

2019 JAN 24
I/28 - 4/2018
Pm+Lt+Sn
+Vallig +ADU.2ff



SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 2017

Szigetmonostor Község Önkormányzata
1/2018. (I.24.) önkormányzati rendelete
a település Helyi Építési Szabályzatáról

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában, 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok valamint Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2015. (II. 19.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével került sor, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2013. január 1. napján hatályos állapotán alapul.

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet hatálya Szigetmonostor Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos építési követelményeket tartalmazó jogszabályok előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (3) Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - a) 1. melléklet: Belterület Szabályozási Terv M=1:4.000
 - b) 2. melléklet: Külterület Szabályozási Terv M=1:10000
 - c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
- (4) Jelen építési szabályzat függelékei:
 - a) 1. függelék: Műemlék, műemléki környezet jegyzéke
 - b) 2. függelék: Régészeti területek jegyzéke
 - c) 3. függelék: Természetvédelem alatt álló területek jegyzéke

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

- (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:
 - a) a meglévő és tervezett belterület határa;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) övezet, építési övezet jele és határa;
 - d) védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
 - a) igazgatási határ;
 - b) védőtávolságok;
 - c) műemlék;
 - d) műemléki környezet;
 - e) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - f) Országos ökológiai hálózat magterület;
 - g) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
 - h) Országos ökológiai hálózat puffertérület;
 - i) Tájképvédelmi terület;
 - j) Natura2000 terület;
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
 - a) javasolt helyi értékvédelmi terület;
 - b) kerékpárút;
 - c) gyalogút;
 - d) javasolt telekhatár;
 - e) javasolt megszüntetés.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

- (1) A közterületek kialakítása érdekében a Szabályozási Terven jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) önálló reklám, hirdető berendezés,
 - b) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - c) árusító pavilon, nyilvános mosdó
 - d) tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely építménye,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények, hulladéktartály tároló,
 - f) szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút,
 - g) utcabútor, kerti építmény,
 - h) távbeszélő fülke,
 - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, közmű és hírközlési műtárgy,
 - j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

III. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. Műemlékek

5. §

- (1) A község területén található műemlékek, műemléki környezetek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A község területén található műemlékek, műemléki környezetek felsorolását a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

4. A régészeti lelőhelyek

6. §

- (1) A közigazgatási területen található régészeti lelőhelyek és a védelem alatt álló régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját jelen rendelet 2. számú függeléke tartalmazza.

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. Általános táj- és természetvédelmi előírások

7. §

- (1) Külterületen a vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése tilos.
- (2) Az ökológiai hálózat védelme érdekében a műszaki beavatkozásokat úgy kell végezni, hogy az érintett területek értékeit a legkevesbé 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) Az egyedi tájértékek védelméről a település a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásával gondoskodik.
- (4) A beépítésre tervezett területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.

7. Táj- és természetvédelmi területek

8. §

Az „N” jelű Nemzeti Park területen belül tilos vegyszeres növényvédelmet alkalmazni, műtrágyát használni, a védett terület élőhelyeit zavaró zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenységet folytatni.

9. §

- (1) A „ht” jelű Helyi jelentőségű tervezett természetvédelmi területébe a Nagy-erdő értékes homoki tölgyesei, és a Fűzes-erdő jelentősebb homoki gyepterületei tartoznak.
- (2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken ipari és bányászati tevékenység, lakó-, üdülő- és gazdasági épületet nem lehet létesíteni.

10. §

- (1) Az N2000 jelű Natura 2000 területek a Külterület Szabályozási Terven lehatároltak.
- (2) A Natura 2000 területen új épület csak az illetékes természetvédelmi hatóság által előírt tartalmú Natura 2000 hatásbecslési tanulmány készítésével helyezhető el.
- (3) A területen főleg erdőgazdálkodási, gyepgazdálkodási, ill. vízgazdálkodási tevékenység folytatható.
- (4) A területen művelési ág váltás csak a Nemzeti Park Igazgatóság előzetes véleménye alapján történhet.

11. §

- (1) Az országos ökológiai hálózat területe a Duna-ágak menti hullámtéri területek, valamint a Duna medre-
- (2) Az országos ökológiai hálózat elemeinek területén az ökológiai kapcsolatok folytonosságának biztosítása szükséges.
- (3) Az ökológiai hálózat területe a település közigazgatási területére vonatkozóan
 - a) mag jelű Magterület
 - b) öf jelű Ökológiai folyosó terület
 - c) pf jelű Pufferterületa Külterület Szabályozási Terven jelöltek szerint.

8. Vízhinőség-védelmi területek

12. §

A Szabályozási Terven jelölt vízbázis védő területek, belső, külső, "A", "B" hidrogeológiai védőterület érintik Szigetmonostor község közigazgatási területét:

- (1) HVb jelű Felszín alatti vízbázis belső védőterülete
- (2) HVk jelű Felszín alatti vízbázis külső védőterülete
- (3) HVA jelű Felszín alatti vízbázis 'A' hidrogeológiai védőterülete
- (4) HVB jelű Felszín alatti vízbázis 'B' hidrogeológiai védőterülete

9. Általános zöldfelületi előírások

13. §

- (1) Közterületen fakivágás csak a fák biológiai pusztulása, élet és vagyon veszélyeztetése esetén, fakivágási és pótlási terv alapján történhet.
- (2) Az építési telken növénytelepítés esetén az alábbi ültetési távolságokat kell figyelembe venni:

-
- a) 2 m-nél alacsonyabb lombos cserjék és oszlopos növekedésű örökzöld cserjék esetében a minimális ültetési távolság:
 - aa) kerítéstől 0,5 m
 - ab) szomszédos épülettől 2 m
 - b) 2 m-nél magasabb lombos cserjék esetében a minimális ültetési távolság:
 - ba) kerítéstől 1,5 m
 - bb) szomszédos épülettől 2 m
 - c) fatermetű fenyőfélék esetében a minimális ültetési távolság:
 - ca) kerítéstől 2 m
 - cb) szomszédos épülettől 2,5 m
 - d) 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb fák esetében a minimális ültetési távolság:
 - da) kerítéstől 1,5 m
 - db) szomszédos épülettől 2 m
 - e) 3 m-nél magasabb lombos fák esetében a minimális ültetési távolság:
 - ea) kerítéstől 3 m
 - eb) szomszédos épülettől 3 m
- (3) Közutakon, az országos közutakat kivéve 3 m-nél alacsonyabb fát, cserjét minimum 0,75; 3 m-nél magasabb növényt minimum 1,5 m távolságra lehet telepíteni a burkolt út szegélyétől.

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

10. Föld- és talajvédelem

14. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (2) A talaj védelme érdekében folyékony és veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, csak fedett, zárt, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyaggal nem reakcióképes tárolóban szabad tárolni.
- (3) Az építési tevékenységekhez kapcsolódó földmunkák során:
 - 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,
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni
- (4) Területek feltöltése csak természetes eredetű szennyeződésmentes anyaggal pl. kőzet, föld, homok történhet, a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (5)

11. Levegőminőség-védelem

15. §

Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől csak legalább 1000 m távolságban folytatható.

12. Vízminőség-védelem

16. §

- (1) A területen a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változtatásokat eredményező tevékenység nem engedélyezhető. A kedvezőtlen hatás utólagos megállapítása esetén a tevékenység felfüggeszthető vagy felszámolható.
- (2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés az élővizekbe ne jusson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül ne változzon.

13. Zaj- és rezgésvédelem

17. §

A zajtól védendő területekre és az épületek zajtól védendő helységeire vonatkozó terhelési határértékeket a vonatkozó rendelet mellékletei szerint kell megállapítani.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

14. Védőterületek, védőtávolságok

18. §

- (1) A település területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

15. Elővásárlási jog

19. §

A település területén az Önkormányzat javára elővásárlási joggal terheltek a Belterület Szabályozási Terven elővásárlási joggal terhelt terület határa jellel körülhatárolt, a 3. számú mellékletben felsorolt ingatlanok.

16. Tilalmak, korlátozások

20. §

Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított, a Szabályozási Terven jelölt

-
- (1) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
 - (2) védelmek és korlátozások
- figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, valamint az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

VIII. Fejezet

Közművek előírásai

17. Energiaközművek

21. §

- (1) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- (2) A hálózatok létesítésekor a meglévő zöld felület, növények, fák megóvandók

IX. Fejezet

Építés általános szabályai

19. Az építés általános feltételei

22.§

- (1) Csatornázatlan területen főrendeltetésű épület, csak zárt, szivárgásmentes szennyvízgyűjtő vagy egyedi minősített szennyvíztisztító berendezés létesítése esetén helyezhető el.
- (2) Eltérő beépítési módú telkek találkozásánál, kialakult, legalább 90 %-ban beépült övezetekben, a telek beépítési módjára az illeszkedési szabályok az irányadók.
- (3) Lakóterületen, amennyiben a telek területe nem haladja meg az övezetben meghatározott minimális telekméret másfélszeresét, telkenként csak egy főrendeltetésű építmény helyezhető el.
- (4) Egyéb építési övezeti előírás hiányában a telek v. építési hely utca felőli részére csak főrendeltetésű építmény helyezhető el.
- (5) Melléképítmény csak akkor építhető, ha a telken már van főépület. Melléképítmény elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken sem az előírások szerinti főépület-elhelyezést.
- (6) Az övezetben, építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületet el nem érő telek is beépíthető, ha az épület építési helyen belül elhelyezhető és az épületek közötti legkisebb távolságok, valamint a telken belüli parkolás biztosítható.

23. §

- (1) 14 m-nél keskenyebb új építési telek nem alakítható ki.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén, az épület oldalhatáron álló homlokzata, építési határvonala a telekhatártól min. 1 m-re helyezhető el. A részben már beépített telken ettől eltérően kialakult beépítés folytatható.

-
- (3) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
 - (4) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők sem vízszintes, sem függőleges irányban, nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.

X. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégsége védelmi szint követelményei

24. §

A település katasztrófavédelmi osztályba sorolása (II. katasztrófavédelmi osztály) alapján meghatározott elégséges védelmi követelményeit az – átsorolás felülvizsgálata alapján – készülő veszély-elhárítási és vízkárelhárítási terv határozza meg.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

XI. Fejezet:

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

20. Beépítésre szánt területek tagolódása

25. §

- (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:
- a) Lakóterület
 - aa) Lf jelű Falusias lakóterület övezete
 - ab) Lke jelű Kertvárosias lakóterület övezete
 - b) Vegyes terület
 - ba) Vt jelű Településközpont terület övezete
 - bb) Vi jelű Intézményterület
 - c) Üdülőterület
 - ca) Üü jelű Üdülőházas terület övezete
 - d) Gazdasági terület
 - da) Gksz-1 jelű meglévő kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete
 - db) Gksz-2 jelű tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete
 - e) Különleges terület
 - ea) K-Sp jelű Különleges sportolási célú terület övezete
 - eb) K-Re jelű Különleges rekreációs terület övezete
 - ec) K-Üh jelű Különleges üdülőterület övezete
 - ed) K-Mü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete
 - ee) K-Ki jelű Különleges kikötő terület övezete
 - ef) K-Csv jelű Különleges helyi sajátosságokkal bíró családi vállalkozások övezete
- besorolásúak.

21. Falusias lakóterület

26. §

- (1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület telkein elhelyezhető
- a) 1 db, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági üzemi építmény, állattartó épület
 - c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
 - g) sportépítmény,
- Más épület, építmény kivételesen sem helyezhető el.

27. §

- (1) A falusias lakóterületen nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan, vagy zárt sorúan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően, illetve a szabályozási terven ábrázoltak szerint. A hagyományos, kettős beépítés a zárt sorú beépítésben továbbfejleszthető, az egyéb építési szabályok – különös tekintettel a tűzvédelemre - megtartása mellett.
- (3) A beépíthető legkisebb telekméret a kialakult.
- (4) A Falusias lakóterület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 1. táblázat tartalmazza.

1. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Lf-1	Z	K	30	40	4,5
4	Lf-2	O	700	30	50	4,5
5	Lf-3	Z	900	30	50	4,5

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

Z = zárt sorú

K = kialakult

22. Kertvárosias lakóterület

28. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) Főrendeltetésű épületként:
 - aa) 1 db, legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - ad) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - b) Mellékrendeltetésű épületként:
 - ba) személygépkocsi tároló,
 - bb) szauna, télikert,
 - bc) barkácműhely,
 - bd) állattartó épület.
- (3) A kertvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
 - a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - b) sportépítmény,
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
 - d) Lke-6 építési övezetben üdülőépület.

- (4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) A kertvárosias lakóterület övezeteiben nem helyezhető el:
- a (2) és (3) bekezdés felsorolásában nem szereplő épületek,
 - üzemanyagtöltő,
 - önálló parkoló,
- (6) Az építési övezetben új épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

29. §

- (1) Az Lke-6 szabadonálló beépítésű építési övezetben, kialakult ikres beépítésű telken a meglévő épület bővíthető az ikres beépítési mód előírásai szerint abban az esetben, ha a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
- (2) A Kertvárosias lakóterület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 2. táblázat tartalmazza.

2. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Lke-1	O	K*	30	50	4,5
4	Lke-2	O	550	30	50	4,5
5	Lke-3	O	700	30	50	4,5
6	Lke-4	O	900	30	50	4,5
7	Lke-5	O/SZ	800	30	50	4,5
8	Lke-6**	SZ	550***	20	50	4,5

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

K = kialakult

* a telkek mérete tovább nem csökkenthető

** átalakuló üdülőterület

***550 m²-nél kisebb telken nem építhető lakóépület

23. Településközpont vegyes területek

30. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek káros hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az alábbi épületek helyezhetők el:
- lakóépület; legfeljebb 1 lakással
 - igazgatási épület;

- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
 - f) sportlétesítmény.
- (3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
 - b) állattartás céljára szolgáló építmény.
- (5) A Településközpont vegyes terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 3. táblázat tartalmazza.

3. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Vt-1	O	700	50	30	4,5
4	Vt-2	SZ	3000	40	40	7,5

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

24. Intézményterület

31.§

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:
- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti,
 - e) sport, rekreáció, üdülő
 - f) egészségügyi
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A Vi-1 építési övezetben a telek területének 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani
- (4) Az intézmény terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 4. táblázat tartalmazza.

4. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Vi-1	SZ	5000	30	30*	7,5
4	Vi-2	SZ	700	30	30	7,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

*Az építési telek 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

25. Üdülőházas üdülőterület

32. §

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Horányi kialakult telkek területe, szélessége, mélysége csak abban az esetben változtatható, ha az újonnan kialakuló telkek méretei a következő értékek alá nem csökkennek: terület 550 m², szélessége 14 m, mélység 25 m. Kivételt képez ez alól, ha a telek mérete az előtte szükséges közút kialakítása miatt változik.
- (3) Az Üü jelű üdülőházas üdülőterületen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (4) Az üdülőházas üdülőterületen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
- (5) Az üdülőházas üdülőterület övezetére vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan az 5. táblázat tartalmazza.

5. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Üü	SZ	1500	15	40	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

26. Gazdasági terület

33. §

- (1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek elsősorban nem jelentős zavaró hatású, kisebb helyigényű gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgálnak.

- (2) A Gksz-1 építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 db lakás,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - sportépítmény.
- (3) A Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az ott folyó tevékenység, illetve az ott dolgozók kiszolgálása érdekében elhelyezhető:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) Az építési övezet területén üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (5) A zöldfelületeket összefüggő széles területsávokon kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén.
- (6) A zöldsávok nem jelenthetnek csak gyepfelületet, hanem fákkal, cserjékkel intenzíven beültetett. legalább 10 m széles területeket, amelyeken 100 m²-ként ültetendő egy fa és 10 db cserje. Arányuk a zöldfelületeken belül nem lehet kisebb, mint a telken belül kialakított zöldfelület 70 %-a.
- (7) A Gksz-2 építési övezetben kizárólag környezetbarát és alacsony logisztikai igényű tevékenységek számára szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület az övezet területén nem helyezhető el.
- (8) A Gksz-2 építési övezetben az építési telek területének 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani
- (9) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 6. táblázat tartalmazza.

6. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Gksz-1	SZ	2000	40	25	6,0
4	Gksz-2	SZ	5000	30	30*	6,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

*Az építési telek 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

27. Különleges beépítésre szánt területek

34. §

- A K-Sp jelű Különleges sportolási célú területek övezetbe a szigetmonostori sportpálya területe tartozik. Az övezetben csak a rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.
- Az övezeten belül csak gyepes és műfű burkolatú sportpálya létesíthető, egyéb szilárd burkolatú pálya nem helyezhető el.
- A Különleges sportolási területek övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 7. táblázat tartalmazza.

7. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	K-Sp-1	SZ	K	10	40	6,0
4	K-Sp-2	SZ	2000	20	40	10,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

35. §

- (1) A K-ü jelű Különleges üdülőterület övezetben a Meteor Erdei Telep területén legfeljebb két üdülőegységes hétvégi házak, továbbá olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, illetve azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A K-ü jelű üdülőterületen elhelyezhető:
 - a) legfeljebb két üdülőegységes hétvégi ház,
 - b) üdülőépület, üdülőtábor és kemping,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportépítmény, kulturális, szabadidős célú építmény
- (4) Az övezetben állattartó építmény nem helyezhető el, belső kerítés nem létesíthető.
- (5) A terület tovább nem osztható telkekre.
- (6) A Különleges üdülőterület övezetére vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 8. táblázat tartalmazza.

8. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	K-ü	SZ	K	15	60	legfeljebb két üdülőegységes hétvégi ház esetén 4,5 m
						kettőnél több üdülőegységes üdülőépület esetén 6 m

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

36. §

- (1) A K-Re jelű különleges rekreációs területen (Rosinante fogadó) szálláshely szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi és sportolási létesítmények helyezhetők el.
- (2) A Különleges rekreációs terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 9. táblázat tartalmazza.

9. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	K-Re	O	K	30	40	6,0

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

K = kialakult

37. §

- (1) A K-Mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági állattartó telep, kísérleti telepek, termékfeldolgozó és tároló építmény és turisztikai funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A K-Mü övezetben elhelyezhető:
 - a) állattartó épület-istálló és a gazdálkodást szolgáló egyéb építmény,
 - b) terménytárolást szolgáló épület: pajta, szín,
 - c) vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület.
- (3) Az övezetben új lakás nem létesíthető,
- (4) Az övezetben kiegészítő vagy mellékfunkcióként elhelyezhető:
 - a) mezőgazdasági építmény,
 - b) kézműipari építmény,
 - c) fő funkcióhoz kapcsolódó kiegészítő funkciójú építmény.
- (5) A Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 10. táblázat tartalmazza.

10. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	K-Mü	K	K	40	40	4,5*

Jelmagyarázat:

K = kialakult

* A kiegészítő funkciójú építmény magassága az építési övezetre előírt épületmagasságtól függetlenül legfeljebb 3,5 m lehet

38. §

- (1) A K-Ki jelű Különleges kikötő övezetbe a Nagy-Dunaág menti közforgalmú kikötő és révátkelő területe tartozik.
- (2) A kikötő területén elsősorban a kikötőépület, vendéglátó és kereskedelmi, valamint szociális kiszolgáló jellegű épületek helyezhetők el.
- (3) A Különleges kikötő terület övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 11. táblázat tartalmazza.

11. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	K-Ki	SZ	K	20	40*	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

* a burkolatok nagysága legfeljebb 50% lehet.

39. §

- (1) A K-Csv jelű Különleges helyi sajátosságokkal bíró családi vállalkozások építési övezetbe tartoznak a Pusztamonostori út menti területek.
- (2) Az építési övezet területén elsősorban a szigeti turizmushoz és helyi gazdasághoz kapcsolható árutermelés, mg-i terményfeldolgozás, állattartás, sport- és hobbiállattartás vendéglátó és kereskedelmi, kiszolgáló jellegű épületek helyezhetők el. A tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakások építhetők.
- (3) A K-Csv építési övezetben a telek területének 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani
- (4) A K-Csv jelű Különleges helyi sajátosságokkal bíró családi vállalkozások építési övezetre vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 12. táblázat tartalmazza.

12. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	K-Csv	SZ	5000	20	40*	6,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

*Az építési telek 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

XII. Fejezet:
Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

28. Beépítésre nem szánt területek tagolódása

40.§

A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- (1) Közlekedési és közműterület:
 - a) KÖu jelű Közlekedési és közműterület övezete
 - (2) Zöldterület
 - a) Z-kp jelű Közpark övezete
 - b) Z-kk jelű Közkert övezete
 - (3) Erdőterület
 - a) Ev jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezete
 - b) Evv jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védett erdők övezete
 - c) Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdők övezete
 - (4) Mezőgazdasági terület, ezen belül, általános mezőgazdasági terület övezetei:
 - a) Má-Sz jelű Nagytáblás szántóföldi növénytermesztés övezete
 - b) Má-Szk jelű Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete
 - c) Má-Gy jelű Gyepgazdálkodás övezete
 - e) Má-Gyv jelű Védelmi célú gyepgazdálkodás övezete
 - f) Má-Gyü jelű Gyümölcstermesztés övezete
 - (5) Vízgazdálkodási terület
 - a) VT-H jelű Hullámtér övezete
 - b) VT-T jelű Árvízvédelmi töltés övezete
 - c) VT-V jelű Vízműterület övezete
 - (6) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - a) Kb-T jelű Különleges temető terület övezete
 - b) Kb-Mü jelű Különleges mezőgazdasághoz kapcsolódó termékfeldolgozást, tárolást, gazdasági jellegű tevékenységet is ellátó nagy zöldfelületi arányú területek övezete
 - c) Kb-Ki jelű Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület övezete
 - d) Kb-Ehs jelű Különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület övezete
- besorolásúak.

29. Közlekedési és közműterület

41. §

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési

-
- rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a kikötők és révátkelők és a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműterületen csak a közlekedést, illetve az érintett közművek karbantartását és megfelelő működését szolgáló építmények helyezhetők el.

42. §

- (1) A KÖu-1 jelű Közlekedési- és közműterület övezetbe a közforgalmú, állami és önkormányzati fenntartású gyűjtőutak tartoznak.
- (2) Az utak szabályozási szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az övezetbe tartozó utak területén csak a közművek és az út, valamint a közművek fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges műtárgyak helyezhetők el.

43.§

- (1) A beépítésre nem szánt területek megközelítését szolgáló utak szélessége min. 6 méter, közművek elhelyezése esetén min. 8 méter.
- (2) Több telek megközelítésére szolgáló magánút csak a közutakra vonatkozó előírások szerint létesíthető.
- (3) Közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők.

30. Zöldterület övezetei

44. §

- (1) A Z-kp jelű Közpark övezetbe tartoznak a belterületi szabályozási terven jelölt zöldterületek. A közpark a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, állandóan növényzettel fedett, nagyobb vonzáskörzettel rendelkező zöldterület.
- (2) Az övezetben található telkek összevonhatók, de tovább nem oszthatók. Az övezetben pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmények, sétaút, pihenőhely, gyepes sportpálya, gyermekjátszótér, illetve a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek helyezhetők el.
- (3) A közparknak közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, kerekesszékekkel és gyermekkoszival is elérhetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) Az övezetben parkoló csak a park használatához alakítható ki.

45. §

- (1) A Z-kk jelű Közkert övezetbe a Szigetmonostor község északi részén lévő kisebb zöldfelületek tartoznak. A közkert a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, állandó növényzettel fedett, kisebb vonzáskörzettel rendelkező zöldterület.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el. Az övezetben kizárólag a közkerti funkciót szolgáló építmények, sétány, pad, pergola, játszószerkezetek helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a minimális zöldfelületi arány 80%, amelynek minimum 40%-át háromszintes növényállomány fed.
- (4) A közparknak közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, kerekesszékekkel és gyermekkoszival is elérhetőnek és használhatónak kell lennie.
- (5) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.

31. Erdőterület övezetei

46. §

- (1) Az erdőterületek közé tartoznak a település földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló területek.
- (2) Az erdők elsődleges rendeltetés szerinti védelmi, valamint egészségügyi–szociális, turisztikai funkciójú csoportokba sorolhatóak.
- (3) Az erdőterülethez tartozó övezetekben a gazdálkodást az erdőről és az erdő védelméről szóló törvényben meghatározott erdőtervek szerint kell folytatni.

47. §

- (1) Az Ev jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezetbe a talaj-, víz-, zaj-, levegőtisztaság-, és tájvédelmi célú erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A már korábban, engedéllyel beépített telkek épületei nem bővíthetők, csak felújíthatók.

48. §

- (1) Az Evv jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védett erdők övezetbe az országos, illetve a helyi jelentőségű védett természeti területek erdőterületei tartoznak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Az övezetben csak az elsődleges rendeltetést szolgáló építmény helyezhető el, beleértve a természetvédelmi bemutatást szolgáló építményeket is.
- (3) A már korábban, engedéllyel beépített telkek épületei nem bővíthetők, csak felújíthatók.
- (4) Erdőgazdálkodás csak a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.
- (5) Az övezetben az elsődleges rendeltetést nem veszélyeztető üdülési és sporttevékenység végezhető, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával.

49. §

- (1) Az Ek-1 jelű Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetbe az elsődlegesen egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdők tartoznak.
- (2) Az övezetben épület, építmény csak a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 2,5%-os beépítettséggel.
- (3) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el.
- (4) A legnagyobb megengedett épületmagasság 6 m.
- (5) A már korábban, engedéllyel beépített telkek épületeinek átalakítása csak a (2) bekezdésben megadott beépítési százalékon és a (4) bekezdésben meghatározott épületmagasságon belül valósítható meg.

50. §

- (1) Az Ek-2 jelű Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetbe az elsődlegesen oktatási - kutatási rendeltetésű erdők tartoznak.
- (2) Az övezet területén csak tanösvény, bemutató létesítmény, ismertető táblák, esőbeálló helyezhető el.

-
- (3) A legnagyobb megengedett épületmagasság 3 m, a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%.

32. Mezőgazdasági területek

51. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint annak építményei elhelyezésére szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati, valamint a természeti értékek megőrzését, vízbázisvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni.
- (2) A mezőgazdasági területekhez a következő övezetek tartoznak:
Általános mezőgazdasági terület övezetei:
- a) Má-Sz jelű Nagytáblás szántóföldi növénytermesztés övezete
 - b) Má-Szk jelű Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete
 - c) Má-Gy jelű Gyepgazdálkodási övezet
 - d) Má-Gyv jelű Védelmi célú gyepgazdálkodási övezet
 - e) Má-Gyü jelű Gyümölcsstermesztő övezet

52. §

- (1) Az Általános mezőgazdasági terület övezetébe jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek, szántók, zöldség-gyümölcsstermesztő ültetvények tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei helyezhetők el.

53. §

- (1) Az Má-Sz jelű Nagytáblás szántóföldi növénytermesztés övezet kizárólag a szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben épület, építmény vonatkozó felsőbb szintű jogszabály szerint helyezhető el.
- (3) A szántókat határoló földutak mentén minimum 1,5 m-es sávban a terület defláció elleni védelme érdekében a termőhelynek megfelelő növényállományú mezővédő fásításokat, gyepes, cserjés mezsgyéket kell kialakítani és a telek tulajdonosának fenntartani.

54. §

- (1) Az Má-Szk jelű Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezet a szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben épület, állandó építmény külön rendelet szerint helyezhető el, ideiglenes szerszám- és terménytároló, max. 15 m² alapterülettel, létesíthető.
- (3) Az övezeten belül a már kialakult szalagszerű telekkialakítást kell megőrizni. A telkek tovább csak hosszában oszthatók.

55. §

- (1) Az Má-Gy jelű Gyepgazdálkodás övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási területként hasznosíthatók.

-
- (2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények, állattartó létesítmények helyezhetők el.
 - (3) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület helyezhető el. A beépíthető 3 % számításakor legfeljebb a telek 2500m²-es területe vehető figyelembe.
 - (4) A legnagyobb megengedett épületmagasság 6 m.

56. §

- (1) Az Má-Gyv jelű Védelmi célú gyepgazdálkodás övezetbe a kiemelt oltalom alatt álló védett természeti területek gyepterületei és a vízbázis külső védőövezetének gyepterületei tartoznak.
- (2) Az övezetben épület, építmény vonatkozó felsőbb szintű jogszabály szerint helyezhető el. Ideiglenes szerszám- és terménytároló elhelyezhető max. 15 m² alapterülettel.
- (3) Az övezetben kizárólag állattartásra szolgáló karám vagy villanypásztor helyezhető el. Egyéb épület, építmény a területen nem helyezhető el.
- (4) A meglévő épületek átépítése a meglévő beépített alapterületen belül, és legfeljebb 6 m-es épületmagassággal történhet.
- (5) A gyepterületek fenntartását, kezelését a területek legeltetésével vagy kaszálással kell végezni.

57. §

- (1) Az Má-Gyü jelű Gyümölcstermesztés övezetbe tartozó területek elsősorban gyümölcstermesztésre hasznosíthatók.
- (2) Az övezetben a gyümölcstermesztéssel összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m²-t meghaladó területű telken 3%-os beépítettséggel.

33. Vízgazdálkodási terület övezetei

58. §

- (1) A VT-H jelű Hullámtér övezetbe tartoznak a közigazgatási területnek a települést a Duna felől védő árvízvédelmi töltésen kívüli részei.
- (2) A hullámtéren csak a meder használatával, a folyó, vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a hullámtér használatával összefüggő vízilétesítményt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízrendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni.
- (3) Az övezet területén található erdők védelmi rendeltetésű erdőként kezelendők.

59. §

- (1) A VT-T jelű Árvízvédelmi töltés övezet területe építési tilalom alá esik. Az övezetben építményt elhelyezni elsősorban árvízvédelmi céllal, az illetékes vízügyi szakhatóság hozzájárulásával lehet.
- (2) Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

60. §

- (1) A VT-V jelű Vízműterület övezetbe tartoznak a felszín alatti vízbázisok belső védőterületei, a vízmű szolgáltatók szigeti gerincvezetéke és kétoldali védősávja és egyéb üzemi létesítményeinek területe.
- (2) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodás építményei, illetve az övezet rendeltetésének megfelelő kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet beépítetlen területét gyp- és erdőterületként kell fenntartani és kezelni.

34. Különleges beépítésre nem szánt területek

61. §

- (1) A Kb-T jelű Különleges temetők övezetbe tartoznak a település területén található temetők.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.
- (4) A Kb-T jelű Különleges temetők övezetre vonatkozó szabályokat összefoglalóan a 13. táblázat tartalmazza.

13. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Kb-T	SZ	K	2	70*	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

* A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni

62. §

- (1) A Kb-Mü jelű Különleges mezőgazdasághoz kapcsolódó termékfeldolgozást, - tárolást, gazdasági jellegű tevékenységet is ellátó nagy zöldfelületi arányú területek övezetébe tartozik a Külterület Szabályozási Terven jelölt állattartó telep területe.
- (2) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) állattartást szolgáló építmények,
 - b) termékfeldolgozást, - tárolást szolgáló építmények,
 - c) mezőgazdasági üzemi építmények,
 - d) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények,
 - e) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló létesítmények
 - f) a terület fenntartásához szükséges építmények

- (3) Az övezet területén a Külterület Szabályozási Terven jelölt területet erdőterületként/erdőtelepítésként kell fenntartani.
- (4) Kb-Mü jelű Különleges mezőgazdasághoz kapcsolódó termékfeldolgozást, - tárolást, gazdasági jellegű tevékenységet is ellátó nagy zöldfelületi arányú területek övezetre vonatkozó szabályokat összefoglalóan a 14. táblázat tartalmazza.

14. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Kb-Mü	SZ	K	10	65	6,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

63. §

- (1) A Kb-Ki jelű Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület övezetbe a Szentendrei Dunaág menti közforgalmú kikötők és révátkelő területei tartoznak.
- (2) Az övezetben, a kikötők területén kikötőépület, vendéglátó és kereskedelmi, valamint szociális kiszolgáló jellegű épületek helyezhetők el.
- (3) A Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület övezetre vonatkozó szabályokat összefoglalóan a 15. táblázat tartalmazza.

15. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Kb-Ki	O/SZ	K	5	80	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

- (4) Az övezetben épület, építmény csak olyan telken helyezhető el, ahol a terület közművesítettsége biztosított.
- (5) A terület hasznosítása során az igénybe vett területeken és környezetükben vissza kell szorítani az invazív gyom- és kultúrfajokat. Helyettük biztosítani kell a természetes faállományok megtartását és a természetközeli cserjések és ligetek fejlesztését.
- (6) Az övezetben épület csak olyan telken helyezhető el, ahol a terület élőhelyeire vonatkozó részletes kezelési előírások kidolgozása megtörtént.

64. §

- (1) A Kb-Kt jelű Különleges beépítésre nem szánt burkolt, fásított közterület, sétány övezet a pihenést, rekreációt szolgáló, vendéglátó-, szolgáltató-, sport-, a közösségi élethez, rendezvényekhez kapcsolódó építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények és parkoló elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) közlekedési és közmű építmény,
 - b) kereskedelmi épület,
 - c) szolgáltató épület,
 - d) vendéglátó épület,
 - e) emlékmű,
 - f) művészeti alkotás,
 - g) utcabútor.
- (3) A Különleges beépítésre nem szánt burkolt, fásított közterület, sétány övezetre vonatkozó szabályokat összefoglalóan a 16. táblázat tartalmazza.

16. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Kb-Kt	SZ	K	10	20	4,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

65. §

- (1) A Kb-Ehs jelű Különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület övezetbe tartozik a Duna medrében található Szürkő-sziget.
- (2) Az övezetben csak üdülési célú épületek létesíthetők.
- (3) A Kb-Ehs övezetben a telek területének 30 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani
- (4) A Különleges egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület övezetre vonatkozó szabályokat összefoglalóan a 17. táblázat tartalmazza.

17. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet		A telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Kb-Ehs	SZ	K	5	80**	3,5*

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

*a mindenkori mértékadó árvízszint feletti +/- 0,00 szinttől számítva

**Az építési telek 30 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

-
- (5) A Szürkő-sziget területén új építési tevékenység csak a meglévő épületek és épületromok helyén végezhető.
 - (6) A kialakított telkek tovább nem oszthatók, méretük nem csökkenthető.
 - (7) A terület hasznosítása során az igénybe vett területeken és környezetükben vissza kell szorítani az invazív gyom- és kultúrfajokat. Helyettük biztosítani kell a természetes faállományok megtartását és a potenciális élőhely fafajainak visszatelepítését.
 - (8) A megtelepedett, idős keményfa (másutt ligeterdőket alkotó) egyedeket kivágni tilos, megtartásuk indokolt.
 - (9) Az övezetben épület, építmény akkor helyezhető el, ha a vízellátás, a szennyvízelvezetés és az elektromos energiaellátás megoldott.

Záró rendelkezések

36. A rendelet hatálybalépése

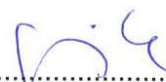
66. §

- (1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (3) A rendeletet a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésének időpontjában hatályát veszti a Szigetmonostor Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 19/2012. (XII. 28.) önkormányzati rendelet.

Szigetmonostor, 2017. december 14.



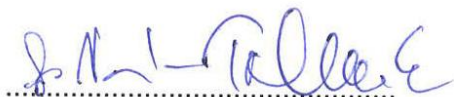
Molnár Zsolt
polgármester



dr. Vaczó-Tánczos Szilvia jegyző
nevében és megbízásából
Szilágyi Szabina igazgatási előadó



A rendelet kihirdetve 2018. január 24.



dr. Vaczó-Tánczos Szilvia
jegyző



Mellékletek

1. melléklet a 26/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelethez
Belterületi Szabályozási Terv M= 1: 4000

2. melléklet 26/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelethez
Külterületi Szabályozási Terv M= 1: 10000

3. melléklet a 26/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelethez
Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok

411, 532, 533, 534, 949, 950/3-6, 998/2-4, 999, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006,
1653/8, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966/1-2, 1968, 1975, 1976/1-2, 1978/4-5

Függelékek

1. függelék a 26/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelethez Műemlék, műemléki környezet jegyzéke

	A	B	C	D	E	F
1	törzs-szám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
2	7341	7411	Szigetmonostor Fő utca 37.	Római katolikus templom	Műemlék II.	138
3	7342	7412	Szigetmonostor Fő utca 38.	Római katolikus plébániaház	Műemlék II.	28/4, 28/3
4	7343	7413	Szigetmonostor Horány	Horányi római hídfő maradványai	Műemlék II.	0110, 0111
5	7341	29590	Szigetmonostor	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	137, 139/1, 139/2, 27, 92/1
6	7342	29591	Szigetmonostor	Római katolikus plébániaház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	136, 137, 27, 29, 30, 31, 32, 92/1
7	7343	29592	Szigetmonostor	Horányi római hídfő maradványai ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0100, 0109

2. függelék a 26/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelethez
Régészeti területek jegyzéke

	A	B	C	D	E
	azonosító	név	védelem	védési jogi aktusok	HRSZ
1	11597	Kertalja	szakmai		044/1, 044/10, 044/9, 046
2	11598	Kertalja	szakmai		052, 053/1
3	11599	Kertalja	szakmai		042/45, 042/46, 042/39, 042/38, 042/4, 042/49, 042/3, 042/41, 042/42, 042/40, 042/48, 042/43, 042/44, 042/7
4	11600	Horány	fokozottan védett	24/2005. (VIII. 19.) NKÖM	0100, 0110, 0111, 0109
5	11601	Bolgárfalu	szakmai		066, 065
6	11602	Nagy-erdő	szakmai		063, 066, 065, 064, 061
7	11603	Szerem-földek	szakmai		076, 073, 074
8	11604	Szerem-földek	szakmai		072, 073, 074
9	11605	Alsó-Merzsán	szakmai		0103, 092
10	11606	Szilos	szakmai		0110, 0109
11	11607	Homokos	szakmai		085/2
12	11608	Felső-rétek	szakmai		097
13	11609	Felső-rétek	szakmai		094, 097, 099
14	11610	Szilos	szakmai		0110, 0109
15	11611	Szilos	szakmai		0105, 0101, 0110, 0109
16	11612	Alsó-Merzsán	szakmai		089/10, 0106/29
17	11613	Merzsány	szakmai		090, 089/8, 091
18	11614	Fácános-kert	szakmai		085/2
19	11615	Ady Endre utca 7.	szakmai		486/2, 487, 25, 21, 19, 22, 509, 505, 488/2, 488/1, 29, 27, 486/1, 26, 506, 507, 28/3
20	11616	Nagy-erdő	szakmai		2443, 2454, 2410, 2307, 2303, 2423/1, 2423/2, 2423/4, 2446, 2447, 2408, 2409, 2442/3, 2441, 2304, 2417, 2416, 2442/2, 2436, 2452, 2448, 2449, 2451, 2459, 2457, 2456, 2458, 2450, 2453, 2308, 2420, 2422, 2444, 2373, 2319, 2317, 2320, 2306, 2318, 2406, 2405, 2407, 2403, 2404, 2402, 2419/1, 2418, 2316, 2309, 2310/1, 2419/2, 2421, 2445, 2299, 2288, 2287, 2310/4, 2298/3, 2315, 2282, 2310/2, 2286, 2310/3, 2285, 2321, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2323, 2313, 2322, 2314, 2312, 2324, 2283, 2284, 2311, 031/1
21	11617	Pusztamonos torok	szakmai		801, 949, 1653/2, 948, 922, 914, 019, 017, 016/2, 018
22	11618	Pusztamonos torok	szakmai		950/6, 950/5, 1005, 1008, 997/2, 1010, 1009, 1007, 1006, 1004, 1653/2, 951, 948, 952/1, 998/2, 999, 952/2, 1000, 1003, 1002, 1001, 976, 952/3, 996, 953, 956, 995/2, 998/3, 998/4, 995/1, 954, 955

23	11619	Cigány-hegyi-dűlő	szakmai		014/58, 015, 014/46, 016/1, 014/45, 014/57, 014/42, 014/43, 014/44
24	11620	Szerem-földek	szakmai		084, 083, 072
25	11621	Gödi-Nagy-sziget	szakmai		056, 061/1, 058
26	58521	Dózsahegy	szakmai		322
27	90013	Szentendrei-Duna-ág	szakmai		094

3. függelék a 26/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelethez
Természetvédelem alatt álló területek jegyzéke

1. Natura 2000 kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek

1.1. HUDI20034 Duna és ártere

018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053/1, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 083, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0109, 0110, 0111

1.2. HUDI20047 Szigeti homokok

027/1, 062/2, 062/3, 062/4, 062/5, 062/6, 062/8, 062/9, 062/10, 062/11, 085/1, 085/2, 086, 087, 088, 089/1, 089/2, 089/3, 089/4, 089/5, 089/6, 089/7, 089/8, 089/9, 089/10, 090, 091, 0103, 0108/8, 0108/9, 0108/10, 0108/11, 0108/12, 0108/13, 0108/14, 0108/15, 0108/16, 01
