3,0	6,0	4,5	6,0	Lakihegy
11	Vt-8 Vi-8	Z	6000	25	35	40	1,0	20	5,0	-	10,0	6,0	8,0	
12	Vt-9 Vi-9	Z	2000	25	30	40	1,0	20	5,0	-	10,0	6,0	8,0	
13	Vt-10 Vi-10	SZ	8000	50	50	30	1,0	20	5,0	6,00	10,0	4,5	12,0	Kardos I. iskola területe**

¹⁰ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.
Módosította a 29/2016. (XII.09.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2016. december 24. napjától.

14	Vt-11 Vi-11	SZ	2500	25	35	30	0,4	40	5,0	3,75	10,0	4,5	7,5	
15	Vi-1	SZ	2000	-	-	40	1,0	35	5,0	7,0	14,0	4,5	14,0	Temesvári utca
16 ¹¹	Vt-13 Vi-13	O	2000	-	-	40	1,2	30	8,0	1,0 5,0	6,0	4,5	6,0	
17 ¹²	Vt-14 Vi-14	SZ	480 15000	13 50	20 50	40 30	1,2 1,0	30	5,0****	3,0 6,0	6,0	4,5 -	6,0 12,0	Bucka tó
18 ¹³	Vt-15 Vi-15	O	1000	16	30	40	0,8	20	3,0	1,0 4,0	6,0	3,5	5,0	Baross utca
19 ¹⁴	Vt-16 Vi-16	O	350	10	30	40	0,8	30	3,0	1,0; 5,0	6,0	3,0	6,0	Alsó-Bucka
20 ¹⁵	Vt-17 Vi-17	O	3000	20	40	50	1,0	20	5,0	6,5	7,5	-	7,5	az építési határvonal és az ingatlan egyik oldalhatára közötti min. távolság 1 m.

Jelmagyarázat:

*Az építménymagasság templomtorony részére max. 40 m-ig növelhető.

SZ = szabadonálló

O = oldalhatáros

K = kialakult

** A telek területének 30 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

***A telek területének 35 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

**** 16 A Vt-12 és Vt-14 építési övezetekben az előkert legkisebb mélysége a Szabályozási Terven jelölt érték, ennek hiányában 5 m.

*****17 Kivéve, ha az építési övezet előírása másként rendelkezik.

(az előírások az egyes építési övezetekhez áthelyezve)

¹¹ Beépítette a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

¹² Beépítette a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

¹³ Beépítette a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

¹⁴ Beépítette a 14/2019. (VII.11.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2019. július 12. napjától.

¹⁵ Beépítette a 25/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2021. december 10. napjától.

¹⁶ Módosította a 33/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2017. december 21. napjától. Módosította a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 20. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

¹⁷ Beépítette a 19/2018. (VII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2018. július 13. napjától.

5. Központi Intézményi vegyes terület¹⁸

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakított új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
3	Vk-1	SZ	2500	20	60	50	1,5	30	10,0*	5,2 5	10,5	4,5	10,5	M0 autóúttól északra eső terület, az M0 mellett
4	Vk-2	SZ	2500	20	60	50	1,5	30	10,0**	4,5	9,0	4,5	9,0	M0 autóúttól északra eső terület, a Csepeli út mellett
5	Vk-3	SZ	2000	20	60	35	1,5	40	25,0	5,0	10,0	4,5	6,0	Felsőtag, 0127/18 és 0127/23-28 hrsz-ú ingatlanok területe
6	Vk-4	SZ	2000 0	100	100	35	1,5	55	25,0	15, 0	15,0	4,5	6,0	Felsőtag, 0127/20-22, 0127/26 és 0127/29 hrsz-ú ingatlanok
7	Vk-5	SZ	2000	40	40	35	1,5	40	10,0	3,0	6,0	4,5	6,0	Felsőtag, M0 autóút szigetszentmiklósi csomópontjánál

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

* A Csepeli út mentén az előkert 15,0 m.

** A Csepeli út mentén az előkert 20,0 m.

¹⁸ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület¹⁹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény- - magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)			
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							Legkisebb (m) *****	Legnagyobb (m)	
3	Gkszs-1	SZ	1000	20	40	40	1,2	20	10,0	5,5	10,5	4,5	10,5	Petőfi u.- dél
4	Gkszs-2	SZ	3000	30	50	40	1,2	20	10,0	6,0	12,0	4,5	10,5	Tököli út
5	Gkszs-3	SZ	4000	30	50	35	1,2	20	10,0 ***	6,0	12,0	4,5	12,0	Csepeli út
6	Gkszs-4	SZ	5000	40	50	40	1,2	20	12,0	5,2 5	12,0	4,0	10,5	Leshegy, Gyári út mellett
7	Gkszs-5	SZ	5000	40	50	40	1,2	30	15,0 ****	10, 0	15,0	6,0	12,5	Leshegy (Nagylapos)
8 20	Gkszs-6	SZ	2000	25	50	40	1,2	20	10,0	6,0	12,0	6,0	12,0	Petőfi u.- észak
9	Gkszs-7	SZ	5000	50	50	40	1,2	30	15,0	10, 0	20,0	7,5	15,0	Leshegy (Nagylapos)
10	Gkszs-8	SZ	5000	50	50	45	1,2	20**	12,0	12, 0	15,0	7,5	15,0	
11	Gkszs-9	SZ	2000	30	50	40	1,2	20**	8,0	6,0	10,5	4,5	10,5	
12	Gkszs-10	SZ	2500	30	50	40	1,2	20**	8,0	6,0	12,0	4,5	12,0	II. Rákóczi F. út melletti 0252/1-46 és 0252/58-59 hrsz-ú területek
13	Gkszs-11	SZ	2000	50	50	40	1,2	20	8,0	7,0	14,0	4,5	14,0	12600-12667, 8391/1-13, 8388/2, 8289-8297 hrsz-ú

¹⁹ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

²⁰ Módosította a 18/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2015. június 27. napjától.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény- - magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)			
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							Legkisebb (m)*****	Legnagyobb (m)	
14	Gksz-12	K	K	-	-	K	-	K	-	-	-	K	K	Felsőtag, Prímagáz, Mini ABC, Korona
15	Gksz-13	SZ	1000	20	40	40	1,2	20	8,0	3,0	6,0	4,5	6,0	Lakihegy
16	Gksz-14	SZ	2500	30	50	50	1,2	30	10,0 ***	5,2 5	12,0	4,5	10,5	M0 autóúttól délre eső terület
17	Gksz-15	O	2000	20	40	40	1,2	20	8,0	1,0; 6,5	7,5	4,5	7,5	Gyári út mellett
18 21														
19	Gksz-17	SZ	2000	30	40	40	1,2	20	10,0	9,0	18,0	4,5	18,0*	Auchan és környéke
20	Gksz-18	SZ	2500	30	50	50	1,2	30	8,0	4,5	20,0	4,5	9,0	
21 22	Gksz-19	SZ	1000	20	40	40	1,2	20	8,0	3,0	6,0	4,5	6,0	TSZ udvar
22 23	Gksz-20	O	2000	20	40	40	1,2	20	8,0	1,0; 5,0	7,5	4,5	6,0	Lakihegy
23 24	Gksz-21	SZ	1000 0	20	40	45	1,2	20	-	-	-	-	16,0	
24	Gksz-22	-	3000	20	-	50	1,5	25	-	-	-	-	25,0	

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

K = kialakult

* Az építménymagasság növelhető, maximum 30,0 méter magas önálló reklámhordozó részére.

** Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető az OTÉK 25. § alapján

*** A Csepeli út mentén az előkert 15,0 m.

**** A Leshegyi út mentén az előkert 20,0 m.

***** Kivéve porta épület és kiszolgáló épületek. Porta épület legkisebb megengedett építménymagassága 3,0 m

²¹ Hatályon kívül helyezte a 14/2014. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet 32. §-a, 2014. szeptember 27. napjától.

²² Hatályon kívül helyezte a 14/2014. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet 32. §-a, 2014. szeptember 27. napjától. Módosította a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

²³ Módosította a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

²⁴ Beépítette a 25/2018. (XI.15.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2019. január 24. napjától.

6/A. Egyéb Ipari gazdasági terület²⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1	Az építési övezet		Az építési telek							Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kötelezően)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)				
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							Legkisebb (m)*****	Legnagyobb (m)		
3	Gipe-1	SZ	2000	20	35	50	1,5	25*	8,0	8,0	16,0	4,0	16,0	ÁTI –Sziget Kft. területe	
4	Gipe-2	O	2000	16	35	50	1,5	25*	8,0	1,0; 8,0	16,0	4,0	16,0	ÁTI –Sziget Kft. területe	
5 26	Gipe-3	SZ	2000	20	40	40	1,2	25	8,0	3,75	7,5	4,5	7,5	Gyári út mellett**	

Jelmagyarázat:

*A telek területének 5 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani.

SZ = szabadonálló

O = oldalhatáros

27**A telek területének 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének differenciált számítása alapján.

7. Különleges temető terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület megengedett építmény - magassága	
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3	Kt	SZ	K	-	-	5	0,1	70	3,0	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

K = kialakult

²⁵ Beépítette a 14/2014. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 18. §-a, hatályos 2014. szeptember 27. napjától.

²⁶ Beépítette a 18/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2015. június 27. napjától.

²⁷ Beépítette a 18/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2015. június 27. napjától.

8. Különleges – sportolási célú terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K						
1	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés						
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %									
				Szélessége (m)	Mélysége (m)												
3				Ksp-1	SZ				8000	60		80	20	0,75	40	4,5	14,0
4				Ksp-2	SZ				4000	40		60	10	0,05	40	3,0	3,0
5	Ksp-3	K	2500	40	60	10	0,1	K	3,0	4,5	Sport u.						

Jelmagyarázat:
SZ = szabadonálló

9. Különleges – rekreációs célú terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület megengedett építmény - magassága	
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3	Kre	SZ	5000	20	100	30	0,4	50	3,0	6,0
4 ²⁸	Kre-2	SZ	5000	20	100	40	1,2	50	3,0	5,0

Jelmagyarázat:
SZ = szabadonálló

²⁸ Beépítette a 33/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2017. december 21. napjától.

10. Különleges - szabadidő központ terület²⁹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
3	Kszk	SZ	30000	100	100	15	0,1	40	10,0	6,0	10,0	4,5	4,5	Felsőtag

Jelmagyarázat:
SZ = szabadonálló

11. Különleges terület – adótorony övezet³⁰

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Elhelyezhető rendeltetési egységek száma	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
3	Ka	SZ		1000	Szélessége (m)							Mélysége (m)	10	0,2	60

Jelmagyarázat:
SZ = szabadonálló

²⁹ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

³⁰ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

12. Különleges bánya terület³¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Az építési övezet		Az építési telek						Építmény elhelyezés			Az épület megengedett építmény-magassága		Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
3				Szélessége (m)	Mélysége (m)									
3	Kb	SZ	K	100	100	10	0,1	60	10,0	6,0	10,0	3,0	4,5	Felsőtag

Jelmagyarázat:
 SZ = szabadonálló
 K = kialakult

13. Különleges terület – egyéb helyi sajátosságot hordozó terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület megengedett építmény-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3				Szélessége (m)	Mélysége (m)				
3	Kehs-1	K	1000	12	30	K	K	60	K
4	Kehs-2	SZ	4000	25	50	40	0,8	40	6,0

Jelmagyarázat:
 SZ = szabadonálló
 (Az új építési övezet a 0238/7 hrsz-ú területre vonatkozna, amennyiben a kérelmezett módosítás elfogadásra kerül)

³¹ Módosította a 25/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

14. Különleges terület – szennyvíztisztító övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület megengedett építménymagassága	
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3	Kszt	SZ	10000	100	100	20	0,4	60	4,50	6,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

14/A. Különleges terület – üdülőtábor, táborhely övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek						Az épület megengedett építménymagassága	
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3	Küt	SZ	600	30	20	40	0,4	40	4,50	4,50

15. Közúti közlekedési területek

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezeti jel	Tervezési kategória	Szabályozás belterületen (m)	Szabályozás külsőterületen (m)	Védőtávolság (m)	Minimális útpálya szélesség (m)	Előírások
2	KÖu-1 Gyorsforgalmi út – M0 autópálya	K. I. c.			100,0 *		a) ³² Az övezet területén közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épület helyezhető el. Bármely épületet elhelyezni a Szabályozási Terven az övezet területére jelölt a telek be nem építhető része területen kívül eső területen lehet, megengedett legnagyobb beépítés: 5 %, megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m b) Parkolók, telephelyi utak a lehajtó ág tengelyétől mért 30,0-50,0 m-es távolság közötti területen is elhelyezhetők azzal a feltétellel, hogy a lehajtó ágon közlekedők vakítás elleni védelméről gondoskodik. c) A reklámtáblák a főág tengelyétől 100,0 méterre, a csomóponti ág tengelyétől 50,0 méterre helyezhetők el. Tilos az autópálya tengelyétől mért 100 méteren belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni. d) Az autópályával szomszédos különböző létesítményeknek közvetlen útcsatlakozása nem lehet az autópályáról, illetve annak csomóponti ágairól. e) A létesítmények közműellátását az autópályától függetlenül kell megoldani. f) A védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez, valamint munka végzéséhez a jogszabály szerint kijelölt közútkezelő hozzájárulása szükséges.

³² Módosította a 29/2016. (XII.09.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2016. december 24. napjától.

3	KÖu-2 Országos közút (I. és II. rendű)		B. V. c.	min. 30,0	min. 40,0	50,0		Az út védőtávolságán belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, ill. külterületen a közút területének határától számított 10,0 méteres távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. Az út tengelyétől számított 30,0-30,0 méteren belül magas építményt, 20,0-20,0 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.
4	KÖu-3 Országos mellékút, települési főút							
5	1.	5101. jelű út - II. Rákóczi Ferenc út	B.III. b.			50,0		a) Külterületen az 50 m-es védősáv esetén az 5101 j. út tengelyétől mért 20 méteren belül kerítés, 30 méteren belül magas építmény nem helyezhető el b) A védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez, valamint munka végzéséhez a jogszabály szerint kijelölt közútkezelő hozzájárulása szükséges.
6	2.	Csepel- szigeti gerincút		min. 22,0	min. 40,0			
7	3.	51301. jelű út - a HÉV- állomáshoz vezető út						

8	4.	51101. jelű országos bekötőút: Csepeli út - Bercsényi utca - Fő tér - Tököli utca - Ifjúság utca - Gyár út		50,0	50,0		7,0	a) Az 51101 számú út csomópontjához csatlakozó út és a belső úthálózat minimális útpályaszélessége 6,0 méter. b) A belső úthálózat Csepeli úthoz történő csatlakozását közúti csomópontként kell kialakítani. A 0192/58 hrsz-ú terület megosztásából keletkező ingatlanok megközelítése történhet a 0192/24 hrsz-ú útról abban az esetben, ha a vonatkozó műszaki előírások betartásával biztosítható. c) Az út védőtávolságán belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, ill. külterületen a közút területének határától számított 10,0 méteres távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. Külterületen az 50 m-es védősáv esetén az út tengelyétől számított 30,0-30,0 méteren belül magas építményt, 20,0-20,0 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.
9	KÖu-4	Helyi gyűjtőút	B. V. c.	min. 22,0			6,5	Új útcsatlakozások nem létesíthetők rajta 100 m-nél sűrűbben.
10	KÖu-5	Kiszolgáló út	B. VI.d.	³³			5,5	³⁴
11	KÖu-6	Kiszolgáló út	B. VI.d.	min. 6,0			4,4	Egyirányú és vegyes forgalommal.
12	KÖu-7	Gyalogút		min. 3,0				A feltáró út (gyalogút) gépjárművek behajtása, illetve a gépjárműforgalom elleni védelme biztosítása érdekében rögzített műtárgyak (betontuskó, betonvirágtartó) elhelyezése szükséges.
13	KÖu-8	Kerékpár út		min. 3,0				
14	KÖu-9	Kiemelt külterületi kiszolgáló út		min. 4,0				
15	KÖu-10	Parkoló						Az övezet területe kizárólag gépjárművek elhelyezésére szolgál

* a csomóponti ágaktól 50,0 méter

³³ Hatályon kívül helyezte a 29/2016. (XII.09.) önkormányzati rendelet 17. §-a 2016. december 24. napjától.

³⁴ Módosította a 29/2016. (XII.09.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2016. december 24. napjától. Hatályon kívül helyezte a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 26. § t) pontja 2018. augusztus 22. napjától.

2. melléklet az 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelethez
A szabályozási tervlap: „Szabályozási Terv - SZT 1-47 szelvények” M= 1: 4000³⁵

³⁵ Módosította a 14/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2013. március 29. napjától. Módosította a 27/2013. (VII.06.) önkormányzati rendelet 3.§-5.§-a, hatályos 2013. július 31. napjától. Módosította a 14/2014. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 19.§-31.§-a, hatályos 2014. szeptember 27. napjától. Módosította a 18/2015. (V.25.) önkormányzati rendelet 15.§-26.§-a, hatályos 2015. június 27. napjától. Módosította a 29/2016. (XII.09.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2016. december 24. napjától. Módosította a 33/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2017. december 21. napjától. Módosította a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 22. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától. Módosította a 25/2018. (XI.15.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2019. január 24. napjától. Módosította a 8/2019. (IV.25.) önkormányzati rendelet 1-2.§-a, hatályos 2019. április 26. napjától. Módosította a 14/2019. (VII.11.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos 2019. július 12. napjától. Módosította a 21/2021. (X.28.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2021. október 29. napjától. Módosította a 25/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. december 10. napjától.

3. melléklet az 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelethez

Fogalom-meghatározások

1. **Mobilház:** egy erős alvázra szerelt, helyéről elmozdítható, más helyszínen telepíthető könnyűszerkezetes építmény. Építészeti meghatározása: mobil műszaki alkotás. Turisztikai és lakás funkciók betöltésére is alkalmas.
2. **Szintterületi mutató:** az adott telken építhető összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
3. **Melléképület:** Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten, az övezeti előírások szerinti elhelyezhető főrendeltetésű épületnek nem minősülő, a rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiséget (tárolás, állattartás, fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó, kiegészítő rendeltetésű tevékenységek) magába foglaló épület.
4. ³⁶**Háromszintű növényzet:** gyeper és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m².
5. ³⁷**Rendeltetési egység:** meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belül közlekedőből nyíló önálló bejárata van. Nem minősülnek önálló rendeltetési egységnek a lakáshoz, irodához, kereskedelemhez kötődő, a vonatkozó jogszabály által előírt gépkocsi tárolására szolgáló helyiségek, épületek.

³⁶ Beépítette a 14/2014. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 33. §-a, hatályos 2014. szeptember 27. napjától.

³⁷ Beépítette a 18/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 27. §-a, hatályos 2015. június 27. napjától.

4. melléklet az 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelethez³⁸
Az Lk-5 övezeten belüli közparkok

3607, 3598, 3612, 3615, 3620, 3623, 3649, 3642 hrsz

³⁸ Beépítette a 34/2013. (X.31.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2013. november 1. napjától.

5. melléklet a Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelethez³⁹

Egyes gazdasági építési övezetekben végezhető tevékenységek összefoglaló táblázata

Tevékenységek	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8	Gksz-9	Gksz-10	Gksz-12	Gksz-13	Gksz-14	Gksz-15	Gksz-17	Gksz-18	Gksz-19	Gksz-20	Gipe-1-2-
BEJELENTÉS-KÖTELES																			
alsóruházat gyártás	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
acél tárolóeszköz gyártása																			x
ágybetét gyártása			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
bányászati, építőipari gép gyártása																			
bőr, szőrme kikészítése		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x		x
bőrruházat gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
csap, szelep gyártása			x	x	x		x	x	x	x				x	x		x		x
csapág, erőátviteli elem gyártása									x	x					x		x		x
csiszolótermék gyártása																			
csomagolás	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
egészségügyi kerámia gyártása									x	x					x		x		x
egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása																			x
egyéb bútor gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása			x	x	x		x	x	x	x					x		x		x
egyéb kerámiatermék gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
egyéb műanyagtermék gyártása									x	x					x				x
egyéb nem vas fém gyártása																			x

³⁹ Beépítette a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos 2018. augusztus 22. napjától.

egyéb papír,- kartontertermék gyártása			x	x			x		x	x	x			x	x				x
egyéb ruházat, kiegészítők gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x
Tevékenységek	Gkszt-1	Gkszt-2	Gkszt-3	Gkszt-4	Gkszt-5	Gkszt-6	Gkszt-7	Gkszt-8	Gkszt-9	Gkszt-10	Gkszt-12	Gkszt-13	Gkszt-14	Gkszt-15	Gkszt-17	Gkszt-18	Gkszt-19	Gkszt-20	Gip-1-2-
egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
egyéb szivattyú, kompresszor gyártása								x	x	x					x		x		x
elektronikus orvosi berendezés gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
előre kevert beton gyártása																			x
emelő-, anyagmozgató gép gyártása								x	x	x					x		x		x
evőeszköz gyártása			x	x	x		x	x	x	x					x		x		x
élelmiszer-, dohányipari gép gyártása								x	x	x					x		x		x
építési betontermék gyártása																			x
építési gipsztermék gyártása																			x
épületasztalos-ipari termék gyártása			x	x	x		x	x	x	x					x		x		x
falemezgyártás			x	x	x		x	x	x	x					x		x		x
felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruha)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
fém épületelem gyártása			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
fémmegmunkálás			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
fém szerkezet gyártása					x			x	x	x					x		x		x
fém tartály gyártása					x			x	x	x					x		x		x
fűrészáru gyártás																			x
fűtőberendezés, kemence gyártása					x			x	x	x					x		x		x
gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
gépjárműjavítás,- karbantartás	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x		x	x		x	x	x
gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása		x	x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x

gőzkazán gyártása					X			X	X	X					X		X		X
gumiabroncs újrafutóztása, felújítása																			
hangszergyártás		X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X
háztartási kerámia gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
háztartási villamos készülék gyártása					X			X	X	X					X		X		X
háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
hidegen hajlított acélidom gyártása																			X
hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása																			X
hidegen húzott acélhuzal gyártása																			X
Tevékenységek	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8	Gksz-9	Gksz-10	Gksz-12	Gksz-13	Gksz-14	Gksz-15	Gksz-17	Gksz-18	Gksz-19	Gksz-20	Gipe-1-2-
hidegen húzott acélrúd gyártása																			X
hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása					X			X	X	X					X		X		X
kohászati gép gyártása																			
kötőelem, csavar gyártása					X			X	X	X					X		X		X
központi fűtés kazán, radiátor gyártása					X			X	X	X					X		X		X
közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása					X			X	X	X					X		X		X
huzaltermék gyártása		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X
illóolajgyártás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
irodabútor gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
irodagép gyártása (kivéve: számítógép és periféria)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
irodai papíráru gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
járművillamossági,-elektronikai készülékek gyártása					X			X	X	X				X	X		X		X
játékgyártás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
kerámiacsempe,-lap gyártása					X			X	X	X					X		X		X
kerámia szigetelő gyártása					X			X	X	X					X		X		X
kerékpár, mozgássérült kocsi gyártása					X			X	X	X	X			X	X		X		X
konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
konyhabútorgyártás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
kőmegmunkálás																			X

könnyűfém csomagolóeszközök gyártása					X			X	X	X					X		X		X
kötéláru gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
kötött, hurkolt kelme gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
lábbeligyártás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
lakat,- zárgyártás					X			X	X	X	X			X	X		X		X
máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása					X			X	X	X					X		X		X
máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása					X			X	X	X					X		X		X
máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása																			X
Tevékenységek	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8	Gksz-9	Gksz-10	Gksz-12	Gksz-13	Gksz-14	Gksz-15	Gksz-17	Gksz-18	Gksz-19	Gksz-20	Gipe-1-2-
máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása																			X
máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása																			X
mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása																			X
motorkerékpár gyártása																			X
motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közúti jármű-motor)																			X
munkaruházat gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
műanyag csomagolóeszköz gyártása			X	X	X		X	X	X	X	X			X	X				X
műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása																			X
műszaki kerámia gyártása			X	X	X		X	X	X	X	X			X	X				X
műszaki textiláru gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása																			X
nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
nem villamos háztartási készülék gyártása					X			X	X	X					X				X
nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
orvosi eszköz gyártása	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
papíripari gép gyártása																			X
parkettagyártás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X

vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)																			
síküveg továbbfeldolgozás	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
sportszergyártás, kivéve úszómedence gyártása			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x				x
száloptikai kábel gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
számítógép, perifériás egység gyártása			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
szerszámgyártás			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
szőnyeggyártás			x	x	x		x	x	x	x	x			x	x		x		x
szőrmecikk gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tevékenységek	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8	Gksz-9	Gksz-10	Gksz-12	Gksz-13	Gksz-14	Gksz-15	Gksz-17	Gksz-18	Gksz-19	Gksz-20	Gip-1-2-
tároló fatermék gyártása			x	x	x		x	x	x	x					x		x		x
testápolási cikk gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
textil-, ruházati, bőripari gép gyártása																			x
táskafélék, szíjzat gyártása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
textilszálak fonása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
textilszövés	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
textil, szőrme mosása, tisztítása	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
tűzálló termék gyártása																			x
villamos motor, áramfejlesztő gyártása																			x
villamos világítóeszköz gyártása		x	x	x		x	x	x	x		x	x		x	x		x		x
nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása																			

TELEPENGEDÉLY-KÖTELES TEVÉKENYSÉGEK																			
acélcsőgyártás																			X
alumínium gyártása, kivéve a timföld (alumínium-oxid) gyártása																			
dohánytermék gyártása																			X
egyéb gumitermék gyártása																			X
égetett agyag építőanyag gyártása																			X
festék, bevonóanyag gyártása																			
fémalakítás, porkohászat																			X
fémfelület-kezelés																			X
fémöntés alágazatba tartozó tevékenységek																			X
gumiabroncs, gumitörlő gyártása																			
habarcsgyártás								X	X						X		X		X
kőolaj-feldolgozás																			
máshová nem sorolt egyéb vegyi termék gyártása, raktározása, tárolás																			X
mezőgazdasági vegyi termék gyártása, raktározása, tárolás																			X
mész,-gipszgyártás																			X
műanyag építőanyag gyártása			X	X	X		X	X	X	X				X	X				X
Tevékenységek	Gkszt-1	Gkszt-2	Gkszt-3	Gkszt-4	Gkszt-5	Gkszt-6	Gkszt-7	Gkszt-8	Gkszt-9	Gkszt-10	Gkszt-12	Gkszt-13	Gkszt-14	Gkszt-15	Gkszt-17	Gkszt-18	Gkszt-19	Gkszt-20	Gipsz-1-2-3
műanyag lap, lemez, fólia, cső, profil gyártása			X	X	X		X	X	X	X				X	X		X		X
műtrágya, nitrogénvegyület gyártása, raktározása, tárolása																			X
nemesfémgyártás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
papír csomagolóeszköz gyártása			X	X	X		X	X	X	X									X
papírgyártás																			

ólom, cink, ón gyártása																			
ragasztószergyártás																			
rézgyártás																			X
szálerősítésű cement gyártása																			
szintetikus kaucsuk alapanyag gyártása																			
tapétagyártás																			X
tisztítószer gyártása																			X
vas,- acél-, vasötvözet-alapanyag gyártása																			
vegyi szál gyártása																			X
nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása																			
veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása																			

6. melléklet a Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelethez

Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága

	A	B	C	D	E
	megnevezés	állatok száma db	saját lakóépület	telepítési távolság szomszéd lakóépület, szállásjellegű épület, élelmiszer előállító lét., egészségügyi, szociális, oktatási intézmény telke	fúrt kút
1	baromfi, galamb, nyúl, prémes állatok	1-50 51-200 200 felett	5 m 5 m 10 m	10 m 20 m 30 m	5 m 5 m 10 m
2	sertés	1-10 11-50 50 felett	5 m 10 m 15 m	20 m 50 m 100 m	10 m 15 m 20 m
3	szarvasmarha	1-2 3-10 10 felett	5 m 10 m 15 m	10 m 20 m 50 m	10 m 15 m 20 m
4	ló, szamár	1-2 3-10 10 felett	5 m 10 m 15 m	10 m 20 m 50 m	10 m 15 m 20 m
5	kecske, juh	1-10 11-50 50 felett	5 m 10 m 15 m	10 m 20 m 50 m	10 m 15 m 20 m
6	zárt trágyatároló	-	10 m	20 m	20 m

Függelékek

1. függelék az 1/2012. (II.01) önkormányzati rendelethez A település területén található műemlékek

- Műemlék:

Lakihegy 314 m-es antennatorony ipartörténeti emlék. Hrsz: 0250

- Műemléki környezet:

A műemlék környezetében lévő, Szabályozási Terven jelölt terület.

Hrsz.:0250/1-2, 0251/38, 0251/73-74, 0262/2, 0265/6-23, 12154, 12155/2, 12156/1-2, 12157-12159

	A	B	C	D	E
1	törzsszám	azonosító	név	védelem	helyrajzi szám
2	9898	29594	lakihegyi rádió- antennatorony ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	12158, 12461/2, 0251/74, 0251/73, 0251/39, 0251/38, 0262/2, 0265/23, 0265/22, 0265/21, 0265/20, 0265/6, 0265/7, 0265/8, 0265/9, 0265/10, 0265/11, 0265/12, 0265/13, 0265/14, 0265/15, 0265/16, 0265/17, 0265/18, 0265/19, 0248/2, 0267/5, 12157, 12159, 12160, 12155/2, 12156/2, 0209/3, 033, 5000, 5015, 5014, 5013, 5012, 2701/5, 2702, 2701/7, 2701/6
3	9898	7415	lakihegyi rádió- antennatorony	Műemlék	0250/1, 0250/2

2. függelék az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez
A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyek

1. Szigetszentmiklós 1. lh.: Felsőtag, Gere-tanya (Felsőtag u. 1): középső bronzkori temető (Vatya-kultúra), részben feltárva. Ismert kiterjedése: Királyerdő út-Üdülősor-Tagi dűlő (Felsőtagi út) (MNM Adt. XI./301/1963; KALICZ-SCHREIBER 1995)
2. Szigetszentmiklós 2. lh.: Nyilasokra-dűlő 1. és Hídfő: Árpád-kori település, kora bronzkori temető, telep (BTM Adt. 1893-2000; KALICZ-SCHREIBER 1981, 86, Taf. 1. 47; ENDRŐDI 1992, 1. k.). KÖH azonosító: 31072
3. Szigetszentmiklós 3. lh.: Alsó-Bán dűlő 1.: Árpád-kori telep és temető.
4. Szigetszentmiklós 4. lh.: Üdülőttelep (M0, BTM feltárásai, 1988, 2008-2009): középső rézkori (Ludanice-kultúra) és kora bronzkori (Harangedény-Csepel-csoport) telep (BTM Adt. 1599-90; VIRÁG 1992; ENDRŐDI 1992; VADÁSZ 1992; HANNY 1992). KÖH azonosító: 31073
5. Szigetszentmiklós 5. lh.: Les-hegy: középső bronzkori (Vatya-k) telep. KÖH azonosító: 39854
6. Szigetszentmiklós 6. lh.: Üрге-hegy (Auchan áruháza): középső bronzkori temető (Vatya-k) (Vicze M. ásatása, 2002). KÖH azonosító: 33229
7. Szigetszentmiklós 7. lh.: Vízműtelep 2. lh.: (MOL 1999): Kora bronzkori temető, kelta telep, népvándorláskori telep (BTM adattár: 1893-2000).
8. Szigetszentmiklós 8. lh.: Alsó-Középdűlő 1.: Árpád-kori település (BTM Adt. 1893-2000).
9. Szigetszentmiklós 9. lh.: Laki-hegy: kora bronzkori telep és sírok, Árpád-kori telep (BTM Adt. 1649-91; RKM 2003, 296; REMÉNYI-TEREI 2004)
10. Szigetszentmiklós 10. lh.: Teleki út 45.: kora-bronzkori temetkezés (KALICZ-SCHREIBER 1997, 178, 6. k. 1-2.).
11. Szigetszentmiklós 11. lh.: Vízcsőárók II.: kora-bronzkori temetkezések (KALICZ-SCHREIBER 1981, 86, Taf. 1. 52; Taf. 2; KALICZ-SCHREIBER 1997, 179-181). Szigetszentmiklós 4., 7., és 11. számú lelőhelyek valószínűleg ugyanannak a nagy kiterjedésű, több korszakban is lakott, részben feltárt lelőhelynek a részei.
12. Szigetszentmiklós 12. lh.: Alsóbucka: Szarmata telep és temető. Valószínűleg ugyanitt kora bronzkori sírok is előkerültek (KALICZ-SCHREIBER 1997, 178, 2, 5. kép).
13. Szigetszentmiklós 13. lh.: 7. kilométerkő (Repülőgépgyár): kora bronzkori leletek (BÓNA 1961-62, 13, 17-18, VI. t. 6, VII. t. 5-10, XIV. t. 1-5, 7-14, XV. T. 1-12; KALICZ-SCHREIBER 1981, 86, Taf. 1. 49). AZONOSÍTHATATLAN!

14. Szigetszentmiklós 14. lh.: kora bronzkori (harangedényes) és avar temető (CSALLÁNY 1956, 200; KALICZ 1955, 46). AZONOSÍTHATATLAN!
15. Szigetszentmiklós 15. lh.: Felső Ürge-hegyi dűlő: kora-bronzkori temető és település (Harangedény-kultúra), késő-bronzkori temető és település (Urnamezős kultúra), Árpád-kori település. (Patay R. ásatása 2006-2007) (RKM 2007, 285).
16. Szigetszentmiklós 16. lh. KÖH azonosító: 60988
17. Szigetszentmiklós 17. lh. KÖH azonosító: 58533
18. Szigetszentmiklós 18. lh., Nagylapos. KÖH azonosító: 58907
19. Szigetszentmiklós 19. lh. KÖH azonosító: 32102
20. Szigetszentmiklós 20. lh., Alsó-Bán dűlő 2.: a terepbejárás során római-, és árpád-kori kerámia került elő.
21. Szigetszentmiklós 21. lh., Nyughatatlan-dűlő: a terepbejárás során bronzkori és árpád-kori kerámia került elő.
22. Szigetszentmiklós 22. lh., Alsó-Bán dűlő 3.: a terepbejárás során római-, és árpád-kori kerámia került elő.
23. Szigetszentmiklós 23. lh., Alsó-Közép dűlő 2.: a terepbejárás során bronzkori és árpád-kori kerámia került elő.
24. Szigetszentmiklós 24. lh., Kőkuti-dűlő Alsó-Bán dűlő 4.: a terepbejárás során bronzkori és árpád-kori kerámia került elő.
25. Szigetszentmiklós 25. lh., Alsó-Bán dűlő 4.: a terepbejárás során római-kori kerámia került elő.
26. Szigetszentmiklós 26. lh., Nyilasokra-dűlő 2.: a terepbejárás során őskori, római-, és árpád-kori (?) kerámia került elő.
27. Szigetszentmiklós 27. lh., Nyilasokra-dűlő 3.: a terepbejárás során őskori és középkori kerámia került elő.
28. Szigetszentmiklós 28. lh., Nyilasokra-dűlő 2.: a terepbejárás során római-kori kerámia került elő.
29. Szigetszentmiklós 29. lh., Alsó Páskomi-dűlő: a terepbejárás során újkőkori (középső-neolitikum?) és őskori (bronzkori?) kerámia került elő.

	A	B	C	D
1	azonosító	lelőhely szám	név	helyrajzi szám
2	31071	1	Vízmű II.	090/1
3	31072	2	Nyilasokra-dűlő	090/1, 084/8
4	31073	3	Alsó Közép-dűlő	090/1, 084/8, 084/9, 084/21, 084/22, 084/23
5	32102	4	Üdülő sor	084/19
6	33229	5	Ürge-hegyi-dűlő	12662, 12663, 12664, 12665, 12666, 8394/1, 8394/4, 8394/2, 0231/148, 0205/22, 12667/2, 12644/2, 12619/2, 12619/4, 12619/7, 12667/1, 12619/11, 8394/5, 8394/6, 8394/7, 8394/8, 8394/9
7	33362	6	Alsó-Bán-dűlő II.	0170/53, 0165/47, 0165/50, 0165/49, 0165/48, 0165/56, 0170/39, 0170/54, 0165/60, 0165/59
8	33363	7	Alsó-Bán-dűlő	0165/47, 0165/50, 0165/49, 0165/48, 0165/56, 0164/7, 0165/51, 0164/4, 0164/6, 0164/8, 0165/59, 0165/60
9	39854	8	Les-hegy	12699, 12292, 12291, 12289/2, 0192/68, 0192/67, 0192/66, 0192/65, 0192/64, 0192/63, 0181/1, 0192/22, 0192/11, 12287
10	43138	9	Dunára dűlő	0231/148, 8607, 8144/1, 8144/2, 8145/1, 8139, 8134/1, 8135/3, 8131/6, 8120/7, 8120/18, 8120/10, 8123/10, 8121/6, 8121/7, 8120/17, 8120/4, 8120/5, 8120/11, 8118, 8120/9, 8120/6, 8123/9, 12461/2, 8128/5, 8129/8, 8129/14, 8126/3, 8125/3, 8129/2, 8145/2, 8130/3, 8124/3, 8131/1, 8130/4, 8131/2, 8130/2, 8127/4, 8128/3, 8129/15, 8123/1, 8123/2, 8125/4, 8124/4, 8126/4, 8123/6, 8123/12, 8128/6, 8127/6, 8127/5, 8129/7, 8123/3, 8129/9, 8129/11, 8121/1, 8120/14, 8126/2, 8128/2, 8123/4, 8127/2, 8123/11, 8121/2, 8124/2, 8125/2, 8120/12, 8120/13, 8157, 8158, 8120/3, 8106, 12461/3, 12461/1, 8156/1, 8155, 8156/2, 8154, 8152, 8150, 8151, 8148, 8149, 8146, 8147, 8120/1, 8120/15, 8120/2, 8145/3, 8053/3, 8053/2, 8055, 8057,

				8053/4, 8056, 8054, 8058/1, 8058/2, 8047/4, 8046/1, 8046/2, 8045/1, 8047/6, 8047/5, 8047/2, 8047/1, 8048/4, 8048/3, 8044/1, 8043, 8045/2, 8044/2, 8045/3, 8048/5, 8048/6, 8038/2, 8038/3, 8041/2, 8036, 8037/1, 8046/3, 8041/1, 8037/2, 8042, 8048/2, 8041/3, 8038/1, 0209/5, 0209/6, 0231/208, 0212, 0231/64, 0231/61, 0231/65, 0231/197, 0231/195, 0231/209, 0231/60, 0231/51, 0213/1, 0213/2, 0231/206, 0231/207, 8030, 8039/1, 8039/2, 8107/1, 8107/2, 8120/19, 8120/20, 8121/8, 8121/9, 8129/12, 8129/13, 8131/10, 8131/7, 8131/8, 8131/9, 8133/1, 8133/2
11	58907	11	Nagylapos	0195/4, 0196/32, 0196/34, 0196/25, 0231/130, 0231/134, 0231/133, 0231/131, 12258, 0196/24, 0231/129, 0231/135, 0231/136, 0231/132, 0195/6, 0195/7, 0195/8, 0195/9, 0196/50, 0196/61, 0196/62, 0196/65, 0196/67, 0196/73, 0197/1, 0197/3, 0231/215, 0231/245, 0231/251, 12231/22, 12235/2, 12235/4, 12235/5
12	60988	12	Kovács-dűlő	0200/10, 0200/11, 0200/6, 0200/8, 0201/107, 0201/109, 0201/111, 0201/116, 0201/119, 0201/120, 0201/78, 0201/83, 0201/87, 12600/2, 12600/5, 12600/7, 12600/8, 12600/9, 12601/1, 12601/4
13	58533	13	Nyilas- dűlő	9662, 9661, 10502, 9878, 9611, 9881, 9884, 9880, 9877, 9883, 9612, 9614, 9613, 9615, 9616, 9609, 9636, 9617, 9637, 9638, 9608
14	76391	14	Alsó-bán-dűlő 2.	0170/53, 0165/59, 0170/59
15	76393	15	Nyughatatlan- dűlő	0170/72, 0170/73
16	76395	16	Alsó-Bán-dűlő 3.	0165/41, 0165/42, 0165/43, 0165/44, 0165/45
17	76397	17	Alsó-Közép- dűlő 2.	0164/7, 0165/45, 0162/30
18	76399	18	Kőkúti-dűlő	10784, 10794, 10793, 10859, 10792, 10791, 10790, 10788, 10860/1, 10869, 10781, 10780, 10782, 10785, 10783, 10787, 10786, 0178/21,

				10856, 10705/1, 10795, 0173/71
19	76401	19	Alsó-bán-dűlő 4.	0170/53, 0165/24, 0165/23, 0170/7, 0170/8, 0165/22, 0165/21, 0170/6, 0170/5, 0165/20, 0165/19, 0170/69, 0170/74
20	76403	20	Nyilasokra- dűlő 2.	090/21, 090/22, 090/25, 090/24, 090/23, 090/16, 090/17, 090/15, 090/19, 090/20, 090/18
21	76405	21	Nyilasokra- dűlő 3.	090/64, 090/11
22	76407	22	Alsó-Közép- dűlő 2.	0163/5, 0163/4, 0163/3
23	76409	23	Alsó-Páskomi- dűlő	0298/67, 0298/66, 0298/65, 0298/64, 053/1, 0298/116, 0298/118, 0298/122, 0298/124
24	76449	24	Üdülősor	084/19, 090/1, 0165/47, 0165/56, 0164/6, 0164/8, 0162/30, 090/63, 0162/29, 0162/31, 0163/14, 0163/16, 0162/32, 084/17, 084/11, 0165/59, 0165/60, 084/20, 090/69, 090/70
25	85413	25	Kavicsos-tó	0170/31, 0170/29, 0170/70, 0170/71, 0172/6
26	91279	26	Református templom udvara	1907/3, 1887, 1907/4, 37

3. függelék az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez A természetvédelmi területek

- A szigetszentmiklósi hókonyok (103,0 ha) 1979 óta állnak természetvédelmi oltalom alatt.
- 1985 óta védett az M0 autópálya hídjá melletti Czuczor-sziget közel 65,0 ha-os, orchideás láp és mocsárrétje.
- A település területén találhatóak olyan természet közeli állapotokat tükröző területek, amelyek nem állnak védelem alatt, de megőrzésük természetvédelmi szempontból fontos, mivel védett növény- és állatfajoknak, illetve egyéb vadon élő szervezeteknek élőhelyül szolgálnak. természetközeli állapotú területek Lehatárolása a Szabályozási Terven jelöltek szerint.
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolásra került az országos ökológiai hálózat övezete, mely természetvédelmi szempontból jelentős területeket és a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosító összekötő folyosókat foglalja magába
- A Natura2000 területek európai szintű védettségű területek, kijelölésükre az Európai Unió csatlakozás kötelezi az országot. A területlehatárolást Európai Unió irányelvek határozzák meg.

Kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területnek jelölt területek 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján az Európai Közöségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről

- 1. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó:**
 - 1.1. HUDI20042 kóddal Ráckevei (Soroksári) Dunaág néven jelölt**
 - 1.2. HUDI20034 kóddal Duna és ártere néven jelölt**
 - 1.3. HUDI20045 kóddal Szigethalmi homokbuckák néven jelölt**
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek**

1.1. HUDI 20042 Ráckevei Duna-ág

Helyrajzi szám
074
075/6
075/7
075/8
075/9
075/11
075/12
075/14

Helyrajzi szám
075/16
075/19
075/23
075/24
075/25
075/27
075/30
075/38
075/91
075/93

Helyrajzi szám
075/99
075/102
075/192
075/194
075/195
075/196
075/197
075/198
075/199
075/200
075/201
075/202
076/1
077/20
077/21
077/26
077/27
077/28
077/29
077/45
077/244
077/245
077/246
077/248
4799
9677
9678/3
9678/4
9678/5
9678/6
9678/7
9678/11

Helyrajzi szám
9678/12
9679/1
9681/2
9681/3
9681/11
9681/13
9681/14
9681/15
9681/16
9681/17
9681/18
9681/19
9681/20
9681/21
9681/22
9681/23
9681/24
9681/25
9681/26
9681/27
9681/28
9681/31
9681/32
9681/33
9682
9683
9739

2. HUDI 20034 Duna és ártere

0212

3. HUDI 20045 Szigethalmi homokbuckák

Helyrajzi szám
5848/9
5851/3
5852/51
6036/5
6036/6
6036/7

Helyrajzi szám
12001/9
12001/10
12001/11
12001/91

2. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetei:

- ökológiai hálózat magterülete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe
- ökológiai hálózat puffterülete

3. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezete

4. Védett természeti területek

A település területén a Ráckevei (Soroksári) – Duna jelentős része a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján lápként országos jelentőségű védett természeti terület. A védett terület helyrajzi számai a következők (8005/2001. KöM tájékoztató alapján): (8005/2001. (MK 156.) KöM tájékoztató a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védett lápok jegyzékéről):

Helyrajzi szám	Terület
075/6	0,2590
075/7	0,2302
075/8	1,5466
075/9	0,3981
075/11	0,5683
075/12	0,1910
075/14	0,0870
075/16	3,7333
075/19	0,1726
075/23	0,5395

Helyrajzi szám	Terület
075/24	0,4820
075/25	
075/27 a	0,2026
075/27 b	0,7458
075/27 c	0,1583
075/38	1,1150
075/91	5,2405
075/93	7,4424
075/94	28,3194
075/99	3,2915

Helyrajzi szám	Terület
075/102	12,5031
075/192	0,4958
075/198	0,3425
077/21	3,9845
077/26	4,3474
077/27	3,4233
077/28	0,4133
077/29	0,2043
077/32	
077/45	0,2254
077/248 a	8,9475
077/248b	0,0701
077/248c	0,0960
077/248d	0,3956
9662	0,3409
9677a	0,0755

Helyrajzi szám	Terület
9677b	0,3010
9677c	0,3895
9679/1 a	1,0589
9679/1 b	0,1511
9715	0,0698
9716	0,0698
9719	0,0086
9729	0,0302
9732	0,0133
9736	0,0079
9739	0,3359
10015	0,0262
10016	0,0375
10502	11,7777
10547	0,9825

5. Védett területek

5.1 A szigetszentmiklósi hókonyok

5.2 Czuczor-sziget orchideás láp és mocsárrétje

4. függelék az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez
A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások

	A	B	C	D	E
1		Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
2		belső	külső	A	B
3		védőövezetek		védőövezetek	
4	BEÉPÍTÉS, ÜDÜLÉS				
5	Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	0
6	Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	x	+	+
7	Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	x	0
8	Szennyvízcsatorna átvezetése	-	x	0	0
9	Szennyvíztisztító telep	-	-	0	+
10	Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	0	0
11	Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	x
12	Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	0
13	Építési hulladék lerakása	-	-	0	+
14	Temető	-	-	x	+
15	Házikertek, kiskertművelés	-	-	0	0
16	Sátorozás, fürdés	-	x	+	+
17	Sportpálya	-	x	+	+
18	IPAR				
19	Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása	-	-	-	-
20	Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása	-	-	-	0
21	Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	-	x	0	+
22	Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása	-	-	x	0
23	Veszélyeshulladék-ártalmatlanító	-	-	-	x
24	Veszélyeshulladék-lerakó	-	-	-	-
25	Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	-	-	x	0
26	Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	-	-	-	0
27	Egyéb ipari szennyvíz - szikkasztás	-	-	-	-
28	Salak, hamu lerakása	-	-	0	0
29	MEZŐGAZDASÁG				
30	Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül	-	+	+	+
31	Erdőfelújítás vegyszeres kezelés nélkül	+	+	+	+
32	Növénytermesztés	-	0	0	0
33	Komposztálótelep	-	-	x	0

34	Önellátást meghaladó állattartás	-	-	x	0
35	Legeltetés, háziállat - tartás	-	0	0	+
36	Szervestrágyázás	-	0	0	+
37	Mútrágyázás	-	0	0	0
38	Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre	-	-	-	0
39	Hígtrágya- és trágyalé leürítés	-	-	-	-
40	Szennyvízöntözés	-	-	-	0
41	Tisztított szennyvízzel való öntözés	-	-	0	+
42	Növényvédő szerek alkalmazása	-	0	0	0
43	Növényvédő szer-kijuttatás légi úton	-	-	-	0
44	Növényvédőszer-tárolás és hulladék elhelyezése	-	-	-	x
45	Növényvédő szerek eszközök mosása, hulladék-vizek elhelyezése	-	-	-	0
46	Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása	-	-	x	0
47	Szennyvíziszap tárolása	-	-	x	0
48	Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése	-	-	x	0
49	Állathullák elföldelése, döng-kutak létesítése és működtetése	-	-	-	0
50	Haltenyésztés, haletetés	-	-	0	0
51	KÖZLEKEDEÉS				
52	Autópálya, autópálya, vízzáróan burkolt csapadékvíz árok-rendszerrel	-	0	0	+
53	Egyéb út, vízzáróan burkolat csapadékvíz árok-rendszerrel	-	0	+	+
54	Egyéb út	-	0	0	+
55	Vasút	-	x	0	+
56	Gépkocsiparkoló	-	-	0	+
57	Üzemanyag-töltő-állomás	-	-	x	0
58	Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia	-	-	0	+
59	<i>Egyéb tevékenység</i>				
60	Bányászat	-	-	x	0
61	Fúrás, új kút létesítése	-	0	0	0
62	A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	-	-	0	0

1. Jelmagyarázat:

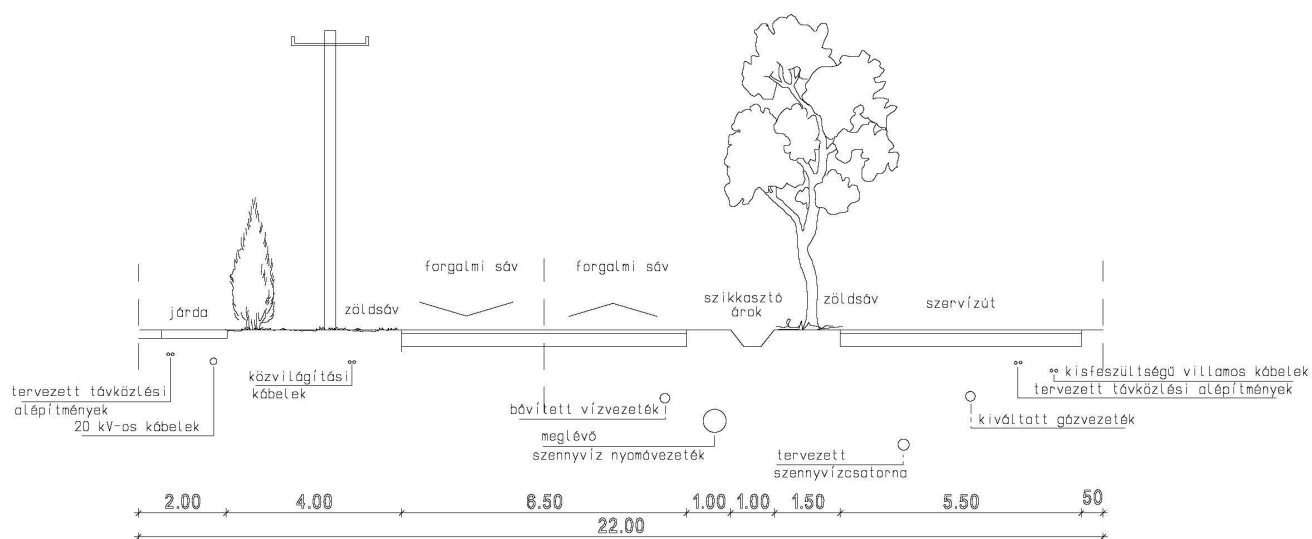
	A	B	C
1	-	=	Tilos
2	x	=	Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
3	o	=	Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető
4	+	=	Nincs korlátozva

(A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. melléklete alapján)

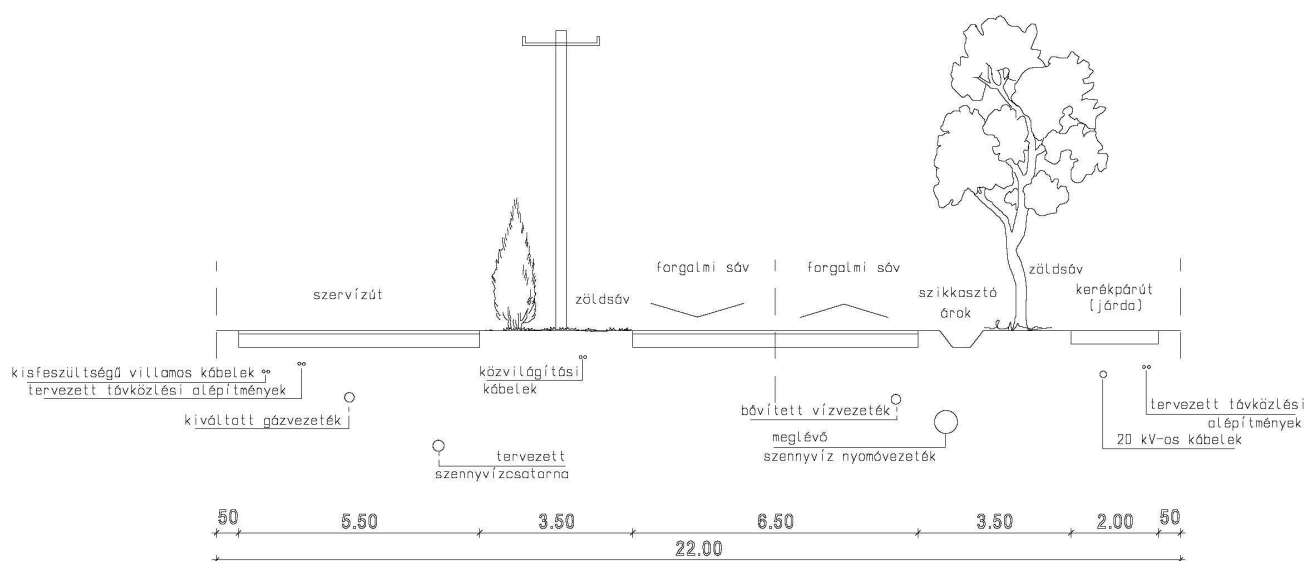
5. függelék az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez Út mintakeresztmetszelvények

1. Gyűjtő utak

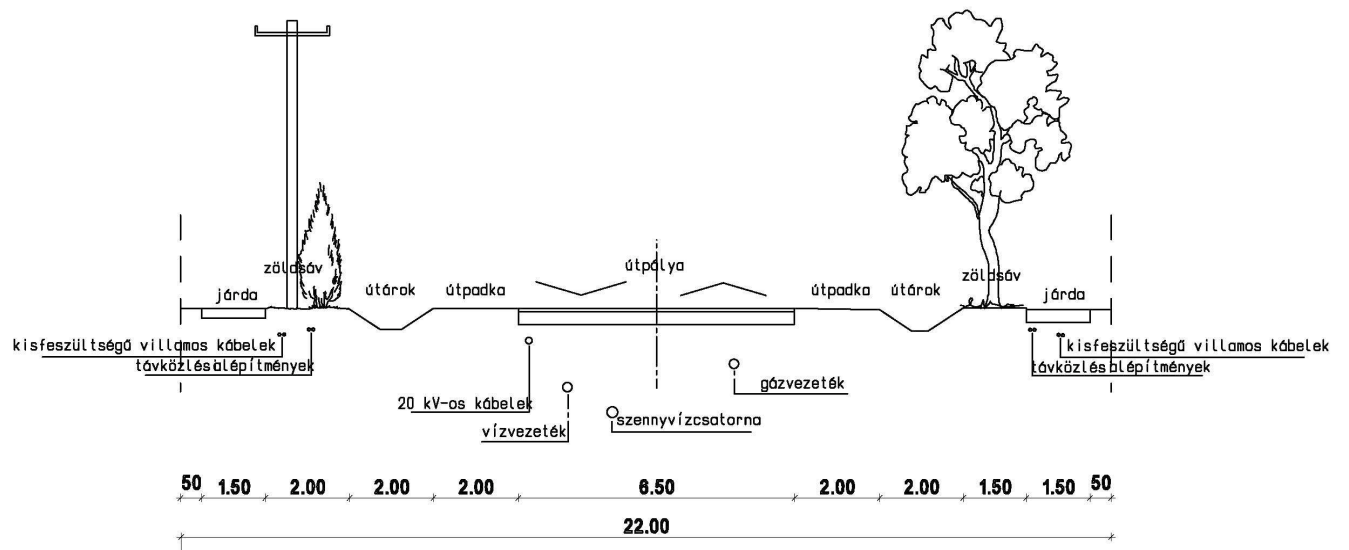
1.1



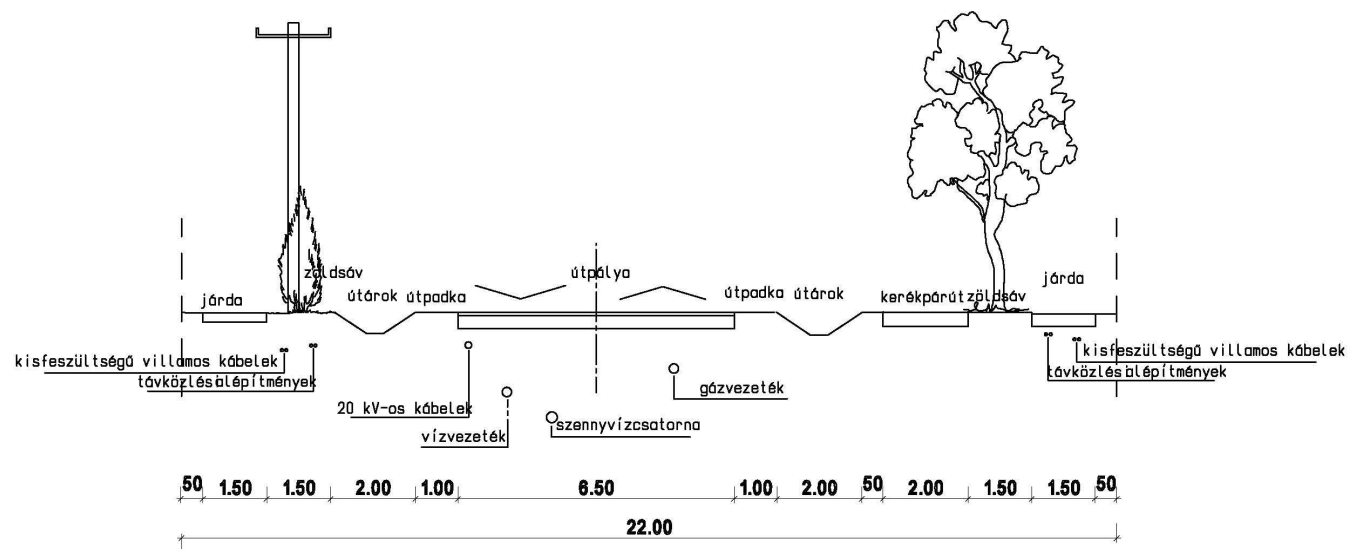
1.2



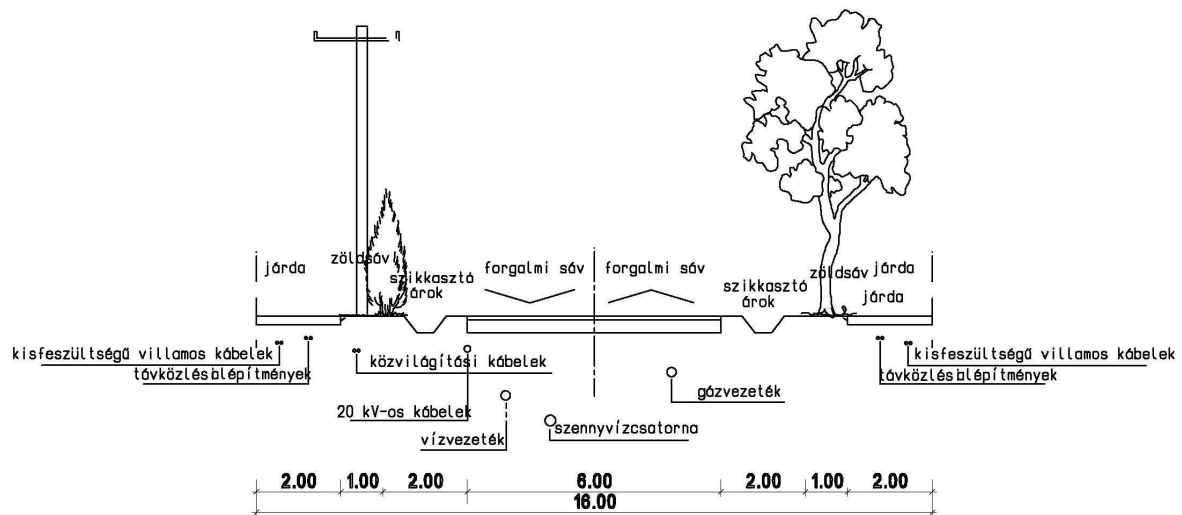
1.3



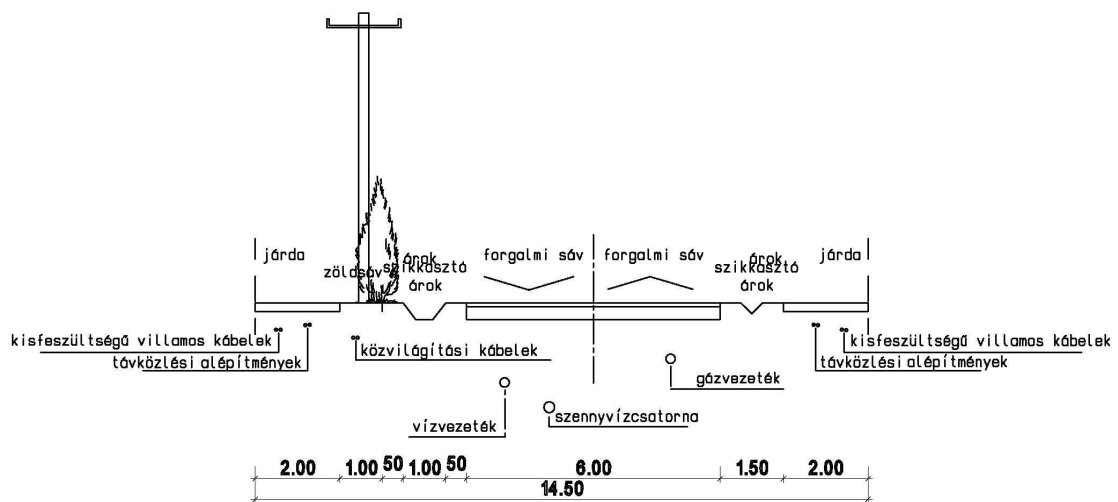
1.4



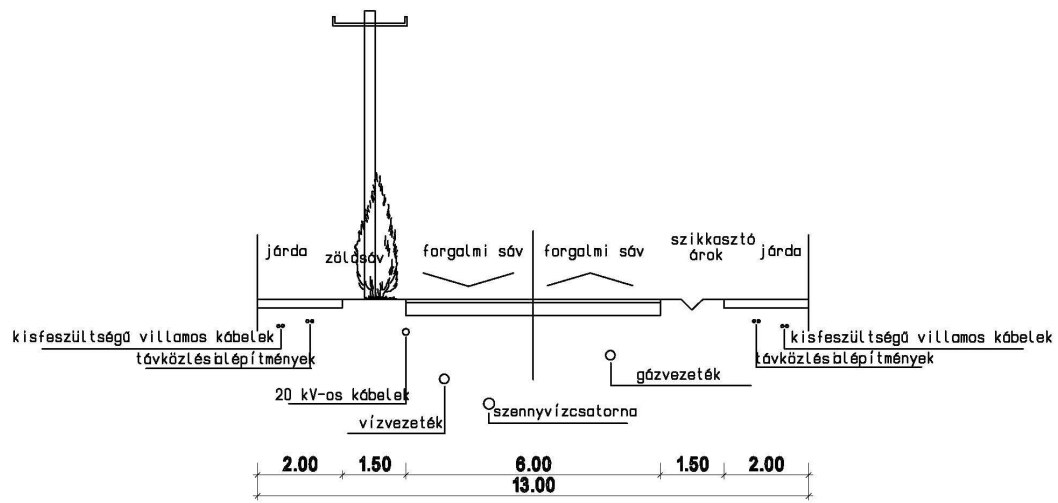
1.5



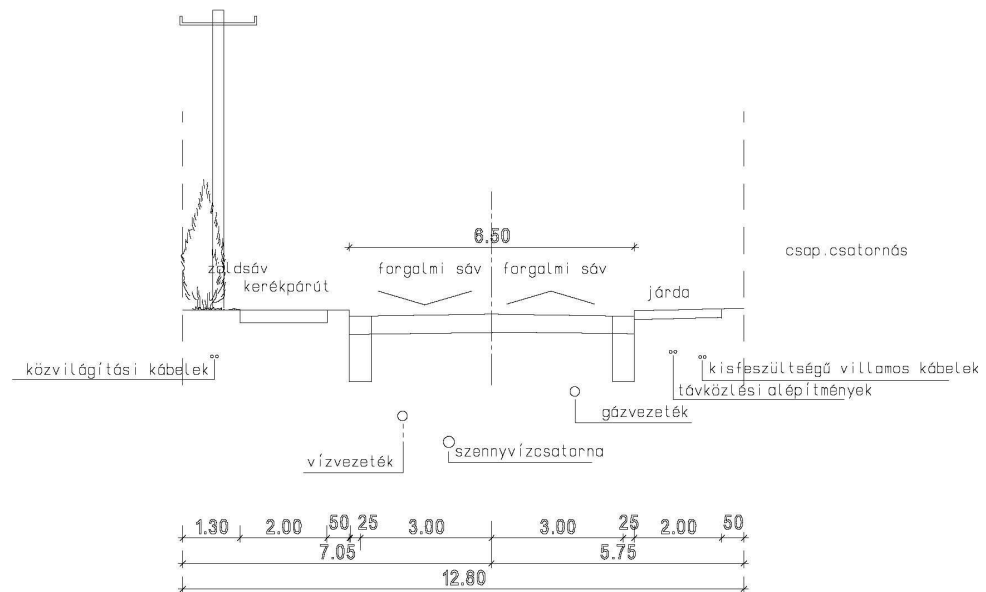
1.6



1.7

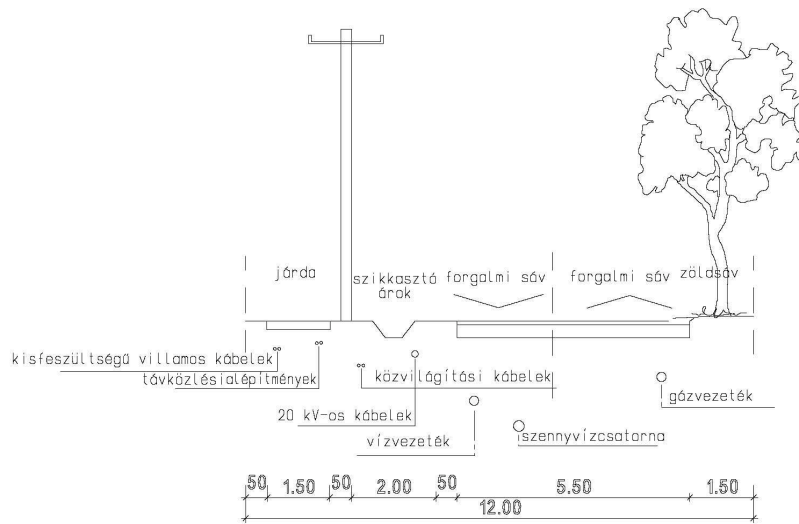


1.8

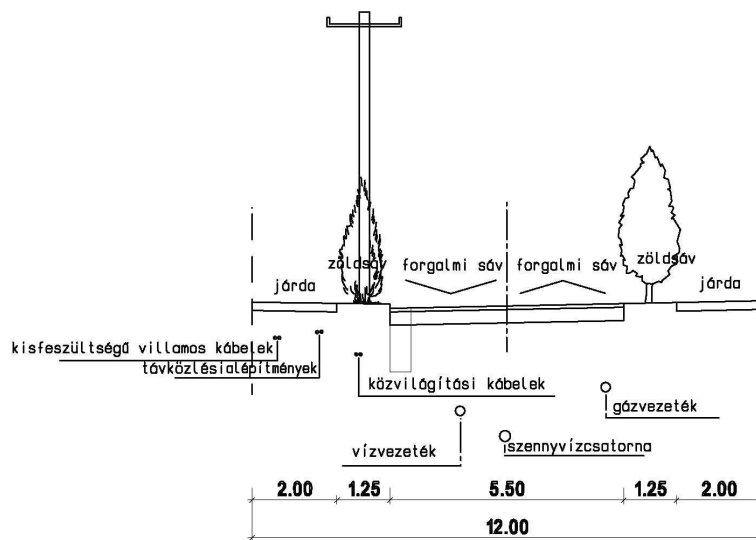


2. Kiszolgáló utak

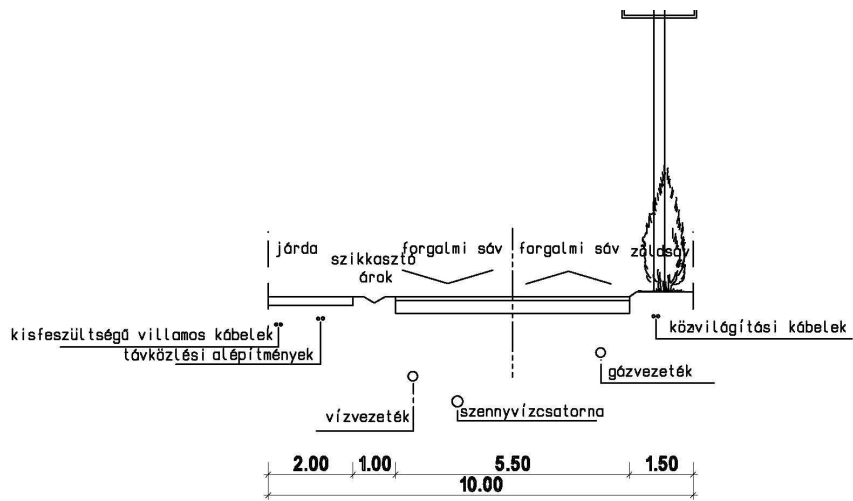
2.1



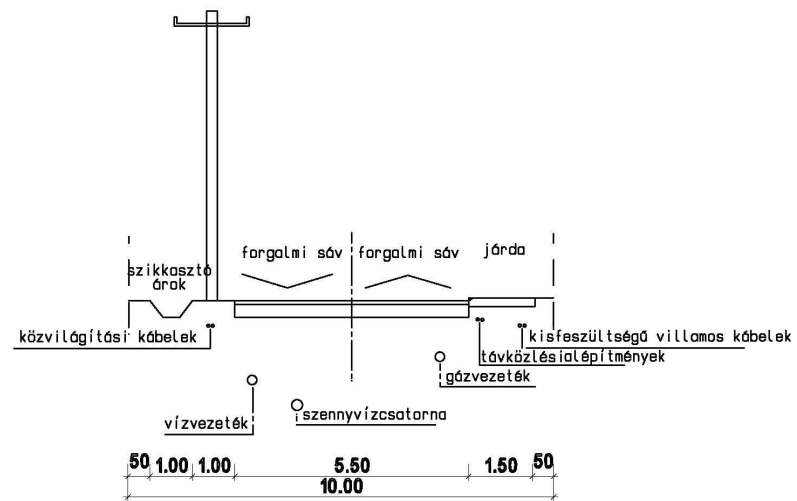
2.2



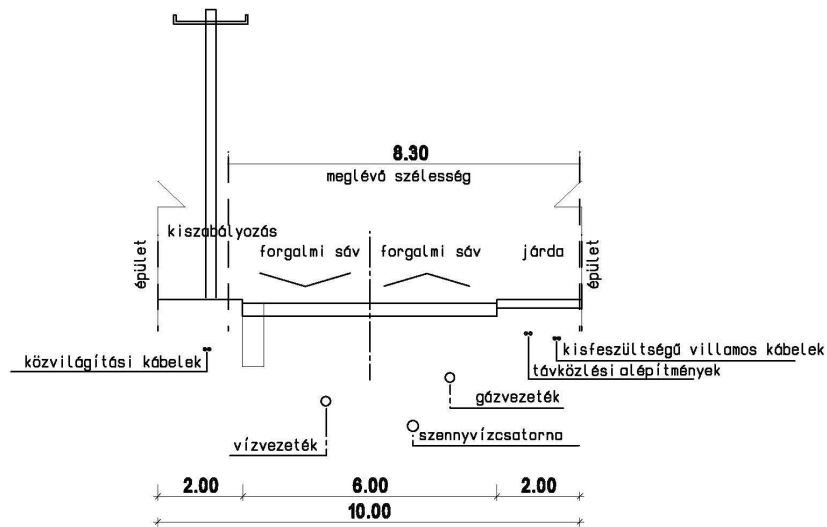
2.3



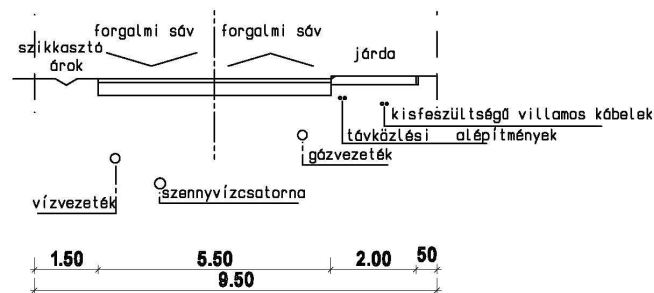
2.4



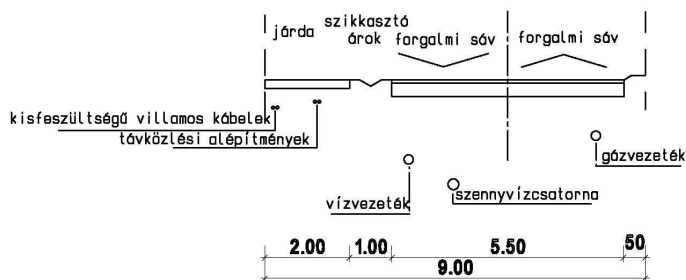
2.5



2.6

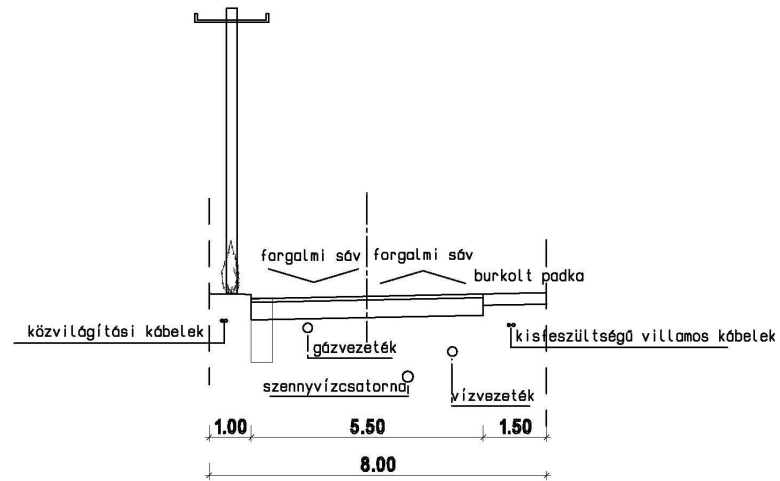


2.7

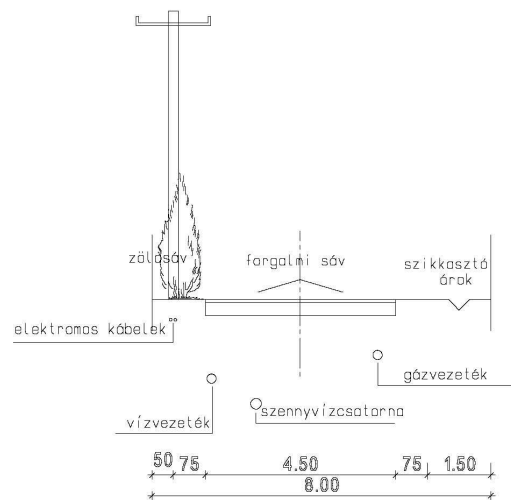


3. Vegyes használatú út

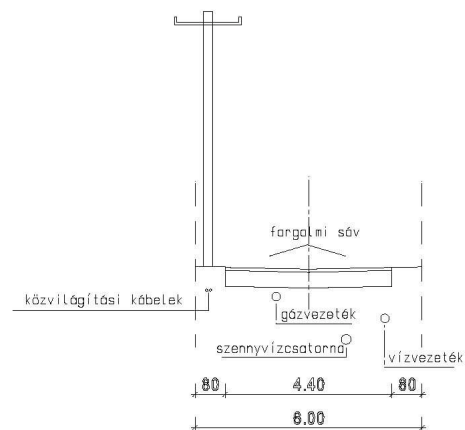
3.1



3.2



3.3



6. függelék az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez⁴⁰
Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok jegyzéke

Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
79/2, 79/4, 80, 81, 82 hrsz

⁴⁰ Beépítette a 29/2016. (XII.09.) önkormányzati rende