

Szigetmonostor Község Önkormányzatának  
Képviselő-testülete  
2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

## **JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 22-én (szombaton) 10 óra 00 perckor tartott lakossági fórumáról.

Helyszín: Szigetmonostori Faluház (2015 Szigetmonostor, Árpád utca 15.)

### **Jelenlévők:**

Molnár Zsolt polgármester

Szűr Tímea alpolgármester

Kövesdiné Zákány Szandra képviselő

dr. Bartha Gábor képviselő

Vakli Gábor települési főépítész

Cs. Kelemen Ágnes településtervező

Hantos Zoltán kommunikációs szakember

Magukat a témával érintettnek tekintő lakosok

### **Napirendi pontok:**

- 1. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a település egyes részterületeire**  
Előterjesztő: Molnár Zsolt polgármester
- 2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása az EuroVelo 6 kerékpárút nyomvonalával érintett területekre**  
Előterjesztő: Molnár Zsolt polgármester

Molnár Zsolt polgármester megnyitotta a fórumot és részletezte annak menetét, továbbá felhívta a jelenlévők figyelmét arra, hogy javaslataikat a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozás tervmódosítással kapcsolatban az egyes napirendek megtárgyalása végén mondhatják el. Molnár Zsolt polgármester javaslatot tesz a napirendek megtárgyalásának felcserélésére, amit a jelenlévők elfogadnak.

Molnár Zsolt polgármester bemutatja Cs. Kelemen Ágnes településtervezőt, valamint Vakli Gábor települési főépítészt.

## 1. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása az EuroVelo 6 kerékpárút nyomvonalával érintett területekre

Molnár Zsolt polgármester részletezte a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítás fontosabb pontjait az EuroVelo 6 kerékpárút nyomvonalával érintett területeivel kapcsolatban, valamint elmondta a hozzájuk kapcsolódó indoklást, illetve a módosuló vagy új szabályok következményeit.

**dr. Bartha Gábor:** a jelenlévőkkel osszuk meg, hogy ez milyen megvalósulási dátumot takar.

**Molnár Zsolt polgármester:** érdeklődtem róla, de pontos dátumot nem tudok mondani, hiszen amiből megépülne forrás, az jelenleg zárolva van az Európai Unióban, tehát jelenleg nincs rá forrás.

A fenti tájékoztatást követően a jelenlévők nem tettek javaslatokat a módosítás tervezetének tartalmával kapcsolatban.

## 2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a település egyes részterületeire

Molnár Zsolt polgármester részletezte a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítás fontosabb pontjait a település egyes területeivel kapcsolatban, valamint elmondta a hozzájuk kapcsolódó indoklást, illetve a módosuló vagy új szabályok következményeit.

A fenti tájékoztatást követően a jelenlévők feltették kérdéseiket, megosztották javaslataikat a módosítás tervezetének tartalmával kapcsolatban.

**Horváth Csaba helyi lakos:** az lenne a tiszteletteljes kérdésem, hogy a HÉSZ módosítás érinti az ingatlanom előtti közterületet?

**Molnár Zsolt polgármester:** közterület visszapótlása miatt, a Csabáék előtti teret közterületként közparkként fogjuk szerepeltetni, nem közútként. Egyébként valóban lesz ott, az úton egy felfestett kerékpáros nyom. A Jövő Erdeje pályázat során fellelt túlkerített terület esetében sikerült a tulajdonossal megegyeznie az Önkormányzatnak. A túlkerítéssel érintett ingatlan teljes egésze az Önkormányzat kezébe kerülhet, ami természeténél fogva megfelelően hasznosítani és ezért is szükséges a módosítás.

**dr. Bartha Gábor képviselő:** ahogy láttam az 5. pontnál, vannak olyan területek, amik lakóövezetek jelenleg, de azok zöldövezetre módosulnának, ahol a parkolás nem megengedett.

**Molnár Zsolt polgármester:** valóban. Nyilván szükséges a közbiztonsági koncepció tervezésénél, valamint a Szentendrei Rendészettel való megállapodás esetén ezeknek a szabályoknak részletes átbeszélése, a zöldfelületi parkolás rendjének pontos szabályozása.

**Horváth Csaba helyi lakos:** ha ki szeretné fordulni a Füzeserdő utcáról jobbra, az óvodánál lévő parkoló autók eltakarják a megfelelő beláthatóságot. Egy olyan javaslatom lenne, hogy erre a területre egy visszapillantó tükröt felszerelni szíveskedjen az Önkormányzat, hogy biztonsággal belátható legyen az út.

**Molnár Zsolt polgármester:** természetesen megvizsgáljuk a kérést, ezenkívül a csomópont kiemelt csomóponttá alakítását is tervezzük.

**Adányi Áron helyi lakos:** az előző HÉSZ módosításánál is jeleztem, hogy kicsit optimista módon lett módosítva, a változtatási tilalom feleslegesen lett elrendelve az egész területre, ezzel anyagi

problémákat is okozva az Önkormányzatnak. Most is azt érzem, hogy nem teljesen lett átgondolva ez a módosítás. Az két lakásról egy lakásra való csökkentés is ezt mutatja, hiszen egy helyrajzi számon egy villanyóra lesz elhelyezhető, és sokan vannak úgy, hogy felül a gyermekek használják, lent pedig a szülők használják a házat, őket mindenképp érzékenyen érintheti ez a módosítás. Nyilván azokat a helyzeteket meg kell akadályozni, ahol spekulációs új építések jönnek létre, de át kell gondolni, hiszen sokakat érinthet. Az OTÉK meg fog szűnni és a TÉKA váltja fel, ahol a belmagasság kritériuma 20 cm-rel nő, ami alapján az építménymagasságot is érdemes lenne ennyivel növelni. Az LKE-6 övezet kiterjesztése egész Horányra – szerintem vitatott – tájékoztatás jellegű módon került módosításra, és most szeretném, ha ez egy valós párbeszéd fórum keretein belül kerülne meg tárgyalásra, és javaslom átgondolni továbbá azt, hogy mennyire volt szükséges és igazságos a beépíthetőség lecsökkentése 20%-ról 15%-ra. A beépítettség és az építkezési kedv sem indokolta ezt, hiszen 5-10 építkezés volt 2024-ig, és azóta földbe állt az építési kedv.

**Molnár Zsolt polgármester:** a korábbiakkal kapcsolatban megjegyezném, hogy véleményem szerint párbeszéd folyt. Aki kérelmezte a tilalomtól való eltérést, annak megadtuk, ez nagyjából 10 ember volt és ebből csak ketten kezdtek építkezni valóban. A másik témával kapcsolatban, akit érintett a változás, azzal párbeszéd folyt, erre pont te vagy egy nagyon jó példa. A kötelező egy lakossági fórum helyett hármat tartottunk, ez mutatja a lakosság széleskörű tájékoztatását. Az a felvetésed, miszerint a TÉKA módosítás igényli az építménymagasságának módosítását, abszolút jogos, ezt mindenképp meg fogjuk vizsgálni, ezzel együtt a beépítési százalék kérdését is újra átgondolhatjuk, de azt hosszabb távon. Nem tudom, hogy ha ezt beemeljük, újra indítja a folyamatunkat?

**Cs. Kelemen Ágnes településtervező:** 2027-ig új településtervet kell készíteni, akkor javasolnám ennek beemelését. Nem tudom Főépítész úr mit szól ehhez?

**Vakli Gábor települési főépítész:** részemről rendben.

**Cs. Kelemen Ágnes településtervező:** de ha most van erre igény, nincs akadálya egyébként.

**Molnár Zsolt polgármester:** ez egy jó felvetés Ági részéről, hiszen vissza kell emelnünk a településképi szempontokat a helyi építési szabályzatba, ezért muszáj módosítanunk a HÉSZ-t 2027-ig. A beépíthetőséget viszont mindenképp eltolnám 2027-ig, hiszen azt jóval átfogóbban kell megvizsgálunk. Egyelőre ez csak az én véleményem, de nyilván a Képviselő-testülettel ezt megfogjuk tárgyalni. Az egy lakásos felvetésedet hibajavításnak gondolom, hiszen idáig mindig is azt kommunikáltuk, hogy nem engedélyezünk egy lakásnál többet egy helyrajzi számon, valami miatt ez benne maradt. Ha megnézik ezeket a felsorolt módosításokat, ezek leginkább az Önkormányzat pályázatainak megvalósulását szolgálják jogszabályi keretek között.

**Encsi István helyi lakos:** Jázmin utcai lakos vagyok, és úgy látom, hogy az Önkormányzat már döntött a túlkerítések eladásáról és ezzel kapcsolatban érdeklődnék, hogy miért döntött az Önkormányzat erről ebben a formában?

**Molnár Zsolt polgármester:** az ingatlan tulajdonosok szerint mióta megvették, megörökölték az ingatlant, azóta ebben a formában láthatók a telekhatárok. A közmű szolgáltatók nem nézik a jogi határt csak a kerítést, így gyakran a közművek az érinett ingatlanok önkormányzati területén vannak, sőt gyakran épületrészek is. Az út forgalma nem feletetlen indokolja azt, hogy ezeket a túlkerített területeket elbontsák a tulajdonosok, a közszolgáltatások biztosíthatók, ezért döntöttünk a túlkerített területek eladásáról.

**Encsi István helyi lakos:** véleményem szerint teljesen ellentmond ennek ez a kép, ami a kivetítőn látható, hiszen a szemközti ingatlan tulajdonosok autói parkolnak a fotókon. Arról, hogy a tulajdonosok úgy nyilatkoznak, hogy mindig is így volt a telekhatár, az azért van, mert sosem tettek eleget a felszólításnak. Volt esetleg egy mérés arról, hogy milyen széles ez az utca a legkeskenyebb részein?

**Molnár Zsolt polgármester:** igen, természetesen volt. A parkolás tiltása fontos szempont ezen a területen, ez közterület-felügyeleti feladat, hiszen azon az oldalon tiltva van a parkolás. Telken belül kell megoldani a parkolást. Nyilván látjuk mi is, hogy egyáltalán nem széles ez az utca, de járható.

**Encsi István helyi lakos:** nem lehetséges az autómmal a ráfordulás, hogy be tudjak parkolni. Van egy rész az utcában, ahol a tűzcsap és a kerítés közti távolság 270cm. Ez így valóban járható?

**Molnár Zsolt polgármester:** nyilván lokális szűkebb helyek lehetnek, de köszönjük az észrevételt.

**Nagy Gyula helyi lakos:** pár évvel ezelőtt beszéltünk már erről, és jelezte nekem, hogy a tulajdonosokkal felvette a kapcsolatot az Önkormányzat ügyvéden keresztül, hogy a jogsértést szüntessék meg. Most ez az álláspont gyökeresen más, mint az akkori? Miért nem sikerült kötelezni a jogsértő tulajdonosokat a telekhatár rendezésére? Mint Jázmin utcai ingatlan tulajdonos szeretném, ha ez egy normális szélességű utca lenne, ahol be tud jönni a csatorna.

**Molnár Zsolt polgármester:** köszönjük az észrevételt, figyelembe vesszük. A közösségi érdekek mérlegelését követően születnek a döntések. Jelenleg nem tudok ígéretet tenni arra, hogy ezen változtatni fogunk, de át fogjuk beszélni.

**Kövesdiné Zákány Szandra képviselő:** nem igazán ismerem ezt az utcát, de ha jól tudom, van valahol a túlkerített területen egy épület is, erről mondanátok pár szót?

**Encsi István helyi lakos:** anno még a Doktor úr volt az, aki túlkerítette ezt a területet, ahol kikaposták az utat; majd később mindenki hátrafele elhagyta az utat, így kezdett igazodni. Nyilván nem szeretném, hogy anyagi kárt szenvedjenek ezek a tulajdonosok a telekhatár rendezésével, de azt sem szeretném, hogy a többi tulajdonos legyen ennek az elszenvetője.

**Molnár Zsolt polgármester:** köszönjük a felvetéseket. A Jázmin utca tipikus példája a rossz telekalakításoknak. Geodétával már vizsgáltuk, hogy hogyan lehetne egy új telekosztást végrehajtani, hogy élhetőbb legyen.

**Nagy Gyula helyi lakos:** számomra is felháborító, hogy nem történt meg a telekhatár rendezése a jogi határ szerint, és ez értékesítésre fog kerülni.

**Szűr Tímea alpolgármester:** a csatornával kapcsolatban lenne egy olyan megjegyzésem, hogy volt tervezve egy nyomott ág. A nyomottnál az a probléma, hogy a víz és a nyomott cső között két méter védőtávolságot kell tartani. Véleményem szerint egy nyomócső behúzható, csak a Vízmű ezt nem engedi. Sajnos vannak lehetetlen részek Horányban, ilyen a Nagyduna sétány végig, ahol a töltés miatt nem lehet semmit építeni.

**Molnár Zsolt polgármester:** nem lehetetlen ennek a műszaki megoldása, de nem volt idő korábban ezt projekt keretében megvalósítani. Vélhetően védőcsővel dupla költségbe kerülne ennek a kiépítése, de megvalósítható.

**Nagy Gyula helyi lakos:** azt szeretném jelezni, hogy ha számunkra kedvezőtlen megoldás születne, azt mi szeretnénk megtámadni, így szeretnénk majd tájékoztatást kapni, hogy milyen véglegesnek szánt döntés fog születni.

**Adányi Áron helyi lakos:** most gyakorlatilag a Nagyduna sétány felé lévő oldal nyer területet, és mi lenne, ha ezt átgondolnánk, és valahol nyer, valahol veszítene területet. Egy ilyen kompromisszumos megoldás születne.

**Encsi István helyi lakos:** számomra az abszolút elfogadható lenne, hogy az épület külső fala lenne a telekhatár.

**Molnár Zsolt polgármester:** a korábbi Képviselő-testület álláspontja az volt, hogy nem szeretnénk fűrészfogas utcát településképi szempontból, ezért is mondtuk, hogy csak akkor lehetséges a túlkerítés megvásárlása, ha az összes érintett ingatlantulajdonos nyilatkozik a vételi szándékról. Lesz még egy lakossági fórum, addig átbeszéljük ezt a helyzetet és kitalálunk valami kompromisszumos megoldást.

**Adányi Áron helyi lakos:** visszatérve az épületek magasságát illetően nem javaslom, hogy várjunk 2027-ig, hiszen erről most is lehetne dönteni. Továbbra is sérelmezem a korábbi HÉSZ módosítást, hogy egyoldalú volt diskurzus, amit mutatott a második lakossági fórum címe is: tájékoztatás. Szeretném kérni, hogy most legyen valós kommunikáció, és szülessen döntés az épületek magasságát és a telkek beépíthetőségét illetően.

**Molnár Zsolt polgármester:** továbbra is úgy gondolom, hogy a beépíthetőség megvizsgálására több időre van szükség, de a Képviselő-testület fog róla dönteni. Továbbra is úgy vélem, hogy legutóbb is több platformon, online, személyesen megtartott fórumokon ki tudta nyilvánítani a véleményét az, aki szerette volna.

További hozzászólás, észrevétel nem érkezett, ezért Molnár Zsolt polgármester megköszöni a részvételt és az érdeklődők figyelmét, a lakossági fórumot 11 óra 45 perckor bezárja.

k.m.f.



Molnár Zsolt

polgármester



