



# **SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN 2025-M1**



## **VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSHEZ LAKOSSÁGI FÓRUM**

2025. február 22.

**MEGBÍZÓ:**



**SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

**TERVEZŐ:**



**Archi-Profil**

Építész, Tervező Bt.  
1191 Budapest, Lehel u. 23.

## TARTALOMJEGYZÉK

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. A TERVEZÉSI FELADAT.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2. A TERV CÉLJA.....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. Hatályos településfejlesztési döntések.....   | 5         |
| 2.2. A terv célja.....   | 6         |
| 2.3. Hatályban lévő településrendezési eszközök .....  | 6         |
| <b>3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>4. HELYZETISMERTETÉS, KÜLÖNÖSEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL LÉNYEGES<br/>    INFORMÁCIÓK .....</b> | <b>49</b> |
| 4.1. Magasabb szintű területrendezési tervek .....   | 49        |
| 4.2. Tájrendezés, természetvédelem.....  | 63        |
| 4.3. Zöldfelületi rendszer .....   | 63        |
| 4.4. Közlekedés.....   | 63        |
| 4.5. Közműellátás .....  | 63        |
| 4.6. Környezeti hatások és feltételek.....   | 63        |
| 4.7. Településszerkezeti tervvel való összhang .....   | 63        |
| 4.8. Szabályozási koncepció .....  | 63        |
| 4.9. Örökségvédelem .....  | 63        |

## 1. A TERVEZÉSI FELADAT

**A terv címe:** Szigetmonostor község településrendezési terveinek módosítása egyes részterületekre vonatkozóan 2025-M1

**A terv tartalma:** a hatályos településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint a külterületre és belterületre hatályos szabályozási tervek módosítása, a település egyes részterületeire vonatkozóan.

**A tervezési terület:** a területfelhasználás-változással és a szabályozás módosítással érintett területek, Szigetmonostor község 1.-16. részterületei.

**A terv típusa:** A megjelölt tervezési területre vonatkozó tervezett módosítás végrehajtása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. és 66-67. § alapján általános eljárási rend szerint



## 2. A TERV CÉLJA

### 2.1. Hatályos településfejlesztési döntések

|   |  |
|---|--|
|  | <b>Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal</b><br><br>✉ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.<br>☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075<br>hivatal@szigetmonostor.hu |
| Ügyszám: 19/2023. (12.14.)<br>Ügyintéző: Bottlik-Szilágyi Szabina                 | Tárgy Képviselő-testület rendes üléséről készített jegyzőkönyvi kivonat  |

#### Jegyzőkönyvi kivonat

Készült Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2023. december 14-én tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

#### 232/2023. (12.14.) Képviselő-testületi határozat

Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. településrendezési eszközöcinek a község egyes részterületeire vonatkozó módosítását elindítja;
2. a településrendezési eszközök módosítását általános egyeztetési eljárásban kívánja lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. § -ok alapján;
3. Vadvirág u. – Ibolya u. Attila Büfé térsége (1400/2, 2190/2 helyrajzi számú) ingatlanok esetén - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján - igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése helyhez kötött, a község más beépítésre kijelölt területén belül nem jelölhető ki;
4. elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által elkészített feljegyzést;
5. felhatalmazza a polgármestert, tegye meg a szükséges intézkedéseket az új településrendezési eljárás megindításához.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Szigetmonostor, 2023. december 14.

Molnár Zsolt s.k.  
polgármester

Bottlik-Szilágyi Szabina s.k.  
aljegyző

#### A kivonat hitelül:

Szigetmonostor, 2024. február 14.

Bottlik-Szilágyi Szabina  
jegyzőkönyvvezető



## **2.2. A terv célja**

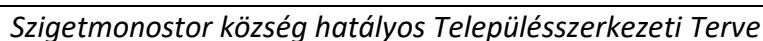
**A terv célja:** Szigetmonostor Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása, a tervezett területfelhasználás-változások szabályozási tervvel történő összhangba hozása, a helyi építési szabályzat előírásainak pontosítása.

- Szigetmonostor Község egyes részterületein az önkormányzati szándék szerinti területfelhasználások és építési övezetek, övezetek módosítása, továbbá a meglévő és a távlatban tervezett területhasználatnak megfelelő területfelhasználás és építési övezetek, övezetek módosításával megfelelően alkalmazható módosított településrendezési eszközök készítése
- a Helyi Építési Szabályzat módosítása, kiegészítése és pontosítása

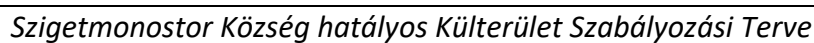
## **2.3. Hatályban lévő településrendezési eszközök**

Szigetmonostor Község hatályos településrendezési eszközei:

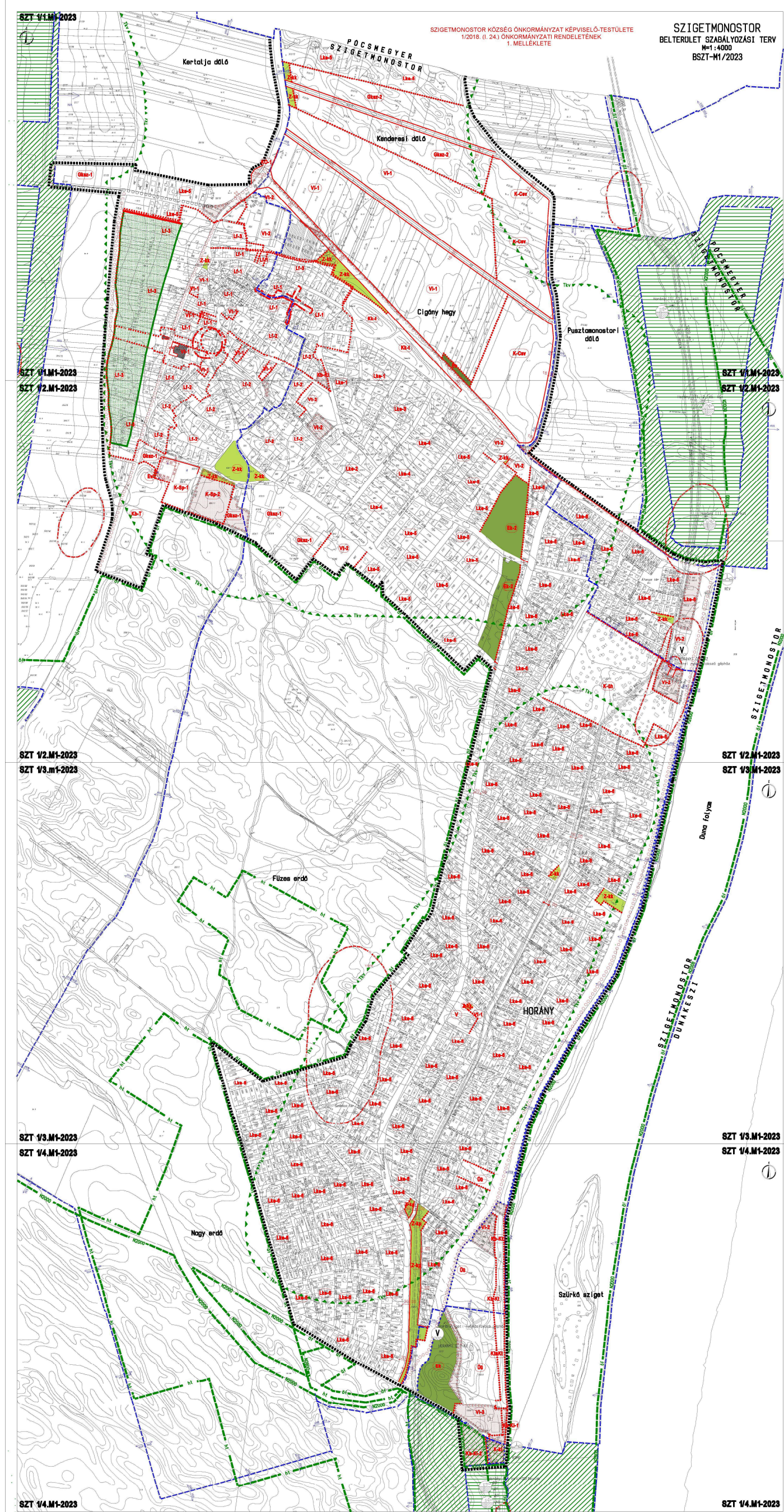
- Szigetmonostor Község 180/2023. (10. 05.) számú Kt. Határozattal elfogadott (módosított) Településszerkezeti Terve
- Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2018. (I. 24) önkormányzati rendeletével elfogadott (többször módosított) Helyi Építési Szabályzata (hatályos: 2023. 10. 06.)







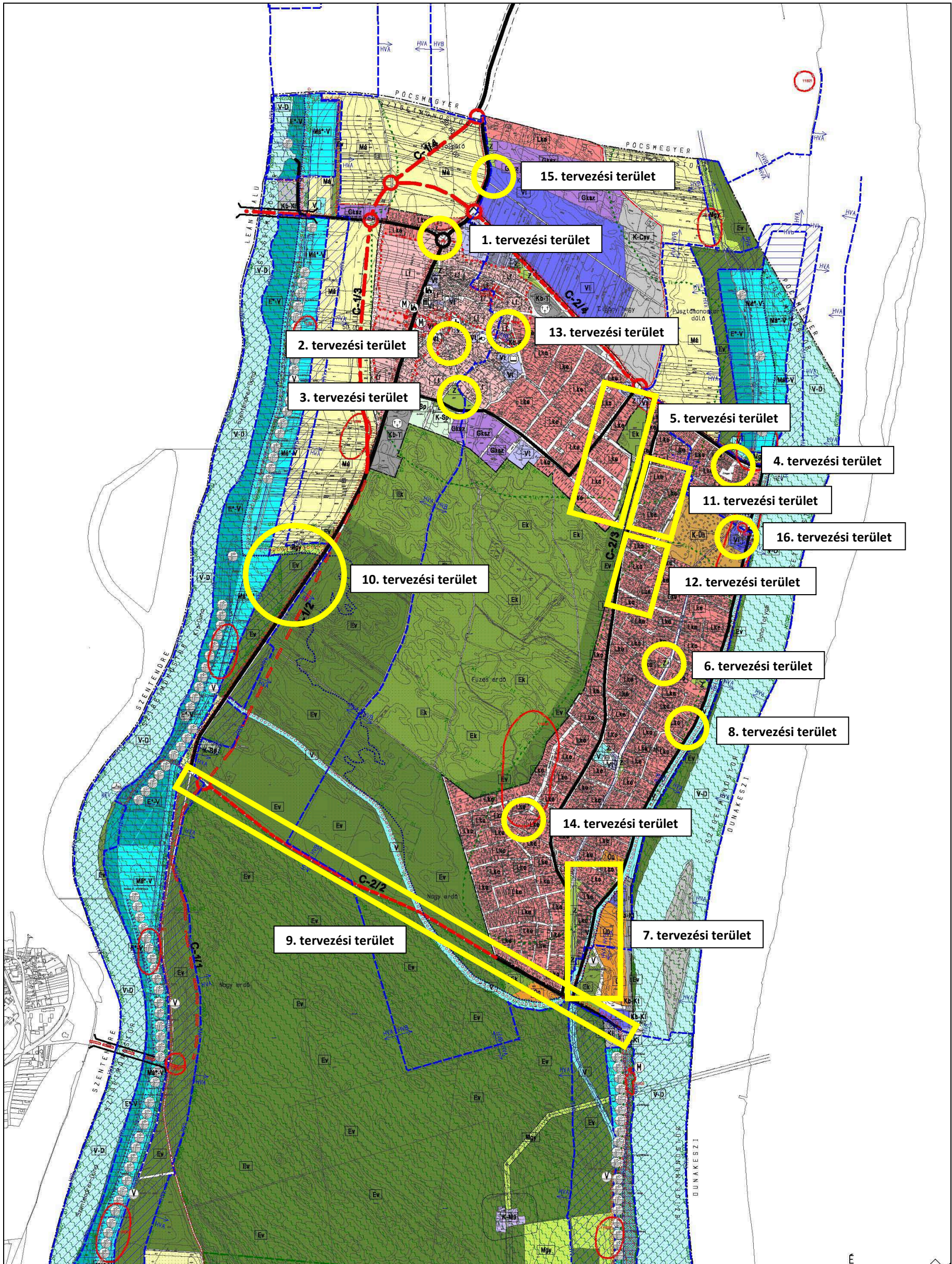




Szigetmonostor Község hatályos Belterület Szabályozási Terve



### 3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

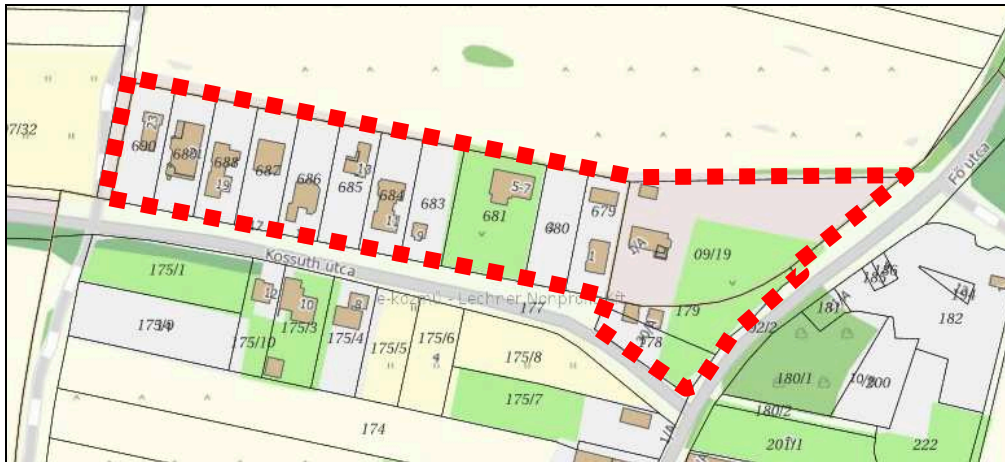


Szigetmonostor község hatályos Településszerkezeti Tervének részlete a jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett változással érintett területek jelölésével



## 1. tervezési terület

Fő utca – Kossuth utca – 08 helyrajzi számú út - belterület határa által határolt terület

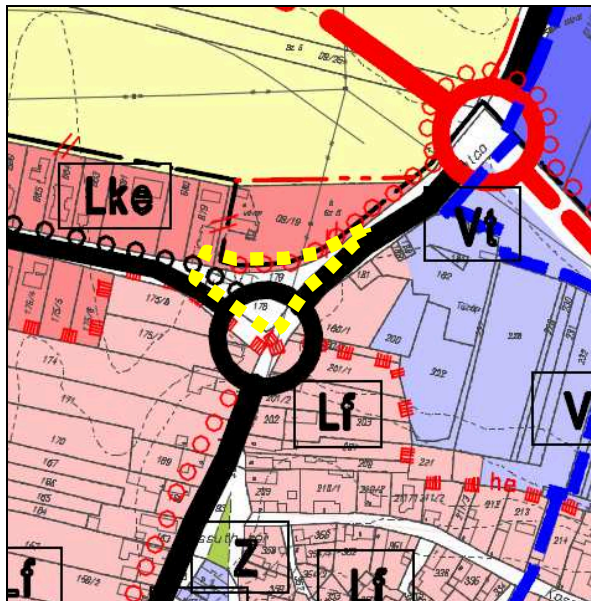


1. tervezési terület lehatárolása

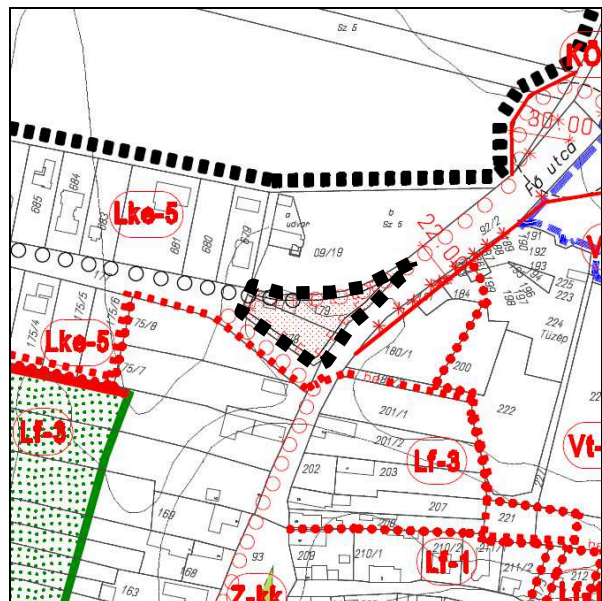
A tervezési területen belül változással érintett terület: 177, 178 és 179 helyrajzi számú területek.

A Rév utca elején, a kerékpárút kialakításához új szabályozási szélesség szükséges, módosítani kell a lakóterület határát. A kertvárosias lakóterület területfelhasználás, valamint az Lke-5 építési övezet módosítása közötti közlekedési területre, a tervezett kerékpárút megvalósítása érdekében. A tervezési terület a HÉSZ 3. melléklete szerint elővásárlási joggal érintett terület.

A hatályos településszerkezeti terven a 178 és 179 helyrajzi számú területekről azonban hiányzik a kertvárosias lakóterület jelölése (színezés), amelyet a jelenlegi eljárásban javasolt javítani. A településszerkezeti terven – a javítás eredményeképpen - új beépítésre szánt terület jelölésre kerül sor a 178 és 179 helyrajzi számú területeken.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



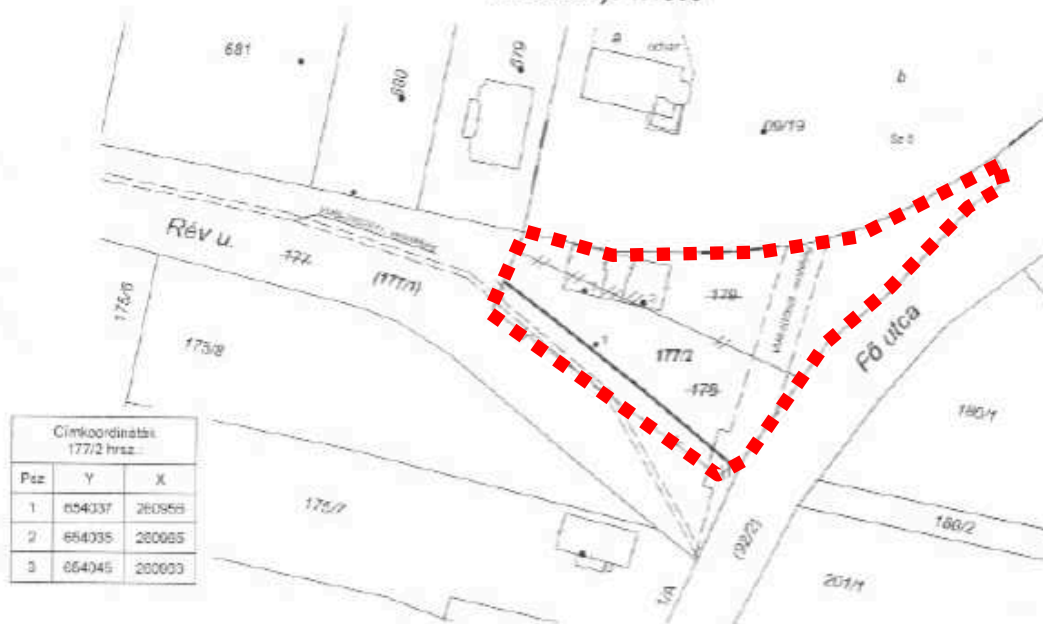
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete



Légifotó a tervezett változással érintett területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 177, 178, 179 helyrajzi számú telekcsoporthoz újraosztásáról  
Méretarány: 1:1000



| Változás előtti állapot |           |                     |        |         |     | Változás utáni állapot |                   |                     |          |         |     | Megjegyzés   |                          |        |                   |
|-------------------------|-----------|---------------------|--------|---------|-----|------------------------|-------------------|---------------------|----------|---------|-----|--|--------------------------|--------|-------------------|
| Hrsz.                   | Ábrázolat |                     |        | Terület | Ak. | Hrsz.                  | Ábrázolat         |                     |          | Terület | Ak. |  | Szoigalmi és egyéb jogok |        |                   |
|                         | jel       | műv. ága            | min. o |         |     |                        | ha.m <sup>2</sup> | jel                 | műv. ága |         |     |  |                          | min. o | ha.m <sup>2</sup> |
|                         |           |                     |        |         |     |                        |                   |                     |          |         |     |  |                          |        |                   |
| 1                       | 2         | 3                   | 4      | 5       | 6   | 7                      | 8                 | 9                   | 10       | 11      | 12  | 13   | 14                       |        |                   |
| 177                     | -         | Kivett közterület   | -      | 0.4310  | -   | 177/1                  | -                 | Kivett közterület   | -        | 0.4473  | -   | Vezetékgig 45 m2-re VMB-80/2009.<br>Vezetékgig 314 m2-re VMB-296/2011.<br>Jogosult: ELMÜ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) |                          |        |                   |
| 178                     | -         | Kivett üzlet, udvar | -      | 0.0762  | -   | 177/2                  | -                 | Kivett üzlet, udvar | -        | 0.1547  | -   | Vezetékgig 241 m2-re VMB-80/2009.<br>Jogosult: ELMÜ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)                                      |                          |        |                   |
| 179                     |           | Kivett üzlet, udvar | -      | 0.0953  |     |                        |                   |                     |          |         |     |  |                          |        |                   |
| Ossz.:                  |           |                     | -      | 0.6025  | -   |                        | -                 |                     | -        | 0.6025  | -   | -  |                          |        |                   |



## 2. tervezési terület

Mártírok útja – Köztársaság utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Ady Endre utca által határolt terület



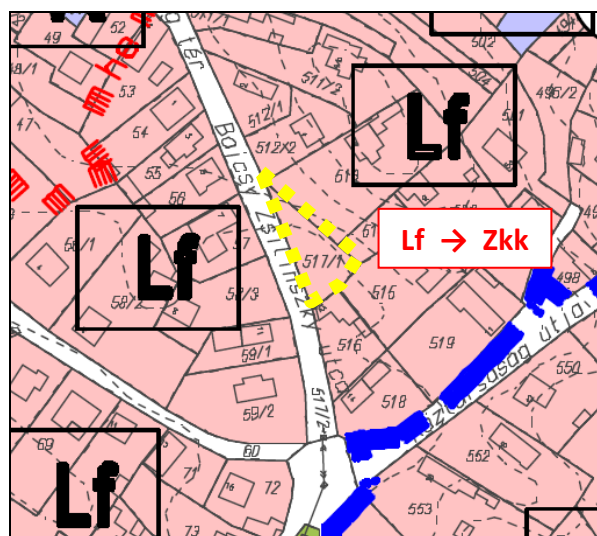
2. tervezési terület lehatárolása

A tervezési területen belül változással érintett terület: 517/1 helyrajzi számú terület.

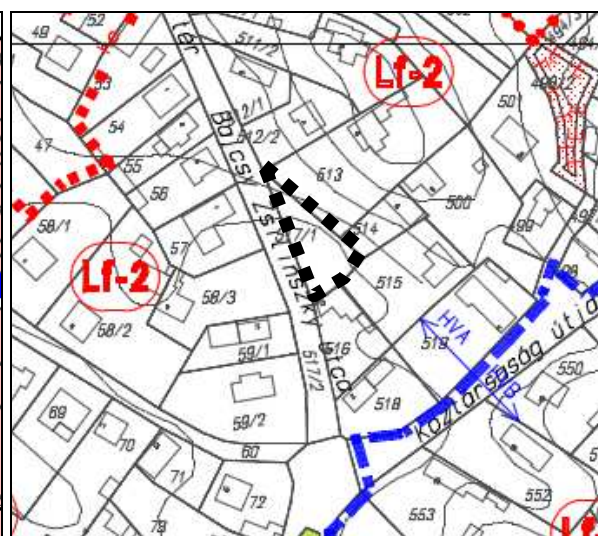
A szóban forgó ingatlan a hatályos településrendezési tervek szerint falusias lakóterület területfelhasználással, Lf-2 építési övezetbe sorolt ingatlan.

Az ingatlan területe 575 m<sup>2</sup> kivett közterület, tulajdonosa Szigetmonostor Község Önkormányzata. A telek jelenleg nem beépített, fásított zöldterületként funkcionál.

Javasolt az ingatlan területfelhasználásának és övezeti besorolásának módosítása zöldterület közkert övezetre, a jelenlegi és a jövőben tervezett területhasználata alapján.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



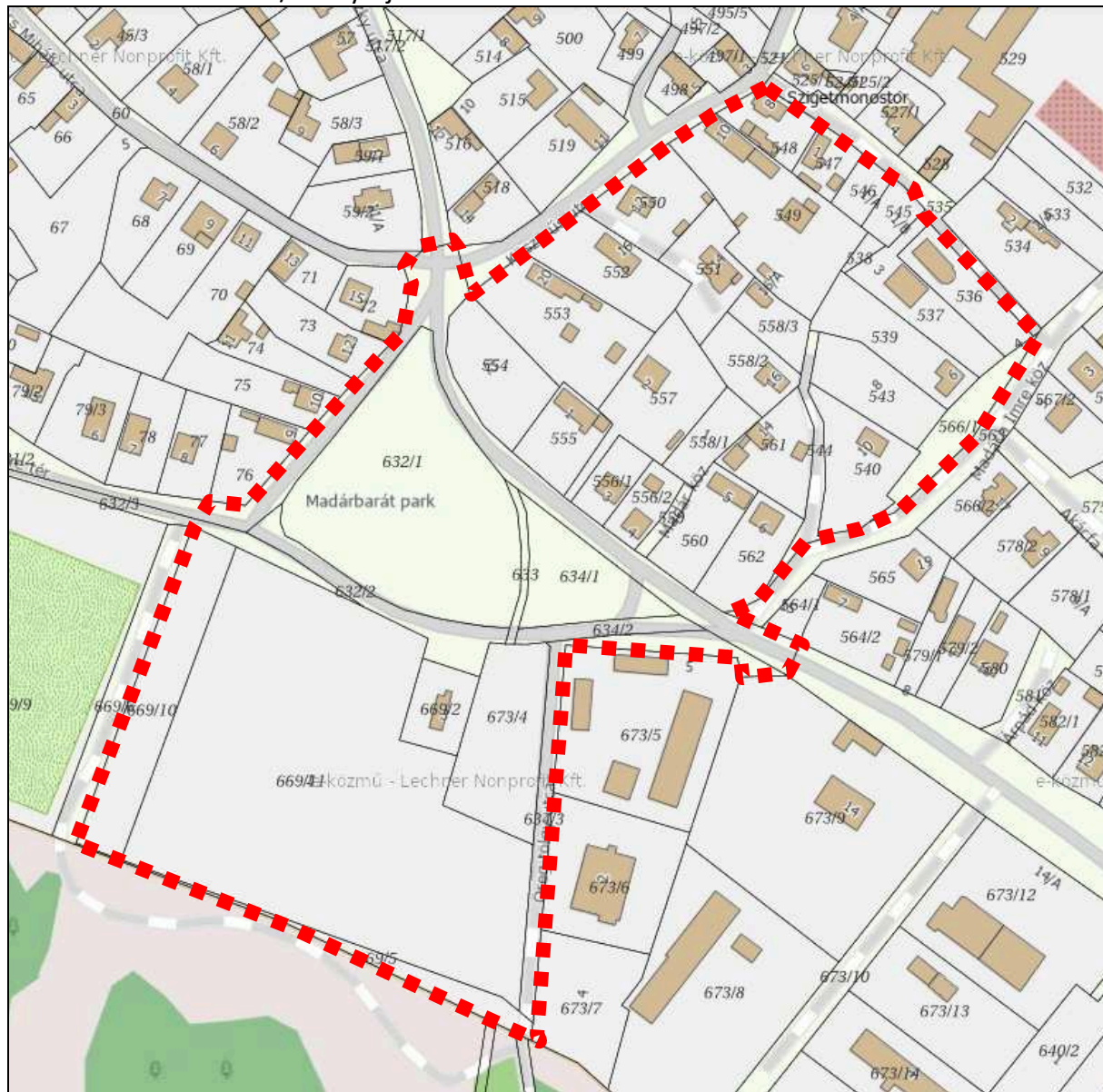
*Légifotó a tervezési területről*

<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>



### 3. tervezési terület

Bajcsy-Zsilinszky utca – Köztársaság utca – Munkácsy utca – Akácfa utca - Öreg tölgy utca – belterület határa – 669/6 helyrajzi számú út – Madách tér által határolt terület



3. tervezési terület lehatárolása

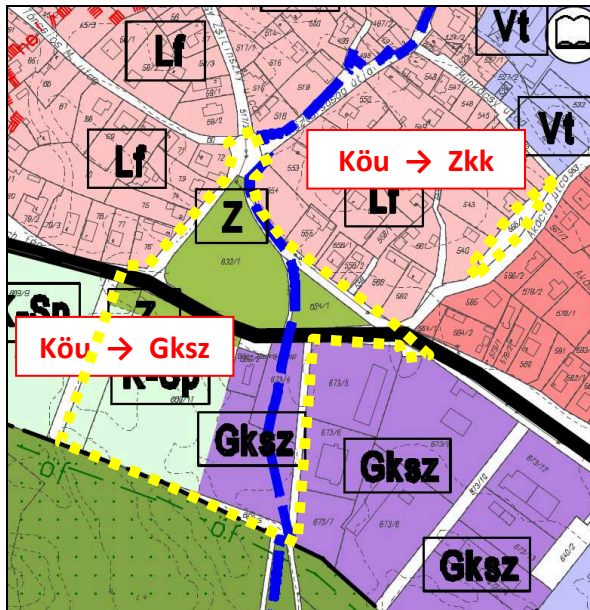
A tervezési területen belül változással érintett területek: 632/1-3, 633, 634/1-3, 669/2, 673/4 és 566/1 helyrajzi számú területek.

A Madárbarát-park megvalósulása után a telekhatárok rendezése tervezett a közkert és a szomszédos területek vonatkozásában, a határoló utak szabályozásának pontosításával.

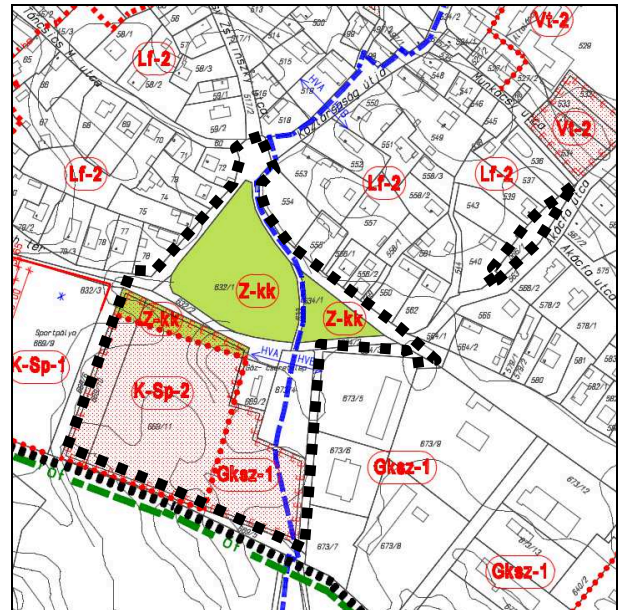
A 669/2 helyrajzi számú gazdasági terület telekhatárrendezésével új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett 229 m<sup>2</sup>-en.

Az 566/1 helyrajzi számú ingatlan hatályos településrendezési eszközök szerinti közúti közlekedési terület területfelhasználásának módosítása javasolt zöldterület-közkertre, a jelenlegi és a jövőben tervezett területhasználat alapján, a települési zöldterület nagyságának növelése érdekében.





A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



Légifotó a tervezési területről

<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>



**SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
**EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN 2025-M1**

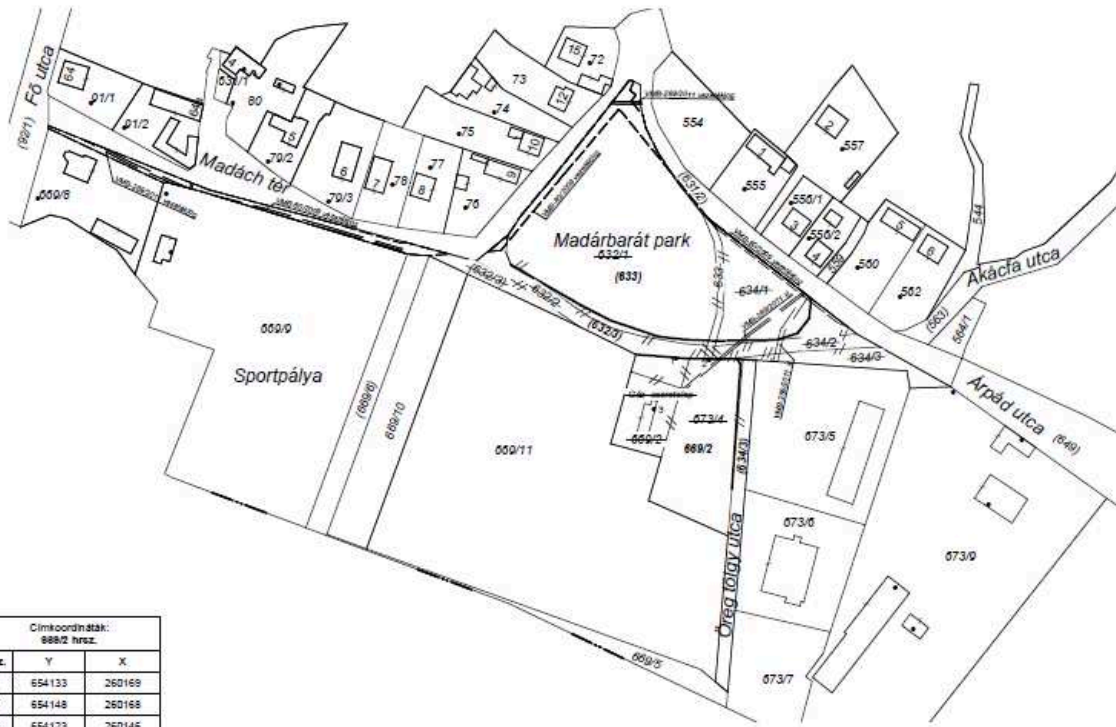
Telektér Kft.  
 2015 Szigetmonostor, Bajcsy Zs. E. u. 2.  
 Munka száma: 6-4/2019.

Iktató szám: /2019.  
**Szigetmonostor** község  
 belterület  
 Adatszolgáltatás Iktató száma: 2- 003/2019.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 632/1, 632/2, 632/3, 633, 634/1, 634/2, 634/3, 669/2, 673/4 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:2000

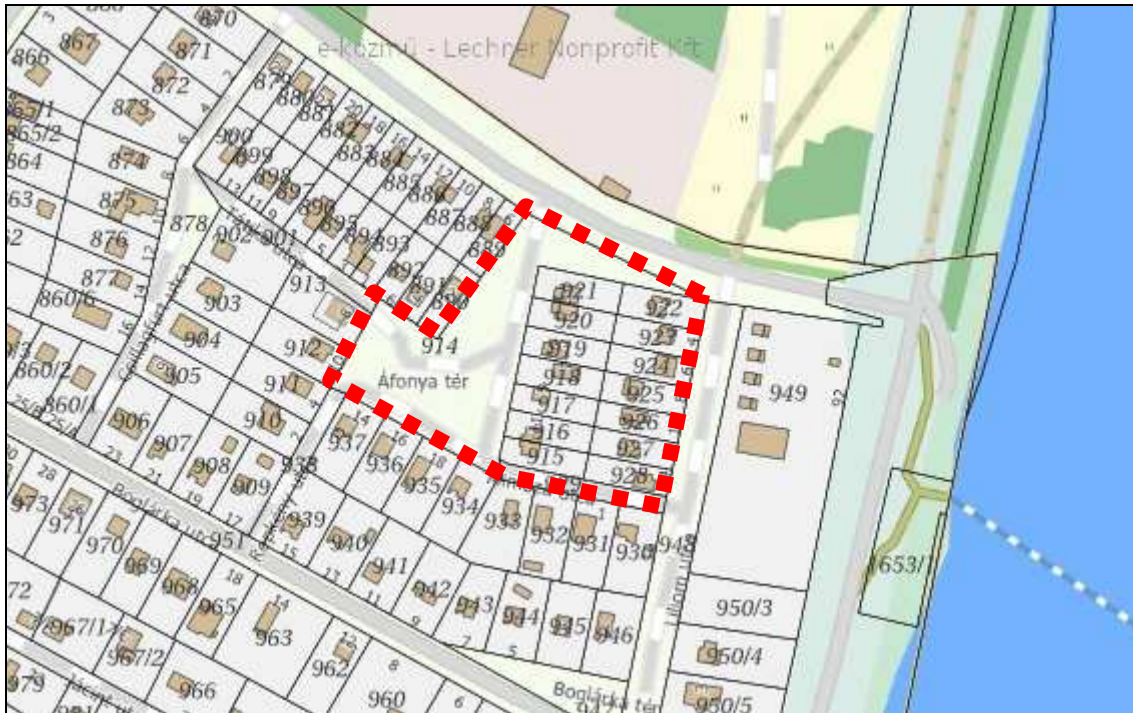


| Címkoordináták:<br>8882 hrsz. |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| Psz.                          | Y      | X      |
| 1                             | 654133 | 260169 |
| 2                             | 654148 | 260168 |
| 3                             | 654123 | 260146 |

| Változás előtti állapot |           |                            |       |                   |     | Változás utáni állapot |           |                    |       |                   |     |  |    | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|----------------------------|-------|-------------------|-----|------------------------|-----------|--------------------|-------|-------------------|-----|--|----|------------|
| Hrsz.                   | Airesztet |                            |       | Terület           | Ak. | Hrsz.                  | Airesztet |                    |       | Terület           | Ak. | Szoigalmi és egyéb jogok   |    |            |
|                         | jel       | műv. ága                   | mn. o | ha.m <sup>2</sup> |     |                        | jel       | műv. ága           | mn. o | ha.m <sup>2</sup> |     |  |    |            |
| 1                       | 2         | 3                          | 4     | 5                 | 6   | 7                      | 8         | 9                  | 10    | 11                | 12  | 13   | 14 |            |
| 632/1                   | -         | Kivett közterület          | -     | 0.6636            | -   | 632/3                  | -         | Kivett helyi közút | -     | 0.3154            | -   | Vezetéki jog 617 m2-re (VMB-80/2009.) 157 m2-re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út. 72-74.) | -  |            |
| 632/2                   | -         | Kivett közterület          | -     | 0.1069            | -   | 633                    | -         | Kivett közterület  | -     | 0.7970            | -   | Vezetéki jog 508 m2-re (VMB-80/2009.) 95 m2-re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út. 72-74.)  | -  |            |
| 632/3                   | -         | Kivett közterület          | -     | 0.0899            | -   | 634/3                  | -         | Kivett helyi közút | -     | 0.0923            | -   | -  | -  |            |
| 633                     | -         | Kivett közút               | -     | 0.0194            | -   | 669/2                  | -         | Kivett telephely   | -     | 0.3284            | -   | Vezetéki jog 23 m2-re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út. 72-74.)                           | -  |            |
| 634/1                   | -         | Kivett közterület          | -     | 0.1587            | -   |                        |           |                    |       |                   |     |  |    |            |
| 634/2                   | -         | Kivett közterület          | -     | 0.0431            | -   |                        |           |                    |       |                   |     |  |    |            |
| 634/3                   | -         | Kivett közterület          | -     | 0.1460            | -   |                        |           |                    |       |                   |     |  |    |            |
| 669/2                   | -         | Kivett telephely           | -     | 0.0809            | -   |                        |           |                    |       |                   |     |  |    |            |
| 673/4                   | -         | Kivett beépítetlen terület | -     | 0.2246            | -   |                        |           |                    |       |                   |     |  |    |            |
| Össz.:                  |           |                            | -     | 1.5331            | -   |                        | -         |                    | -     | 1.5331            | -   | -  | -  |            |

#### 4. tervezési terület

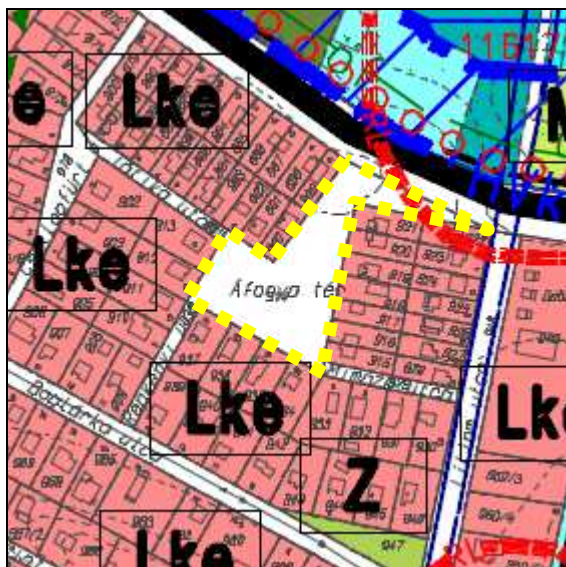
Áfonya tér és Monostori utca – Liliom utca – Mimóza utca által határolt terület



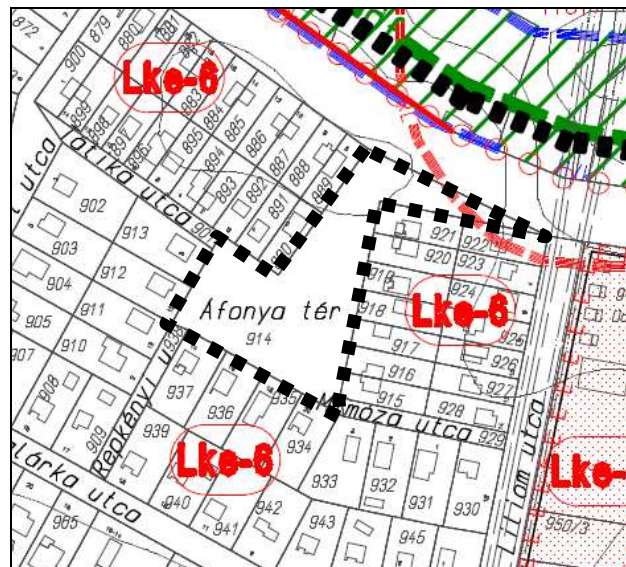
4. tervezési terület lehatárolása

A tervezési területen belül változással érintett terület: 914 helyrajzi számú terület

Az Önkormányzat egy kerékpáros túrakört létesít, melynek eredményeként szeretne egy emlékhelyet létesíteni a hajdani Kolostornak. Az Áfonya tér (hrsz.: 914) lenne az emlékhely helyszíne, de a jelenlegi közlekedési övezet területén a tervezett kialakítás nem valósítható meg. Ezért az Áfonya tér területét közkertre javasolt módosítani, ami „egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat”.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



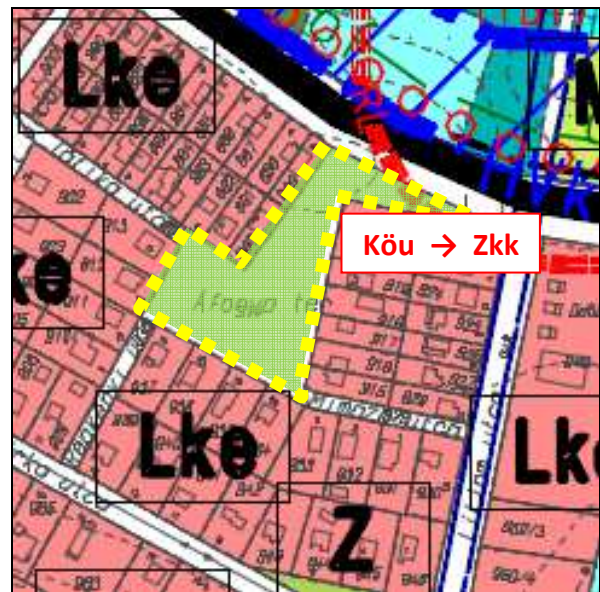
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével





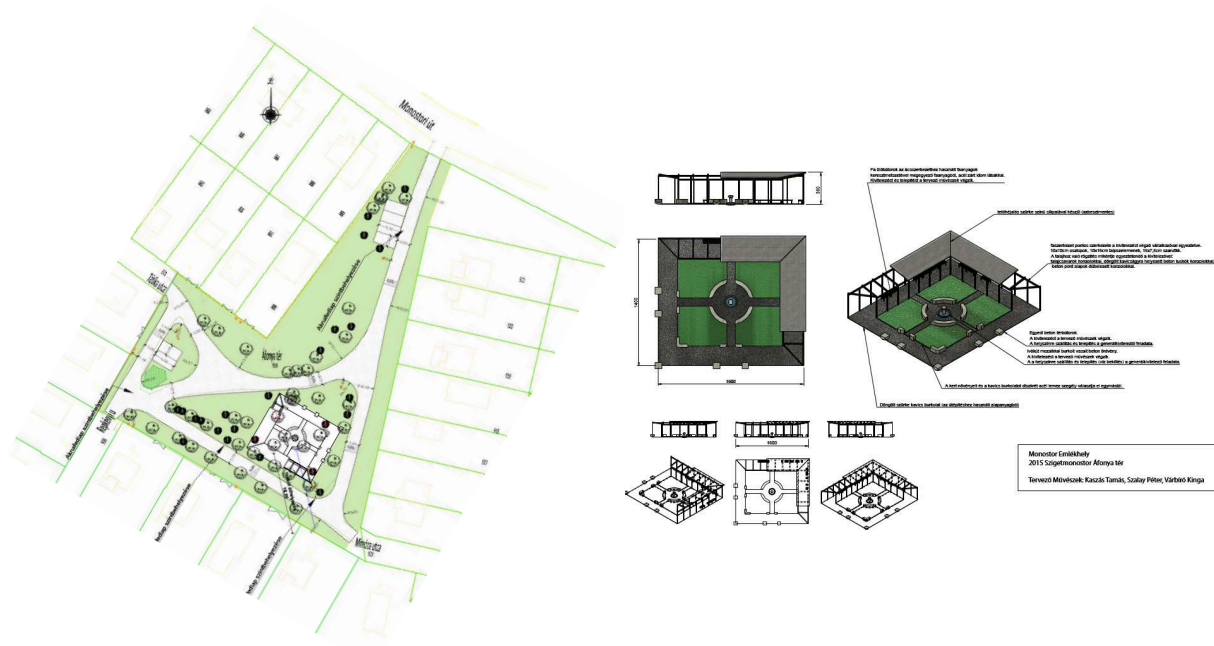
Légifotó a tervezési területről

<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>



Tervezett módosítás bemutatása

Közkertben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, a legkisebb zöldfelület 60 %. A tervezett kialakítás a tervezett szabályozási paraméterek mellett megvalósítható.

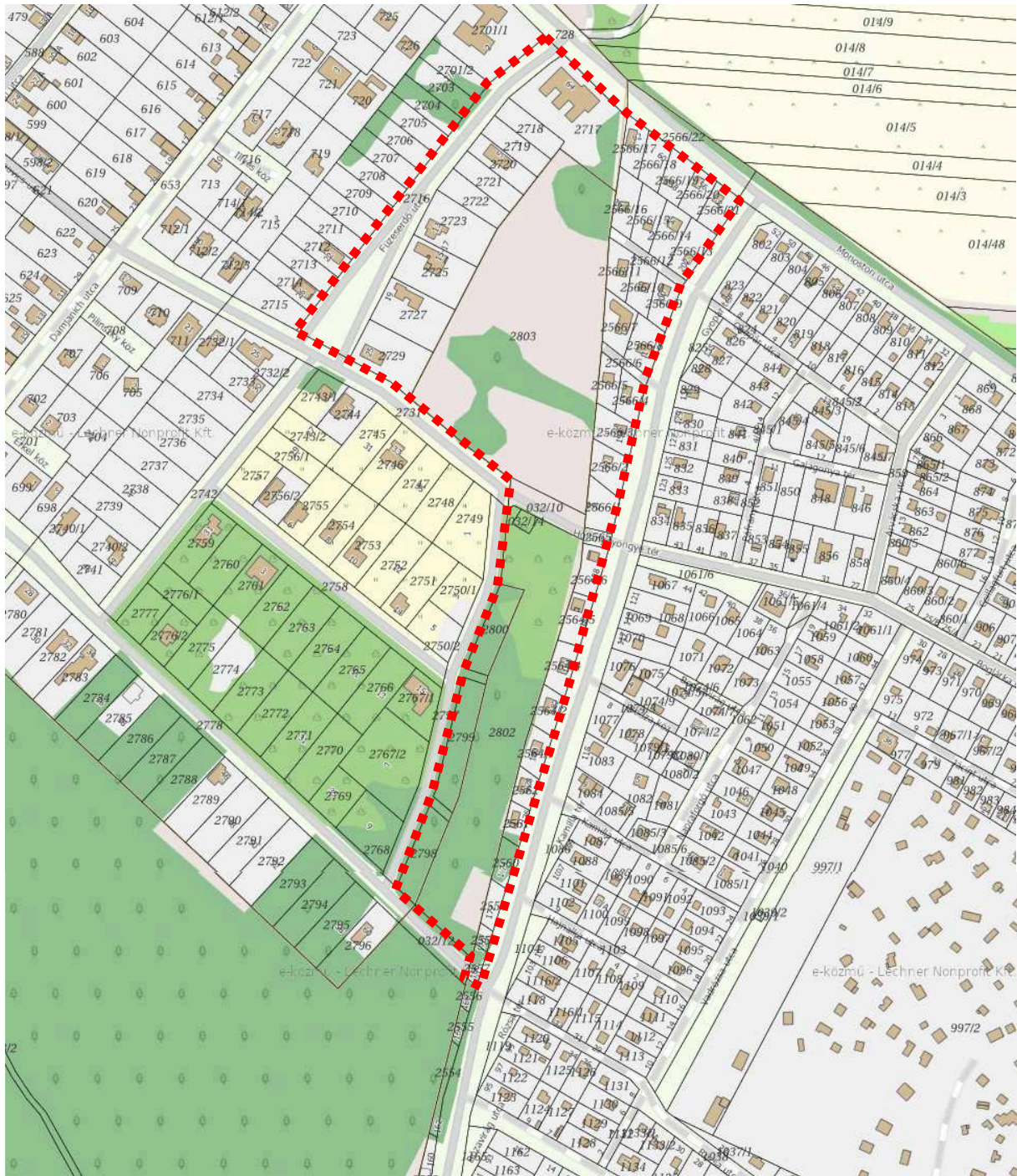


Az Áfonya tér tervezett kialakítása



## 5. tervezési terület

Monostori utca - Horánygyöngye utca – Árpád utca – Piac utca – Martinovics utca –  
Füzeserdő utca által határolt terület



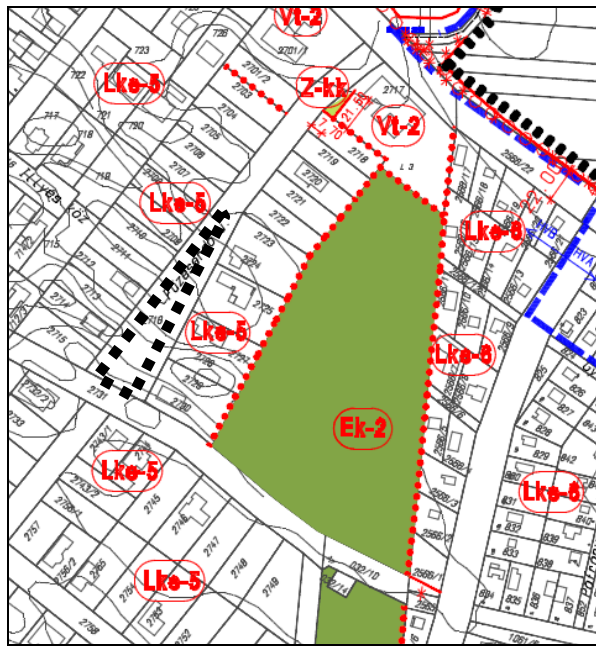
5. tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület északi részén változással érintett terület a Füzeserdő utcában (2716 helyrajzi számú terület) már kialakított zöldfelület, amelynek közúti közlekedési terület területfelhasználásának módosítása javasolt zöldterület-közpark területre a meglévő állapot alapján, cca 1200 m<sup>2</sup> területen.

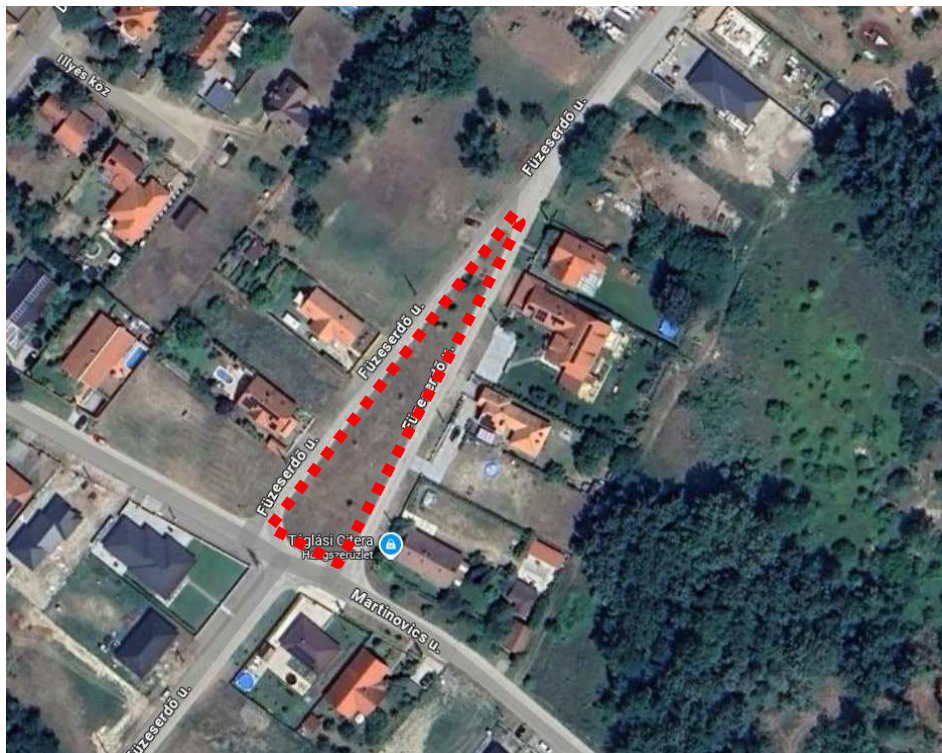




A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



Légifutó a változással érintett területről

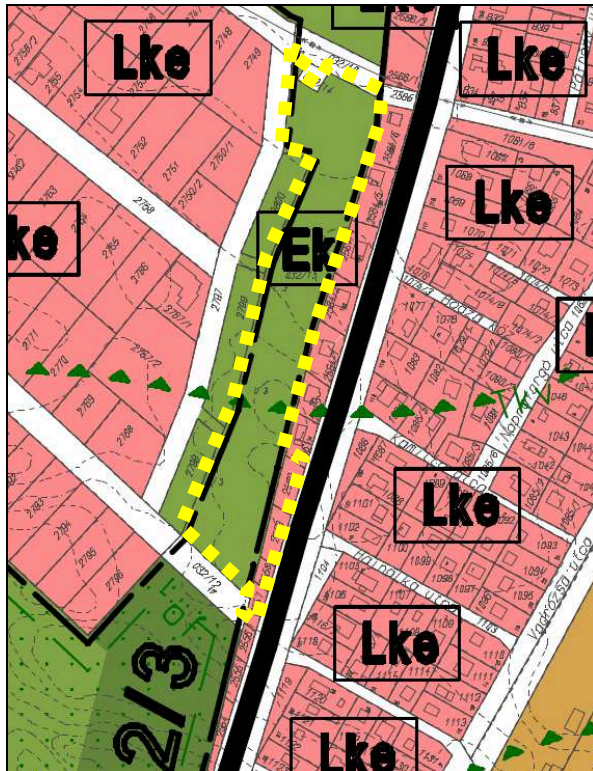
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

A tervezési terület déli részén változással érintett terület: 2557, 2558, 2559 helyrajzi számú területek, valamint a 2802 helyrajzi számú terület egy része.

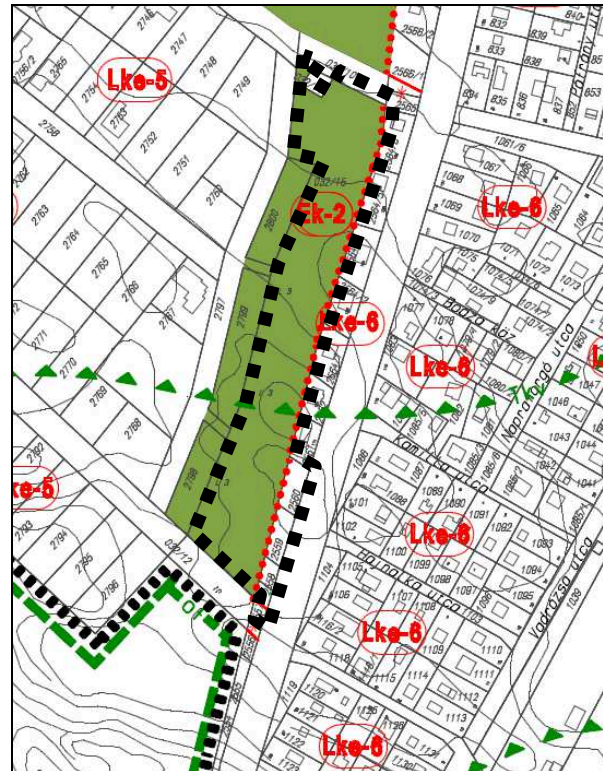
A 2557-2559 helyrajzi számú ingatlanok a hatályos településrendezési terv szerint kertvárosias lakóterületként, Lke-6 építési övezetben nyilvántartott telkek, azonban jelenlegi méretük miatt önállóan beépítésre alkalmatlan területek. Javasolt a 2557 helyrajzi számú ingatlant érintő útszabályozás megvalósítása után a szóban forgó Lke-6 építési övezetben



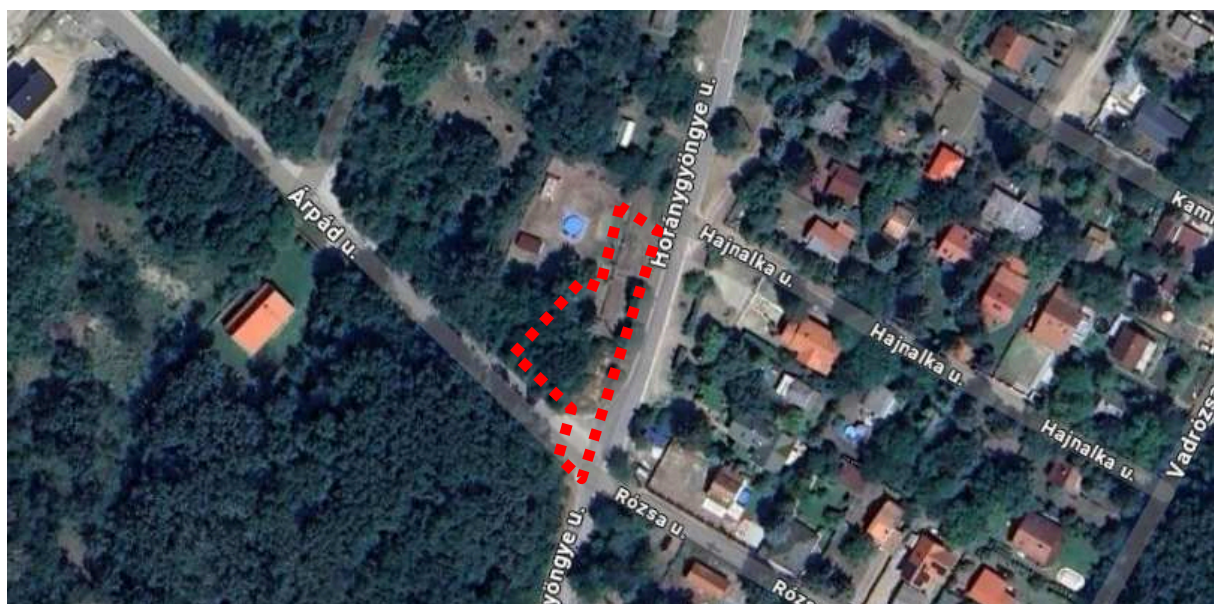
lévő telkek összevonása, illetve a szomszédos 2802 helyrajzi számú ingatlan közjóléti erdőterület egy részének kertvárosias lakóterületre történő módosítása, az Lke-6 építési övezet beépítési paramétereinek figyelembevételével. A tervezett telekalakítás új beépítésre szánt terület kijelölésével valósítható meg a változási vázrajz tervezet szerint. A 2559 helyrajzi számú területből a telekalakítás után visszamaradó telekrészt „csereterületként” javasolt közjóléti erdőterületbe vagy zöldterület-közkert övezetbe sorolni, mivel a telekrész méretei nem felelnek meg az építési övezeti előírásoknak.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével

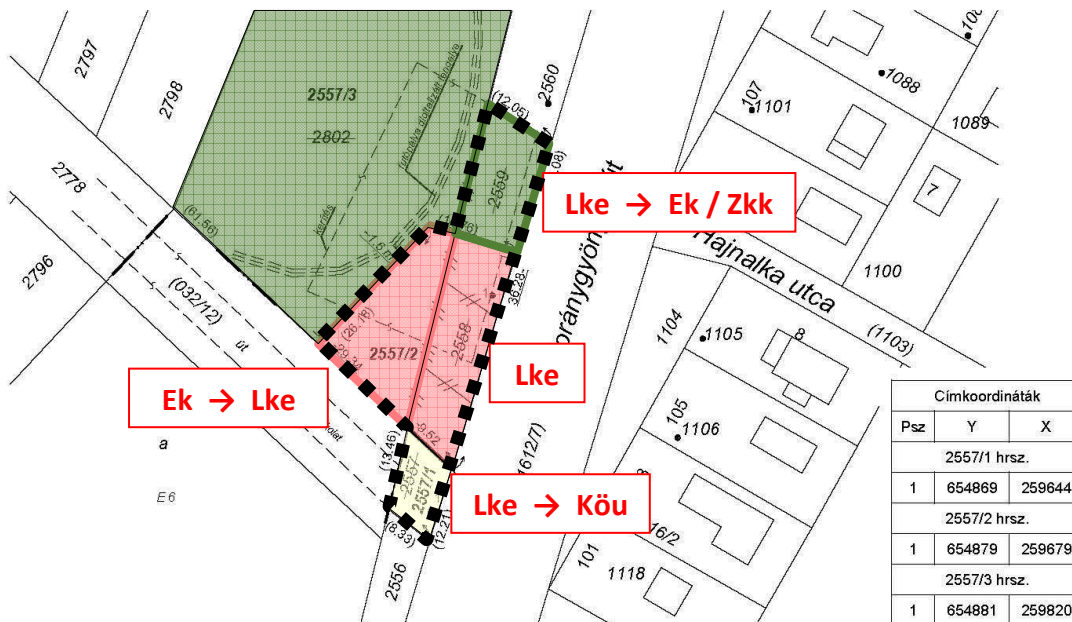


Légifotó a változással érintett területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

## VÁLTOZÁSI VÁZLAT TERVEZET!

a 2557, 2558, 2559, 2802 helyrajzi számú telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000



| Változás előtti állapot |           |                            |            |                              |     | Változás utáni állapot |           |                            |            |                              |     |                             |    | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|----------------------------|------------|------------------------------|-----|------------------------|-----------|----------------------------|------------|------------------------------|-----|-----------------------------|----|------------|
| Hrsz.                   | Alrészlet |                            |            | Terület<br>ha.m <sup>2</sup> | Ak. | Hrsz.                  | Alrészlet |                            |            | Terület<br>ha.m <sup>2</sup> | Ak. | Szolgalmi és egyéb<br>jogok |    |            |
|                         | jel       | műv. ága                   | o.<br>min. |                              |     |                        | jel       | műv. ága                   | o.<br>min. |                              |     |                             |    |            |
| 1                       | 2         | 3                          | 4          | 5                            | 6   | 7                      | 8         | 9                          | 10         | 11                           | 12  | 13                          | 14 |            |
| 2557                    | -         | Kivett beépítetlen terület | -          | 0.0183                       | -   | 2557/1                 | -         | Kivett beépítetlen terület | -          | 0.0103                       | -   | -                           | -  |            |
| 2558                    | -         | Kivett beépítetlen terület | -          | 0.0123                       | -   | 2557/2                 | -         | Kivett beépítetlen terület | -          | 0.0650                       | -   | -                           | -  |            |
| 2559                    | -         | Kivett beépítetlen terület | -          | 0.312                        | -   | 2557/3                 | -         | Kivett beépítetlen terület | -          | 1.0817                       | -   | -                           | -  |            |
| 2802                    | -         | Kivett beépítetlen terület | -          | 1.0952                       | -   |                        |           |                            |            |                              |     |                             |    |            |
| Össz.:                  |           |                            | -          | 1.1570                       |     |                        | -         |                            | -          | 1.1570                       | -   | -                           | -  |            |



## 6. tervezési terület

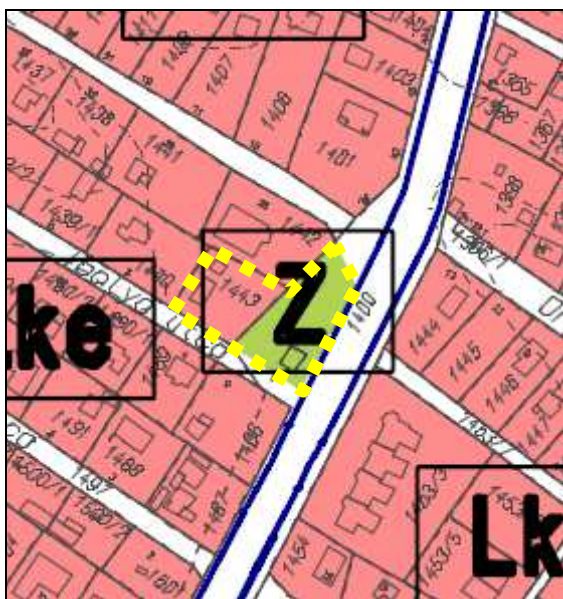
Orgona utca – Vadvirág utca – Ibolya utca Horánygyöngye út által határolt terület



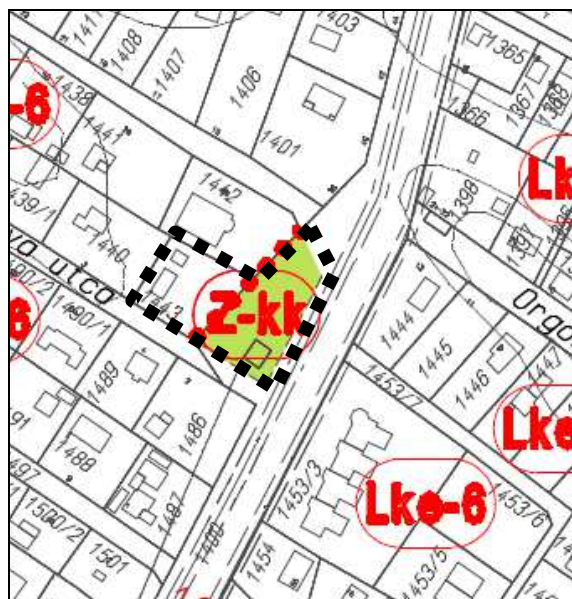
6. tervezési terület lehatárolása

A tervezési területen belül változással érintett terület: 1443 és a 1400/2 helyrajzi számú terület egy része

A Vadvirág utca - Ibolya utca sarki telek érdekében módosítani kell a Z jelű zöldterület (Z-kk övezet) határát. A valóságban az 1443 helyrajzi számú terület tulajdonosa a korábbi túlkerítés miatt jelenleg is használja a területrészt. Az Önkormányzat eladta a szóban forgó területrészt és a telekegyesítés érdekében a Településszerkezeti Tervet és a Szabályozási Tervet is módosítani szükséges. A zöldterület-közkert egy része kertvárosias lakóterületre módosul, új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

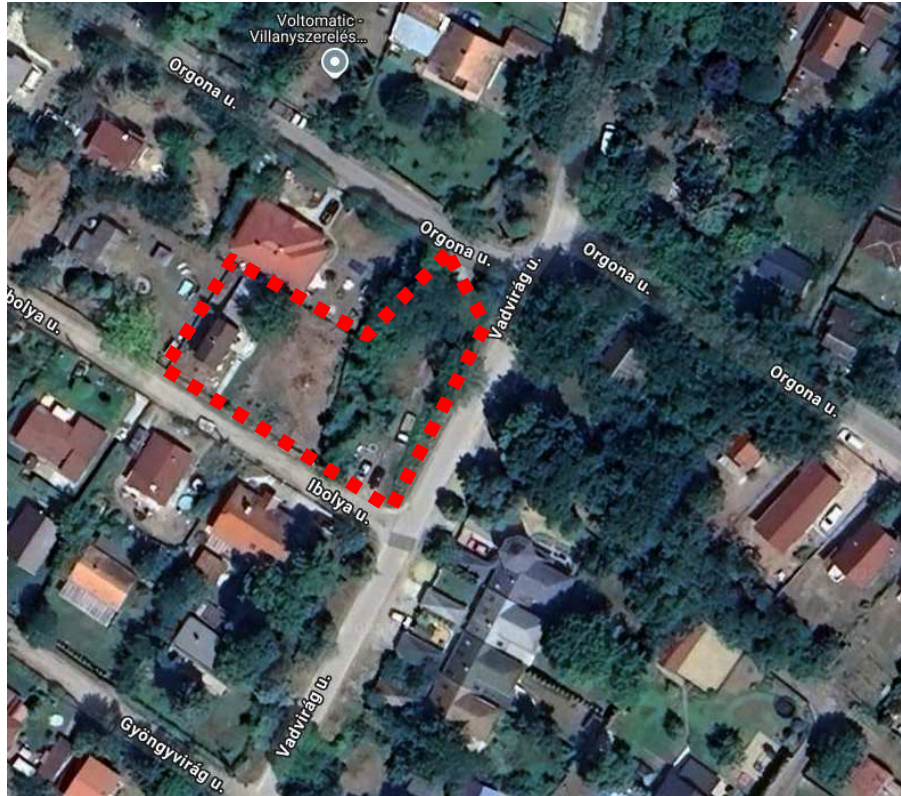


A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével





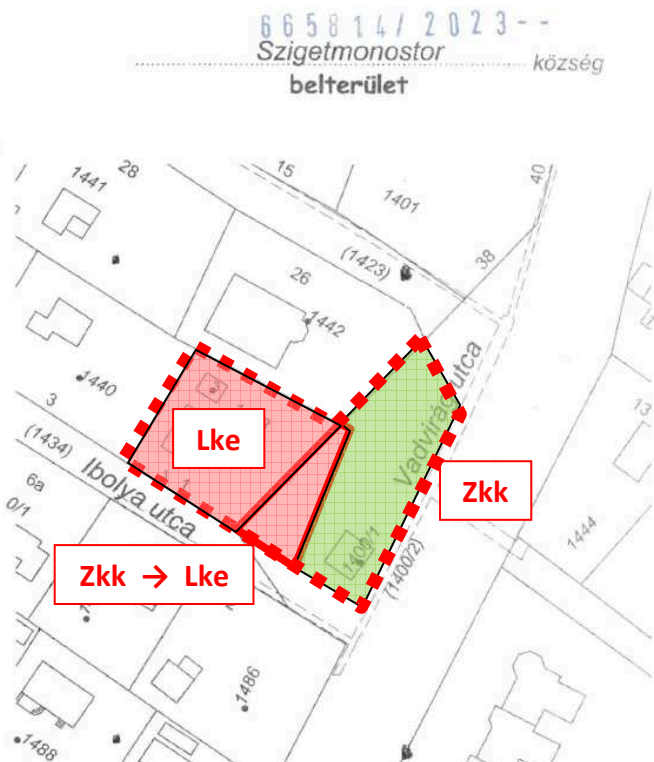
Légifotó a változással érintett területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

Harmath András  
1055 Budapest, Falk Miksa u. 8.  
0670-385-9041  
A munkavégző neve  
Munkaszám: T0708/2022  
**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
a (1400/2), 1443 helyrajzi számú  
földrészletek határrendezéséről  
Méretarány: 1:1000  
2 - 1365 / 2023

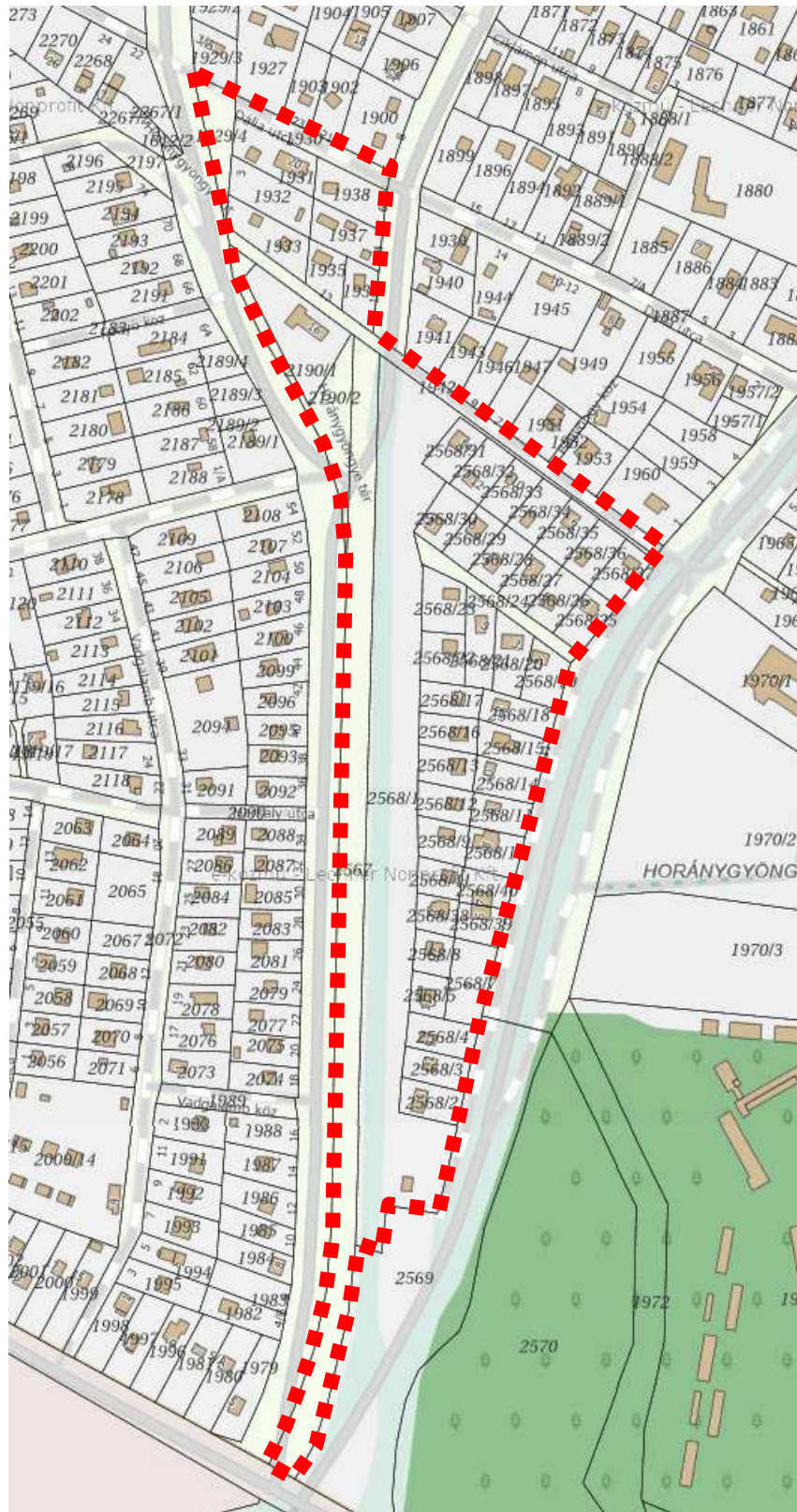
| Címkoordináták |     |        |        |
|----------------|-----|--------|--------|
| Hrsz           | Psz | Y      | X      |
| 1443           | 1   | 655007 | 259047 |
|                | 2   | 655011 | 259054 |
|                | 3   | 655015 | 259061 |

A vázrajz méretlevegélre nem alkalmas.

Hatályon kívül helyezi az 665634/2022 iktatószámú vázrajzot.

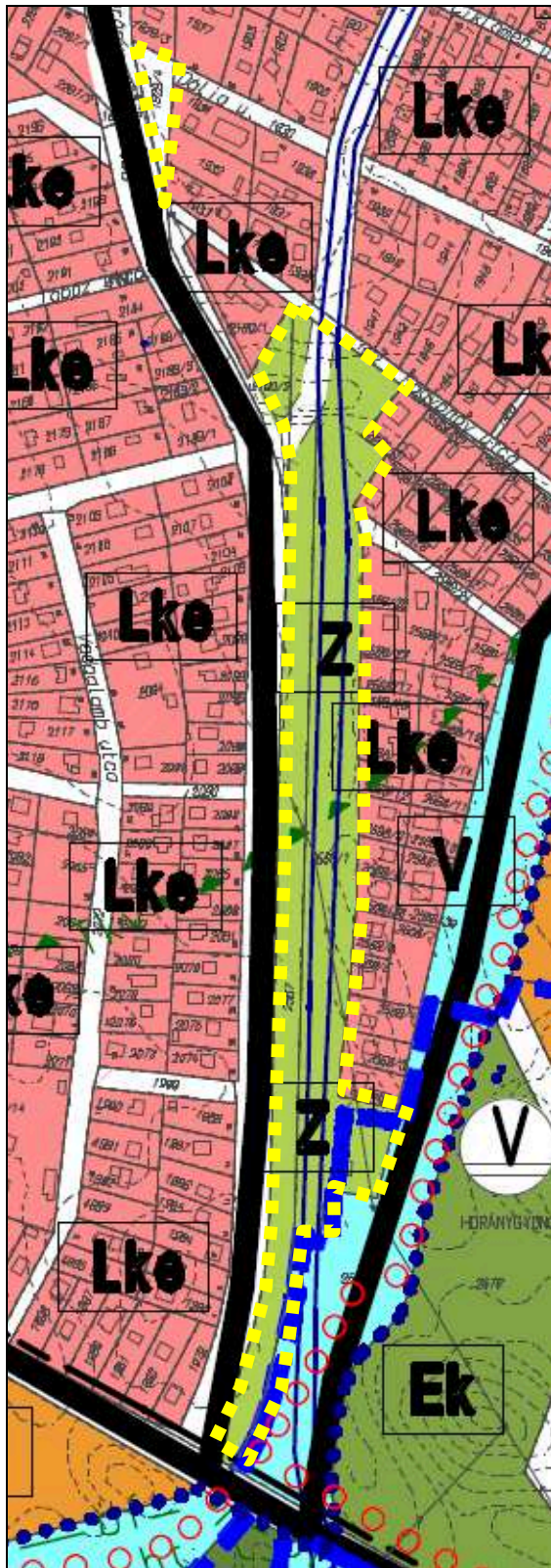


Dália utca – Vadvirág utca - Fagyöngy utca – Parti utca - Szentendrei út – Horánygyöngye utcák által határolt terület

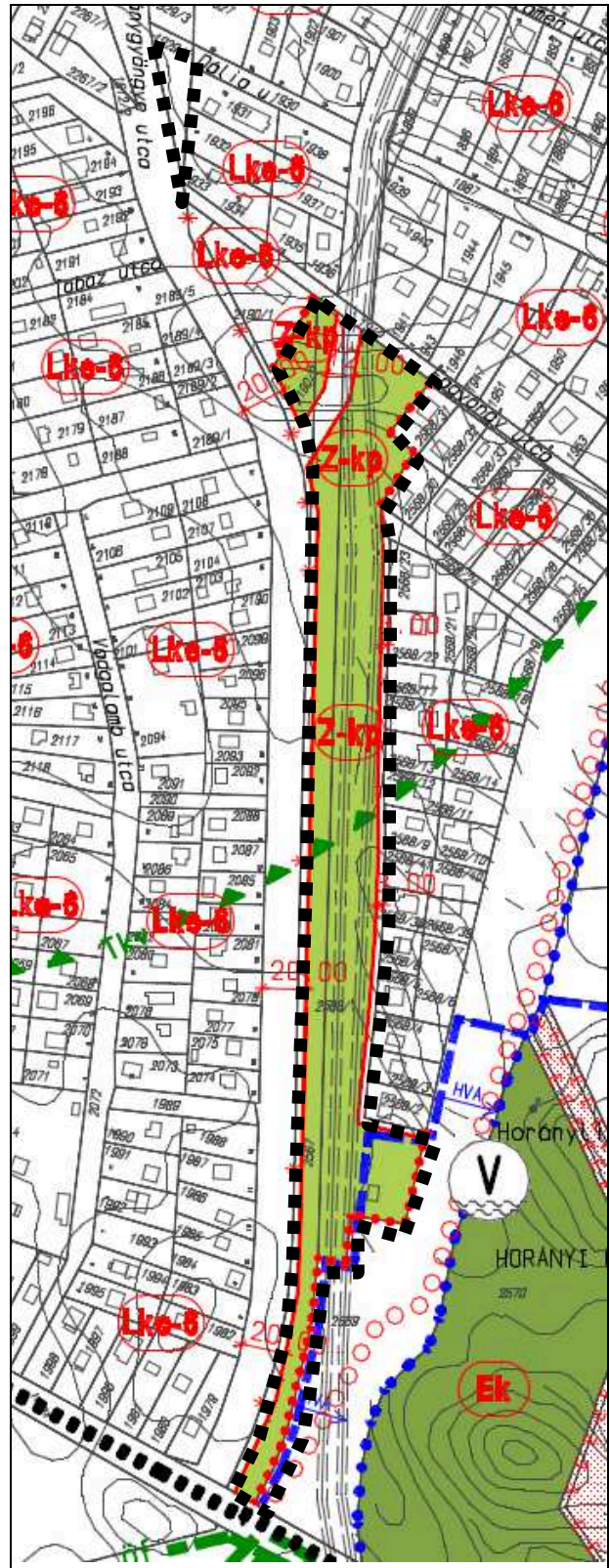


A tervezési területen belül változással érintett területek: a 1612/7, 2190/2, 2567 és 2568/1, valamint a 1929/4 helyrajzi számú területek.





A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



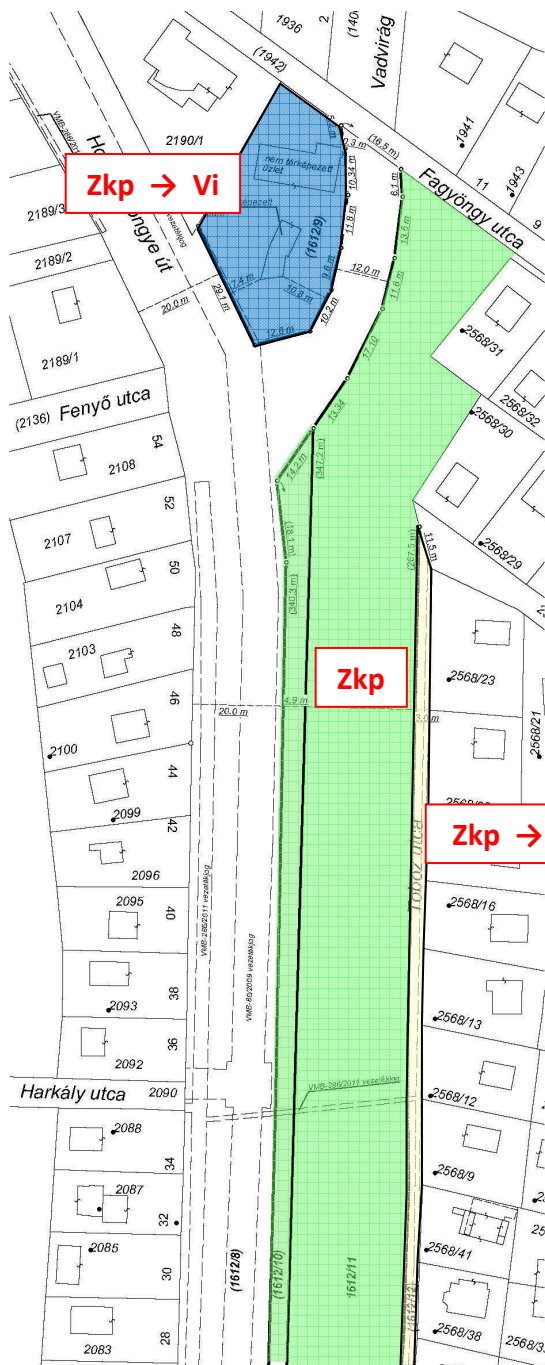
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével

A Dália utca és a Horánygyöngye utca sarkán lévő 1929/4 helyrajzi számú terület jelenlegi közlekedési terület területfelhasználását javasolt zöldterület-közkertre módosítani a terület jelenlegi és jövőben tervezett területhasználatának megfelelően.

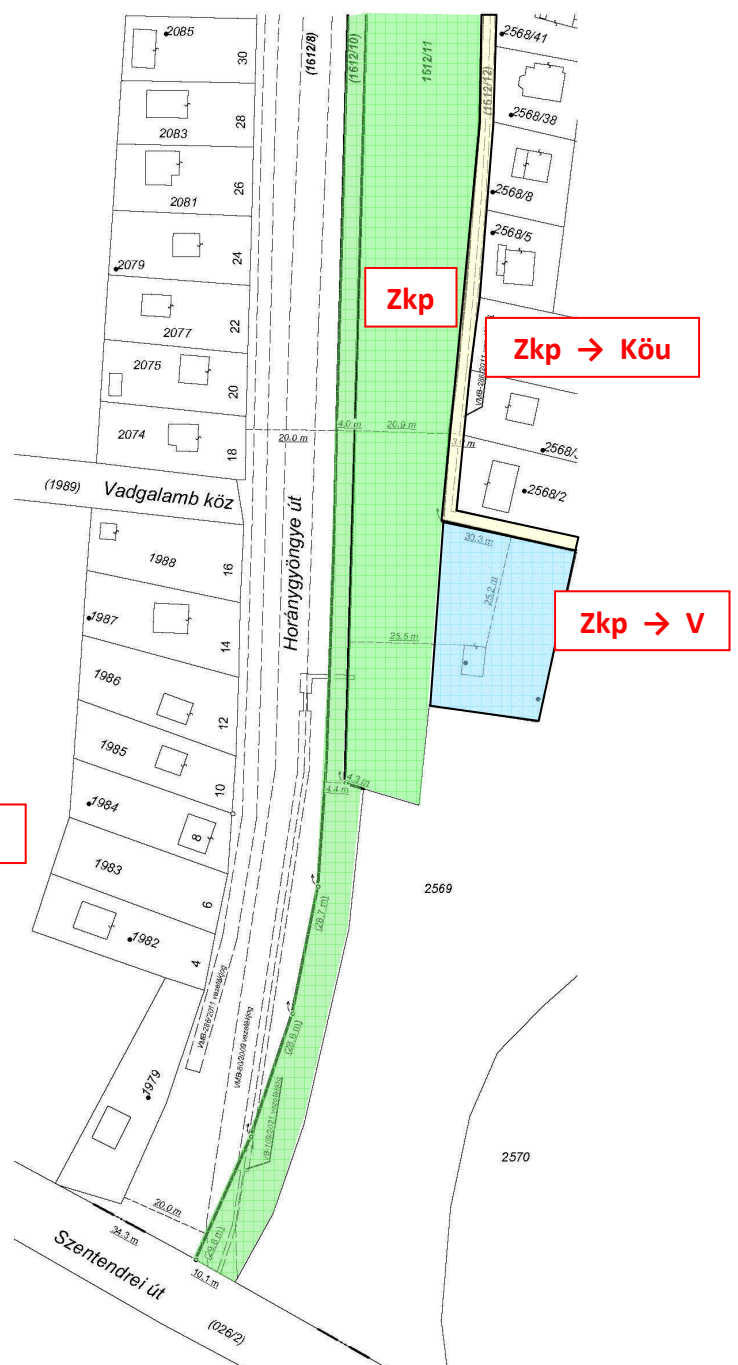


A tervezési terület Fagyöngy utca melletti részén a közpark terület intézményi vegyes területre történő módosítása új beépítésre szánt terület kialakításával, valamint a terület Toboz utca felé eső részén vízgazdálkodási terület kijelölése, továbbá a Toboz utca szabályozása tervezett. Az érintett területen a területhasználatnak, a meglévő állapotnak megfelelő telekkönyvi és jogi állapot érdekében területcsere, valamint a telekhatárok pontosítása vált szükségessé, amelyhez a szabályozási feltételeket kell megteremteni. Javasolt egy új, Vi-4 jelű övezet bevezetése, ahol a kialakítható új telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 20%, legnagyobb épületmagasság 4,5 - 6,0 m.

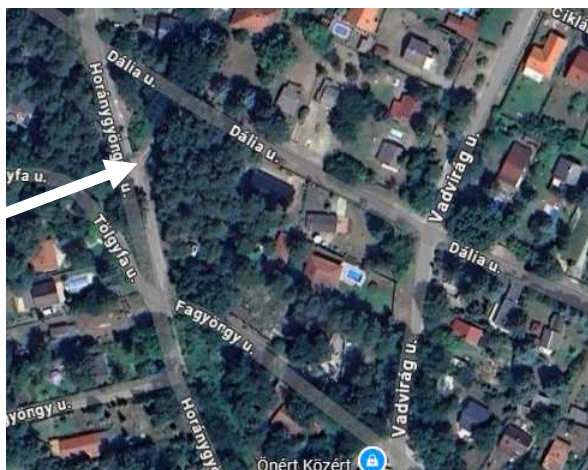
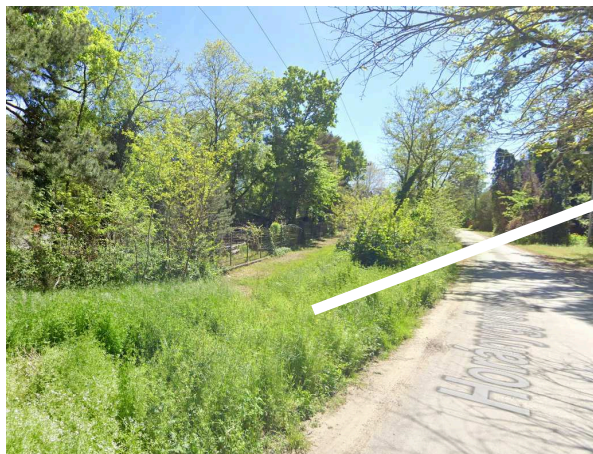
A helyszínrajz északi része:



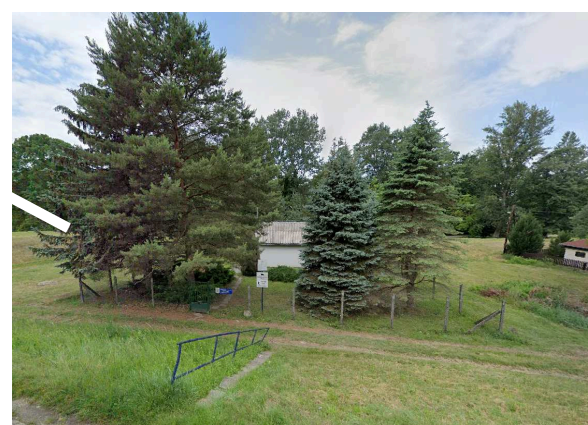
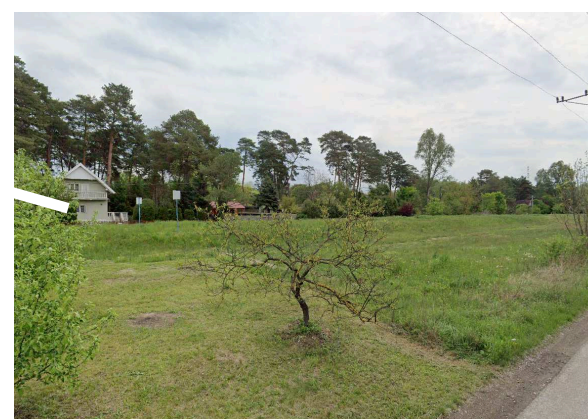
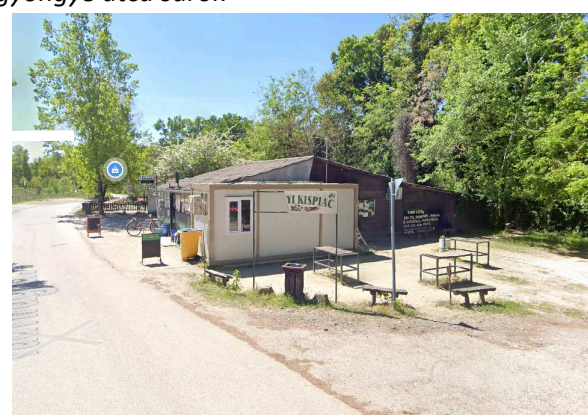
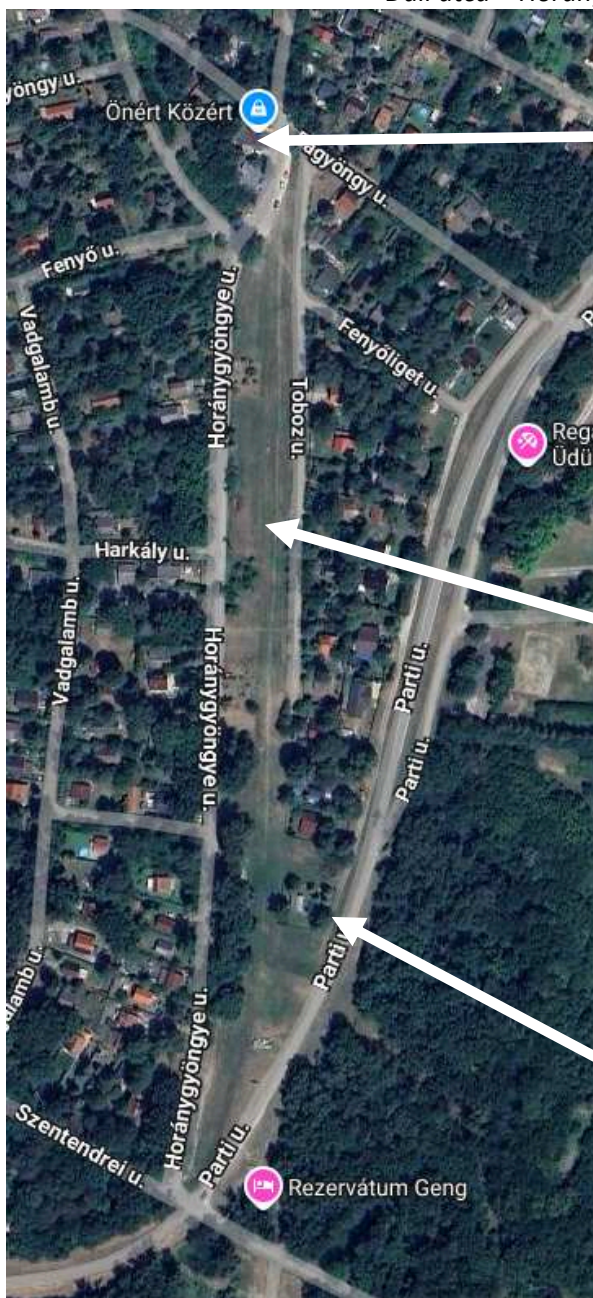
A helyszínrajz déli része:







Dáli utca – Horánygyöngye utca sarok

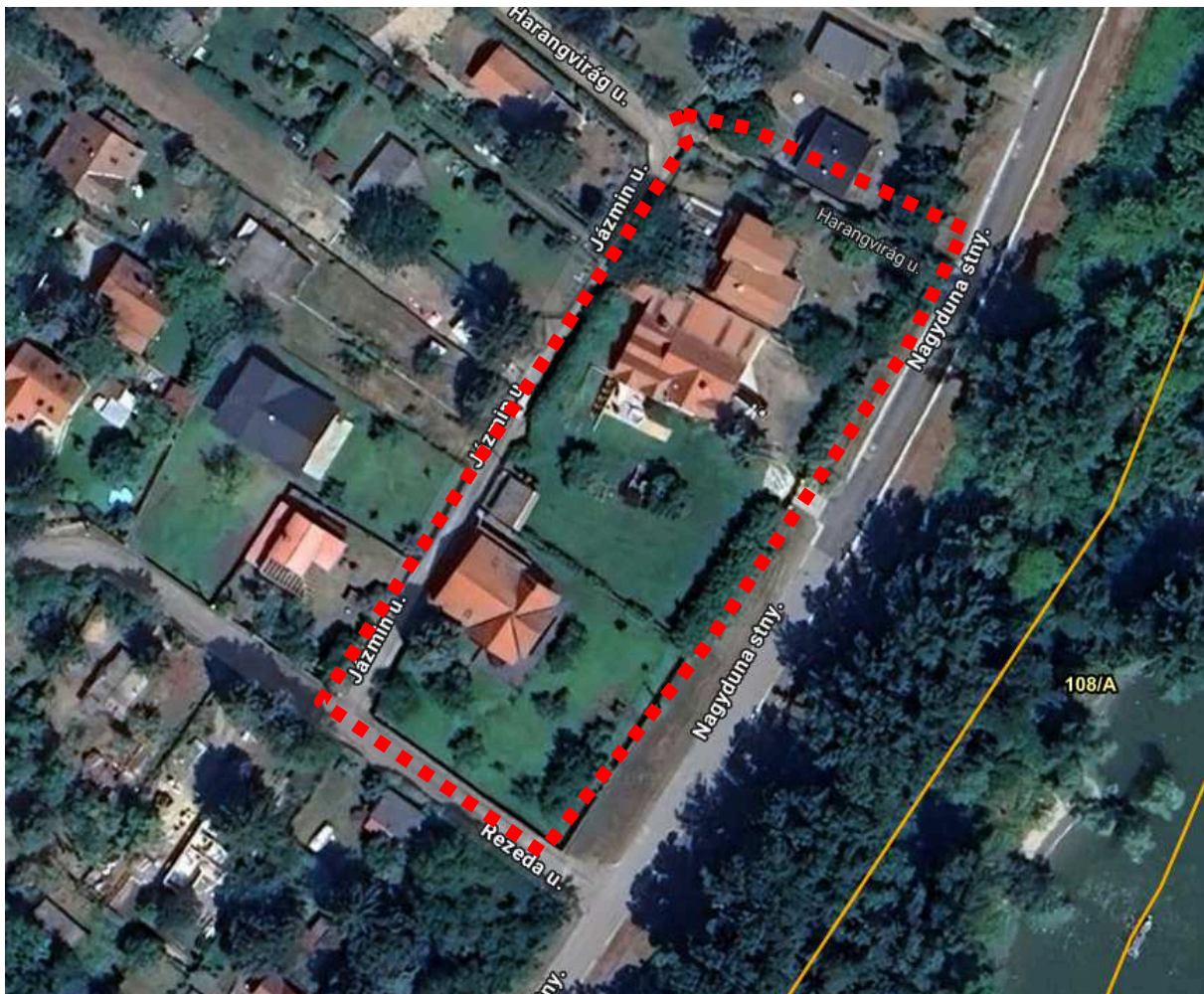


Fotók a tervezési területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>













Fotók a tervezési területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

## 9. tervezési terület

Szentendrei út – 026/2, 059, 1977/1 helyrajzi számú utak



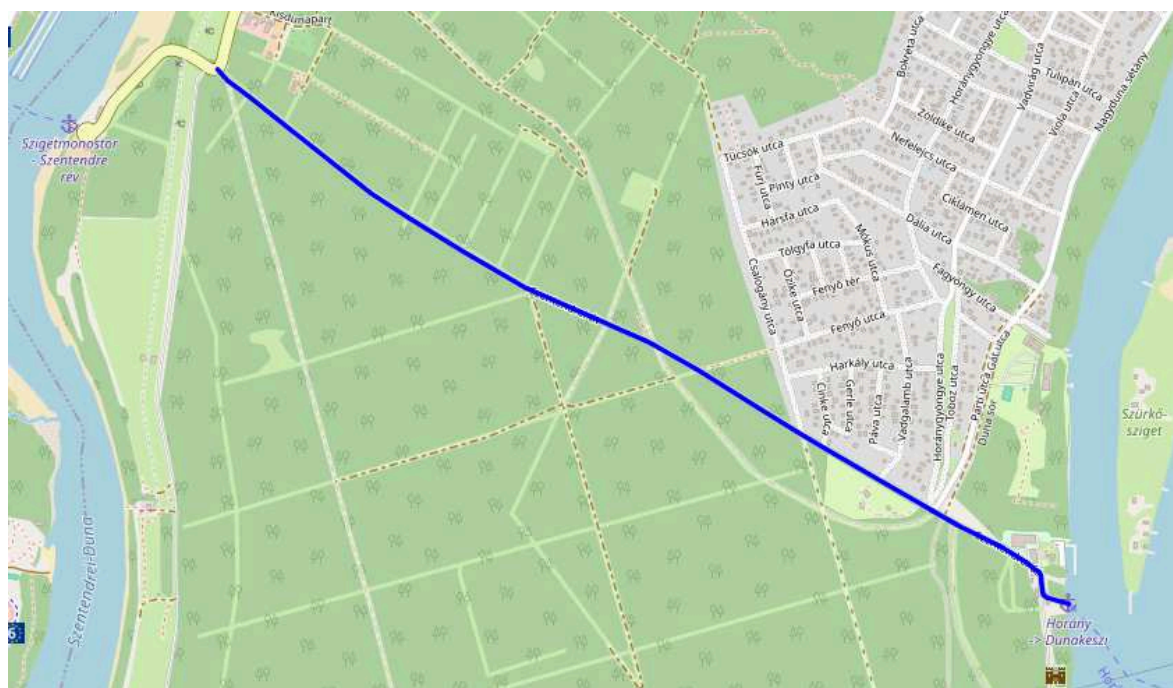
9. tervezési terület lehatárolása



Változással érintett terület: Szentendrei út, 026/2, 059, 1977/1

A Kerékpáros túrakör beruházása során a leendő kerékpárút nyomvonalát szükséges jelölni a Szentendrei úton is (a 11106-os közúton) A kerékpáros túrakör még meg nem jelenített nyomvonala kerékpáros hálózatként történő megjelenítése, kiegészítve a meglévőt. A tervezett módosítás nem eredményez területfelhasználás- és övezetmódosítást.

*A TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-PT1 – HELYI ÉS TÉRSÉGI TURIZMUSFEJLESZTÉS projekt keretében Szigetmonostoron egy gyalog- és kerékpárral egyaránt bejárható, mintegy 12 km hosszú, 10 természeti és helyi történeti múltat bemutató állomással rendelkező aktív turisztikai kör kerül kialakításra, ahol a vízhez, a helyi természeti értékekhez, a tájtörténethez, valamint a társadalomtörténethez kerülhetnek közelebb az ide látogatók. Az útvonal bármely ponton elkezdve gyalog és kerékpárral is bejárható, közvetlenül csatlakozik a tervezett és kivitelezés előtt álló EUROVELO 6 kerékpárúthoz, megvalósulása esetén, az EUROVELO 6 -os nyomvonalon haladva közelíti meg az állomásokat. Az állomások egységes arculattal interaktív módon mutatják majd be az adott terület természeti és történeti információit, és megállópontként is működnek, ahol az edukációs tartalom túl lehetőség van megpihenni. Állomásokként ülőpadokat, kerékpártámaszokat helyezünk ki, a telepített hulladéktárolók révén a környezeti terhelés kockázata is csökken.*



<https://www.google.com/maps/>

*Ezen túl az egységes arculatú megállópont a táj és a társadalomtörténet elemeit tartalmazza. Az állomások létesítésének szempontja az, hogy a település belépési pontjai (révek, kompok, EUROVELO 6 bevezetése) érintettek legyenek, így bármely ponton elindulva végig járható a kerékpáros-gyalogos turisztikai kör. Megtörténik az egyes pontok között még ki nem épült kerékpárút kijelölése táblával, felfestéssel, a már meglévő kerékpárút szakaszok karbantartása, a vegyesforgalmú útszakaszok burkolása és ezeken kerékpáros nyom felfestése, kerékpáros, forgalomirányító táblák kihelyezése is. Elérhető lesz a mobiltelefonra letölthető Digitális Vándor applikáció, mely segíti az információszerzést, a tájékozódást. <https://szigetmonostor.hu/kerekparos-turisztikai-kor-kialakitasa/>*

## 10. tervezési terület

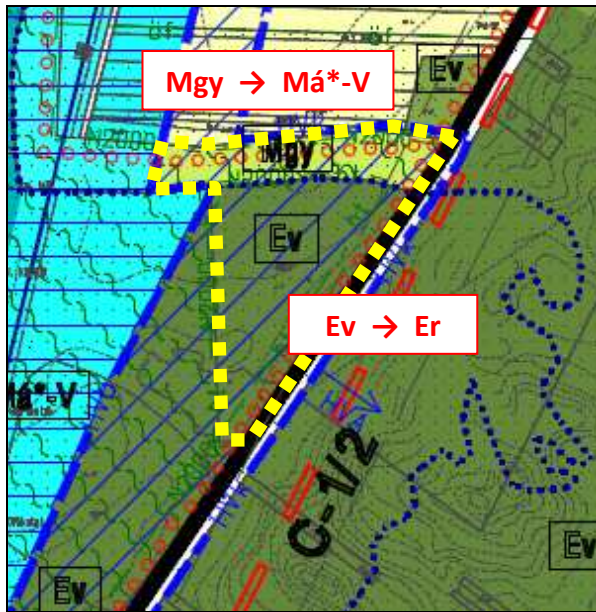
Táltos utca – Temető utca – erdőterület – vízgazdálkodási terület által határolt terület



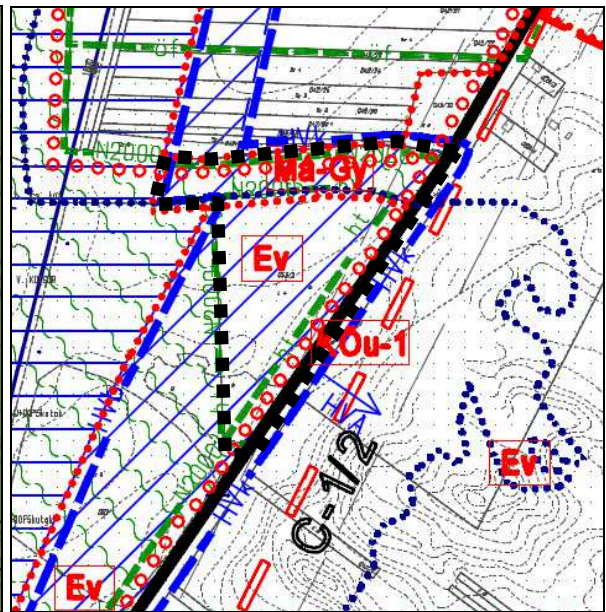
10. tervezési terület lehatárolása



A tervezési területen belül változással érintett terület: 047 és 053/2 helyrajzi számú területek



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével

A 047 helyrajzi számú terület egy része (a 053/2 hrsz vízelőtől északra található sáv) a hatályos Településszerkezeti terven Mgy mezőgazdasági terület - gyep. A terület az árvízvédelmi töltés része, így a valóságnak megfelelően a területfelhasználását Má\*-V jelű vízgazdálkodási területre, valamint ezzel összhangban a Külterület Szabályozási Terven az Má-Gy övezetet VT-V jelű vízgazdálkodási övezetre javasolt módosítani.







Légifotó a változással érintett területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

A 053/2 hrsz-en tanösvény található, amelyet az Önkormányzat turisztikai pályázat keretében bővíteni szeretne és az ott található esőbeállót felújítani, ezért tervezett a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv szerinti Ev jelű védelmi erdőterület területfelhasználás és övezet módosítása.



Javasolt az érintett 053/2 helyrajzi számú terület rekreációs erdőterületbe történő átsorolása.

Rekreációs erdőterületbe jellemzően a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni. Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti



rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

A tervezett módosítással érintett, 053/2 helyrajzi számú területen nem található az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott terület.

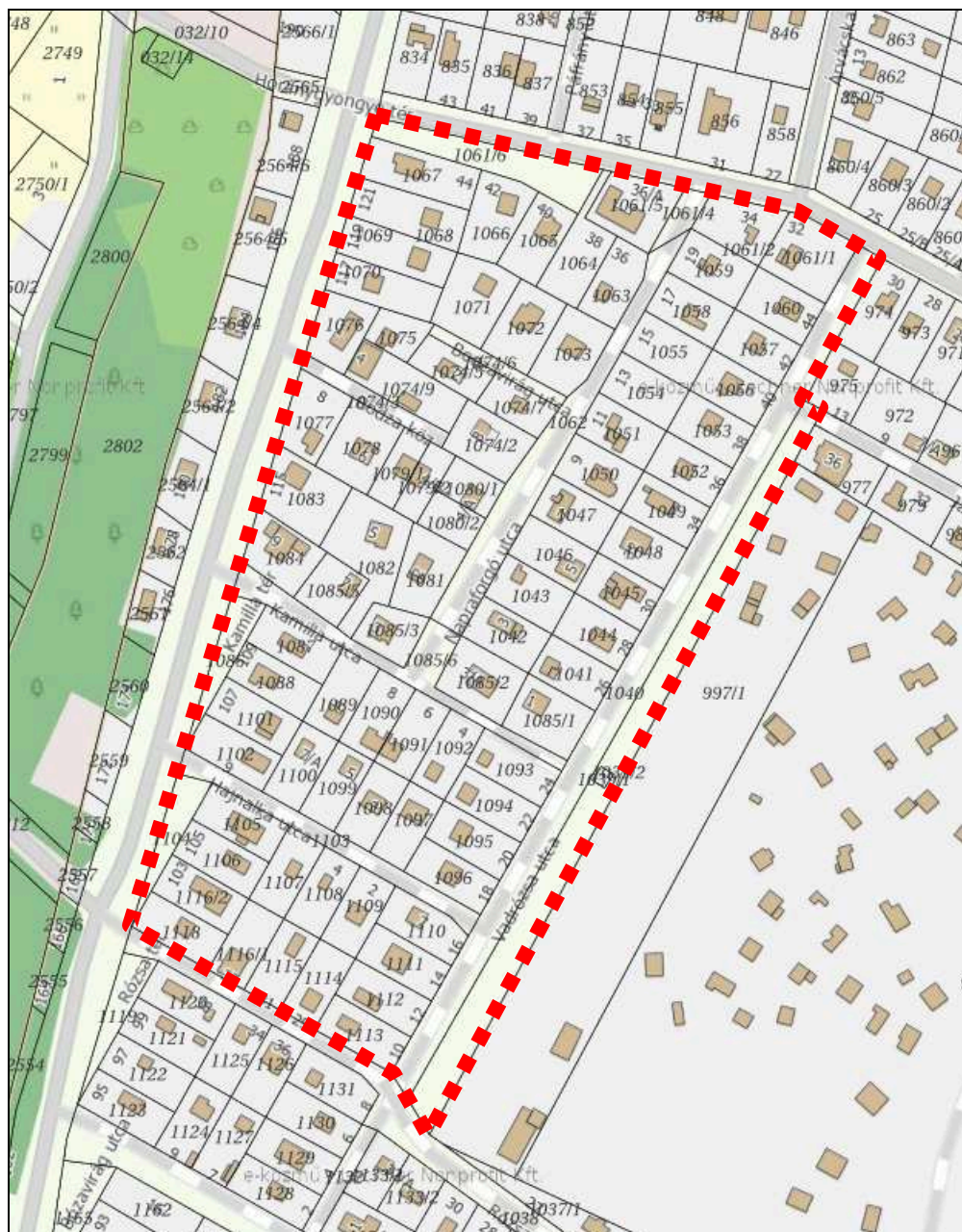
A 10. számmal jelölt tervezési területen tervezett módosítások nem eredményezik új beépítésre szánt terület kijelölését.



Az erdőtérkép részlete  
<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

## 11. tervezési terület

Boglárka utca – Vadrózsa utca – Rózsa utca – Horánygyöngye utca által határolt terület



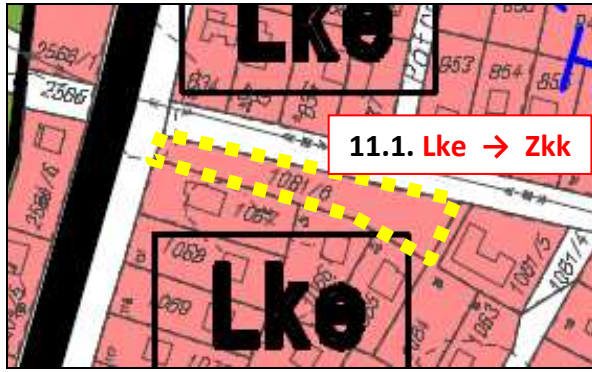
11. tervezési terület lehatárolása

A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés, az új beépítésre szánt területek kialakítása miatt, valamint a település zöldterületének nagyságára vonatkozó előírások teljesítése érdekében zöldterületek kijelölése szükséges.

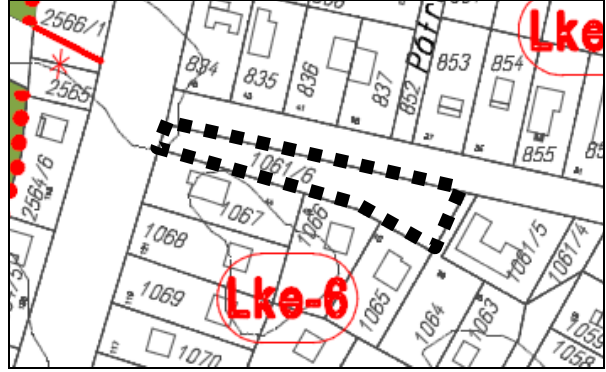
A tervezési területen belül változással érintett területek:

| Sor-szám | Helyrajzi szám | Terület (m <sup>2</sup> ) | Meglévő területfelhasználás    | Tervezett területfelhasználás |
|----------|----------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 11. 1.   | 1061/6         | 885                       | kertvárosias lakóterület (Lke) | zöldterület – közkert (Zkk)   |
| 11. 2.   | 1086           | 381                       | kertvárosias lakóterület (Lke) | zöldterület – közkert (Zkk)   |
| 11. 3.   | 1104           | 378                       | közkedési terület (Köu)        | zöldterület – közkert (Zkk)   |
| 11. 4.   | 1039/2         | 2957                      | közkedési terület (Köu)        | zöldterület – közkert (Zkk)   |

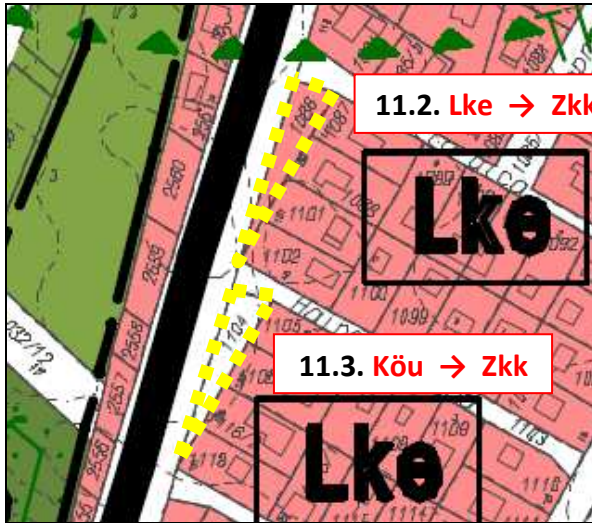




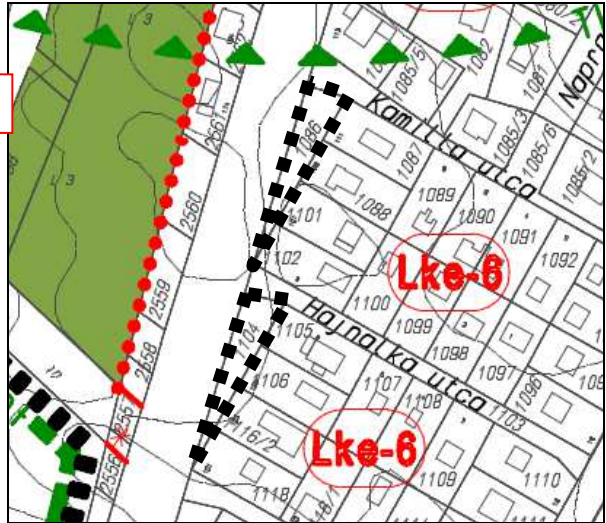
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



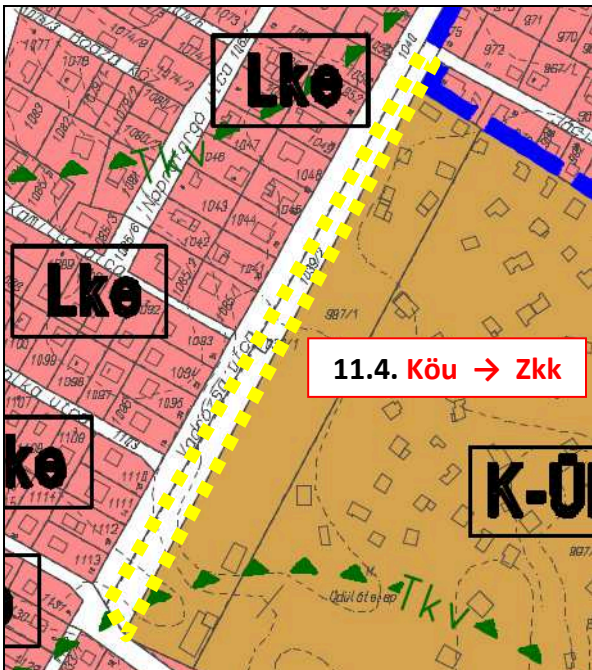
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



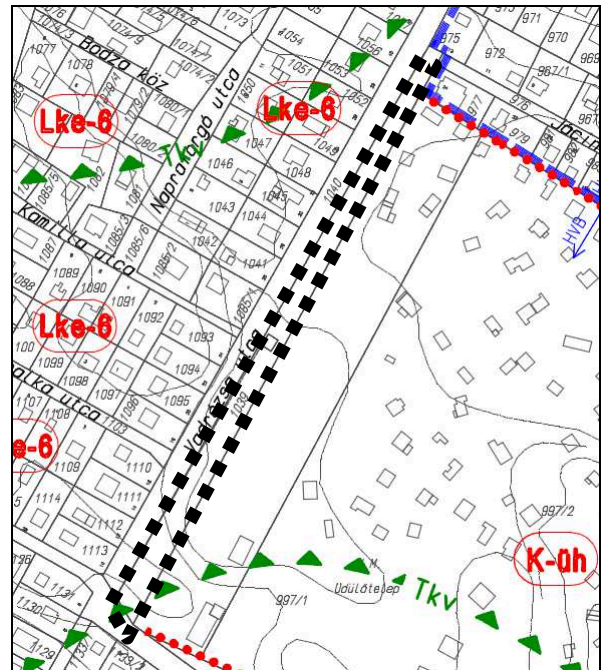
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével

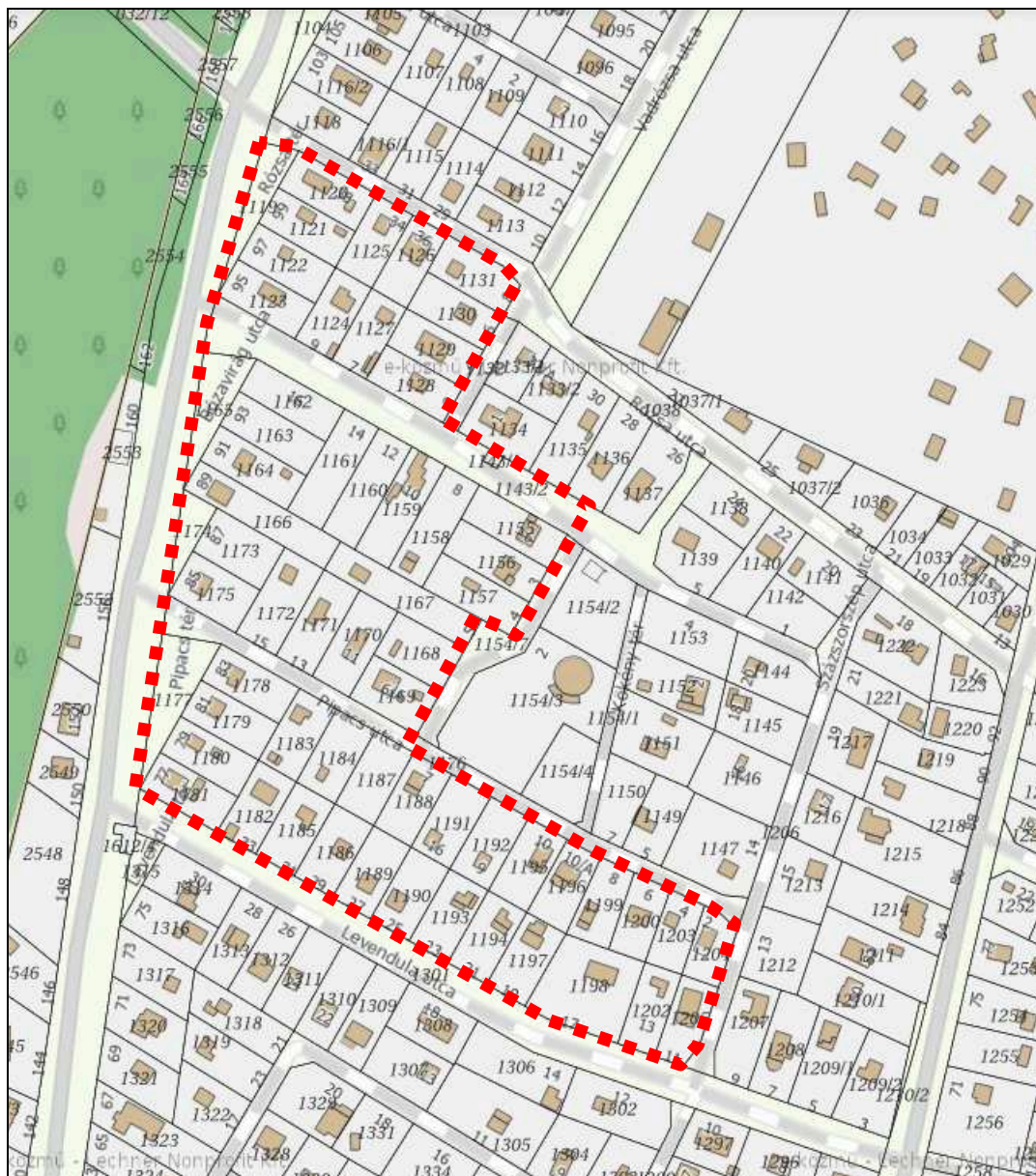


A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



## 12. tervezési terület

Rózsa utca – 1132 hrsz. utca – Búzavirág utca – Kökény tér – Pipacs utca - Százsorszép utca - Levendula utca - Horánygyöngye utca által határolt terület



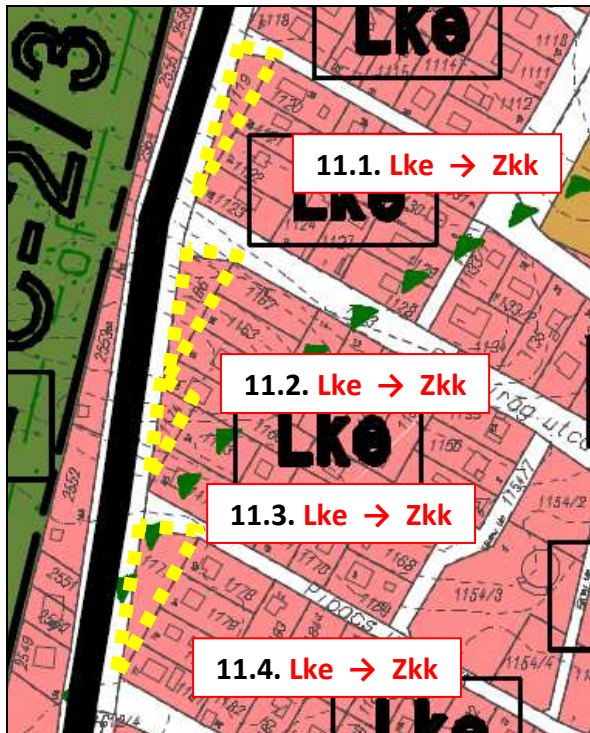
12. tervezési terület lehatárolása

A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés, az új beépítésre szánt területek kialakítása miatt, valamint a település zöldterületének nagyságára vonatkozó előírások teljesítése érdekében zöldterületek kijelölése szükséges.

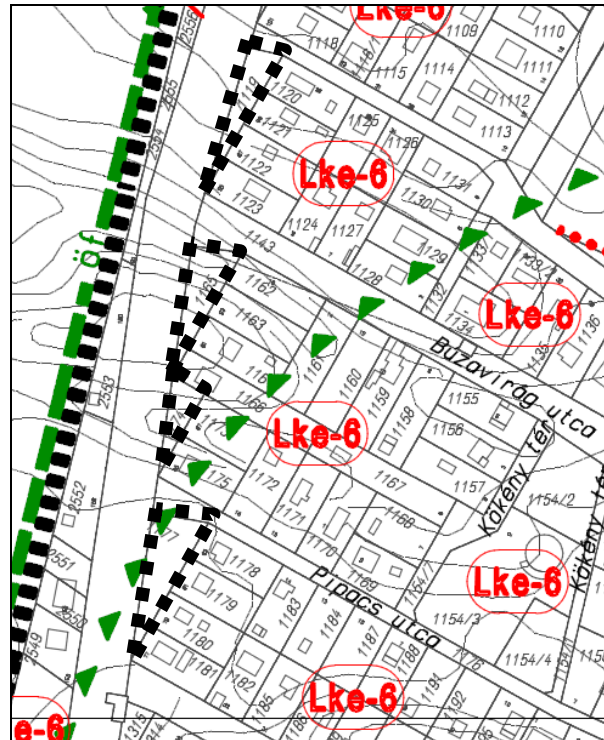
A tervezési területen belül változással érintett területek:

| Sor-szám | Helyrajzi szám | Terület (m <sup>2</sup> ) | Meglévő területfelhasználás    | Tervezett területfelhasználás |
|----------|----------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 12.1.    | 1119           | 376                       | kertvárosias lakóterület (Lke) | zöldterület – közkert (Zkk)   |
| 12.2.    | 1165           | 486                       | kertvárosias lakóterület (Lke) | zöldterület – közkert (Zkk)   |
| 12.3.    | 1174           | 249                       | kertvárosias lakóterület (Lke) | zöldterület – közkert (Zkk)   |
| 12.4.    | 1177           | 610                       | kertvárosias lakóterület (Lke) | zöldterület – közkert (Zkk)   |





A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével

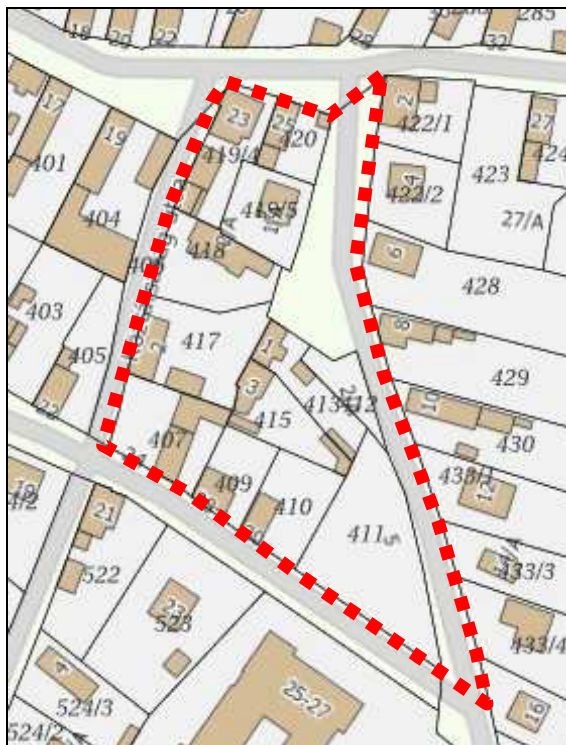


A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével

### 13. tervezési terület

Petőfi utca – Martinovics utca – Mártírok utca – Köztársaság utca által határolt terület

A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés, az új beépítésre szánt területek kialakítása miatt, valamint a település zöldterületének nagyságára vonatkozó előírások teljesítése érdekében zöldterületek kijelölése szükséges.



13. tervezési terület lehatárolása

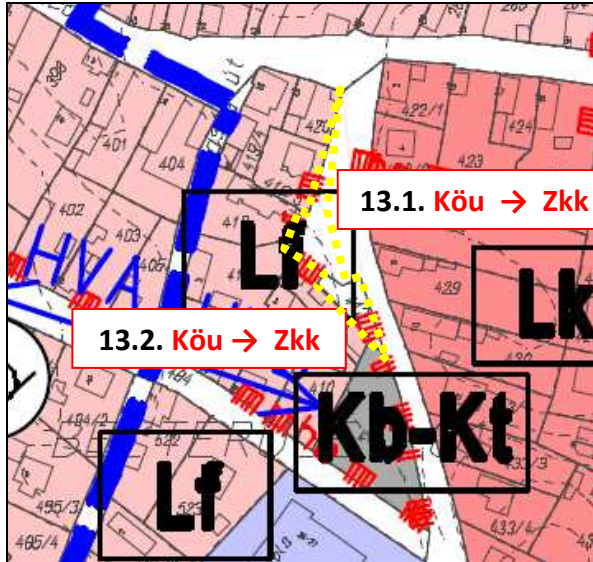


Légifotó a tervezési területről

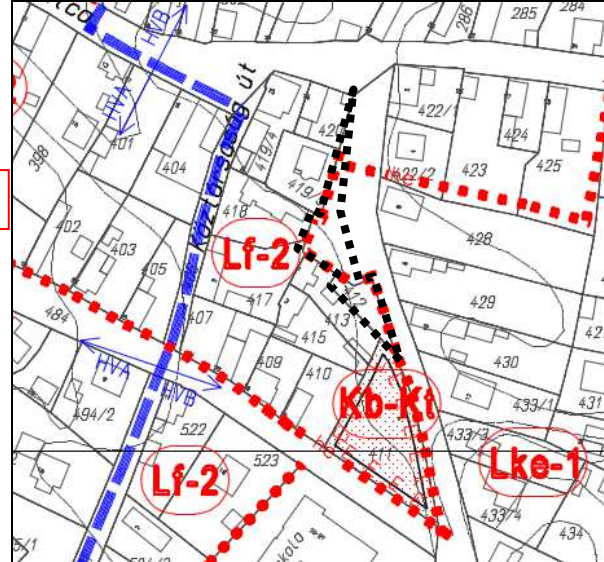


A tervezési területen belül változással érintett terület:

| Sor-szám | Helyrajzi szám | Terület (m <sup>2</sup> ) | Meglévő területfelhasználás | Tervezett területfelhasználás |
|----------|----------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 13.1.    | 483            | 467                       | közlekedési terület (Köu)   | zöldterület – közkert (Zkk)   |
| 13.2.    | 412            | 223                       | közlekedési terület (Köu)   | zöldterület – közkert (Zkk)   |



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



#### 14. tervezési terület

Szamóca utca – Horánygyöngye utca – Dália utca – Szamóca tér által határolt terület

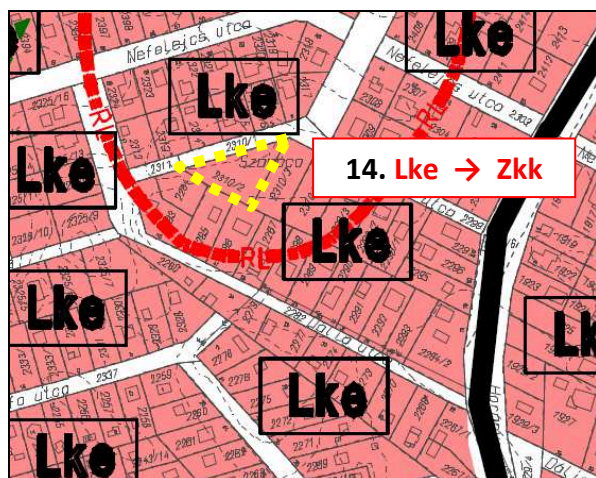


14. tervezési terület lehatárolása

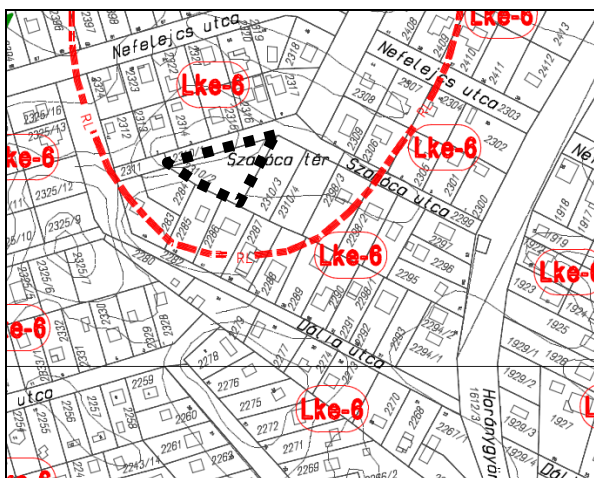
A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés, az új beépítésre szánt területek kialakítása miatt, valamint a település zöldterületének nagyságára vonatkozó előírások teljesítése érdekében szükséges zöldterület kijelölése.

A tervezési területen belül változással érintett terület:

| Sor-szám | Helyrajzi szám | Terület (m <sup>2</sup> ) | Meglévő területfelhasználás    | Tervezett területfelhasználás |
|----------|----------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 14.      | 2310/2         | 949                       | kertvárosias lakóterület (Lke) | zöldterület – közkert (Zkk)   |



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével

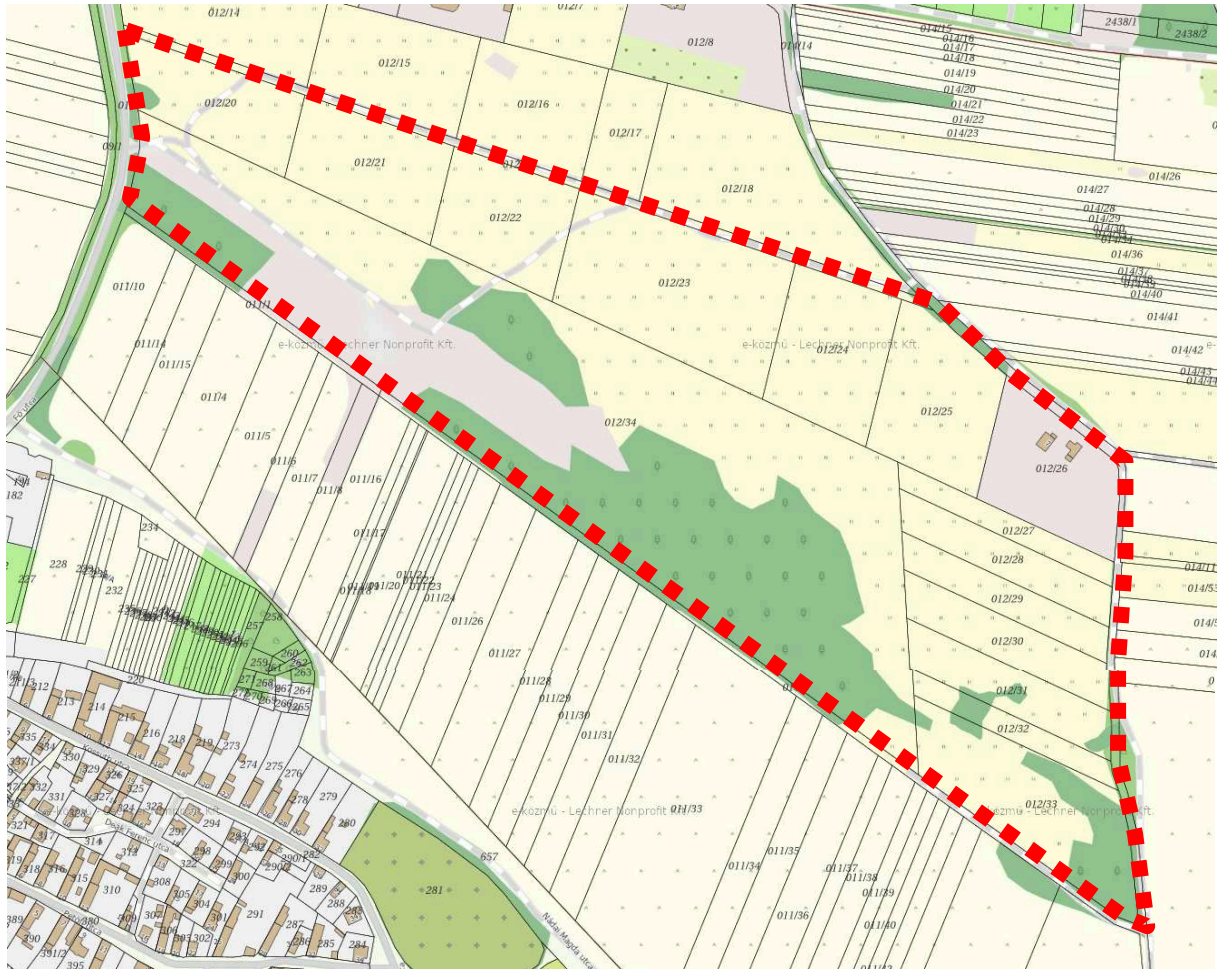


A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



### 15. tervezési terület

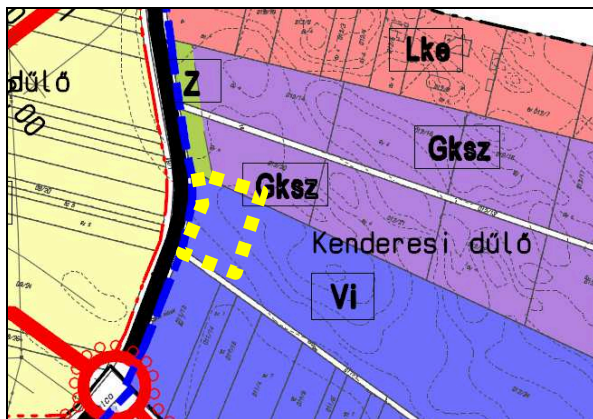
012/19 helyrajzi számú út – 014/14 helyrajzi számú út – 011/1 helyrajzi számú út – 010 helyrajzi számú út által határolt terület



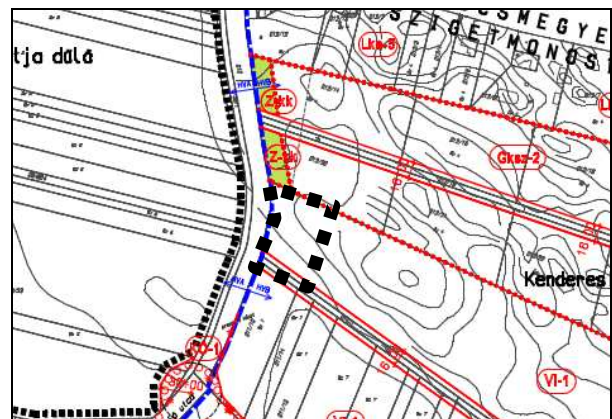
15. tervezési terület lehatárolása

A tervezési területen belül változással érintett terület: 012/34 helyrajzi számú terület.

A 012/34 helyrajzi számú területen zöldterület kijelölése javasolt, a szomszédos területen már korábban kialakított zöldterülethez hasonló módon. A tervezett módosítás: VI jelű intézményi vegyes terület területfelhasználás és építési övezet módosítása zöldterület-közkert övezetre.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



## 16. tervezési terület

Boglárka utca – Nagyduna sétány – 99762 helyrajzi számú terület – Liliom utca által határolt terület



16. tervezési terület lehatárolása



Légifotó a tervezési területről

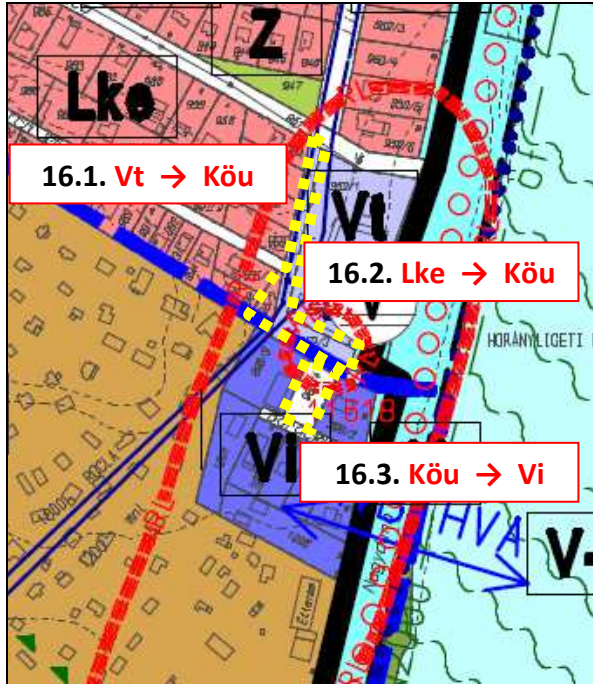
A 952/3 és a 995/2 helyrajzi számú ingatlanok a hatályos településrendezési tervekben beépítésre szánt területként szerepelnek, a meglévő állapot és használat szerint azonban közterületek. Javasolt a 952/3 helyrajzi számú terület intézményi vegyes területfelhasználását és építési övezetét, továbbá a 995/2 helyrajzi számú terület kertvárosias lakóterület területfelhasználását és építési övezetét beépítésre nem szánt közlekedési területre módosítani.

A 998/4 helyrajzi számú, beépített ingatlan a hatályos településrendezési tervekben közterületként szerepel, azonban már jelenleg beépített, melynek területfelhasználását és építési övezetét javasolt intézményi vegyes területre, illetve építési övezetre változtatni. Az Önkormányzat célja a változással érintett területek jelenleg kialakult, valós állapotának településrendezési szempontból megfelelő mielőbbi rendezése.

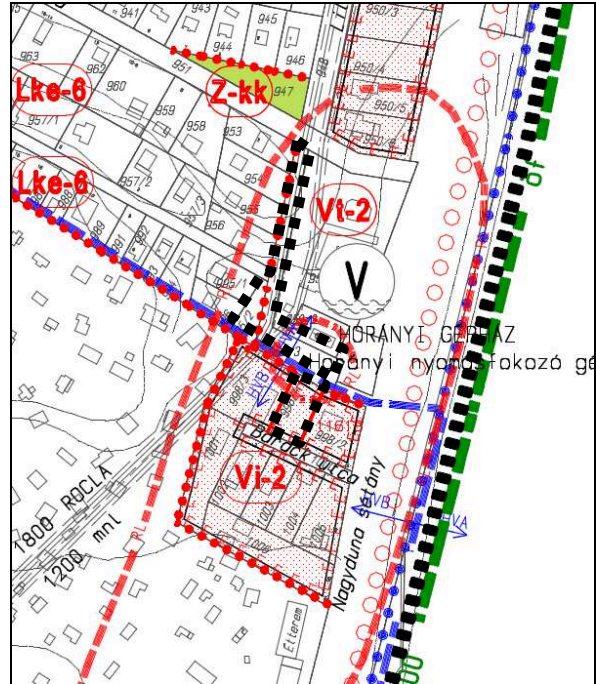


A tervezési területen belül változással érintett terület:

| Sor-szám | Helyrajzi szám | Terület (m <sup>2</sup> ) | Meglévő területfelhasználás          | Tervezett területfelhasználás  |
|----------|----------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 16.1.    | 952/3          | 1142                      | településközpont vegyes terület (Vt) | közüti közlekedési terület     |
| 16.2.    | 995/2          | 256                       | kertvárosias lakóterület (Lke)       | közüti közlekedési terület     |
| 16.3.    | 998/4          | 473                       | közüti közlekedési terület           | intézményi vegyes terület (Vi) |



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



## 17. Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása

17.1. A legutóbbi HÉSZ módosítás során az Önkormányzat a kertvárosias lakóterületre vonatkozóan már érvényesítette a HÉSZ 23. § (5)<sup>4</sup> „Egy telken egy lakás helyezhető el.” szerinti szándékát. E szándék átvezetése a falusias lakóterületre vonatkozóan azonban nem történt meg, ezért a jelenlegi eljárásban tervezett a szóban forgó módosítás.

Részlet a hatályos helyi építési szabályzatból:

### „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,”

### Javaslat:

A 26. § (2) bekezdés a) pontjának módosítása az alábbiak szerint:

„a) 1 db, legfeljebb **egylakásos** lakóépület,”

17.2. A HÉSZ 45. § a Z-kk jelű közkert övezetre vonatkozó előírások módosítása

**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 **rendeltetésszerű használathoz szükséges** közkerti funkciót szolgáló építmények, sétány, pad, pergola, játszószerkek helyezhetők el.

(3) Az övezetben a ~~minimális zöldfelületi arány 80%, amelynek minimum 40%-át háromszintes növényállomány fedi.~~ zöldterület zöldfelületének **legalább 60 százalékát teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.**

(4) A közkertnek ~~közútról, köztérről~~ közterületről közvetlenül **akadálymentesen** megközelíthetőnek, kerekesszékekkel és gyermekkocsival is elérhetőnek és **akadálymentesen** használhatónak kell lennie.

(5) Az övezetben ~~parkoló nem alakítható ki~~ csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.

**(6) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %.**

17.3. Az Ek-1 övezetben (a Füzeserdő területen) a minimum 10 ha beépíthetőség szabályozásának módosítása

Részlet a hatályos helyi építési szabályzatból:

**„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)<sup>29</sup> Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmény, valamint szabadtéri sporteszköz 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.”

**Javaslat:**

A 10 ha beépíthető teleknagyság csökkentése.

17.4. A HÉSZ kiegészítése a rekreációs erdőterület előírásaival:

„50/A. § (1) Az Er-1 rekreációs erdőterület övezetbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterület tartozik.

(2) Az Er-1 rekreációs erdőterület övezetben az erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.

(3) Az Er-1 övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.”

17.5. A különleges beépítésre nem szánt Kb-Kt jelű övezetre vonatkozóan kialakítható új telek mérete a „K” kialakult helyett javasolt 800 m<sup>2</sup>-re módosítani. Továbbá módosítandók a 2. Különleges beépítésre szánt területek összefoglaló táblázatban használt megnevezések (pl. építési övezet, építési telek, stb.)

**2. Különleges beépítésre nem szánt területek**

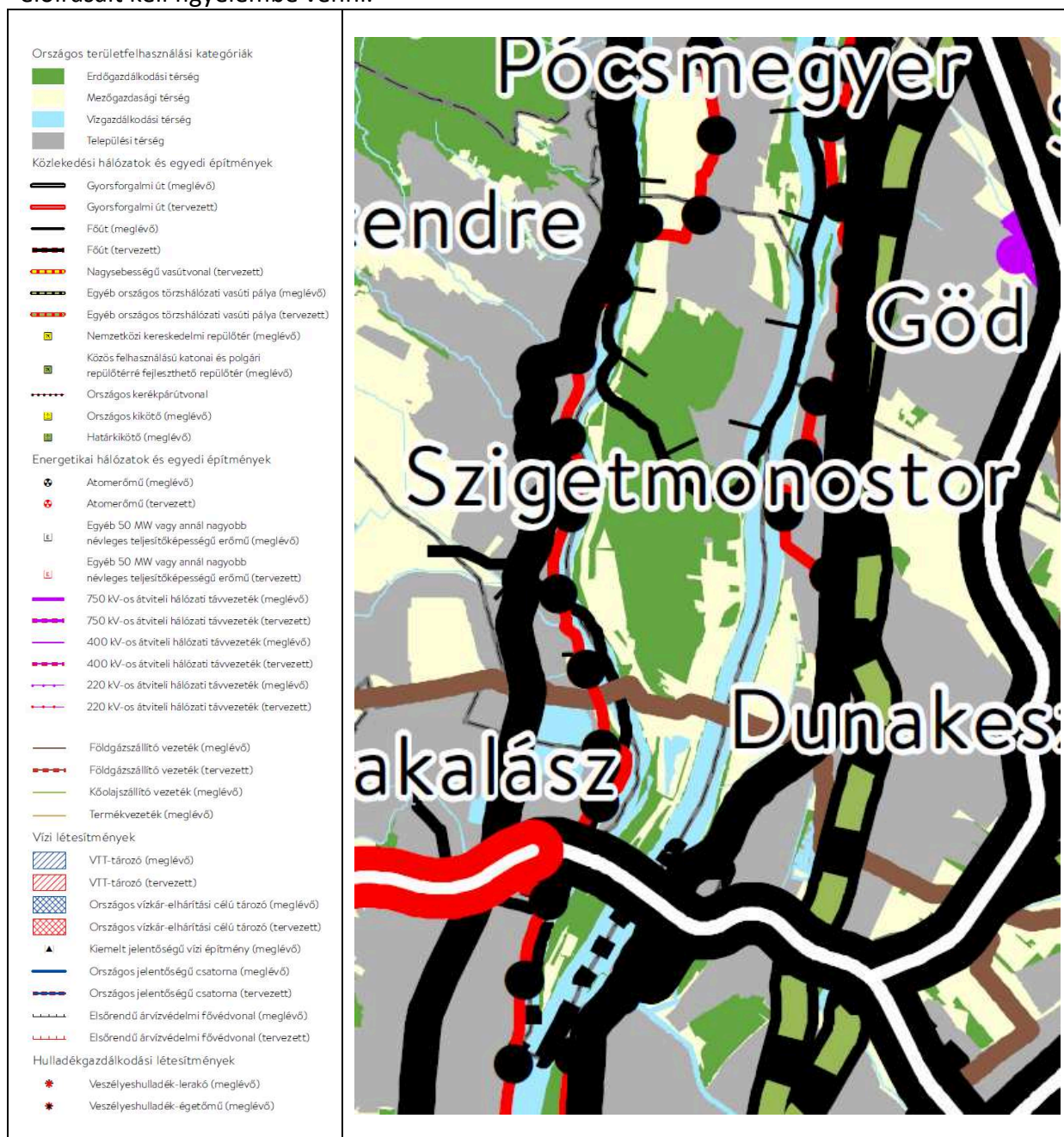
|   | A                            | B                         | C   | D                                       | E                                      | F  |
|---|------------------------------|---------------------------|---|---|--|--|
| 1 | Az <del>építési</del> övezet |                           | Az <del>építési</del> telek                                       |   |  | Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m) |
| 2 | Övezeti jel                  | A beépítés jellemző módja | A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> ) | A megengedett legnagyobb beépítettség % | A legkisebb kialakítandó zöldfelület % |  |
| 3 | Kb-T                         | SZ                        | K   | 2                                       | 70                                     | 4,5  |
| 4 | Kb-Mü                        | SZ                        | K   | 10                                      | 65                                     | 6,0  |
| 5 | Kb-Ki-1                      | SZ                        | K   | 5                                       | 80                                     | 4,5  |
| 6 | Kb-Ki-2                      | SZ                        | K   | 5                                       | 80                                     | 4,5  |
| 7 | Kb-Kt                        | SZ                        | 800 <del>K</del>  | 10                                      | 20                                     | 4,5  |
| 8 | Kb-Rek                       | SZ                        | 10000   | 5                                       | 80                                     | 5,5  |



#### 4. HELYZETISMERTETÉS, KÜLÖNÖSEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL LÉNYEGES INFORMÁCIÓK

##### 4.1. Magasabb szintű területrendezési tervek

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

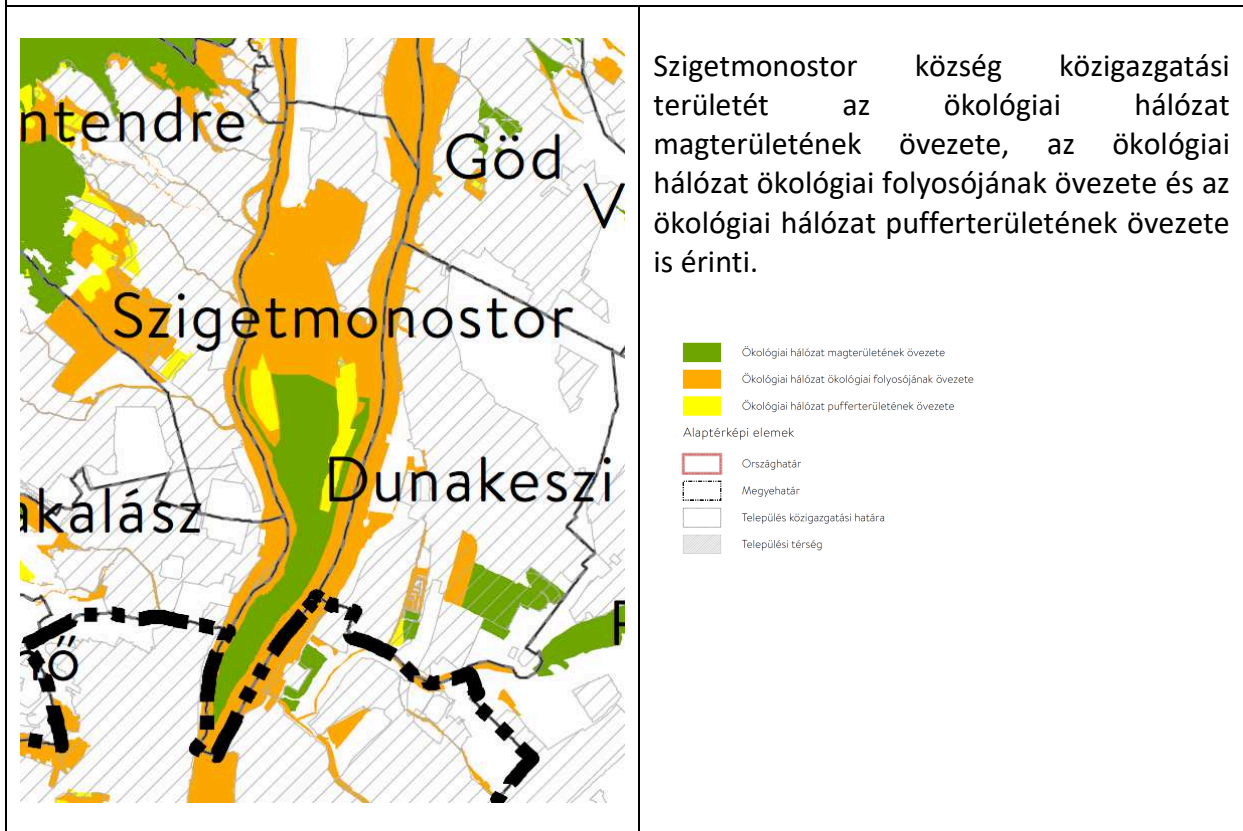


MATrT 2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve Szigetmonostor községre vonatkozó részlete



**MATrT 3. mellékletében meghatározott országos övezetek**

**3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete**



A 9. és a 10. tervezési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti, de a tervezett módosítások táj- és természetvédelmi szempontból nem okoznak kedvezőtlen változást.

A jelenlegi településrendezési eljárásban az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett területen nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

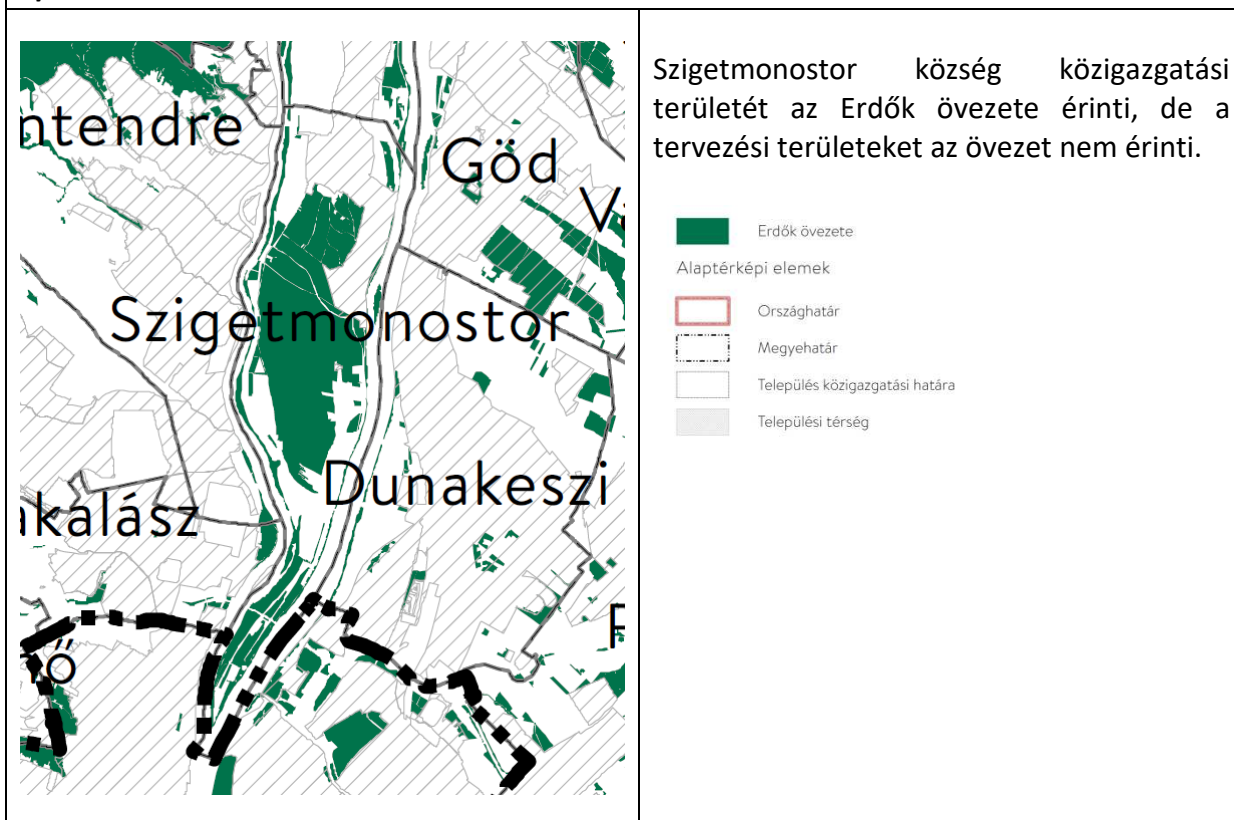
Az ökológiai hálózat magterületének övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete a tervezési területeket nem érinti.



### 3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

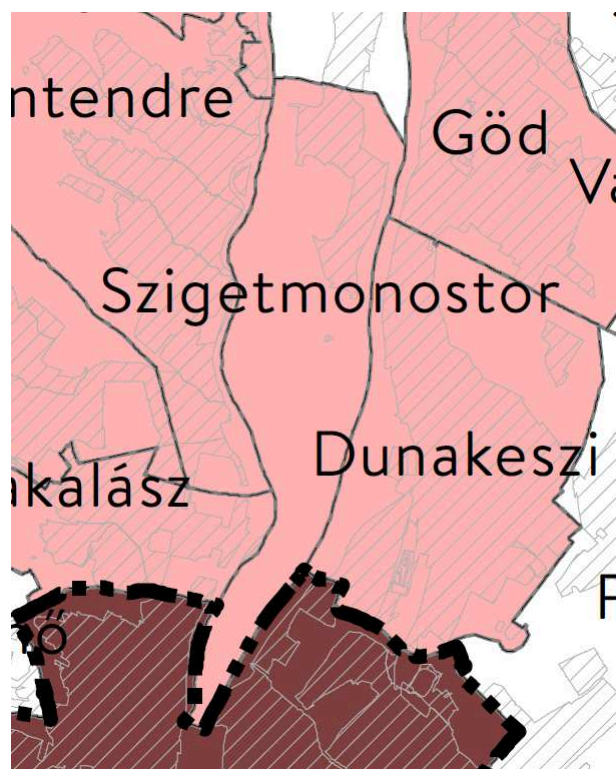


### 3/3. melléklet: Erdők övezete





**3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések**



Szigetmonostor község közigazgatási területe a Világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezetébe tartozik, de a tervezési területek az adatszolgáltatás alapján nem érintettek.

- Világörökségi területek által érintett települések
  - Világörökségi várományos területek által érintett települések
  - Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
  - Megyehatár
  - Település közigazgatási határa
  - Települési térség

**3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések**

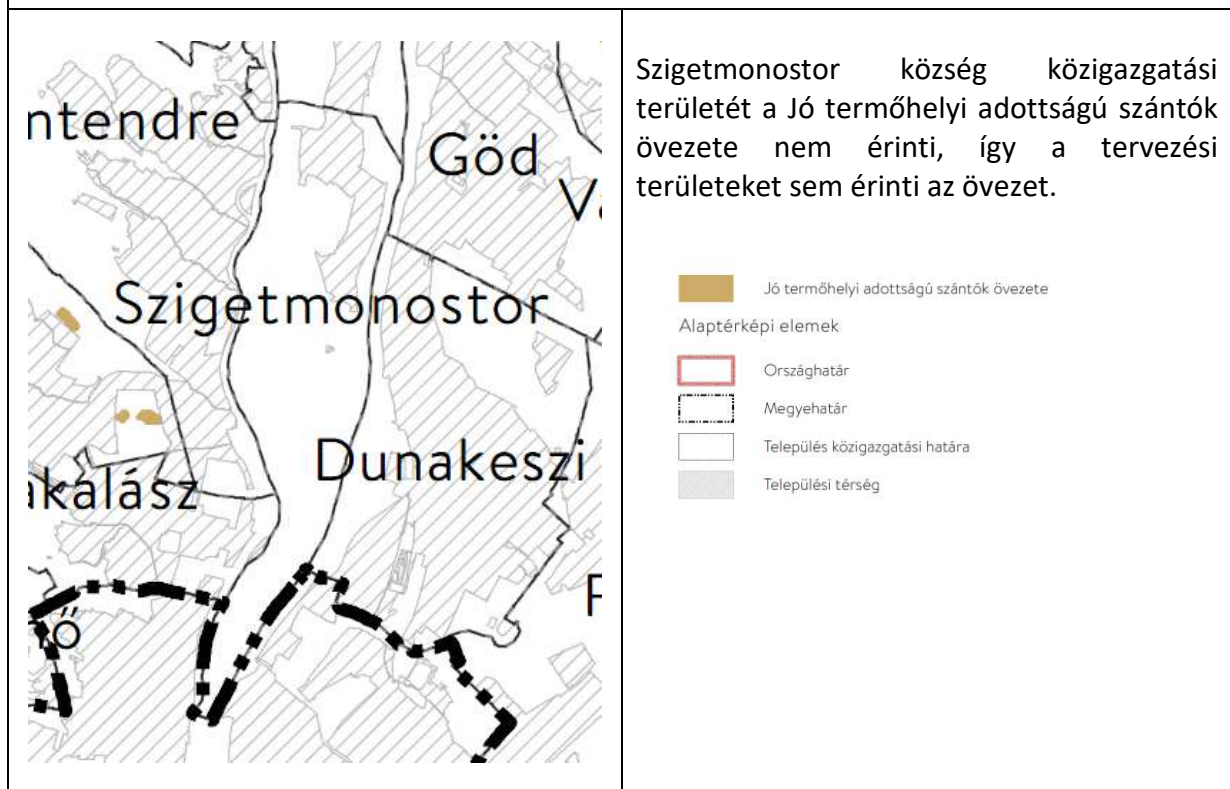


Szigetmonostor község közigazgatási területe nem tartozik a Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések közé, így a tervezési területek sem érintettek.

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
  - Megyehatár
  - Település közigazgatási határa
  - Települési térség

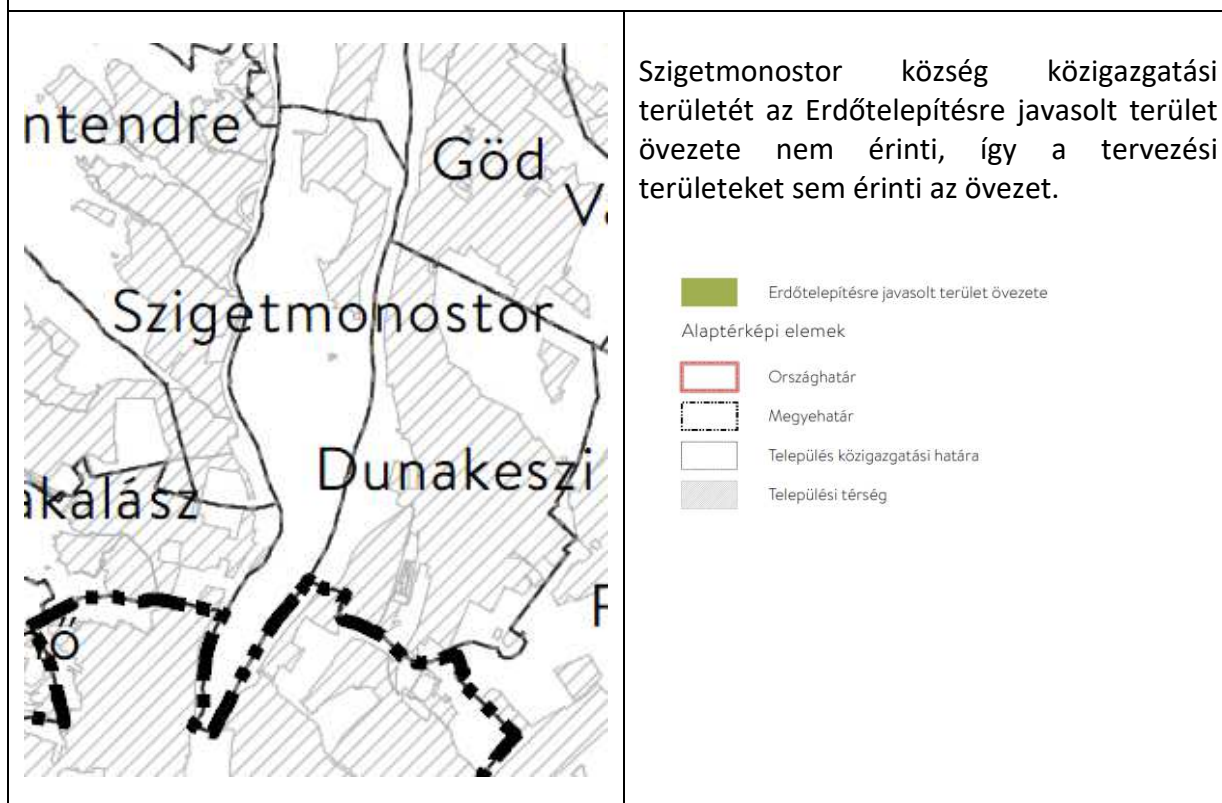
A MATrT 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (a továbbiakban: MvMr.) megállapított országos övezetek

**1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

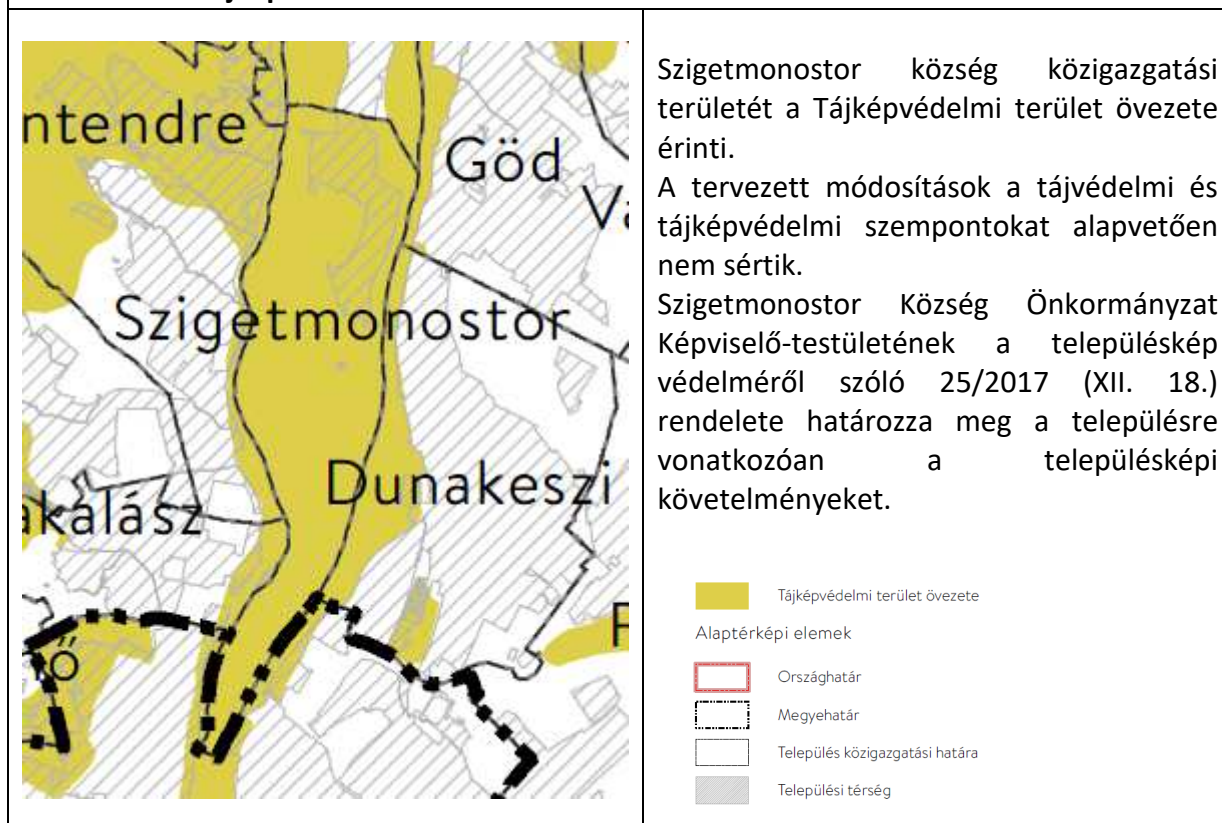




## 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



## 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



*Tájképvédelmi terület övezete*






#### 4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



Szigetmonostor község közigazgatási területét a Vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

Szigetmonostor Község településrendezési eszközein feltüntetésre került a vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet határa és területe.

A HÉSZ 12. és 16. §-ban találhatók meg a vízminőség-védelemre vonatkozó előírások.

-  Vízminőség-védelmi terület övezete
- Alaptérképi elemek
-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési térség






#### 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete



Szigetmonostor község közigazgatási területét a Nagyvízi meder övezete érinti.

A tervezési területek közül a Nagyvízi meder övezetével a 9. és 10. tervezési terület érintett.

A jelenlegi településrendezési eljárásban a Nagyvízi meder övezetének területén nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

-  Nagyvízi meder övezete
- Alaptérképi elemek
-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési térség

#### 6. Nagyvízi meder övezete



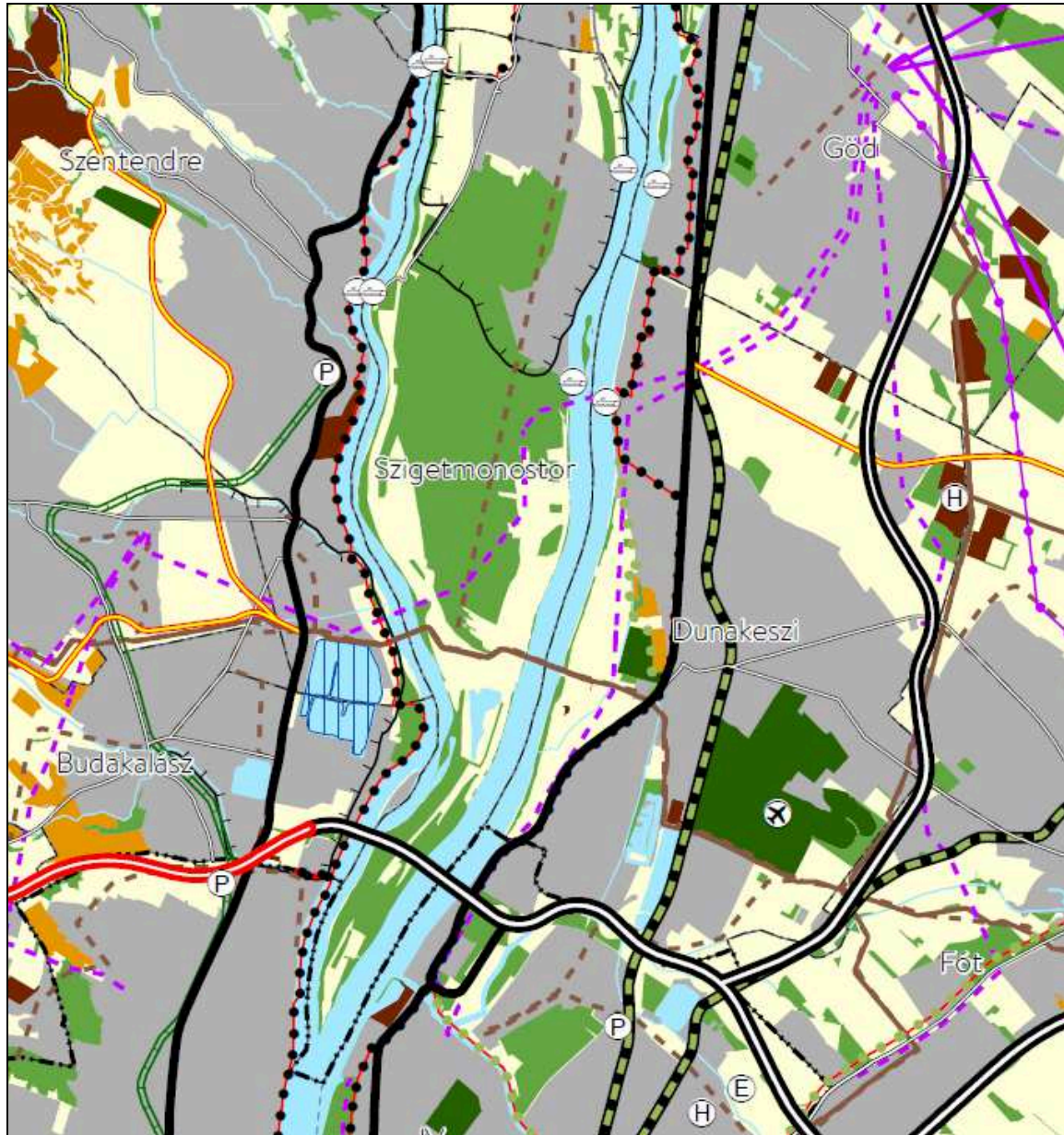
**6. melléklet: VTT-tározók övezete**



Szigetmonostor község közigazgatási területét a VTT-tározók övezete nem érinti, így a tervezési területeket sem érinti az övezet.

- VTT-tározók övezete
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
  - Megyehatár
  - Település közigazgatási határa
  - Települési térség

**MATrT 7. melléklet A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve Szigetmonostor községre vonatkozó részlete**



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

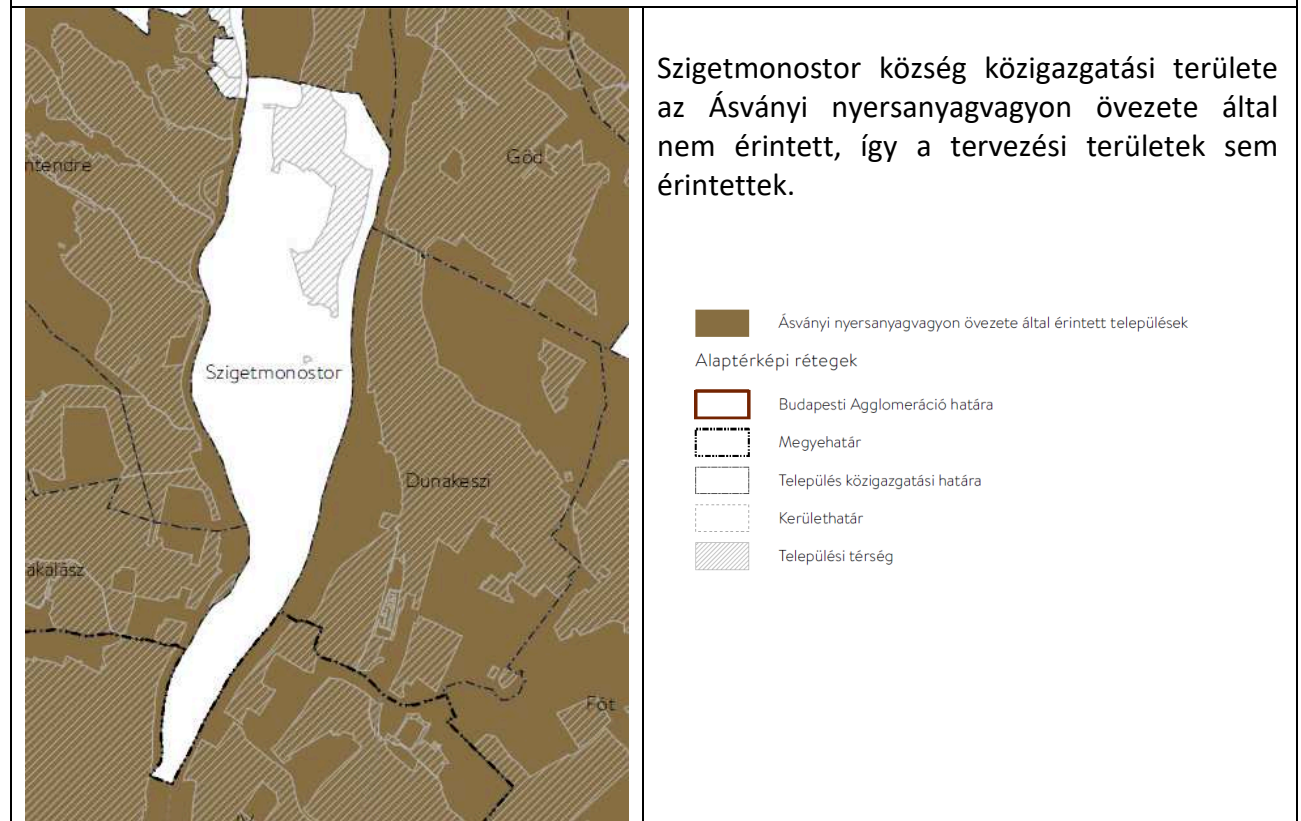
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)

- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- P Térségi jelentőségű P+R parkoló
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- Országos kikötő (meglévő)

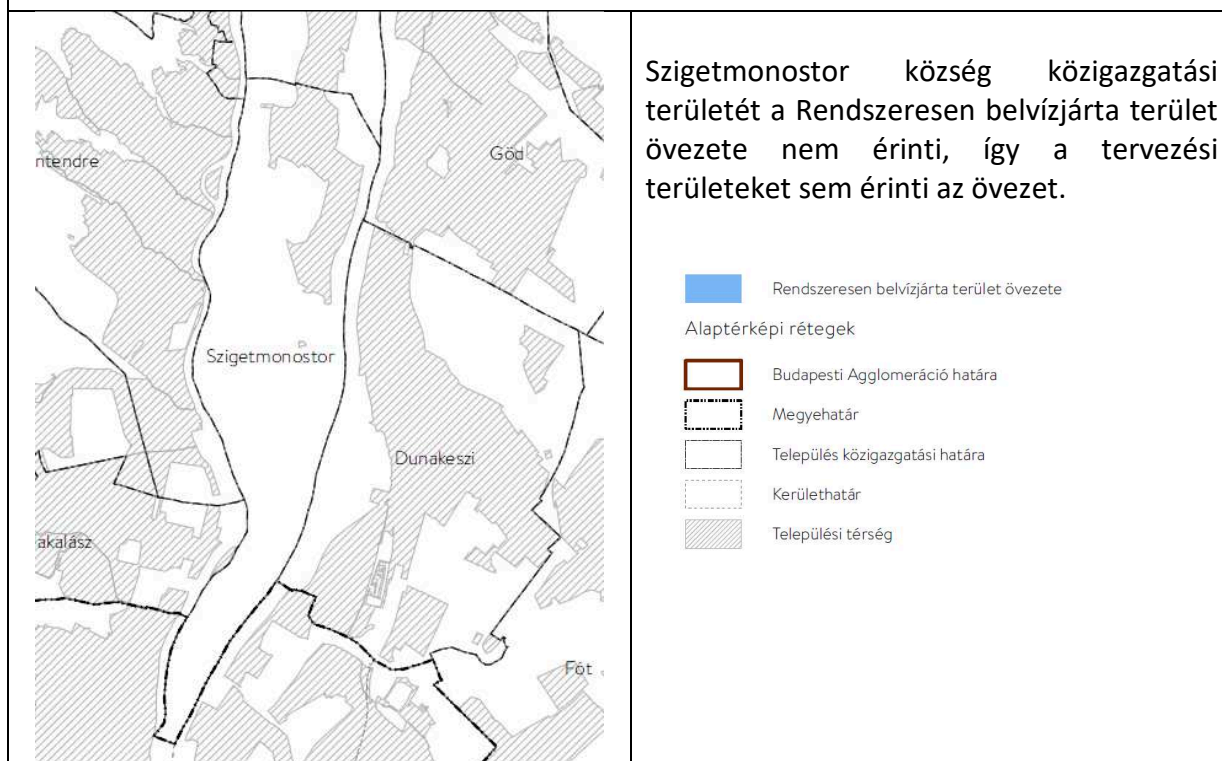


A MATrT 42. § (2) bekezdésével összhangban, a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetek

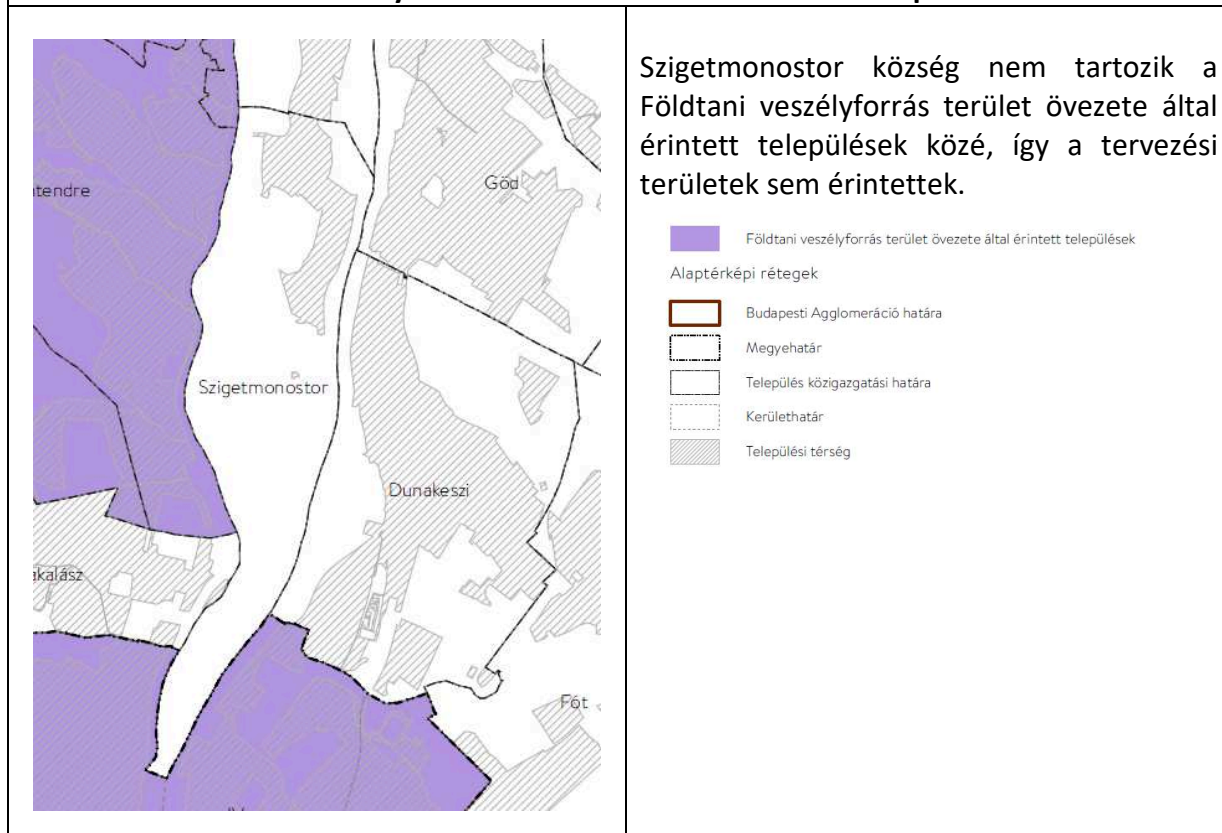
**7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések**



## 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

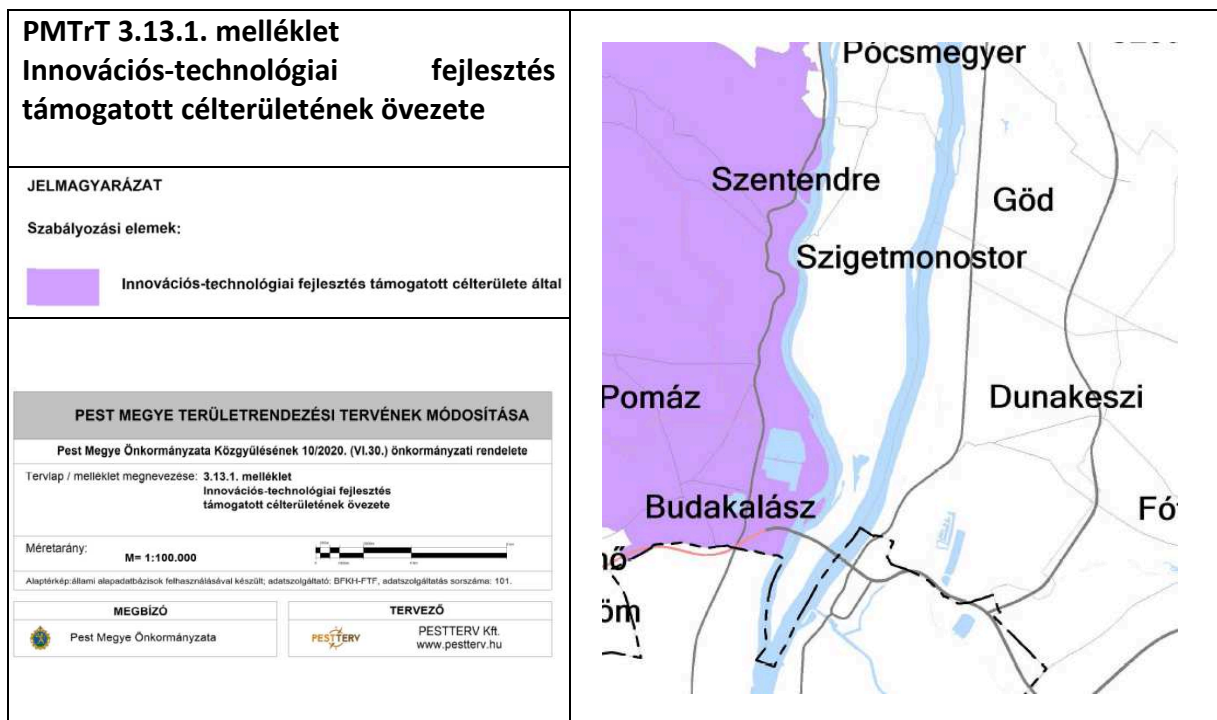


## 9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezet által érintett települések

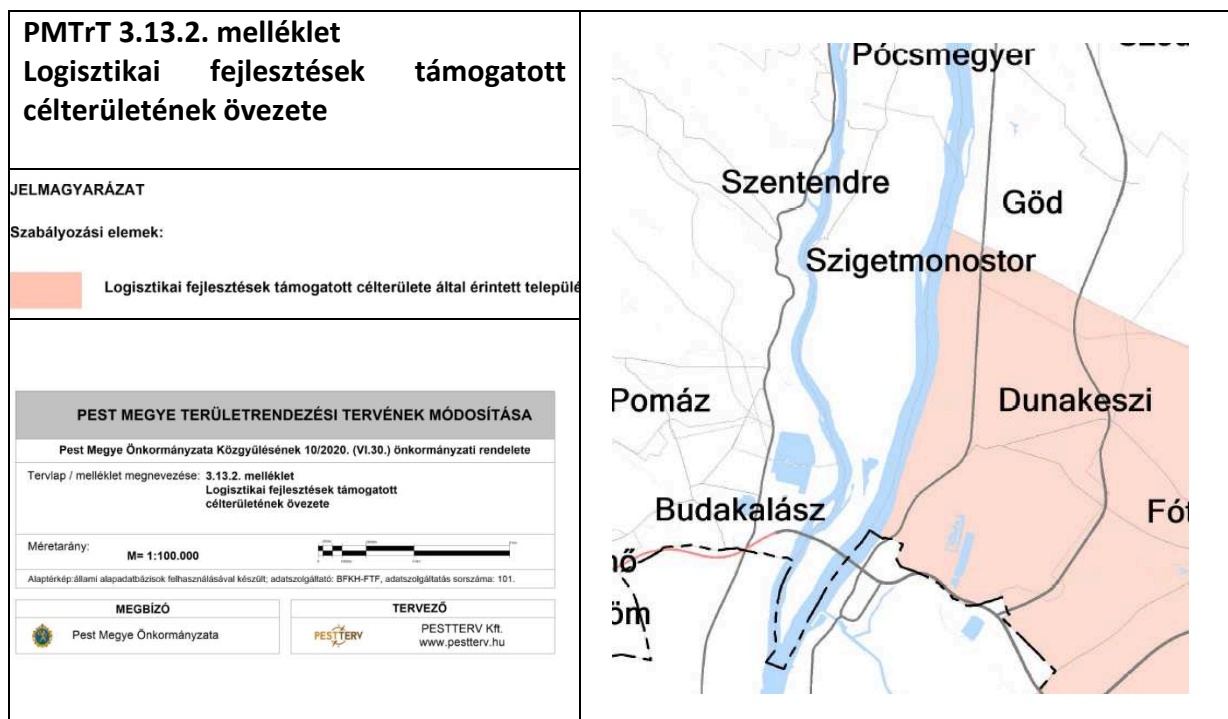




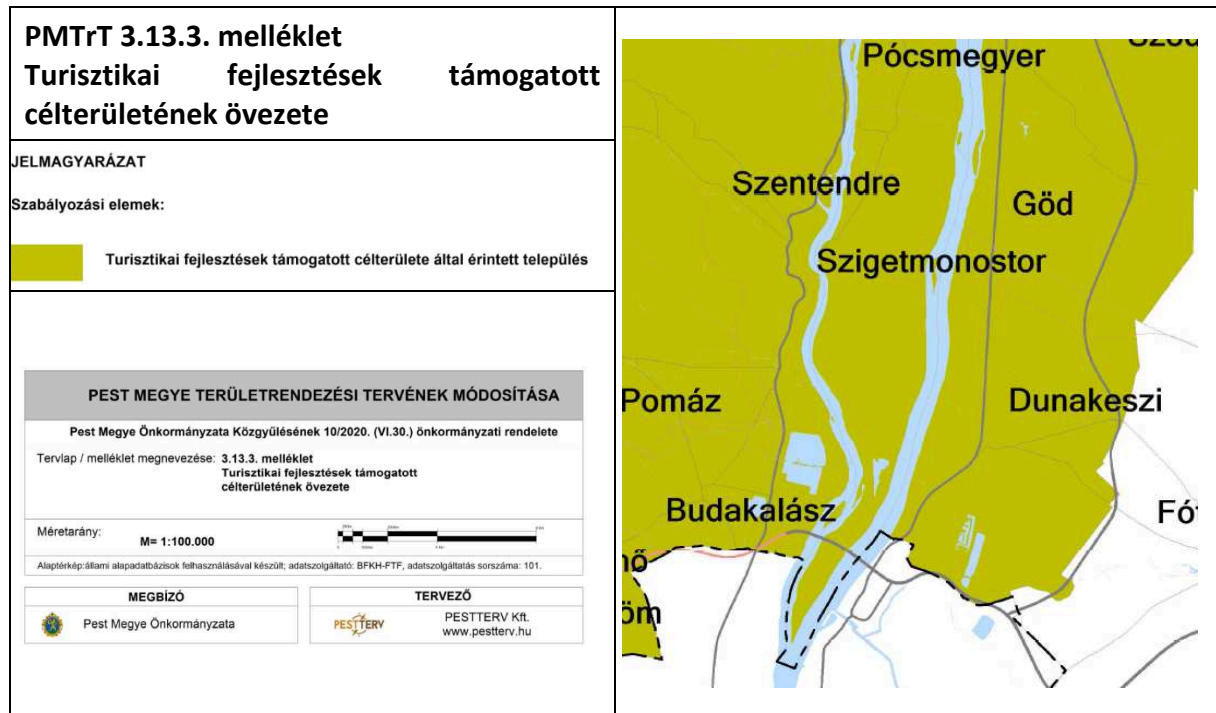
**Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 3.13. melléklete**



Szigetmonostor község területét az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete nem érinti, így a tervezési területeket sem érinti az övezet.



Szigetmonostor község területe nem tartozik a Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett települések közé, így a tervezési területek sem érintettek.






Szigetmonostor község területét a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti.

PMTrT 10. § szerint:




- 10. §** A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

Fentiek figyelembevételével a jelenlegi településrendezési eljárásban a tervezett kerékpárút a térségi szempontok figyelembevételével, koordinált tervezés keretében, folytonosságot biztosító nyomvonal megteremtésével valósul meg Szigetmonostoron és a Szentendrei-szigeten.



|   |  |
|---|--|
| <b>PMTrT 3.13.4. melléklet</b><br><b>Kertes mezőgazdasági területek övezete</b>   |  |
| <b>JELMAGYARÁZAT</b><br>Szabályozási elemek:<br><div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> Kertes mezőgazdasági területek </div>  |  |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p align="center"><b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b></p> <p align="center">Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</p> <p>Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.4. melléklet<br/>Kertes mezőgazdasági területek övezete</p> <p>Méretarány: <b>M= 1:100.000</b></p> <p><small>Alaptérkép: állami alapadattal készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>MEGBÍZÓ</b></p>  <p>Pest Megye Önkormányzata</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>TERVEZŐ</b></p>  <p>PESTTERV Kft.<br/>www.pestterv.hu</p> </div> </div> </div> |  |

Szigetmonostor község területét a Kertes mezőgazdasági területek övezete nem érinti, így a tervezési területeket sem érinti az övezet.

|   |  |
|---|--|
| <b>PMTrT 3.13.5. melléklet</b><br><b>Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete</b>   |  |
| <b>JELMAGYARÁZAT</b><br>Szabályozási elemek:<br><div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></div> Klimaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település </div>  |  |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p align="center"><b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b></p> <p align="center">Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</p> <p>Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.5. melléklet<br/>Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete</p> <p>Méretarány: <b>M= 1:100.000</b></p> <p><small>Alaptérkép: állami alapadattal készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>MEGBÍZÓ</b></p>  <p>Pest Megye Önkormányzata</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>TERVEZŐ</b></p>  <p>PESTTERV Kft.<br/>www.pestterv.hu</p> </div> </div> </div> |  |

Szigetmonostor község területét a Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete nem érinti, így a tervezési területeket sem érinti az övezet.

#### **4.2. Tájrendezés, természetvédelem**

A tervezett módosítások nem veszélyeztetik a természetvédelmi területeket. A Natura 2000 terület, az ökológiai hálózat elemei a településrendezési eszközökön feltüntetésre kerültek. A tervezett módosítások nem ütköznek természetvédelmi előírásokkal.

#### **4.3. Zöldfelületi rendszer**

A tervezett módosítások érintik a település zöldfelületi rendszerét, de a területfelhasználás-változások eredményeképpen a településen a zöldfelület nagysága nem csökken és a szükséges zöldterület pótlása a magasabb szintű terveknek megfelelően javasolt.

#### **4.4. Közlekedés**

A tervezett kerékpárút nyomvonalának feltüntetése a település infrastruktúra hálózatában kedvező változást hoz. Jázmin utca szabályozási szélességének módosítása a kialakult állapotnak, a jelenlegi használatnak megfelelően tervezett.

#### **4.5. Közműellátás**

A tervezett módosítások a közműellátás rendszerét nem befolyásolják, nem érintik a hatályos tervhez korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és hírközlési javaslatok megoldásait. Így ezen alátámasztó munkarészek módosítása nem szükséges. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

#### **4.6. Környezeti hatások és feltételek**

A tervezett fejlesztések várhatóan nem jelentenek majd érdemben változást a környezetterhelés szempontjából, ezért nincs szükség környezetvédelmi létesítmények, illetve intézkedések bevezetésére.

#### **4.7. Településszerkezeti tervvel való összhang**

A tervezett változások a településszerkezeti terv hatályos területfelhasználásában módosítást eredményeznek. Az érintett területeknek a hatályos településszerkezeti terv szerinti területfelhasználás változása a magasabb szintű területrendezési tervek vonatkozó előírásainak figyelembevételével történik. A településszerkezeti tervvel való összhang a településszerkezeti terv módosításával biztosítható.

#### **4.8. Szabályozási koncepció**

A Szabályozási Terv szóban forgó területekre vonatkozó módosításának célja az építési övezetek, övezetek pontosítása. A Szabályozási Terv a jogszerűen korábban már elfogadott szabályozáson feltüntetett elemeket figyelembe veszi.

#### **4.9. Örökségvédelem**

A változással érintett tervezési területek nem érintik a település területén nyilvántartott műemléket, műemléki környezetet, világörökségi és világörökség-várományos területeket sem. A 4., 14. és 16. számú tervezési területeken tervezett változások érintenek a település területén nyilvántartott régészeti lelelőhelyeket, de a tervezett módosítások nem okoznak kedvezőtlen hatást a régészeti örökség elemeire nézve.