

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. február 10-i ülésére,
valamint azt megelőzően a Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság ülésére

Tárgy: Döntés Halásztelek településrendezési eszközeinek **Napirendi pont:**
módosításáról (Rendeletalkotás)

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel.

A rendelettervezet elfogadása minősített szavazattöbbséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Halásztelek Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a 66/2020. (VII.08.) számú Képviselő-testületi határozatban döntött arról, hogy a város településrendezési eszközei - *a helyi építési szabályzatról* szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ), valamint a 41/2020. (II.26.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) - módosításának egyeztetési eljárását a polgármester indítsa el.

A város településrendezési eszközei (HÉSZ+TSZT) módosításának egyeztetési eljárása 2020-ban *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásként elkezdődött. Az időközben megváltozott eljárási szabályok miatt az egyeztetési eljárás véleményezési és záró szakaszát már az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) kellett lefolytatni. Az egyeztetési eljárás utolsó, záró szakaszában az Állami Főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozta és a kismértékű új beépítésre szánt terület-kijelölés miatt *a magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény 76.§ (1) bekezdése alapján az egyeztetési dokumentációt véleményezésre megküldte az Országos Főépítésznek. Az Országos Főépítész az EPAT/8567-4/2025/TEFO számú véleményében Halásztelek településrendezési eszközeinek módosítását az új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazó módosítási pontok tekintetében támogatta. Ezt figyelembe véve az állami főépítész a PE/AF/00012-2/2026. ügyiratszámú levelével kiadott záró szakmai véleményében megállapította, hogy a megküldött dokumentációval kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelettervezet esetében a következők:

1. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet várható hatásait tekintve megállapítható, hogy negatív társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek. Az új gazdasági területek új adóbevételi forrást fognak jelenteni.

2. A rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendelet elfogadásának és alkalmazásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

3. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

Az adminisztratív terhek, a szabályozás módosításának az elfogadásával nem nőnek.

4. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek ütemezetten rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és - előbb - a határozati javaslat, azt követően a módosító rendeletervezet elfogadására.

Halásztelek, 2026. február 10.

.....

Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Határozati javaslat

Halásztelek Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének 41/2020. (II.26) számú önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervet az alábbiak szerint módosítja:

- (1) Halásztelek Város teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 41/2020. (II. 26.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a T-1m jelű településszerkezeti terv módosítását.
- (2) A településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az 1. melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása:
A biológiai aktivitásérték egyenleg számításának eredménye **+2,565 pont, pozitív**, tehát megfelel.
- (4) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összhang igazolása:
az 1. melléklet 2. pontja szerint.
- (5) Halásztelek Város Településszerkezeti Tervének módosítása - a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel - 2026. év március 12-től alkalmazandó.
- (6) Jelen határozat elfogadásával a 73/2022. (IV.20) számú Képviselő-testületi határozat és a 99/2022. (V.05) számú Képviselő-testületi határozat hatályát veszti

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Halásztelek, 2026. február 10

.....
Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

.....
dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Mellékletek:

1. Határozat 1. melléklete
2. Határozat 2. melléklete
3. HÉSZ módosító rendelet

1. melléklet a/2026. (... ..) Képviselő-testületi határozathoz

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:

A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

Sorszám	Javasolt módosítás	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi terület-felhasználás, övezet	Tervezett terület-felhasználás, övezet
1.	A város északi részén fekvő 16,77 ha-os terület átsorolása Különleges, tartalék fejlesztési terület elnevezésű építési övezetbe, valamint a 052/39 hrsz-ú telek átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe.		16,77 ha 1,8 ha	Lke→	K-Tft Gksz
2.	A tervezési terület átsorolása Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe és övezetbe.	047/45-48, 047/169-178	12,7 ha	Lke Vt→	Gksz
3.	Diófásor utca –Reptéri út – közigazgatási határ közötti terület egy részének átsorolása Lke övezetbe, egy nagyjából 2,25 ha-os területen.		2,25 ha	Lke Vt→	Lke-SZ/4, Vt-Z/3
4.	A város dél-keleti részén a Tejút utca és a Sándor Pál utca közötti területen korábban a szerkezeti terven lakóterületbe sorolt terület nagy részének Gksz gazdasági területbe sorolása történik	023/...	5,7 ha	Lke→	Gksz
6.	A település központjában a Kisgyár utca, Somogyi Béla utca, Csátár György utca és Óvoda utca melletti teleksávok egyes részeinek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe.		4,52 ha	Vt→	Lke
7.	A Géza utca melletti tömbbelsőben 2 ingatlan területének átsorolása történik lakóterületbe.	3545, 3546	0,18 ha	Z →	Lke
8.	A Somogyi Béla utca és a Dózsa György utca mellett egy-egy telek átsorolása településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe.	205/1, 609	0,1 ha 0,1 ha	Vt	Lke
9.	A 949/5 hrsz-ú telek átsorolása a Vörösmarty utcában településközponti vegyes területből kertvárosias lakóterületbe.		0,098 ha	Vt,	Lke
13.	A területen KÖu övezet és Lk-Z/1 építési övezet helyett Lk-SZ/4 építési övezetbe sorolás történik.	838/11, 839/15	0,04 ha	KÖu Lk	Lk-SZ/4
16.	A területen Gksz-SZ/1, helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik.	2703/12-46, 2788, 2789	3,25 ha	Gksz-SZ/1	Gksz-SZ/3
19.	A területen Lke-SZ/1 helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik.	3637, 3638	0,21 ha	Lke-SZ/1	Gksz-SZ/3
20.	A területen Lke-SZ/1 helyett Gksz-SZ/3 övezetbe sorolás történik.	2703/ 133, 135, 2703/56,5 8	1,05 ha	Lke-SZ/1	Gksz-SZ/3

21.	A Katalin utca melletti közpark területének kibővítése északi irányban, korábban tervezett lakóterület és utcaszakasz helyett	040/26, 28, 31	1,04 ha	Lke	Z
34.	A Puskás T., Vásárhelyi P., Bíró L. és Szilárd L. utcánál, és a 6201 hrsz-ú telken a szabályozási vonalak módosítása, valamint az antennatorony területénél és a 6201 hrsz.-ú teleknél övezeti módosítás.	054/5, 6053/11, 6201	0,32 ha	Z-1, Lke-SZ/2	Kö-km (0,2 ha) Lke-SZ/2 (0,09 ha) KÖu (0,03 ha)

2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével való összhang igazolása:

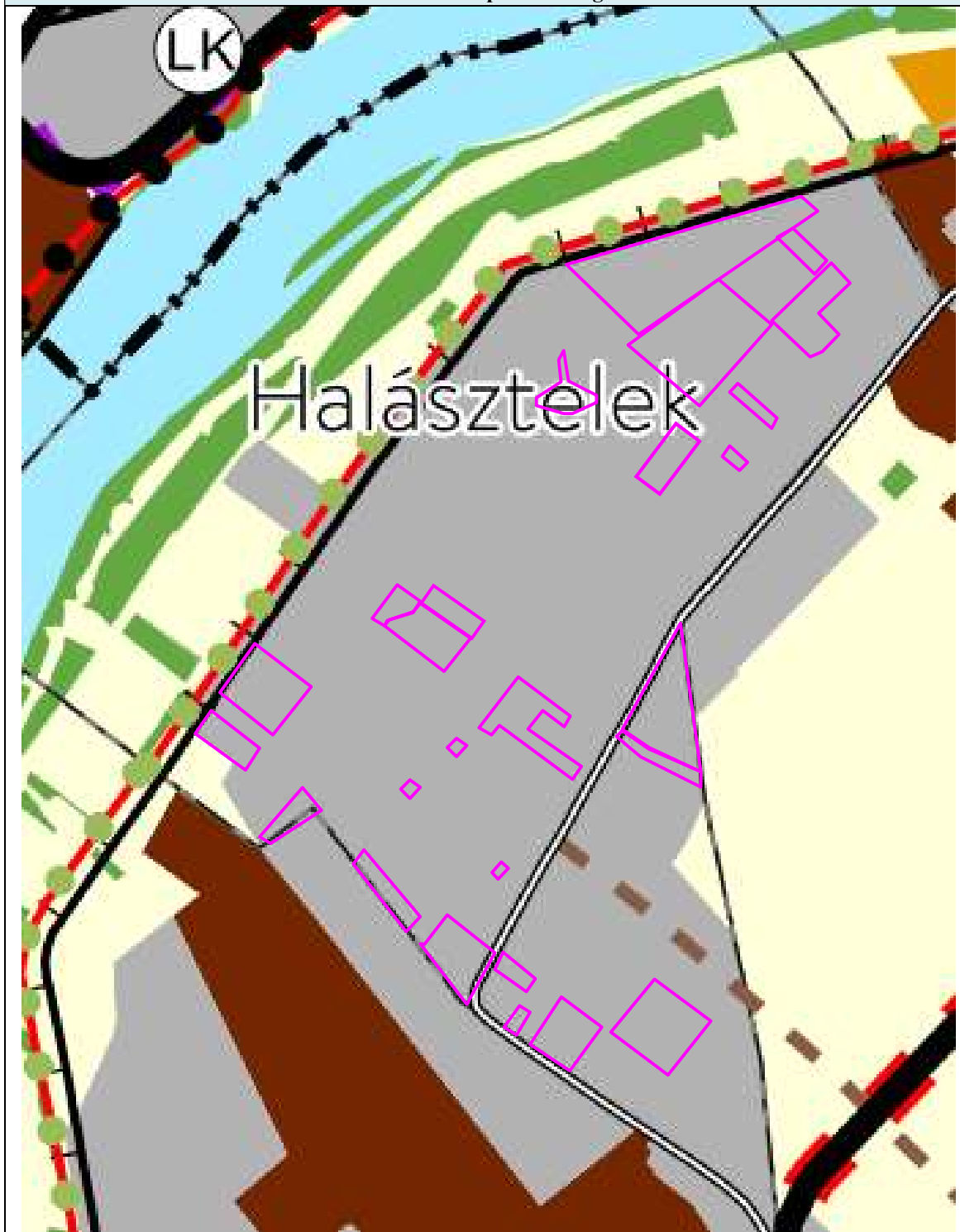
Az OTrT, a BATrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Halásztelek, valamint a tervezési területek érintettsége, melyek a települési térségen belül találhatók, tehát a települési térség nagysága nem növekszik a módosítás során.

	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe(ha)	Települési térség területének aránya (%)
28.	Halásztelek	524,92	865,81	60,63

3. A BATrT Szerkezeti Terv kivonata:

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 7. melléklet

A tervezési területek a települési térségben találhatók



A tervezési területek közül azok, amelyeken területfelhasználási változás történik, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a települési térségben belül találhatók.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Halásztelek közigazgatási területét az OTrT, BATrT, PMTrT és a z MVM rendelet szerint hét övezet érinti:

- országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó

- országos ökológiai hálózat, puffterület
- erdők övezete,
- tájképvédelmi terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Ezek közül a tervezési területeket csak az országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A tervmódosítási dokumentáció alátámasztó és határozati munkarésze is tartalmazza a Biológiai Aktivitásérték (BAé) egyenleg számítását. A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás közvetlen hatása az alábbi:

	terület (ha)	Meglevő területfelhasználás	BAé szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
7.	0,18 ha	Z →	6	Lke	2,7	-0,594
13.	0,04 ha	KÖu Lk-Z/1	0,6	Lk-SZ/4	1,2	+0,024
34.	0,09 ha	Z-1,	6	Lke-SZ/2	2,7	-0,297
21.	1,04 ha	Lke	2,7	Z	6	+3,432
Összesen:						+2,565

5. A települési térség növekménye

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének 8. melléklete alapján Halásztelek települési térsége 524,92 ha

Halásztelek	BATrT-ben meghatározott terület (ha)	2% (ha)	Még felhasználható terület (ha)
Települési térség	524,92	10,49	10,49
Jelen módosítás szerinti változás			- 0,31 +1,04
További igénybe vehető terület			+11,22

HALÁSZTELEK VÁROS

Településrendezési eszközeinek részleges módosítása Halásztelek egyes területeire vonatkozóan, valamint a szabályozási terv és helyi építési szabályzat kidolgozása 5 részterületre vonatkozóan.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

m=1:10 000

1. melléklet a .../2026. (... ...)önkormányzati határozathoz

jelmagyarázat

meglévő tervezett

beépítésre szánt terület

- Lk

kisvárosias lakóterület
- Lke

kertvárosias lakóterület
- Vt

településközpont vegyes terület
- Vi

intézményi vegyes terület
- Gks

kereskedelmi, szolgáltatás gazdasági terület
- Gip

egyéb ipari gazdasági terület
- K-Tr

különleges tartalék fejlesztési terület
- Ksp

nagykiterjedésű szabadidő és sportterület

beépítésre nem szánt terület

- KÖu

közüti közlekedési terület
- KÖ-km

telekigényes közműterület
- Z

zöldterület, közkert
- Ev

védelmi erdőterület
- Eg

gazdasági erdőterület
- Má

általános mezőgazdasági terület
- Mk

kertes mezőgazdasági terület
- V

vízgazdálkodási terület
- Kb-T

különleges temető terület

tájékoztató elemek

- közigazgatási terület határa
- belterület határa

szervezetet meghatározó közlekedés infrastruktúra elemek

- országos mellékút
- helyi gyűjtőút
- kerékpárút
- fontosabb szintbeni közúti csomópont
- tervezett kikötő

szervezetet meghatározó közmű infrastruktúra elemek

- vízumi
- szennyvíztároló
- mobill adótorony

művi értékvédelem

- műemlék
- műemléki környezet határa
- régészeti lelőhely határa
- táj- és természetvédelmi elemek
- Natura 2000 terület
- országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület határa
- országos ökológiai hálózat - puffertérület határa
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- egyedi tájérték és megnevezése

zaj- és rezgés elleni védelem

- repülőtér fel és leszállósáv
- repülőtér oldalsáv

talaj- és vízvédelem

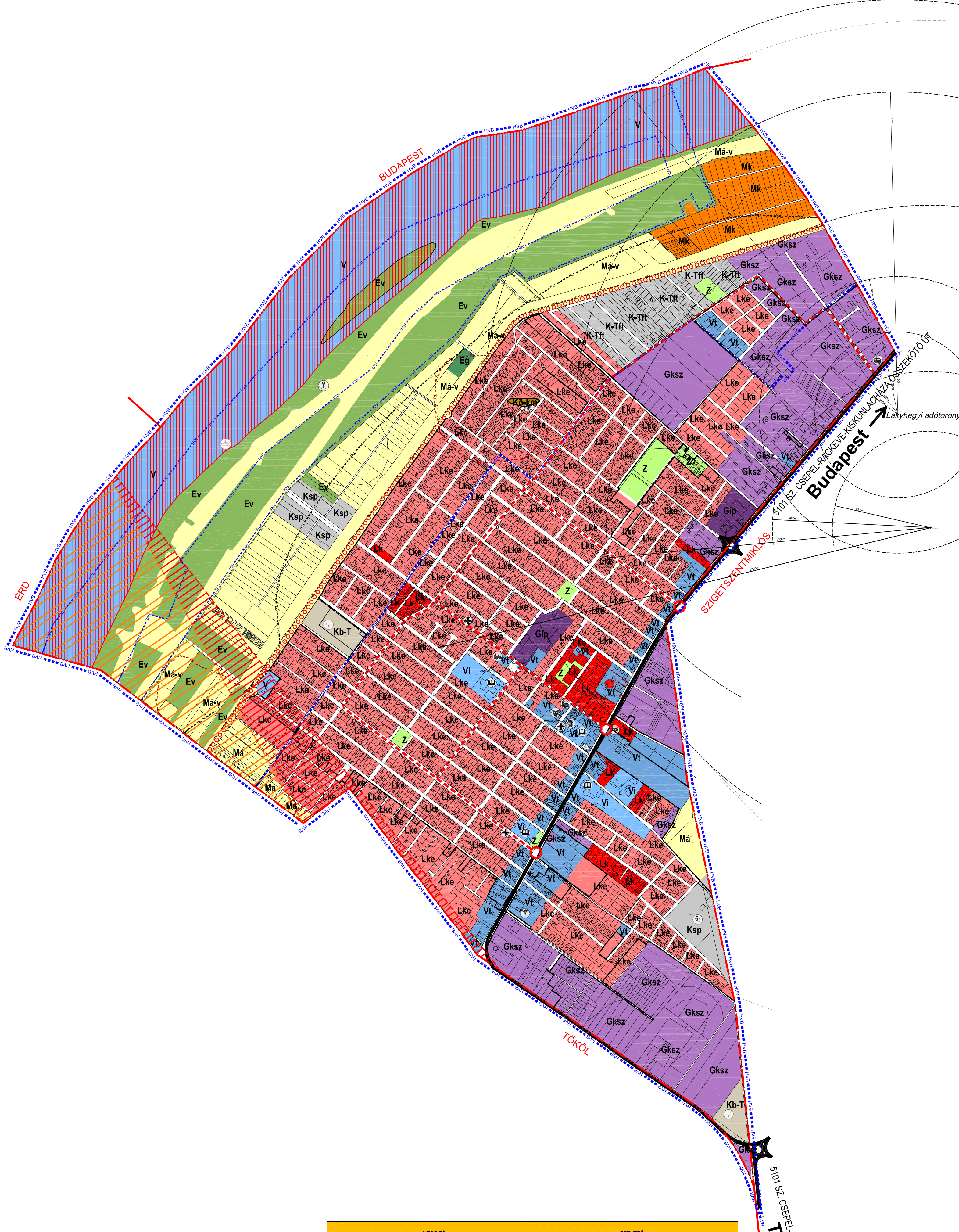
- vízbazis belső védőövezet határa
- vízbazis külső védőövezet határa
- vízbazis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezet határa, teljes közíg. terület
- nagyvízi meder területének határa

védőterületek, védősávok, korlátozások

- védőterület, védősáv határa

Intézmények

- igazgatási központ
- oktatási központ
- művelődési központ
- egyházi központ
- egészségügyi központ, szakorvosi rendelő
- sport központ
- temető
- kereskedelmi központ



MEGBÍZÓ		TERVEZŐ	
Polgármester.....		Projektvezető..... Mátyás-Varga Eszter E-mail:pestterv@pestterv.hu Honlap:www.pestterv.hu	
Jegyző.....		PESTTERV	
A tervlap a.....rendelet mellékletét képezi		Dátum: Budapest,2026.	
Dátum: Halásztelek, 2026.		Dátum: Budapest,2026.	
MEGBÍZÓ		TERVEZŐ	
HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2314. Halásztelek, Posta köz 1.		PESTTERV KFT. Pest megyei Terület-, Település-, Környezet- Tervező és Tanácsadó Kft. 1065. Budapest, Kőfaragó utca 9.	
Munka megnevezése: HALÁSZTELEK TRE RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA		Település-tervező: Mátyás-Varga Eszter TT/1-4863 É 01-4863	
Rajz címe: SZERVEZETI TERV MÓDOSÍTÁS		Környezet- és tájrendező: Nádal Brigitta TT/1, TK 01-5049	
Méretarány: M = 1 : 10 000		Közlekedéstervező: Rhorer Ádám 01-3157 TK6	
Rajzszám: T-1m		Szerkesztő: Vancsóné Jánosy Zsuzsanna	
Projektzám: 4214		Ügyvezető igazgató: Schuchmann Péter TR1-01 5068	
2026. február hó			

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, földhivatal által hitelesített ingatlan-nyilvántartási térképre készült; magassági adatokkal az 1:10 000-es léptékű topográfiai térkép alapján egészült ki.					
	Tér-Térkép Kft. Cím: 1016. Budapest, Csillaghegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon: +36 1 488 0102 / +36 1 488 0199 Web: www.terterend.hu Email: terterend@terterend.hu	Felkís: tervező: Wolf Beáta vezető település-tervező TT/1E-01-2384	Tervező: Révész László település-tervező Cséni Gabriella település-tervező Horváth Marianna ott. építész-mérnök	Megbízó: Halásztelek Város Önkormányzata 2314-Halásztelek, Posta köz 1.	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
	Tóthné Pocsok Katalin településrendezési szakember és igazgatóhelyettes, TK 01-5068	Tóth Áttila Gábor településrendezési szakember tervező TK 01-10559	Felhőrs Koppány településrendezési szakember tervező TK 01-10559	Cserékelyi Tibor településrendezési szakember tervező TK 01-4863	Molnár Attila településrendezési szakember tervező TK 01-4863

Halásztelek Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (II. 11.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Halásztelek Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 255. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével

[4] a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A HÉSZ 1.melléklete az Sz-1 jelű szabályozási terv.”

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 2. § 1. és 2. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „1. Fekvő telek: olyan építési telek, amelyik közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozik és nem saroktelek
2. Háromszintű növényzet: Gyp-, cserje- és lombkoronaszinten együttesen kialakított növényzet.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 2. § 4–6. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „4. Kialakítható legkisebb telekszélesség: építési telek előkert építési határvonalon biztosítandó legkisebb telekszélessége.
5. Manipulációs tér: olyan építmény által nem fedett telekrész, ahol az adott építési övezet szerinti rendeltetéseknek megfeleltethető tevékenységek végezhetők.
6. Mellékrendeltetésű épület: az építési övezeti, vagy övezeti besorolás szerinti, a HÉSZ-ben meghatározott fő rendeltetést kiegészítő rendeltetést befogadó épület.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 6a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„6a. Főrendeltetésű épület: az építési övezeti vagy övezeti besorolás szerinti, a HÉSZ-ben meghatározott fő rendeltetést befogadó épület.”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 7a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„7a. Saroktelek: olyan építési telek, amely közterülettel, közterületekkel, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúttal, magánutakkal egymással szomszédos telekhatárokon érintkezik.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet, az egyéb vonatkozó törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ rendelkezései szerint lehet.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 7. § (3)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület közbülső telkein az önálló új mellékrendeltetésű épület a közterületi telekhatárt 10 m-nél jobban nem közelítheti meg, kivéve telkenként 1 db, maximum 3,5 m x 5 m vetületi területű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tetőt, amely az előkertben is létesíthető, ha az adott építési övezetben az előkert előírt mérete 5,0 méter, vagy annál nagyobb. Fekvő telek és saroktelek esetén az új mellékrendeltetésű épület úgy állhat az építési helyen belül, hogy az utcafronti határoló falának külső síkja nem lehet közelebb az utcai telekhatárhoz, mint a főrendeltetésű épület utcafronti határoló falának külső síkja..

(4) Gksz jelű és Gip jelű építési övezetbe tartozó telkek előírt előkert méretén belül legfeljebb 12,0 m² bruttó alapterületű és 3,5 m épületmagasságú portaépület elhelyezhető.

(5) Az építési helyen kívül álló, nem jogszerűtlenül épített fő- és mellékrendeltetésű épület az építési helyen kívül nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban), azonban az ilyen épület állagmegóvása, felújítása, átalakítása, korszerűsítése megengedett. Részben építési helyen kívül álló főrendeltetésű épület csak építési helyen belül bővíthető.”

5. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Telepengedély alapján gyakorolható termelő és szolgáltató tevékenységek kizárólag gazdasági terület építési övezeteiben létesíthetők. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben bejelentés-köteles ipari tevékenységek, a jogszerűen meglévők kivételével, nem folytathatók.”

6. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Új épület építéskor, egyéb olyan jellegű építési tevékenység végzésekor, amely a termőtalaj eltávolításával jár az építendő a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a vonatkozó jogszabályban előírt újrahasznosításáról köteles gondoskodni. A felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési terület kialakítása, építési tevékenység végzése során észlelt, a környezetet károsító anyagokat a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint el kell távolítani, és gondoskodni kell ártalommentes elhelyezésükről. Feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.”

7. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A város közigazgatási területén tisztítatlan szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Szennyvíz tisztítását és a tisztított szennyvíz elszikkasztását szolgáló vízellátási-mű létesítése esetén a tisztított szennyvíz szikkasztása környezeti hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően engedhető meg.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (4a) és (4b) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A szennyvízcsatorna hálózat a fejlesztési területeken településrendezési szerződés alapján is kiépíthető.

(4b) A korábban, engedély nélkül létesített szennyvíztárolókat, szennyvízgyűjtő tartályokat, emésztőgödöröket a vonatkozó környezetvédelmi és műszaki előírásoknak megfelelően meg kell szüntetni.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 12. § (5) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, szennyeződés mentesen, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz:)

„c) Az épületek tetőfelületeiről, teraszairól, erkélyeiről, a telken belüli parkolókból, a telkek burkolt felületeiről összegyűjtött csapadékvíz használaton kívüli kútba nem vezethető a vízbázis fokozott védelme miatt.

d) Építési telekről, telekről csapadékvíz közterületre csak abban az esetben vezethető, ha ahhoz a közterület tulajdonosa hozzájárult.”

8. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az 5101. jelű országos közút mentén a zaj és rezgés ellen védendő új lakó és intézményi épületek passzív akusztikai védelméről az építtetőnek gondoskodnia kell.”

9. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Építési korlátozások:)

„a)) A Gksz és a Gip jelű építési övezetbe tartozó telkeken az Lke, Lk és Vt jelű építési övezetbe sorolt telekkel közös telekhatártól legalább 5m szélességben védő zöldsáv létesítendő fasorral és alatta cserjesávval az esetleges kedvezőtlen hatások kiszűrése érdekében.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az antennák körüli védőövezetekben épületek, építmények elhelyezése esetén az alábbi magassági korlátozások tartandók be:

- a) A 314 m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antennatorony:
 - aa) 0-360 m-es sugarú körgyűrűjén belül kizárólag hír- és távközlési vagy energetikai célú létesítmények, illetve ezeket kiszolgáló berendezések helyezhetők el,
 - ab) 360-600 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6 m magas létesítmény állítható fel,
 - ac) 600-1200 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10 m magas létesítmény állítható fel,
 - ad) 1200-1800 m-es körgyűrűjén belül legfeljebb 20 m magas létesítmény állítható fel.
- b) A 120 m-es, Szigetszentmiklós közigazgatási területén lévő antennatorony:
 - ba) 0-420 m-es sugarú körgyűrűjén belül kizárólag hír- és távközlési vagy energetikai célú létesítmények, illetve ezeket kiszolgáló berendezések helyezhetők el,
 - bb) 420-680 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 6 m magas létesítmény állítható fel,
 - bc) 680-1400 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 10 m magas létesítmény állítható fel.
 - bd) 1400-2200 m-es sugarú körgyűrűjén belül legfeljebb 20 m magas létesítmény állítható fel.,
- c) ha az építési övezeti paraméter megengedett legnagyobb épületmagassága eltér a korlátozás magasságának felső határától, annál nagyobb, akkor a korlátozás rendelkezése a mérvadó.
- d) Az antennák körüli biztonsági övezeteken belül az antennát üzemeltetővel egyeztetni kell:
 - da) fémszerkezetű építmény,
 - db) szabadvezeték,
 - dc) csővezeték,
 - dd) toronyszerkezet, daru létesítése esetén”

10. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Meglévő telek esetében az övezeti előírásban meghatározott legkisebb telekszélességnél és legkisebb telekterületnél 15%-kal kisebb telekszélesség és telekterület is kialakítható abban az esetben, ha a szabályozás végrehajtása közút, vagy közterület közúti közlekedési területbe sorolt részének kialakítását, szélesítését szolgálja”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 18. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A 6201 helyrajzi számú telek megosztásánál nem kell betartani az érintett építési övezetben új telek kialakítása esetére meghatározott legkisebb telekterületet és telekszélességet.

(5) Az új telek szélességi értékére vonatkozó szabály csak telekhatár rendezés esetén hagyható figyelmen kívül abban az esetben, ha a telekhatár rendezés szabálytalanul épült épület fennmaradásának engedélyezését teszi lehetővé.”

11. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A településen minden meglévő és újonnan épült épületet csatlakoztatni kell az épület telke előtti közterületen meglévő közcsatorna-hálózatra, ha a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a hálózatra való rákötésnek nincsen műszaki akadálya.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A szétválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(7) A gazdasági rendeltetés technológiai szennyvize csak a jogszabályi határértékek betartásával, a szükséges előkezelés, előtisztítás után vezethetők a közüzemi szennyvízhálózatba.”

12. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A HÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetekben épületet építeni csak az építéssel érintett telek felszíni vízrendezésének biztosításával együtt szabad az „A” és a „B” hidrogeológiai védőövezetek felett.”

13. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 21. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek építési övezetei és a beépítésre nem szánt területek övezetei teljesen közművesítetteknek tekintendők.

(2) Az építési övezetekre, övezetekre megállapított közművesítettség környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az illetékes hatóság engedélyével.”

14. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben telekterületre vetített épületszám korlátozás nincsen.”

15. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épület, épületrész homlokzati falszerkezetének külső síkja az építési helyet határoló oldalsó telekhatártól legalább 1 m-re helyezendő. Az építési hely határa és a szomszédos telekhatár közötti oldalkert szélessége 4 m, az oldalkertben, 1 db, maximum 3,5 m x 5 m vetületi területű, személygépjármű tárolására szolgáló, lábakon álló tető, és telekhatáron álló kerítés kivételével, építmény nem helyezhető el.”

16. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 23. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. Az elő-, az oldal- és a hátsókert”

17. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §

(1) Az előkert mélysége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben 5 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(2) Az oldalkert szélessége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában szabadon álló beépítési módnál az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter, oldalhatáron álló beépítési módnál 4 méter.

(3) A hátsókert mélysége lakóterületen, településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben 15 méternél kisebb telekmélységnél 2 méter, 15 és 25 méter közötti telekmélység esetén 4 méter, egyéb esetekben 6 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(4) Az előkert mélysége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben 5 méter, amennyiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az építési övezet előírásai másként nem rendelik.

(5) Az oldalkert szélessége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a szabályozási terven ábrázoltak, vagy az adott építési övezet eltérő rendelkezésének hiányában szabadon álló beépítési módnál az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(6) A hátsókert mélysége kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben 6 méter.”

18. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 25. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Lke jelű építési övezetek építési telkein főrendeltetésű épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki, amelyek közül az egyik lehet lakás.

(2) Az Lk, és Vt jelű építési övezetekben létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a telekterület 150-nel való osztásának lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg. Az Lk, és Vt jelű építési övezetek telkein - a Vt-Z/2 jelű építési övezet telkének kivételével - kialakítható maximális lakásszám nem haladhatja meg a telken létesíthető önálló rendeltetési egységek számának harmadát.

(3) A Vi jelű építési övezet telkein csak egy lakás alakítható ki és csak a főrendeltetésű épületen belül.”

19. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lke jelű építési övezetekben új lakóépület létesítése esetén 1 db gépkocsi tárolót a lakóépületnek a telek beépítettségénél figyelembe vett területén belül kell elhelyezni.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Vt jelű építési övezetekben, a lakásokhoz kötelezően elhelyezendő gépkocsik felének felfelé kerekített értékét épületen belül kell elhelyezni, földszinten, vagy pincszinten kialakított gépkocsi tárolóban.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Vt jelű építési övezetekben a 2013. év előtt épült épületek emeleti szintjén meglévő, 40 m²-nél kisebb nettó alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban irodaként szereplő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének megváltoztatásánál az (5) bekezdésben előírtakat nem kell alkalmazni.”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 26. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteiben a beépítéseknél, a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet szerinti parkolási igények telken belül elégítendőek ki 100%-ban.”

20. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 26. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. Kerítés, terepalakítás”

21. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. §

(1) Az Lke jelű építési övezetek építési telkein a telekhatárokon kerítés építhető. A kerítés legnagyobb magassága 2 méter lehet. Az utcafronti kerítést a kerítés homlokzati síkjára merőleges irányban 50%-ban átlátható módon kell kialakítani, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal. A kerítéssel összeépített hulladéktartály-tároló legmagasabb pontjának magassága sem haladhatja meg a kerítés magasságát.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben telkenként 1db legfeljebb 4 méter széles, a telken lévő felszíni parkoló, parkolók megközelítését biztosító kapubehajtó, 1 db legfeljebb 4 méter széles, épületen belüli gépkocsi-tároló megközelítését biztosító kapubehajtó és 2 db legfeljebb 1,5 méter szélességű személybejáratú kapu létesíthető.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben telken belül csak legfeljebb 2 méter magas drótkerítés létesíthető a külön használatú telekrészek elválasztására.

(4) A településközponti vegyes terület, az intézményi vegyes terület és a kisvárosias lakóterület építési övezeteiben - az Lk-SZ/1 jelű építési övezet kivételével – a telekhatárokon legfeljebb 2 méter magas kerítés építhető. Az utcafronti kerítést a kerítés homlokzati síkjára merőleges irányban 50%-ban átlátható módon kell kialakítani, legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal.

(5) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben legfeljebb 1,5 méter magas sövény, vagy drótkerítés létesíthető.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a telekhatáron álló kerítés magassága legfeljebb 3 méter lehet.

(7) Az építési övezetekben az épület melletti terepfeltöltés, terepbevágás a telek eredeti terepszintjéhez képest legfeljebb 1 méter lehet, ha azt az épület bejáratainak megközelítése, vagy az épület körüli csapadékvíz-elvezetés indokolja, ide nem számítva a pincszint, alagsor megközelítéséhez szükséges lehajtó, lépcső esetét.”

22. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület építési övezeteibe tartozó telkek zöldfelületeinek legalább 50%-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Kertvárosias lakóterület építési telkein a kialakított zöldfelület minden megkezdett 150 m²-e után egy darab gyorsan növő, nagy lombkoronájú, nem allergén pollenű fa telepítendő.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 28. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Vt jelű, Vi jelű, Gksz jelű és Gip jelű építési övezetbe tartozó telken:

- a) 4 parkolóhelyenként 1 db lombos fa telepítendő a parkolók között,
- b) nem vehetők zöldfelületként figyelembe a gyephézagos térkő felületek és gyeprácsok, valamint a vízáteresztő burkolatú felületek, a gépjármű-várakozóhelyek, a telken belüli rakodóhelyek és az épületen kívüli kerékpár-tárolók területe.

(4) A gazdasági Gksz jelű építési övezetben:

- a) a telekhatárok menti zöldfelület háromszintű növényzettel alakítandó ki.
- b) A lakótelekkel határos közös telekhatár mentén 3 m szélességben háromszintű zöldfelület növényzet alakítandó ki.”

23. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. §

Halásztelek a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete szerint a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik”

24. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főrendeltetésű épület lakó, valamint nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási rendeltetést tartalmazhat.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk-Z/1 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:)

„g) legkisebb kialakítható új telek 315 m²”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lk-SZ/4 jelű kisvárosi lakó építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 60%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 20%
- e) előkert 3 m
- f) oldalkert 3 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 1200 m²”

25. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület,
- b) egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, épület is elhelyezhető.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 32. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az állattartás céljára szolgáló mellékrendeltetésű épület, melléképítmény - a kutyaól kivételével - kizárólag az építési helyen belül a lakóépület mögött helyezhető el:

- a) Az állattartó mellékrendeltetésű épület, melléképítmény a közterületi telekhatárt 10 méternél jobban nem közelítheti meg,
- b) az állattartó épület és az állatkifutó a szomszédos telken álló lakóépületet 10,0 m-nél jobban nem közelítheti meg,
- c) a mellékrendeltetésű épület bruttó alapterülete legfeljebb 20m² lehet,
- d) az épületmagassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (10) és (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Lke-Z/1 jelű kertvárosias lakó építési övezetben

- a) a telek beépítési módja zárt sorú
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 55%
- e) előkert 3 m
- f) legkisebb kialakítható új telek 500 m²
- g) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14 m.

(11) Az Lke-SZ/2 jelű építési övezetben a 9 méternél nem szélesebb meglévő telkek megosztásánál nem kell betartani az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható új telekszélességet és a legkisebb kialakítható telekterületet.”

26. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A Vt-Z/3 jelű településközpont vegyes építési övezetben

- a) a telek beépítési módja: zárt sorú
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 35%
- c) legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- d) legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- e) előkert 3 m
- f) hátsó kert 4 m
- g) legkisebb kialakítható új telek 450 m²
- h) legkisebb kialakítható új telekszélesség 12 m.”

27. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A KSp-SZ/1 jelű építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 30%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 9 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 40%
- e) legkisebb kialakítható új telek 10 000 m²
- f) előkert 10m
- g) oldalkert 6 m
- h) hátsókert 10 m”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A különleges tartalék-fejlesztésiterület K-Tft jelű építési övezete a terület műszaki infrastruktúrájának kiépüléséig mezőgazdasági termelésre, kiskertes növénytermesztésre, továbbá a növénytermesztéssel kapcsolatos kisüzemi termékfeldolgozás és terménytárolás épületeinek elhelyezésére szolgál. A műszaki infrastruktúra kiépítésének ütemében a terület - általános használat szempontjából - kertvárosias lakóterületté, településközponti vegyes területté és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté fog átalakulni.

(5) A K-Tft jelű építési övezetben:

- a) a telek beépítési módja szabadon álló,
- b) legnagyobb beépíthetőség terepszint felett 12,5%
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság 4 m
- d) telekhez rendelt, létesítendő legkisebb zöldfelületi mérték 80%
- e) előkert 5m
- f) legkisebb kialakítható új telek 700 m²
- g) legkisebb kialakítható új telekszélesség 14 m”

28. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az állami ingatlan-nyilvántartásban közútként, közforgalom elől nem zárt magánútként nyilvántartott telkek, valamint a közterületként nyilvántartott telkekből álló utcák, utcaszakaszok közúti közlekedési területbe soroltnak tekintendők”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 39. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- „b) A települési gyűjtő utak szabályozási szélesség 15,0 és 22,0m közötti, a szabályozási terven meghatározottak szerint. A gyűjtőúthoz kapcsolódó műszaki igényszint a következő:
 - ba) 2x1 forgalmi sáv 3,5m-3,5m szélességben, szükséges helyeken buszmegállóval,
 - bb) kétoldalas beépüléséknél kétoldali 1,5m + 0,5m szélességű járda,
 - bc) közvilágítás és 1 vagy kétoldali faszor a járda és a forgalmi sáv között,
 - bd) a burkolt felületekhez kapcsolódó csapadékvíz elvezetés megoldása”

29. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

30. §

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet

1. szövegében a „képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján” szövegrész helyébe a „Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva” szöveg, az „és egyéb érdekeltek” szövegrész helyébe a „ , valamint az érintett önkormányzatok” szöveg és a „megalkotja a helyi építési szabályzatot és mellékleteit, elrendeli azok kötelező alkalmazását” szövegrész helyébe az „a következőket rendeli el” szöveg,
2. 16. § (1) bekezdésében a „településrészekben” szövegrész helyébe a „telkeken” szöveg,
3. 17. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „közlekedési célú létesítmény helyezhető el” szövegrész helyébe a „közút és tartozékai építhetők” szöveg,
4. 19. § (1) bekezdésében a „közmu hálózatokat” szövegrész helyébe a „közmu hálózatokat” szöveg,
5. 22. § (1) bekezdésében a „fo rendeltetésu” szövegrész helyébe a „fo rendeltetésu” szöveg,
6. 26. § (1) bekezdésében az „OTEK szerint” szövegrész helyébe az „a településrendezési és építési követelményeket megállapító kormányrendelet szerinti” szöveg,
7. II. Fejezet címében az „építési övezetek” szövegrész helyébe a „területek” szöveg,
8. 30. alcím címében az „övezete” szövegrész helyébe az „övezetei” szöveg,
9. 31. § (3) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
10. 31. § (3) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
11. 31. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
12. 31. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
13. 31. § (4) bekezdés f) pontjában a „0m” szövegrész helyébe az „1,3m” szöveg,
14. 31. § (4) bekezdés h) pontjában a „10m” szövegrész helyébe a „8m” szöveg,
15. 31. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
16. 31. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedhető” szöveg,
17. 31. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
18. 31. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
19. 31. § (7) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
20. 31. § (7) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
21. 31. alcím címében az „övezete” szövegrész helyébe az „övezetei” szöveg,
22. 32. § (3) bekezdésében a „tatozó” szövegrész helyébe a „tartozó” szöveg,
23. 32. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,

24. 32. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
25. 32. § (5) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe az „55%” szöveg,
26. 32. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
27. 32. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
28. 32. § (6) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe az „55%” szöveg,
29. 32. § (7) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
30. 32. § (7) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
31. 32. § (7) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe az „55%” szöveg,
32. 32. § (8) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
33. 32. § (8) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
34. 32. § (8) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe az „55%” szöveg,
35. 32. § (8) bekezdés f) pontjában az „5m” szövegrész helyébe a „3m” szöveg,
36. 32. § (9) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
37. 32. § (9) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
38. 32. § (9) bekezdés e) pontjában az „50%” szövegrész helyébe az „55%” szöveg,
39. 32. § (9) bekezdés h) pontjában a „14m” szövegrész helyébe a „14m.” szöveg,
40. 32. alcím címében a „Vegyes” szövegrész helyébe a „Településközponti vegyes” szöveg és a „településközpont építési övezete” szövegrész helyébe az „építési övezetei” szöveg,
41. 33. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában az „A vegyes” szövegrész helyébe az „A településközponti vegyes” szöveg és az „építési övezete” szövegrész helyébe a „Vt jelű építési övezetei” szöveg,
42. 33. § (4) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
43. 33. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
44. 33. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
45. 33. § (5) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
46. 33. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
47. 33. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
48. 33. § (5) bekezdés h) pontjában a „16” szövegrész helyébe a „16m” szöveg,
49. 33. § (6) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
50. 33. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
51. 33. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
52. 33. § (7) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
53. 33. § (7) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
54. 33. § (7) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
55. 33. § (8) bekezdés nyitó szövegrészában az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
56. 33. § (8) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,

57. 33. § (8) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
58. 33. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
59. 33. § (9) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
60. 33. § (9) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
61. 33. § (10) bekezdés nyitó szövegrészében az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
62. 33. § (10) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
63. 33. alcím címében a „Vegyes intézményi (Vi) építési övezet” szövegrész helyébe az „Intézményi vegyes terület Vi jelű építési övezetei” szöveg,
64. 34. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében az „A” szövegrész helyébe az „Az intézményi” szöveg és az „intézményi építési övezete” szövegrész helyébe az „építési övezetei” szöveg,
65. 34. § (3) bekezdés nyitó szövegrészében az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
66. 34. § (3) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
67. 34. § (3) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
68. 34. § (4) bekezdés nyitó szövegrészében az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
69. 34. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
70. 34. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
71. 35. alcím címében a „(Gksz) építési övezet” szövegrész helyébe a „gazdasági terület Gksz jelű építési övezetei” szöveg,
72. 36. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében a „(Gksz) építési övezetben” szövegrész helyébe a „gazdasági terület Gksz jelű építési övezeteiben” szöveg,
73. 36. § (2) bekezdésében a „funkciók” szövegrész helyébe a „rendeltetések” szöveg,
74. 36. § (3) bekezdés nyitó szövegrészében az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
75. 36. § (3) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
76. 36. § (3) bekezdés b) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „60%” szöveg,
77. 36. § (3) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
78. 36. § (3) bekezdés e) pontjában a „30%” szövegrész helyébe a „20%” szöveg,
79. 36. § (4) bekezdés nyitó szövegrészében az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
80. 36. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
81. 36. § (4) bekezdés b) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „60%” szöveg,
82. 36. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg és a „10,0m” szövegrész helyébe a „8 m” szöveg,
83. 36. § (4) bekezdés e) pontjában a „30%” szövegrész helyébe a „20%” szöveg,
84. 36. § (5) bekezdés nyitó szövegrészében az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
85. 36. § (5) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
86. 36. § (5) bekezdés b) pontjában az „50%” szövegrész helyébe a „60%” szöveg,
87. 36. § (5) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg és a „10,0m” szövegrész helyébe a „8 m” szöveg,

88. 36. § (5) bekezdés e) pontjában a „30%” szövegrész helyébe a „20%” szöveg,
 89. 36. § (6) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezetre vonatkozó szabályok” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
 90. 36. § (6) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
 91. 36. § (6) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
 92. 36. alcím címében a „(” szövegrész helyébe a „gazdasági terület” szöveg és az „) építési övezet” szövegrész helyébe az „építési övezete” szöveg,
 93. 37. § (4) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „övezet építési határértékei a következők” szövegrész helyébe az „övezetben” szöveg,
 94. 37. § (4) bekezdés a) pontjában a „beépítési módhoz tartozó építési hely” szövegrész helyébe a „telek beépítési módja” szöveg,
 95. 37. § (4) bekezdés b) pontjában a „35%” szövegrész helyébe a „45%” szöveg,
 96. 37. § (4) bekezdés d) pontjában az „építhető” szövegrész helyébe a „megengedett” szöveg,
 97. III. Fejezet címében az „övezetek” szövegrész helyébe a „területek” szöveg,
 98. 38. alcím címében a „Közlekedési terület övezete (KÖu)” szövegrész helyébe a „Közúti közlekedési terület” szöveg,
 99. 39. § (2) bekezdés d) pont nyitó szövegrészeiben a „7,0m-10,0m” szövegrész helyébe a „6,0m-10,0m” szöveg,
 100. 39. § (2) bekezdés d) pont da) alpontjában az „5,0m-6,5m” szövegrész helyébe a „4,0m-6,5m” szöveg
- lép.

31. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 3/2020(II.27.) önkormányzati rendelet

1. szövegében a „Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a” szövegrész és az „, a véleményezési eljárásban érdekelt” szövegrész,
2. 1. § (1) bekezdésében az „és a mellékletét képező szabályozási terv” szövegrész,
3. 1. § (2)–(3) bekezdése,
4. 2. § 3. pontja,
5. 2. § 8. pontjában a „, nem építési hely területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható” szövegrész,
6. 2. § 9–11. pontja,
7. 3. § (3) bekezdés b) és c) pontja,
8. 3. § (3) bekezdés e) pontja,
9. 5. § (1) bekezdése,
10. 7. § (2) bekezdése,
11. 7. § (6) bekezdése,
12. 11. § (3) bekezdésében az „Az építési helyen kívüli eredeti terep nem változtatható meg.” szövegrész,
13. 14. § (5) bekezdése,
14. 17. § (2) bekezdés b) pontjában a „Má jelű és közlekedési övezetbe sorolt,” szövegrész,
15. 17. § (3a) bekezdése,
16. 23. § (2) bekezdése,
17. 23. § (3) bekezdés a) és b) pontja,
18. 26. § (2) bekezdése,
19. 26. § (4) bekezdése,
20. 28. alcíme,
21. 31. § (3) bekezdés c) pontja,
22. 31. § (4) bekezdés c) pontja,

- 23. 31. § (5) bekezdés c) pontja,
- 24. 31. § (6) bekezdés c) pontja,
- 25. 31. § (7) bekezdés c) pontja,
- 26. 32. § (5) bekezdés c) pontja,
- 27. 32. § (6) bekezdés c) pontja,
- 28. 32. § (7) bekezdés c) pontja,
- 29. 32. § (8) bekezdés c) pontja,
- 30. 32. § (9) bekezdés c) pontja,
- 31. 33. § (4) bekezdés c) pontja,
- 32. 33. § (5) bekezdés c) pontja,
- 33. 33. § (6) bekezdés c) pontja,
- 34. 33. § (7) bekezdés c) pontja,
- 35. 33. § (8) bekezdés c) pontja,
- 36. 33. § (9) bekezdés c) pontja,
- 37. 33. § (10) bekezdés c) pontja,
- 38. 34. § (3) bekezdés c) pontja,
- 39. 34. § (4) bekezdés c) pontja,
- 40. 35. § (1) bekezdésében a „környezetkímélő” szövegrész és a „termelő” szövegrész,
- 41. 35. § (2) bekezdése,
- 42. 36. § (1) bekezdés a) pontjában a „környezetet nem terhelő” szövegrész,
- 43. 36. § (3) bekezdés c) pontja,
- 44. 36. § (4) bekezdés c) pontja,
- 45. 36. § (5) bekezdés c) pontja,
- 46. 36. § (6) bekezdés c) pontja,
- 47. 37. § (3) bekezdése,
- 48. 37. § (4) bekezdés c) pontja,
- 49. 2. melléklete,
- 50. 3. melléklete,
- 51. 4. melléklete,
- 52. 5. melléklete,
- 53. 6. melléklete,
- 54. 7. melléklete,
- 55. 8. melléklete,
- 56. 9. melléklete,
- 57. 10. melléklet a 3/2020. (II.27.) számú rendeletheze,
- 58. 11. melléklet a 3/2020. (II.27.) számú rendeletneke.

32. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

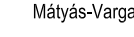
HALÁSZTELEK VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV

m=1:4 000

1. melléklet a 3/2020 (II. 27.) önkormányzati rendelethez

**Halásztelek közigazgatási területének
egésze hidrogeológiai védővezet.**



MÉGBÉZŐ	TERVIZÓ
Polgármester Jelenő A tervek a nyilvántartásba vételi lapján	Projektszám E-mail: tervez@pestterv.hu 
Dátum: Hódolatshegy, 2026.....	Dátum: Budapest, 2026.....
MÉGBÉZŐ	TERVIZÓ
HÁLAJÁZGATÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1514. Halahegyi, Posta úti 1.	Pesti megyei Terület-, Települési, Környezeti Tervezés és Tervezői Kft. 1065. Budapest, Főv. tér 3.
Munka megnevezése:	Táblaszámok: PE-14083 PE-14082
HÁLAJÁZGATÓ VÁROS TERVIZÓISÁGI RÖL: SZABALYOZÁSI TERV	Táblaszámok: Mátyahegyi Tervei: T111, TK 01-049 Környezeti és társadalmi: Róher Ádám 01-3157 T16
Mennyiség: M = 1 : 400	Szavaztat: Váncsóné Jánosny Zsuzsanna
Rajzolási: SZ-1m Projektjelek: 1214	Ugyorsítási lapok: Schuchmann Péter: TR-1-01: 5058
2026. február 10.	

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK:

1. Az Akácok utca - Katalin utca kereszteződésénél:

a 3554, 3563, 3565, 044/51-66, 044/76, 044/82, 044/84-93,

044/95-96, 044/104, 044/106-109 helyrajzi számú, zöldterület céljára kijelölt telkek.

2. A Neumann János utca-Katalin utca között:

a 040/26, 040/28, 040/31 helyrajzi számú, zöldterület és közút céljára kijelölt telkek

a 896/1 helyrajzi számú telek

a Duna közötti területen:

az összes nem Önkormányzati vagy állami tulajdonú telek

[illegible]

Végső előterjesztői indokolás

A helyi építési szabályzatot 2020-ban úgy fogadták el, hogy annak területi hatálya a város öt részterületére nem terjedt ki. A jelenlegi módosítás elsődleges célja ezekre a nem szabályozott területekre vonatkozó területfelhasználás meghatározása. Emellett néhány telektömb építési övezetét is meg kellett változtatni a meglévő épületállományra figyelemmel. Változtatásra volt szükség a telkek elő- oldal- és hátsó kerti méretére, az építési övezeti előírásokra vonatkozóan. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés és az egyértelmű értelmezhetőség céljából pontosítani kellett - többek között - az épületek elhelyezésre vonatkozó általános előírásokat, az értelmező rendelkezéseket, a telekalakítás és új telektömb kialakításának általános szabályait, a telken belüli gépjárműelhelyezés előírásait, egyes környezetvédelmi előírásokat, a tervezett szabályozási vonalakat. A rendeletben meglévő elírásokat, helyesírási és jogszabályszerkesztési hibákat is meg kellett szüntetni.