



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



**JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ**

2026. JÚLIUS

**MEGBÍZÓ:**



**SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.  
Képviseli: Molnár Zsolt polgármester

**TERVEZŐ:**



**Archi-Profil**

ARCHI-PROFIL Építész, Tervező Bt.

1191 Budapest, Lehel u. 23.

Mobil: +36 20 344-4910

e-mail: [archi\\_profilbt@t-online.hu](mailto:archi_profilbt@t-online.hu)

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Cs. Kelemen Ágnes".

Képviseli: Csarkóné Kelemen Ágnes  
okl. építészmérnök, vezető településtervező

TT1 01-0760

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1.</b>	<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Előzmények .....	4
1.2.	Helyzetfeltárás .....	4
1.3.	A tervezési feladat .....	5
1.4.	A terv célja .....	5
1.5.	Hatályos településfejlesztési döntések .....	6
1.6.	Hatályban lévő településrendezési eszközök .....	9
<b>2.</b>	<b>KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE .....</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK .....</b>	<b>23</b>
<b>4.</b>	<b>MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS .....</b>	<b>76</b>
4.1.	Magasabb szintű területrendezési tervek .....	76
4.2.	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	102
<b>5.</b>	<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....</b>	<b>112</b>
5.1.	Tájrendezés, természetvédelem .....	112
5.2.	Zöldfelületi rendszer .....	112
5.3.	Közlekedés .....	112
5.4.	Közműellátás.....	112
5.5.	Környezeti hatások és feltételek .....	113
5.6.	Hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang .....	113
5.7.	Szabályozási koncepció.....	113
5.8.	Örökségvédelem.....	113
5.9.	Biológiai aktivitásérték számítás.....	116
<b>6.</b>	<b>PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS .....</b>	<b>118</b>
6.1.	Partnerségi hirdetmény 1.....	118
6.2.	Lakossági fórum jegyzőkönyve .....	119
6.3.	Partnerségi hirdetmény 2.....	124
6.4.	Partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági észrevétel.....	125
6.5.	Partnerségi egyeztetés lezárása .....	126
<b>7.</b>	<b>ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY.....</b>	<b>127</b>
7.1.	Országos főépítész véleménye .....	127
7.2.	Állami főépítész záró szakmai véleménye .....	130
<b>8.</b>	<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....</b>	<b>134</b>
8.1.	Településszerkezeti Terv módosítás.....	134
8.2.	Helyi Építési Szabályzat módosítás.....	141
<b>9.</b>	<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>147</b>
9.1.	Feljegyzés a terv tartalmáról .....	147
9.2.	A környezeti vizsgálat szükségességének megállapításához beérkezett vélemények másolatban .....	149
9.3.	A véleményezési anyagra beérkezett vélemények másolatban .....	174

## 1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1.1. Előzmények

- Szigetmonostor Község egyes részterületein a megváltozott 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, pontosítása és kiegészítése új előírásokkal.

### 1.2. Helyzetfeltárás

Szigetmonostor község Pest vármegyében, a Szentendrei járásban, a budapesti agglomerációban található település. A Duna váci főága és a Szentendrei-Duna által közrefogott Szentendrei-sziget legdélibb települése; főutcája a sziget egyik legfontosabb útjának számító 1113-as közút. Szigetmonostorhoz tartozik Horány üdülőfaló, valamint a sziget teljes déli része, mintegy 12 kilométernyi észak-déli kiterjedésben. Szentendre és Leányfaló határvidékével, illetve Dunakeszivel forgalmas kompjárat köti össze; előbbit a 11 307-es (a túlparton pedig a 11 308-as), utóbbit a 11 306-os (a túlparton pedig a 12 301-es) út szolgálja ki. Normál vízállásnál a település személyszállító révjáratokkal Gödről és Szentendre belvárosából is elérhető. Bár áthalad a közigazgatási területén a Megyeri híd is, annak környezetvédelmi okok miatt nincs lejárata a Szentendrei-szigetre, így közúton a település csak a Tahitótfaluban található Tildy hídon közelíthető meg.



### 1.3. 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

### 1.4. 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

**1.5. Hatályos településfejlesztési döntések**

	<b>Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal</b> ✉ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 hivatal@szigetmonostor.hu
Ügyszám: 19/2023. (12.14.) 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 eszközöket 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



	<i>I/302-10/2026</i> 2026 MÁJ. 4. <i>Pm</i>	
	<b>Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal</b> ☒ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 hivatal@szigetmonostor.hu	
Ügyszám: 8/2026. (04.30.) Ügyintéző: Szávujs Anett	Tárgy: Képviselő-testület rendes üléséről készített jegyzőkönyvi kivonat	

**Jegyzőkönyvi kivonat**

Készült Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2026. április 30-án tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

**101/2026. (04.30.) Képviselő-testületi határozat**

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 232/2023. (12.14.) Képviselő-testületi határozatát az alábbi döntésekkel egészíti ki:

- a) Szigetmonostor Község hatályos településrendezési terveinek módosítását a határozat 1. melléklet szerinti területekre vonatkozóan határozza meg;
- b) megállapítja, hogy az a) pontban rögzített tervezési feladat esetében új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre a határozat 2. melléklete szerint, továbbá beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területté történő átsorolására kerül sor a határozat 3. melléklete szerint, így Szigetmonostor község beépítésre szánt területe a jelenlegi településrendezési eljárás során összességében 0,0266 ha területtel csökken;
- c) Szigetmonostor Község településrendezési terveinek módosításával kapcsolatban megállapításra kerül, hogy
  - ca) az új beépítésre szánt területek kijelölése a település közigazgatási határától 500 méternél távolabb esik;
  - cb) az új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított,
  - cc) a közműkapacitás rendelkezésre áll, illetve a közműpótló műtárgyak az ingatlanokon belül biztosítottak lesznek,
  - cd) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz (vagy biztosított).
  - ce) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.
- d) a település közigazgatási területének biológiai aktívásértéke az új beépítésre szánt területek kijelölésével nem csökken.

Szigetmonostor, 2026. április 30.

**Molnár Zsolt s.k.**  
polgármester

**Bottlik-Szilágyi Szabina s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

Szigetmonostor, 2026. április 30.



	<b>Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal</b>	
	☒ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 hivatal@szigetmonostor.hu	
Ügyszám: 8/2026. (04.30.) Ügyintéző: Szávuj Anett	Tárgy: Képviselő-testület rendes üléséről készített jegyzőkönyvi kivonat	

I/302-11/2026  
2026 MÁJ 4. Pm

**Jegyzőkönyvi kivonat**

Készült Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2026. április 30-án tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

**102/2026. (04.30.) Képviselő-testületi határozat**

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat Lf3 építési övezetére vonatkozóan, a szabályozási tervben kijelölt „be nem építhető terület” előírásainak módosítását új eljárás keretében megindítja. A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Molnár Zsolt polgármester

**Határidő:** Folyamatos

Szigetmonostor, 2026. április 30.

**Molnár Zsolt s.k.**  
polgármester

**Bottlik-Szilágyi Szabina s.k.**  
jegyző

**A kivonat hitelül:**

Szigetmonostor, 2026. április 30.

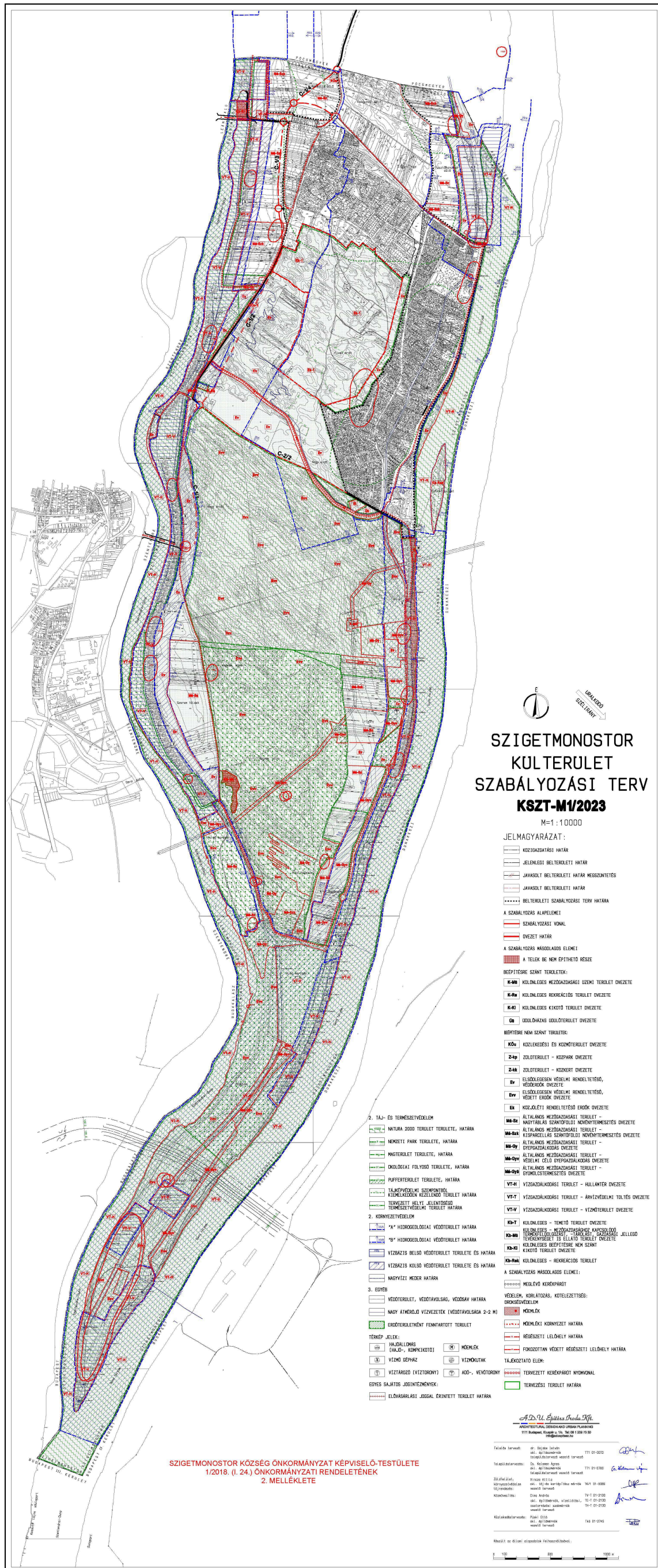


## **1.6. Hatályban lévő településrendezési eszközök**

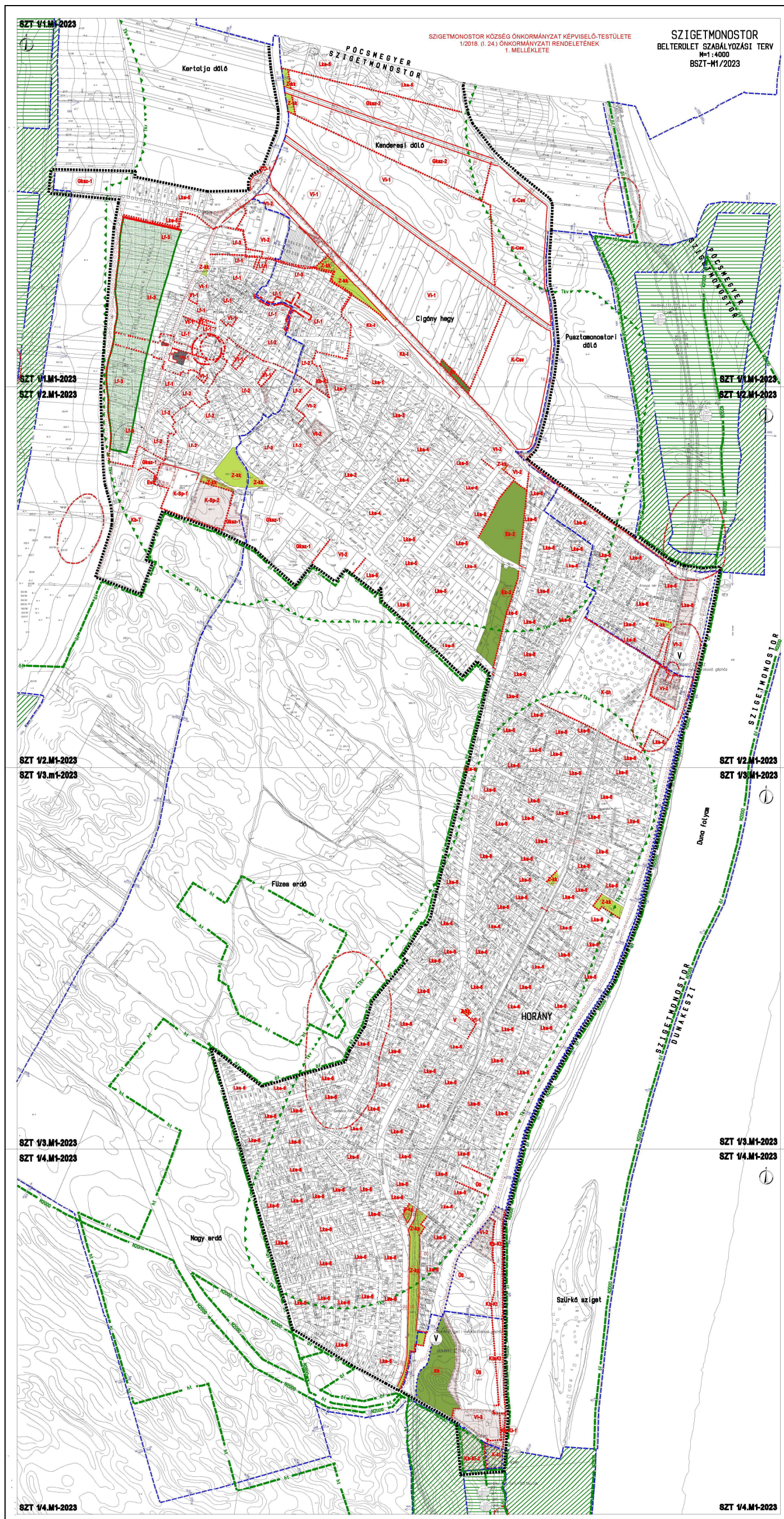
Szigetmonostor Község hatályos településrendezési eszközei:

- Szigetmonostor Község 332/2017. (XII. 14.) számú Kt. Határozattal elfogadott – többször 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 Külterület Szabályozási Terve



Szigetmonostor Község hatályos Belterület Szabályozási Terve

## 2. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A településrendezési terv módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet) 4-5.§-oknak megfelelően az Önkormányzat az előírt előzetes tájékoztatás alkalmával kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról.

A településrendezési eljárás véleményezése során tárgyi tervre vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott szempontokra tekintettel adhatták meg véleményüket.

Állásfoglalásuk kialakításánál a következő szempontokat vehették figyelembe:

- a településrendezési terv nem a település teljes közigazgatási területére készül, hanem csak egyes részterületeire;
- a tervezett területfelhasználás-változások nem túlzott mértékűek és nincsenek kedvezőtlen hatással a szomszédos településekre;
- a terület jelenlegi rendezése során termőföld igénybevételére csak a szükséges mértékben került sor;
- táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek lehatárolásra kerültek és azokat a tervezett módosítások tervezésénél figyelembe vették.

A 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (3) bekezdése szerint a módosítások várható környezeti hatásának jelentősége alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése az államigazgatási szervek megkeresésével megtörtént.

Az érdekelt államigazgatási szervek nyilatkozatait a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről az alábbi táblázat foglalja össze:

Megkeresett államigazgatási szerv/hatóság/ település neve Iktsz.	Érdemi észrevétel	Javasolt intézkedés
<p><b>1. Pest Vármegyei Kormányhivatala Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály</b> 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.</p> <p>Iktatószám: <b>PE/TV/00225-2/2025</b></p>	<p>➤ Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek módosítása során felmerülő környezeti vizsgálatokkal kapcsolatban a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.</li> <li>- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>

<p>Kelt: 2025.02.12.</p>	<p>termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.</li> <li>- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket - a kitermelésre kerülő terméklen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására - igénybe venni szigorúan tilos.</li> <li>- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméklen földanyag nem maradhat.</li> </ul> <p>➤ <b>A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.</b></p>	
<p><b>2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály</b> 1052 Budapest, Városház utca 7. Ügyiratszám: <b>30414/3506-1/2025.ált.</b> Kelt: 2025.02.13.</p>	<p>➤ Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. szám mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott <b>súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Szigetmonostor Község területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.</b></p>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>
<p><b>3. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály</b> 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Iktatószám: <b>NNGYK/15259-2/2025</b> Kelt: 2025.02.14.</p>	<p>➤ Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében <b>nem azonosítottak olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartják szükségesnek.</b></p> <p>➤ Kéri a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.</p>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>

<p><b>4. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.</b> 1138 Budapest, Váci út 174. 1550 Budapest, Pf. 203</p> <p>Iktatószám: <b>BP/PNEF/00396-3/2025</b></p> <p>Kelt: 2025.02.24.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>A BFKH a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.</b></li> <li>➤ Szigetmonostor – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.</li> <li>➤ A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>
<p><b>5. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.</b> 1138 Budapest, Váci út 174. Iktatószám: <b>BP/PNEF/00396-4/2025</b> Kelt: 2025.02.24.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A településen természetes <b>gyógytényező érintettsége nem áll fenn</b>, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>
<p><b>6. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b> 1121 Budapest, Költő u. 21.</p> <p>Ügyiratszám: <b>DINPI/1325-1/2025.</b></p> <p>Kelt: 2025.02.20.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet) nem érintenek. A 9. és 10. számú tervezési terület része az ökológiai folyosó övezetnek. A 9. számú tervezési terület határos Natura 2000 területtel, a 10. számú tervezési területet kis mértékben érinti Natura 2000 terület. Valamennyi módosítás érinti a tájképvédelmi terület övezetét, mivel Szigetmonostor teljes közigazgatási területe része az övezetnek.</li> <li>➤ A megküldött dokumentációban részletezett módosításokkal összefüggésben megítélésük szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető.</li> <li>➤ A 9. számú tervezési területtel kapcsolatban figyelembe kell venni, hogy a tervezett kerékpárút</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>

	<p>jelölés a meglévő, útként nyilvántartott ingatlanokat érintse. Amennyiben a tervezett kerékpárút miatt az út szélesítése szükséges, azt északi irányba javasolt tervezni, a határos Natura 2000 terület igénybevétele természetvédelmi szempontból nem támogatható.</p> <p>➤ A 10. számú tervezési területen az árvízvédelmi töltést érintő tervezett módosítás (Má—V jelű vízgazdálkodási terület és VT-V jelű vízgazdálkodási övezet kijelölése), amely a Natura 2000 területet is érinti természetvédelmi szempontból támogatható. A Vízkelői tó körül erdőket érintő tervezett módosítással (Ev jelű területfelhasználás és övezet helyett Er jelű védelmi erdőterület területfelhasználás és övezet kijelölése) kapcsolatban javasolják a szabályozási előírások oly módon történő meghatározását, hogy az a felújított esőbeálló elhelyezését tegye lehetővé, egyéb jelentősebb területhasználati változás, építmény elhelyezés ne történhessen. Szükséges esetleg a tervezett 5 %-os beépítettség mértékének felülvizsgálata is.</p> <p>➤ Igazgatóságuk <b>a településrendezési eszközök jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.</b></p>	
<p><b>7. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály</b> Budapest, III. Fő tér 1.</p> <p>Ügyiratszám: <b>PE/EPO/574-2/2025.</b></p> <p>Kelt: 2025.02.26.</p>	<p>➤ Szigetmonostor Község településrendezési terveinek jelen módosításai az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyeket érintenek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a 4. tervezési helyszín érinti a 11617 azonosító számú, „Szigetmonostor – Pusztamonostorok” elnevezésű régészeti lelőhelyet,</li> <li>• a 10. tervezési helyszín érinti a 11599 azonosító számú „Szigetmonostor – Kertalja” elnevezésű régészeti lelőhelyet, ugyanakkor a lelőhely a változással érintett ingatlanokat előreláthatólag nem érinti,</li> <li>• a 14. tervezési helyszín a 11616 azonosító számú „Szigetmonostor – Nagy-erdő” elnevezésű régészeti lelőhelyet,</li> <li>• a 16. tervezési helyszín érinti a 11618 azonosító számú „Szigetmonostor – Pusztamonostorok” elnevezésű régészeti lelőhelyet.</li> </ul> <p>➤ A településfejlesztési koncepcióról, az integrált</p>	<p>A tervezett módosítások régészeti érintettsége miatt az alátámasztó munkarész régészeti fejezete tartalmazni fogja a régészeti örökségek számba vételét, valamint a régészeti örökségek védelme érdekében javasolt szükséges intézkedéseket</p>

	<p>településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének kisebbítésére intézkedéseket javasol. Amennyiben a településnek van a módosítással érintett területekre tíz éven belül készült, érvényes örökségvédelmi hatástanulmánya, úgy ennek újbóli elkészítése nem szükséges. <b>Érvényes örökségvédelmi hatástanulmány esetén osztálya környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</b></p>	
<p><b>8. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b> <b>1105 Budapest, Kőrösi Csoma sándor út 53-55.</b></p> <p>Ügyiratszám: <b>BP/2602/00167-2/2025</b></p> <p>Kelt: 2025.02.24.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból az alábbi megjegyzéssel nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.</b></li> <li>➤ Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai szerint a 4., 14., 16. számú módosítási területeken régészeti lelőhelyek találhatóak. a régészeti érintettségre a Véleményezési dokumentáció felhívja a figyelmet. a 4. pontban leírt emlékhely kialakítása során kéri, hogy már a tervezés kezdeti fázisában vonjanak be régész szakembert a munkába. Kéri a régészeti örökség védelmében, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben foglaltak betartását!</li> <li>➤ A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.</li> </ul>	
<p><b>9. Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről és az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>

<p>2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1.</p> <p>Ügyiratszám: <b>PE/ERDŐ/1731-2/2025</b></p> <p>Kelt: 2025.02.25.</p>	<p>tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látja veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emel.</li> <li>➤ Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítja, hogy <b>a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.</b></li> </ul>	
<p><b>10. Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály</b> 1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.</p> <p>Ügyiratszám: <b>PE/KTHF/07939-2/2025</b></p> <p>Kelt: 2025.03.03.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály az általános eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.</li> <li>➤ <u>Táj- és természetvédelmi szempontból:</u></li> <li>➤ A 9. számú módosítás keretében a tervezett kerékpáros túrakör nyomvonalának jelölése tervezett. A tervezett módosítás nem eredményez területfelhasználás- és övezetmódosítást. A módosítással érintett Szigetmonostor 026/2 és 059 hrsz.-ú ingatlanok részét képezik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Fenti ingatlanok határosak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Duna és ártere (HUDI20034) és Szigeti homokok (HUDI2047) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel.</li> <li>➤ A vonatkozó jogszabályokkal összhangban a tervezett fejlesztést a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó megoldások alkalmazásával szükséges</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>

	<p>megvalósítani. Felhívja a figyelmet, hogy a fejlesztés nem veheti igénybe a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket, azokra kedvezőtlen hatást nem gyakorolhat. Kéri a továbbtervezés során a fent kiemelt természetvédelmi szempontok érvényre jutását.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A 10. számú módosítás keretében Szigetmonostor 047 hrsz.-ú ingatlan egy részének VT-V jelű vízgazdálkodási terület megnevezésű övezetbe történő átsorolása tervezett. Szigetmonostor 047 hrsz.-ú ingatlan érintett a Duna és ártere Natura 2000 területtel, valamint az MaTrT tv. által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Szigetmonostor 053/2 hrsz.-ú ingatlan Er jelű rekreációs erdőterület megnevezésű övezetbe kerül átsorolásra. Az ingatlan részét képezi az MaTrT tv. által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének.</li> <li>➤ Az előzetes tájékoztatásban bemutatott további módosítások természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területnek nem képezik részét. Ezen változtatási szándékokkal kapcsolatban a Kormányhivatal nem tesz észrevételt.</li> <li>➤ <b>Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</b></li> </ul>	
<p><b>11. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály</b> 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.</p> <p>Ügyiratszám: <b>10.131/2025.</b></p> <p>Kelt: 2025. 03.21.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezik:</li> <li>➤ 10-es számmal jelölt, rekreációs erdő övezetbe sorolni tervezett a 053/2 hrsz.-ú, megközelítően 2,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület dokumentációban jelzett részterülete. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet beépítésre nem szánt, az átsorolás ellen kifogást nem emel, azonban tekintettel arra, hogy a földrészlet ingatlan-nyilvántartás adatai szerint legelő művelési ágban nyilvántartott, elengedhetetlennek látja felhívni a figyelmet a termőföldvédelméről szóló 2007. évi CXXXIX. törvény 3. §-ában, valamint a dokumentációban említett felújításra tervezett felépítmény</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>

	<p>tekintetében a Tfv. 10. § (1) bekezdésében, továbbá a 16. §-ában foglaltakra.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 15-ös számmal jelölt, zöldterület-közkert övezetbe történő átsorolásra tervezett a 012/34 hrsz-ú, megközelítően 9,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület dokumentációban jelzett részterületet. Tekintettel a termőföld átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület dokumentációban jelzett részterületet. Tekintettel a termőföld átlagosnál gyengébb minőségére, valamint arra, hogy a kijelölni kívánt övezet beépítésre nem szánt, az átsorolás ellen kifogást nem emel.</li> <li>➤ A tervben szereplő további területek külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így övezeti átsorolásukkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetősége.</li> <li>➤ <b>Nyilatkozik továbbá, hogy a megküldött anyagban foglaltak alapján – termőföldvédelmi szempontból – nem látja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.</b></li> </ul>	
<p><b>12. Pest Vármegyei Kormányhivatal</b> <b>Állami Főépítész</b> 1051 Budapest, Sas u. 25. (1364 Budapest, Pf. 270)</p> <p>Ügyiratszám: <b>PE/AF/00379-2/2025.</b></p> <p>Kelt: 2025.09.15.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegelték a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.</li> <li>➤ <b>Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek.</b></li> <li>➤ Fentiek felül megjegyzi, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tartják irányadónak.</li> <li>➤ Kéri a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni.</li> </ul>	<p>Intézkedést nem igényel.</p>

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításainak előkészítése során a módosítások várható környezeti hatását illetően egyeztetési eljárást kell lefolytatni a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint bizonyos esetekben kötelező, az 1. § (3) bekezdésében foglalt esetekben a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásától függően szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása, elkészítése. A Korm. rendelet 4. és 5. §-ai alapján az érintett államigazgatási szervek javaslatai alapján a

várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti vizsgálat elkészítésének eldöntése a kidolgozó önkormányzat hatásköre.

A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezen módosítás várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Ennek megfelelően az érintett államigazgatási szervek, illetve szakhatóságok a módosítás várható környezeti hatásának jelentősége alapján a környezeti vizsgálat, értékelés elkészítésének szükségességéről adták meg állásfoglalásukat a megküldött dokumentáció alapján.


A tervezési feladat jellegére és a módosítás elemeire tekintettel a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II.1. pontjában megjelölt szervek kerültek megkeresésre.

A véleményező az alábbi észrevételeket tették:

- Az épített környezet védelmét illetően, közegészségügyi szempontból és a talaj minőségi védelme szempontjából környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek.
- A település közigazgatási területén belül természetes gyógytényező nem áll fenn.
- Súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Szigetmonostor Község területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.
- Érvényes örökségvédelmi hatástanulmány esetén környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.
- A településrendezési eszközök módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosított olyan elképzelés, amelynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges.
- Táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető.

A beérkezett vélemények alapján megállapítható, hogy a környezeti vizsgálat elkészítését a megkeresett és választ adó környezetvédelemért felelős szervek nem kérték. Mivel a környezetvédelemért felelős szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálatot, ezért ezzel összhangban javasolt, hogy a környezeti vizsgálat szükségességétől és a környezeti értékelés munkarész elkészítésétől tekintsenek el.

Az erről szóló döntést - a településrendezési eszközök módosításának elfogadása előtt – az Önkormányzatnak határozatban kell meghoznia.

	<h2>Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal</h2> <p>☒ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 hivatal@szigetmonostor.hu</p>
Ügyszám: 5/2025. (04.30.) Ügyintéző: Szávujs Anett	Tárgy: Képviselő-testület rendes üléséről készített jegyzőkönyvi kivonat

### Jegyzőkönyvi kivonat

Készült Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. április 30-án tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

### 80/2025. (04.30.) Képviselő-testületi határozat

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Szigetmonostor Község településrendezési terveinek 2025-M1 módosításával kapcsolatban

1. megállapítja, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 10.) Korm. rendeletben előírt környezet védelméért felelős államigazgatási szervekkel történő egyeztetés megtörtént, a beérkezett véleményeket és a kiértékelésben foglaltakat megismerte, melyek alapján úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.
2. felkéri a polgármestert, hogy a határozat helyben szokásos módon történő közzétételéről gondoskodjon.
3. felkéri a jegyzőt, hogy a Képviselő-testület döntését küldje meg a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek részére.

**Felelős:** Molnár Zsolt polgármester  
Bottlik-Szilágyi Szabina jegyző

**Határidő:** 2025. május 16.

Szigetmonostor, 2025. április 30.

**Molnár Zsolt s.k.**  
polgármester

**Bottlik-Szilágyi Szabina s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

Szigetmonostor, 2025. május 5.

Szávujs Anett  
jegyzőkönyvvezető



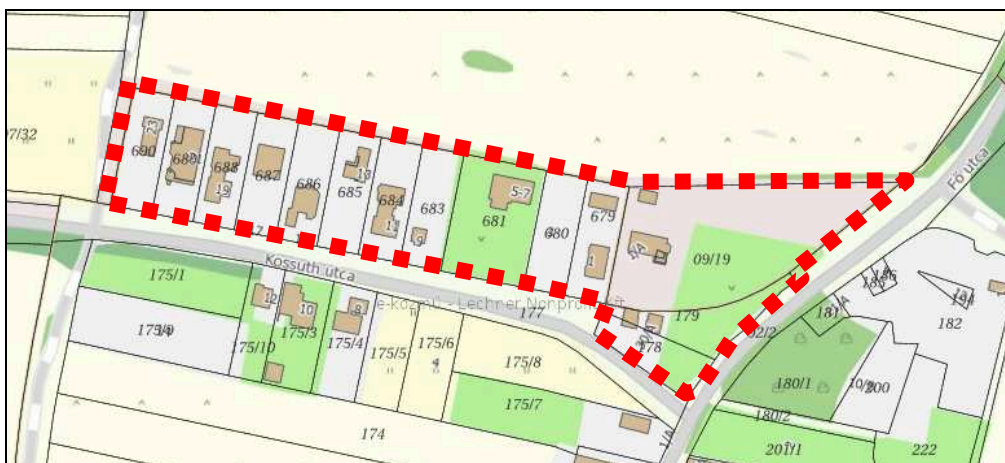
3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK



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



Fotó a tervezési területről

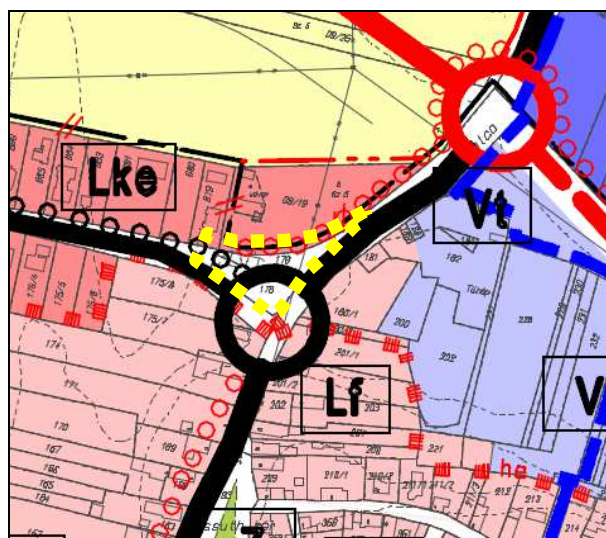


Légifotó a tervezett változással érintett területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

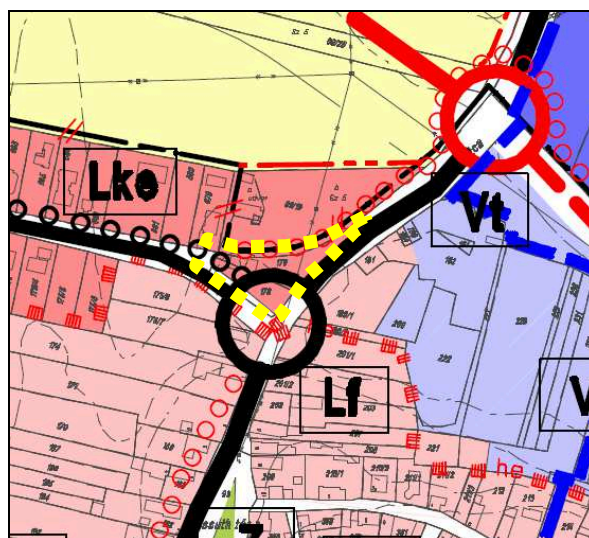
A tervezési területen belül változással érintett területek: a 177, 178 és 179 helyrajzi számú területek. A Rév utca elején, a kerékpárút kialakításához új szabályozási szélesség szükséges, módosítani kell a lakóterület határát. A kertvárosias lakóterület területfelhasználás, valamint az Lke-5 építési 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 – elvileg új beépítésre szánt terület jelölésére kerülne sor a 178 és 179 helyrajzi számú területeken.

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
1.	közúti közlekedési terület (Köu)	kertvárosias lakóterület (Lke)	178, 179	0,1547



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § előírása alapján azonban:

*(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek*

**b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**

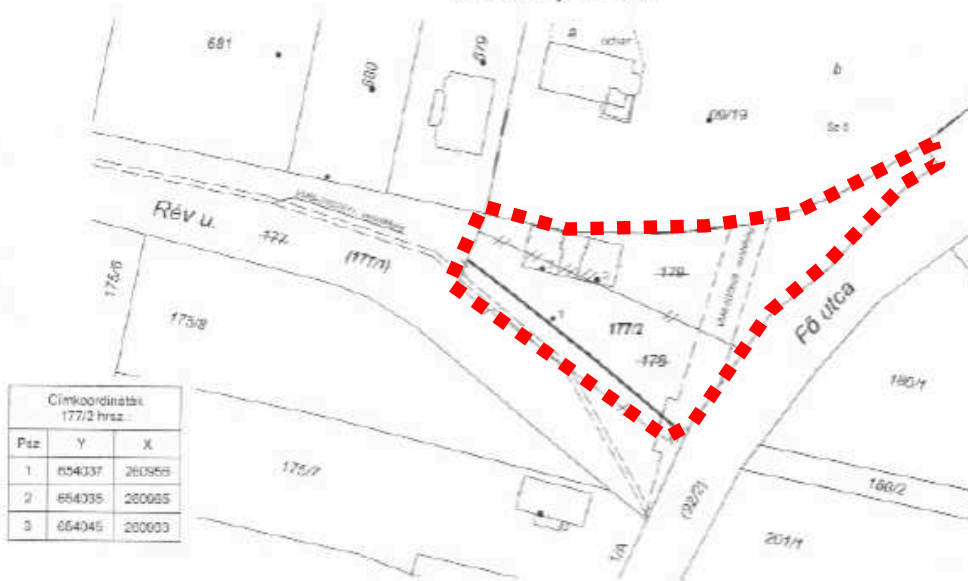
*c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.*

*(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.*

A tervezett módosítás fentiek alapján nem minősül új beépítésre szánt területnek.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

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

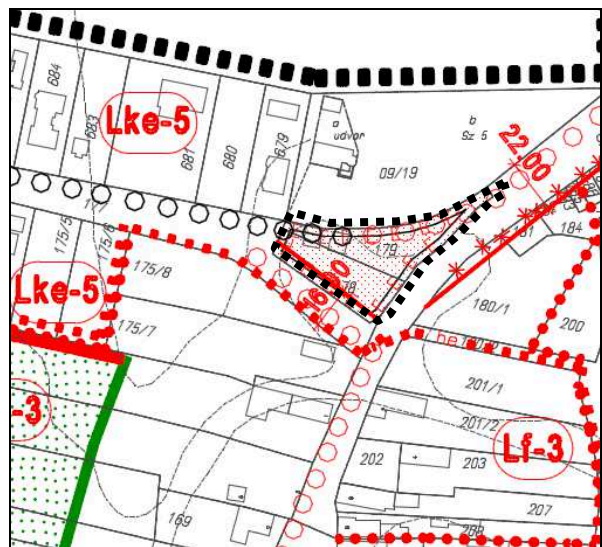


Címkoordináták: 177/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	654037	260959
2	654035	260965
3	654045	260963

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet		Terület			Hrsz.	Alrészlet		Terület			Szolgáltatási és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	min. n.	ha.m <sup>2</sup>	Ak.		jel	műv. ága	min. n.	ha.m <sup>2</sup>	Ak.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
177	-	Kivett közterület	-	0.4310	-	177/1	-	Kivett közterület	-	0.4475	-	Vezetékjog 45 m <sup>2</sup> -re VMB-80/2009. Vezetékjog 314 m <sup>2</sup> -re VMB-295/2011. Jogosult ELMU Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)	
178	-	Kivett üzlet, udvar	-	0.0762	-	177/2	-	Kivett üzlet, udvar	-	0.1547	-	Vezetékjog 241 m <sup>2</sup> -re VMB-80/2009. Jogosult ELMU Hálózat Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)	
179	-	Kivett üzlet, udvar	-	0.0953	-								
Ossz.				0.6025						0.6025			



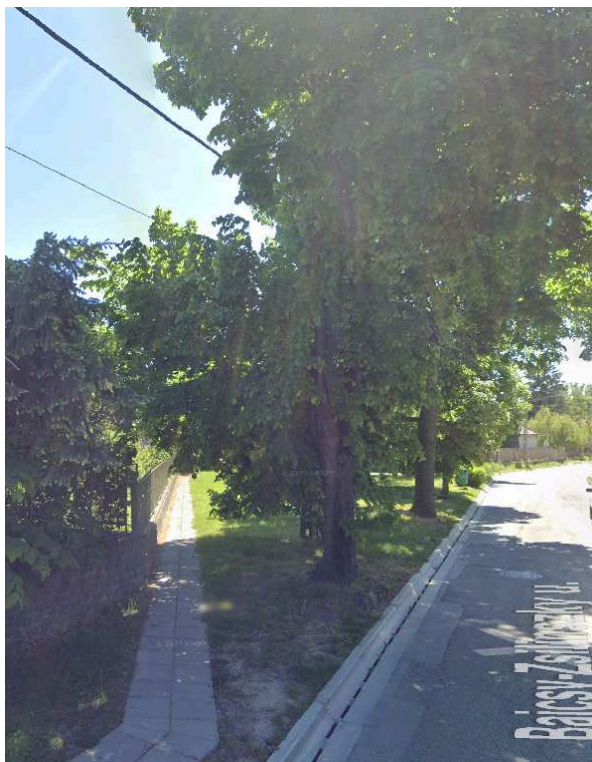
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete



Fotó a tervezett módosítással érintett területről

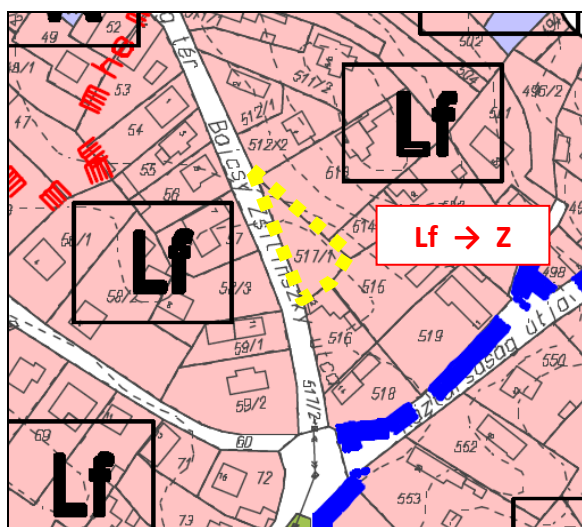


Az ingatlan területe 584 m<sup>2</sup> kivett közterület, tulajdonosa Szigetmonostor Község Önkormányzata. A telek jelenleg nem beépített, fásított zöldterületként funkcionál. Az alkalmazott időállapotú OTÉK. 1. melléklet 67. pont alapján a közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat, ezért szükséges a legalább 15 m oldalméret biztosítása. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (1) a) bekezdése kimondja, hogy új beépítésre szánt terület kompenzációjaként kijelölendő zöldterület esetén, annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup> kell legyen. Az érintett terület két hosszabb oldala 47,2 és 50,5 méter, rövidebb oldala 24,4 m. A

tervezett zöldterület nagysága 584 m<sup>2</sup>, amely megfelel a legkisebb zöldterület mértékének. A szóban forgó ingatlan a hatályos településrendezési tervek szerint falusias lakóterület területfelhasználással, Lf-2 építési övezetbe sorolt ingatlan.

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

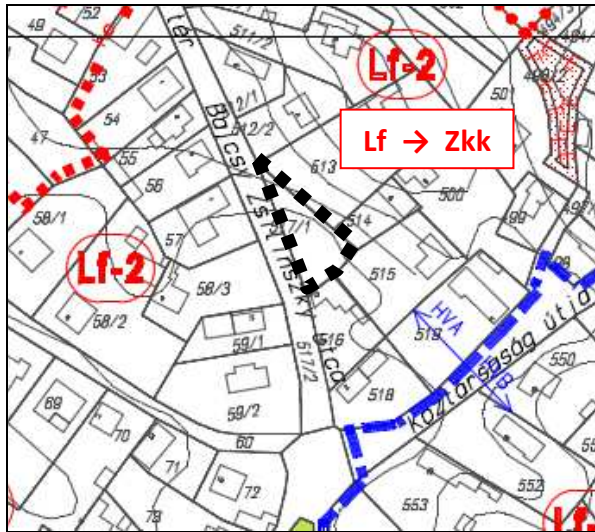
Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
2.	falusias lakóterület (Lf)	zöldterület (Z)	517/1	0,0584



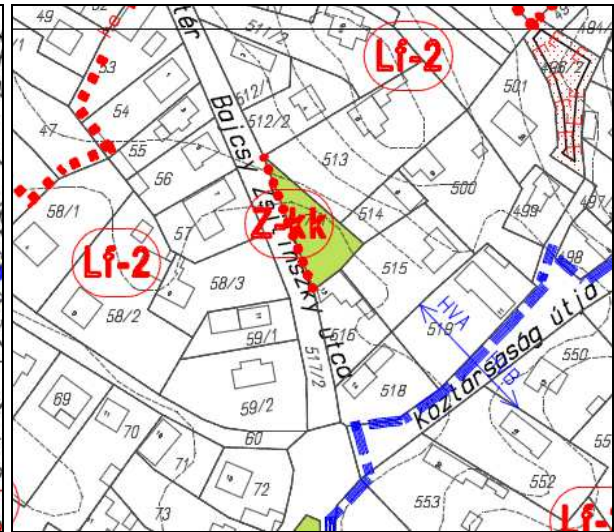
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



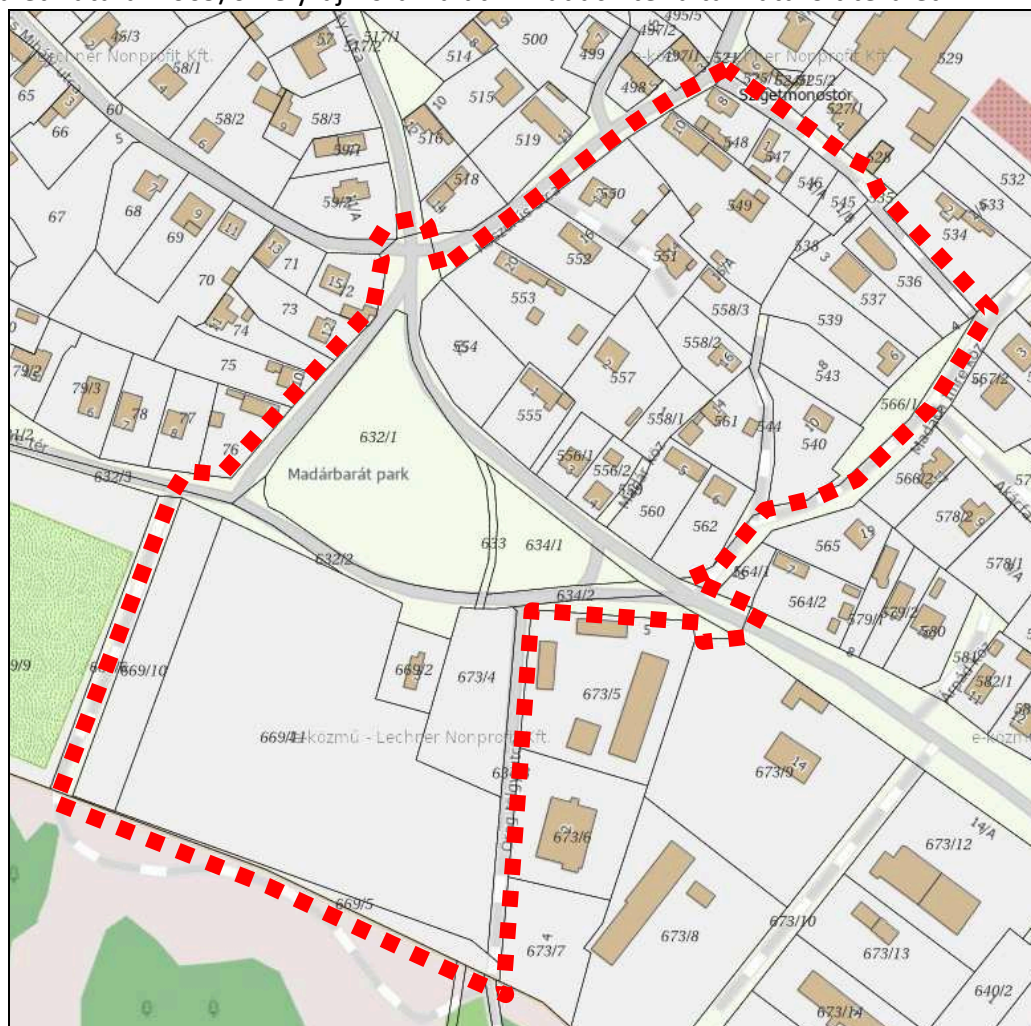
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

### 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 terület telekhatárrendezése során gazdasági terület kijelölése tervezett 229 m<sup>2</sup>-en. Az alábbiak szerint azonban a változással érintett terület nem minősül új beépítésre szánt területnek:

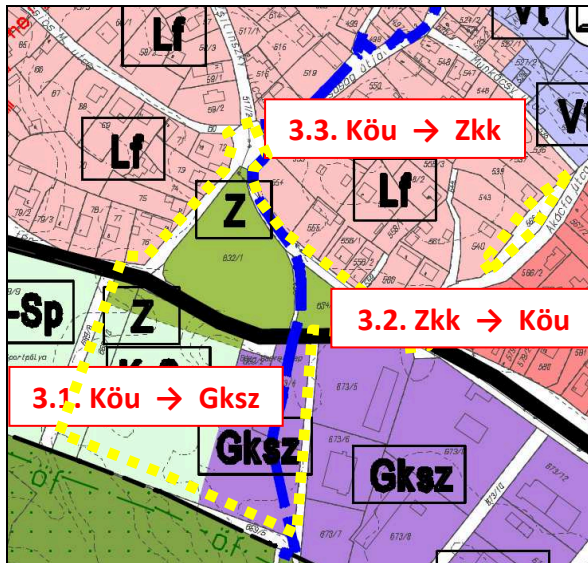
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

**b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**

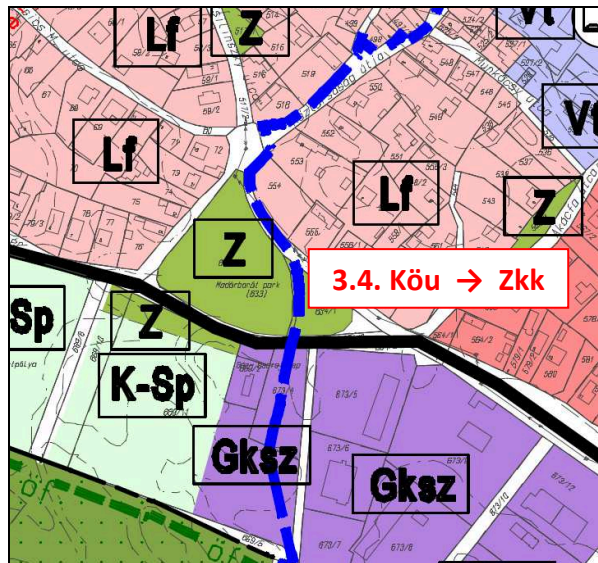


Fotó a tervezett változással érintett területről

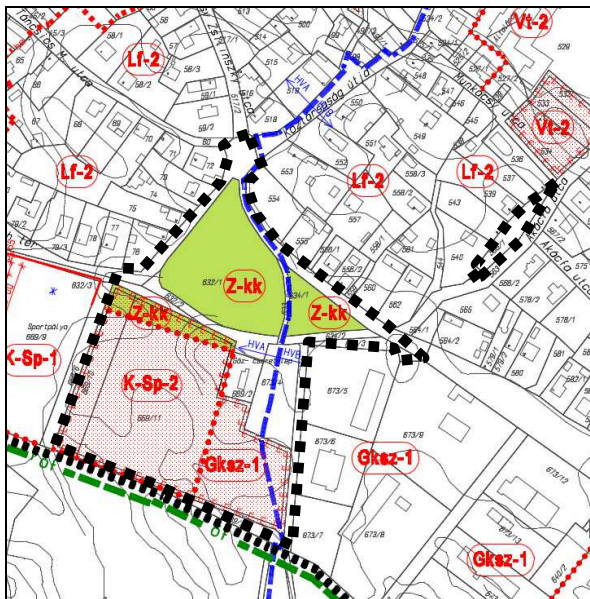
Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
3.1.	közúti közlekedési terület (Köu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	632/3	0,0260
3.2.	zöldterület közkert (Zkk)	közúti közlekedési terület (Köu)	633	0,0177
3.3.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület közkert (Zkk)	632/1 és 634/1 egy része	0,0425



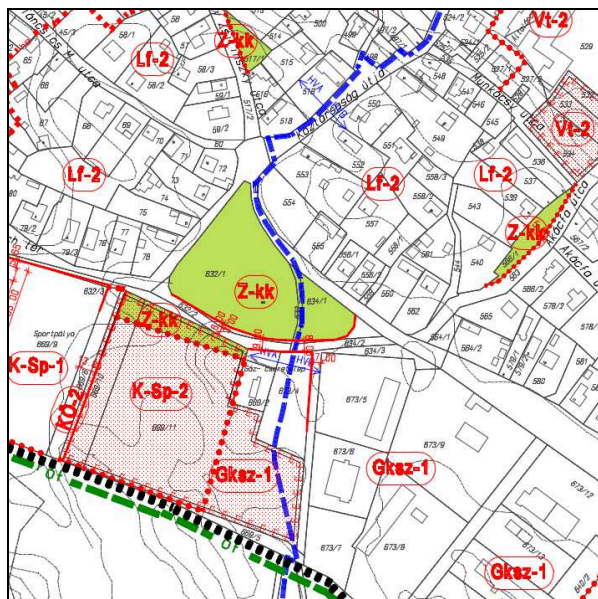
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett területek jelölésével

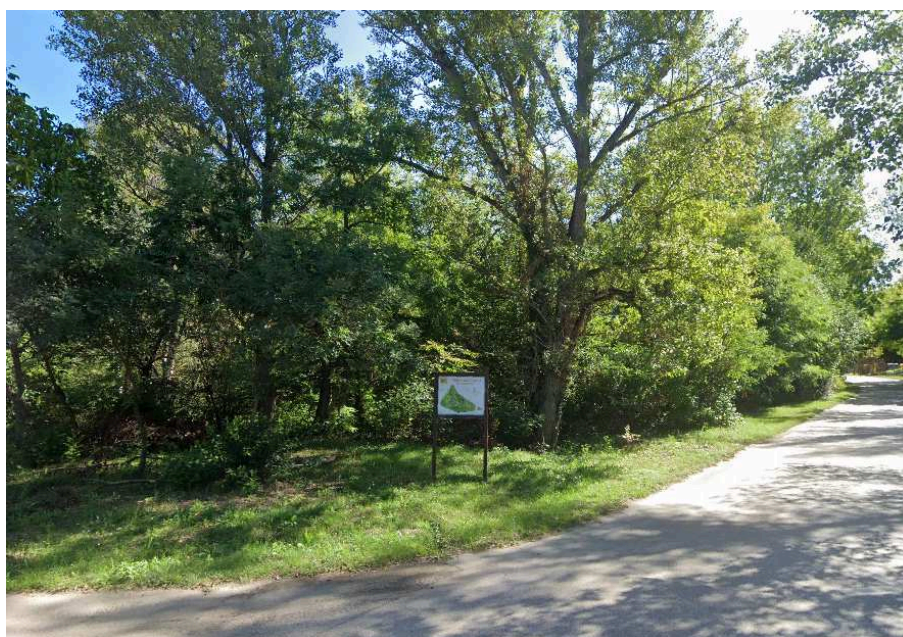


A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete



Légifotó a tervezési területről

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



SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN 2025-M1

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

Iktató szám: /2019.

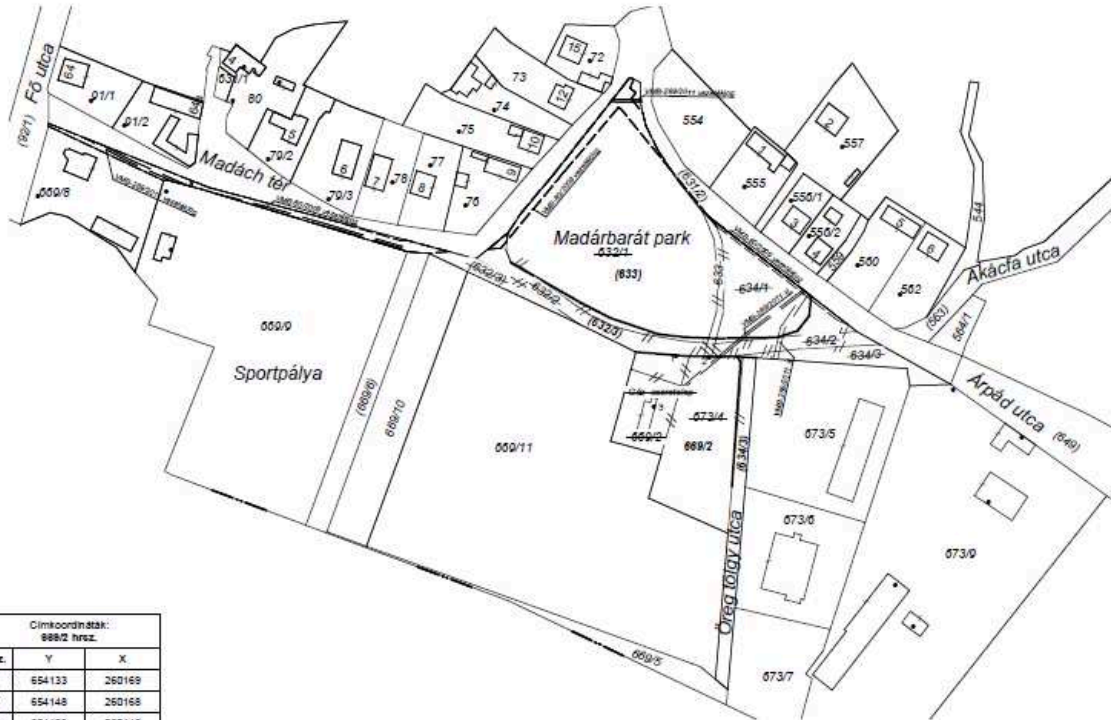
**Szigetmonostor** község  
belterület

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 földrészteltek határrendezéséről

Méretarány: 1:2000



Címkoordináták: 888/2 hrsz.		
Poz.	Y	X
1	654133	260169
2	654148	260168
3	654123	260146

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz.	Airesztlet		Terület		Ak.	Hrsz.	Airesztlet		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	-	Vezetékjog 617 m <sup>2</sup> -re (VMB-80/2009.) 157 m <sup>2</sup> -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	-	Vezetékjog 608 m <sup>2</sup> -re (VMB-80/2009.) 95 m <sup>2</sup> -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	-	Vezetékjog 23 m <sup>2</sup> -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	-								
<b>Össz.:</b>				<b>1.5331</b>						<b>1.5331</b>			

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.

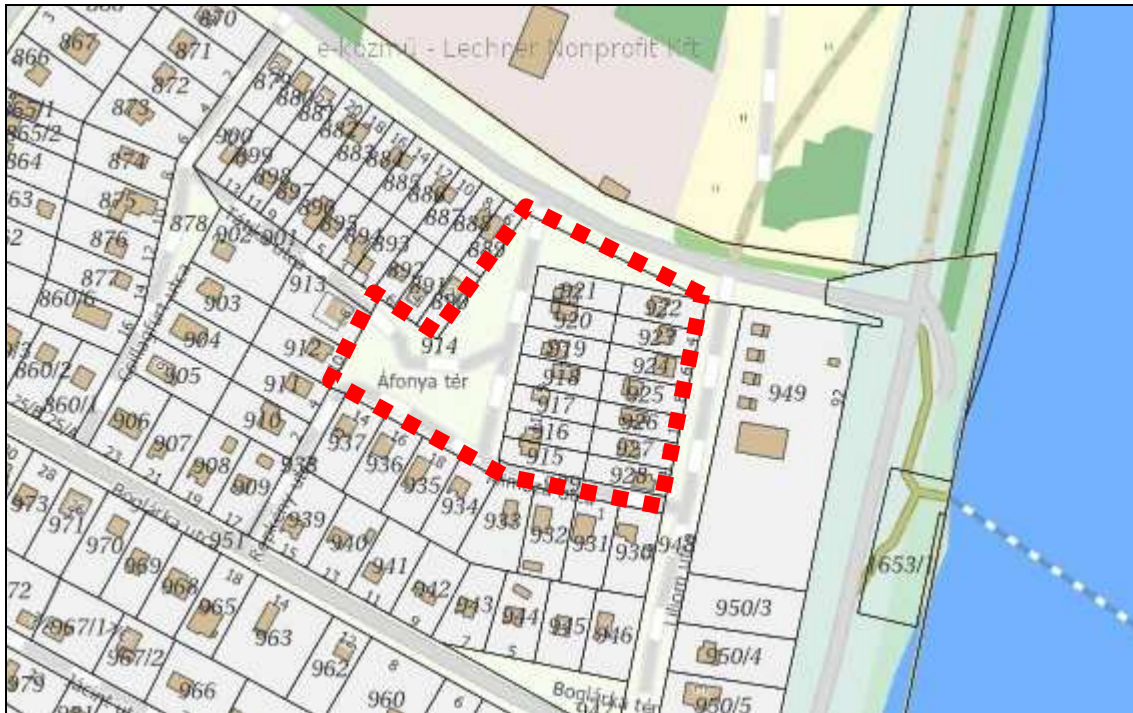
Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Területfelhasználás változással érintett terület (ha)
3.4.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	566/1	0,0877



Fotó az érintett területről

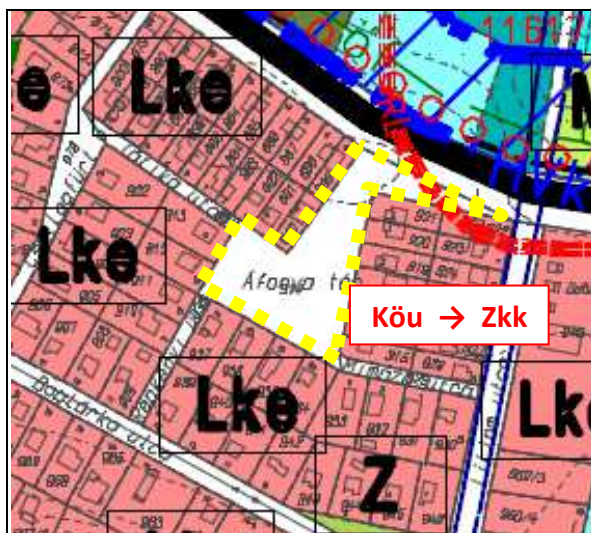
**4. tervezési terület**

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

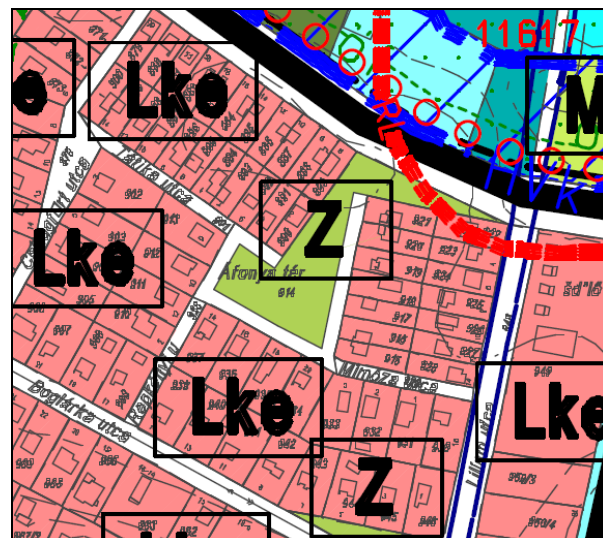


4. tervezési terület lehatárolása

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Területfelhasználás változással érintett terület (ha)
4.	közüti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	914	0,2414



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



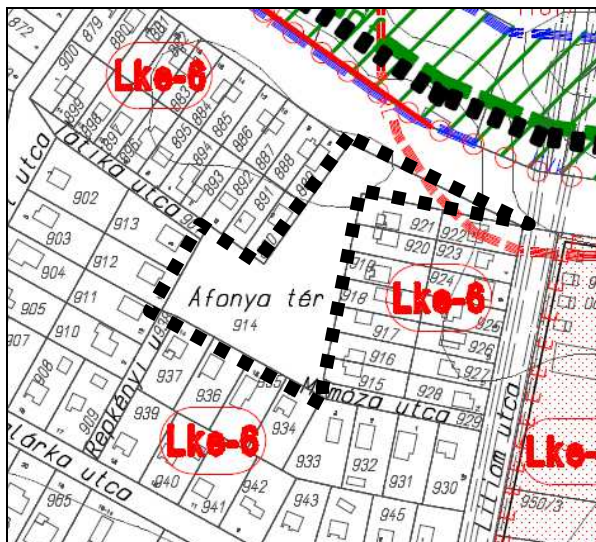
A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



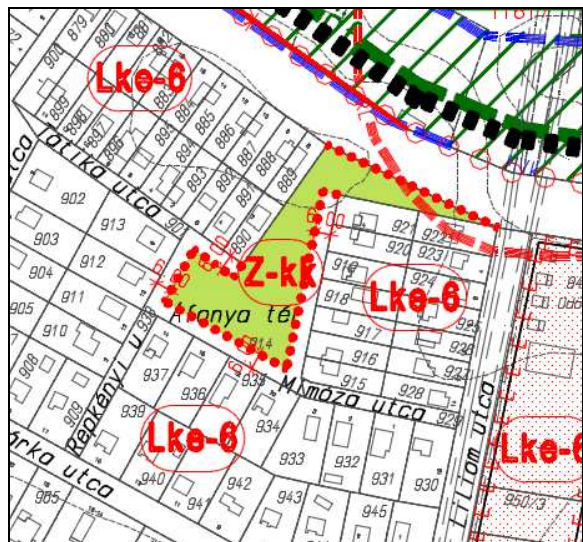
Légifotó a tervezési területről

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

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



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



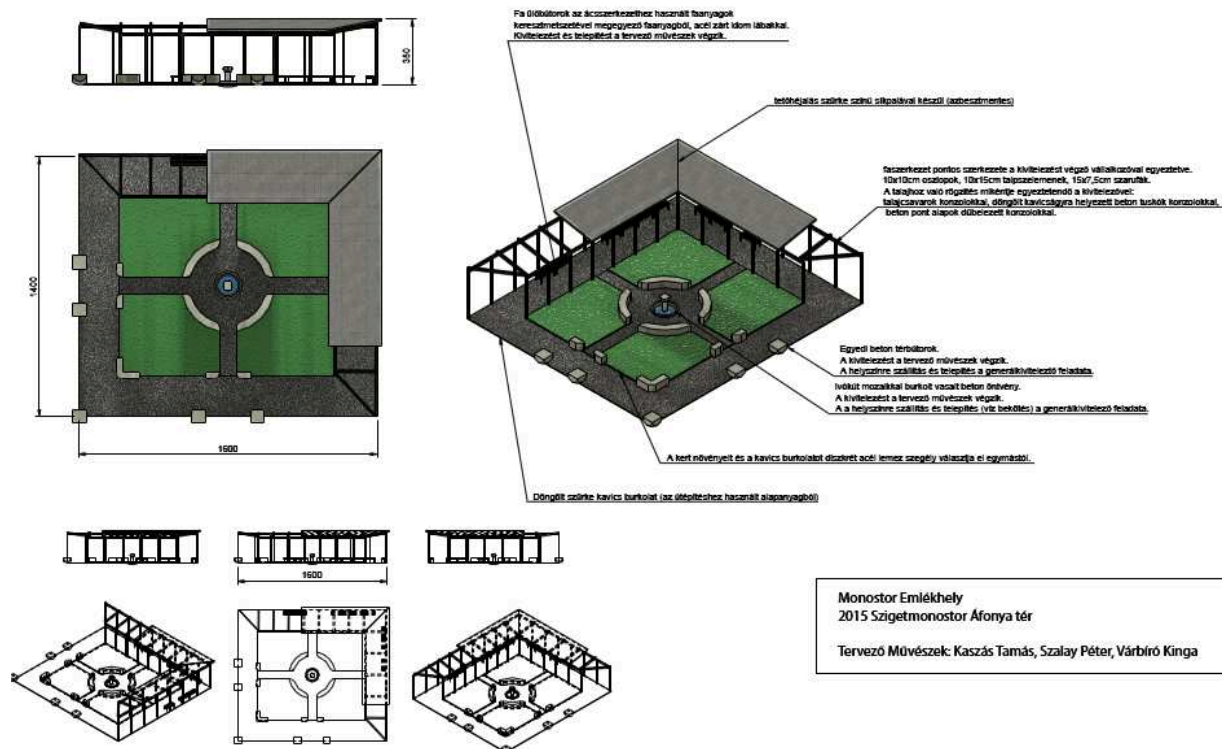
A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

Az Önkormányzat egy kerékpáros túrakört létesít, melynek eredményeként szeretne egy emlékhelyet kialakítani 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”.

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

A szabályozási terven jelölt közkerttel szomszédos ingatlanok megközelítésének biztosítása érdekében 6,0 m széles út szabályozása tervezett, amely csökkenti a tervezett közkert

területét. A 914 hrsz-ú telek teljes területe 0,3500 ha, az utak kiszabályozása után 0,2414 ha marad, azonban még a megmaradó terület is lehetővé teszi a tervezett épület elhelyezését a zöldterület sérelme nélkül.



Tető 60 m<sup>2</sup>

Döngölt kavics burkolat 150 m<sup>2</sup>

### Az Áfonya térre tervezett Monostori Emlékhely kialakítása

A megengedett legnagyobb beépítettség számítása:

$0,2414 \text{ ha} \times 0,03 = 0,0072 \text{ ha}$ , azaz 72 m<sup>2</sup> lehet a megengedett beépítettség. Mivel 60 m<sup>2</sup> a tervezett és  $60 \text{ m}^2 < 72 \text{ m}^2$ , ezért megfelel.

A legkisebb zöldfelület számítása:

$0,2414 \text{ ha} \times 0,60 = 0,1448 \text{ ha}$ , a legkisebb zöldfelület nagysága.

$0,2414 \text{ ha} - 0,1448 \text{ ha} = 966 \text{ m}^2$  lehet a területen nem zöldfelület.

A tervezett beépítés és a burkolat összesen : 210 m<sup>2</sup>. Mivel  $210 \text{ m}^2 < 966 \text{ m}^2$ , ezért a változással érintett területen megfelel a legkisebb zöldfelület nagysága. Amennyiben szükséges, gépjármű parkoló kialakítására is lehetőség van.

A tervezett emlékhely kialakítása kizárólag a közkert övezetre vonatkozó beépítési és zöldfelületi paraméterek betartásával helyezhető el.

## 5. tervezési terület

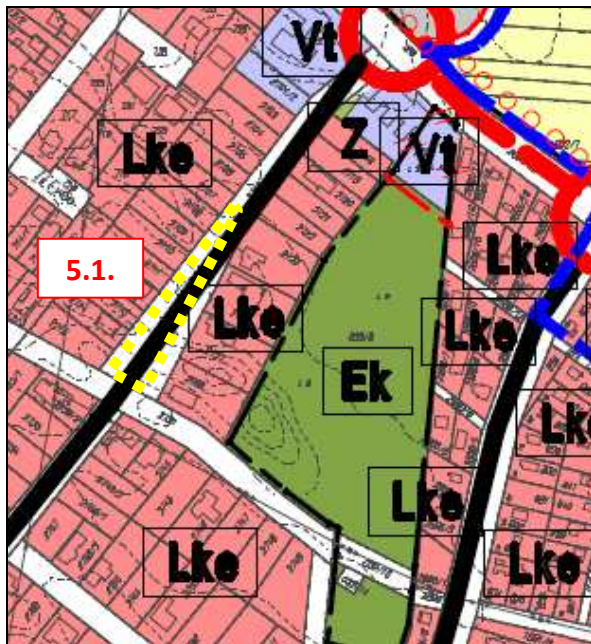
Monostori utca - Horánygyöngye utca – Árpád utca – Piac utca – Martinovics utca – Fűzeserdő utca által határolt terület

A tervezési terület északi részén változással érintett terület a Fűzeserdő utcában (2716 helyrajzi számú terület) már kialakított zöldfelület, amelynek közúti közlekedési terület területfelhasználásának módosítása javasolt zöldterület-közkert területre a meglévő állapot alapján.

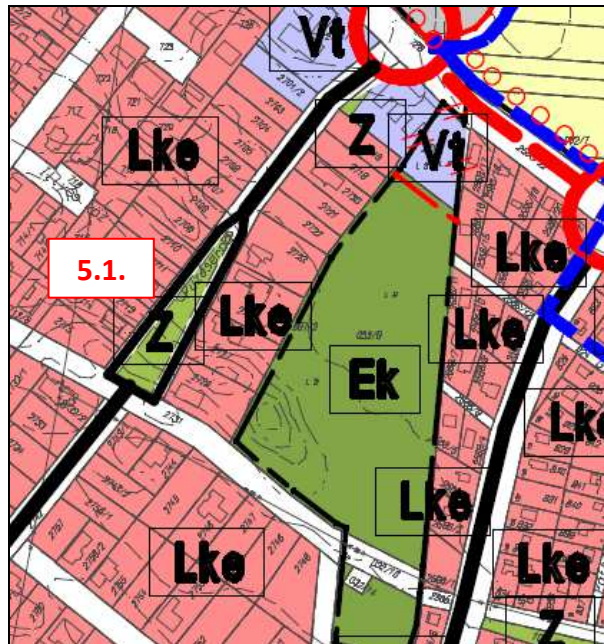


5. tervezési terület lehatárolása

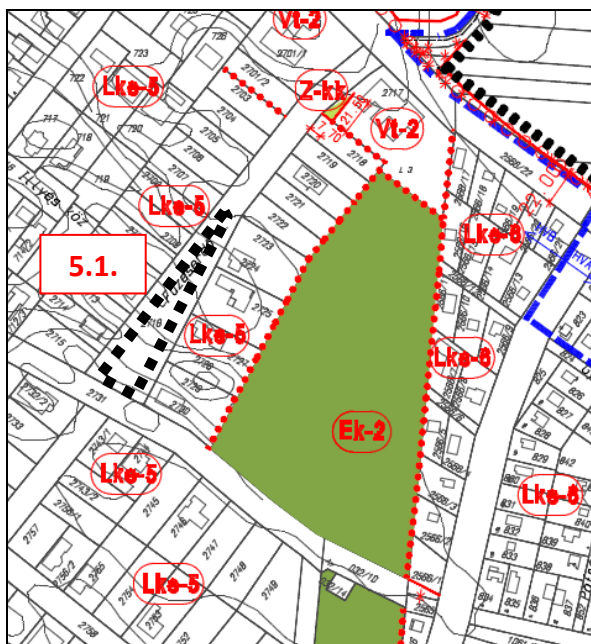
Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Területfelhasználás változással érintett terület (ha)
5.1.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	2716	0,1495



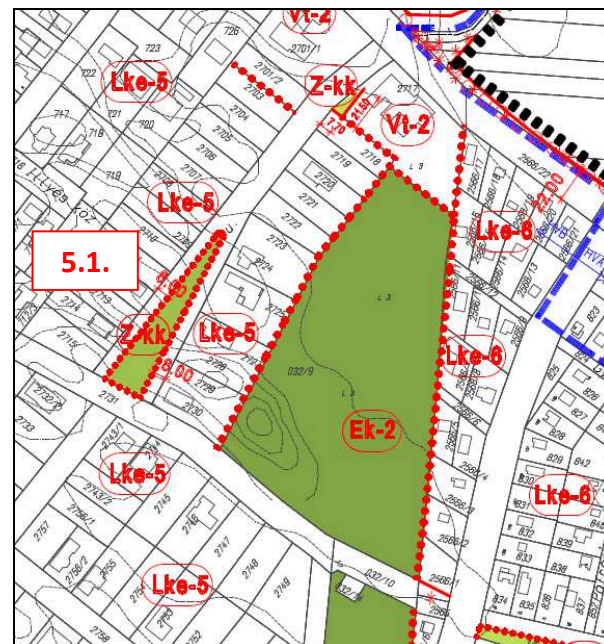
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



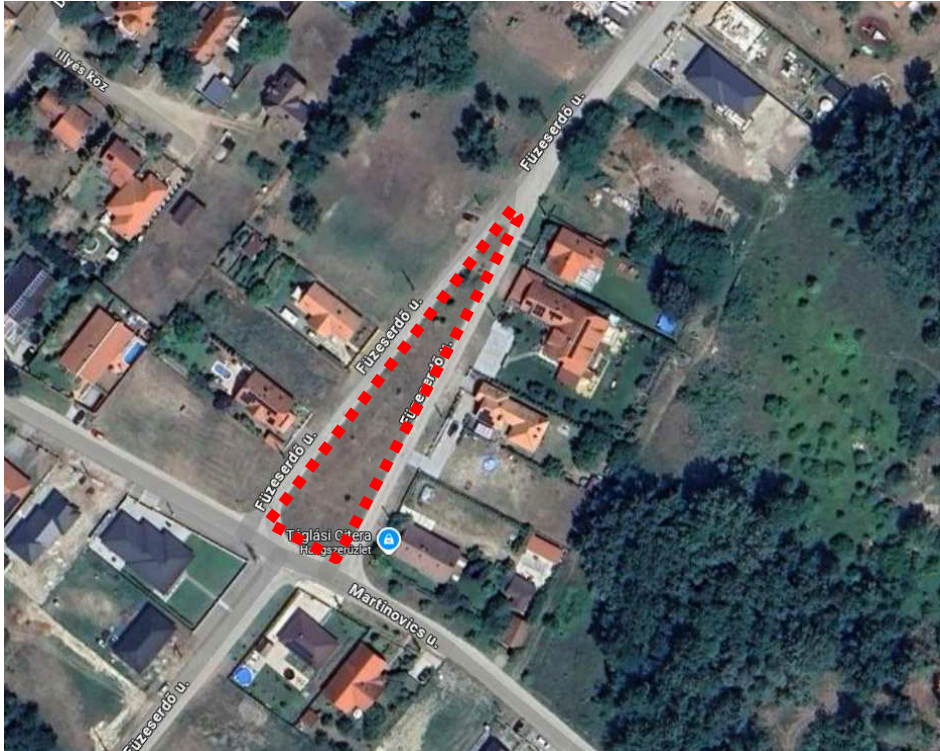
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

Az alkalmazott időállapotú OTÉK. 1. melléklet 67. pont alapján a közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m

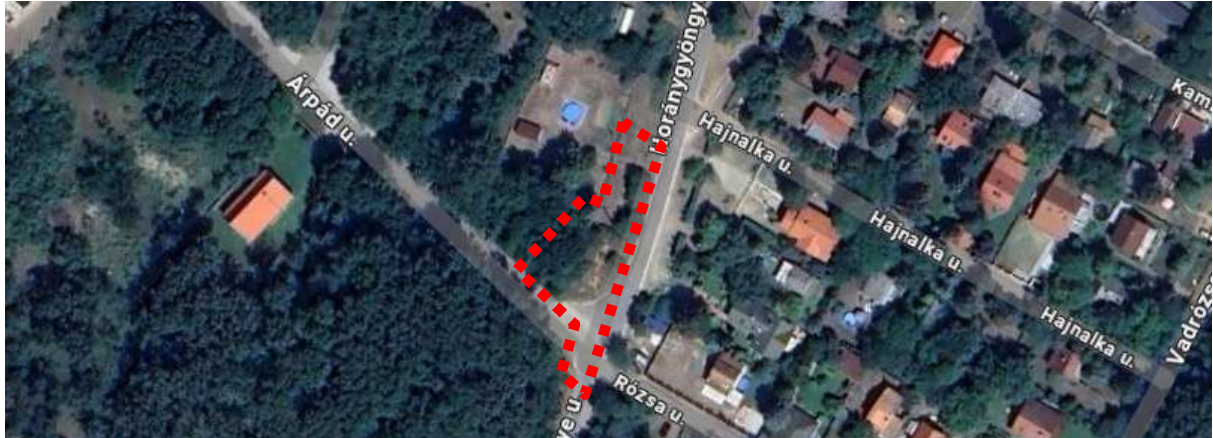
oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat, ezért szükséges a legalább 15 m oldalméret biztosítása. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (1) a) bekezdése kimondja, hogy új beépítésre szánt terület kompenzációjaként kijelölendő zöldterület esetén, annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup> kell legyen. A tervezett zöldterület szélességi mérete 23,9 m, hosszúsága 109,1 m. A 15,0 m oldalszélesség nincs meg a terület teljes hosszában, de területnagysága 885 m<sup>2</sup>, megfelel a zöldterület legkisebb területi értékének.



Légifotó 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.



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

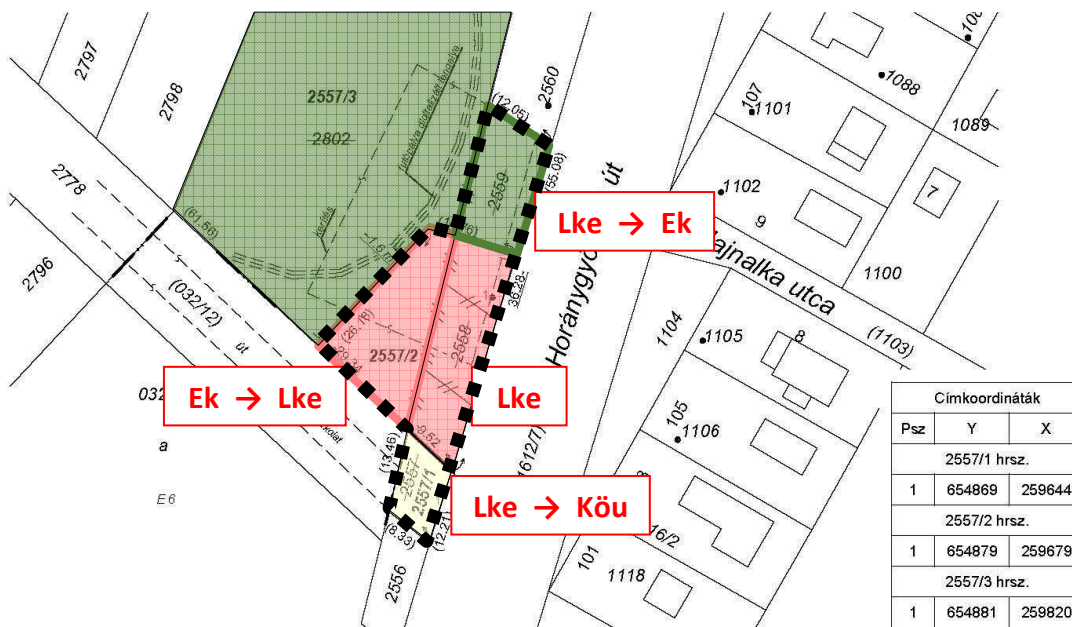
A 2557-2559 helyrajzi számú ingatlanok a hatályos településrendezési terv szerint kertvárosias lakóterületként, Lke-6 építési övezetben nyilvántartott telkek, azonban jelenlegi méretük miatt önállóan beépítésre alkalmatlan területek. Javasolt a 2557 helyrajzi számú ingatlant érintő útszabályozás megvalósítása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

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Területfelhasználás változással érintett terület (ha)
5.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közjóléti erdőterület (Ek)	2569	0,0222
5.3.	közjóléti erdőterület (Ek)	kertvárosias lakóterület (Lke)	2802	0,0333
5.4.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közúti közlekedési terület (Köu)	2557, 2558, 2559	0,0103

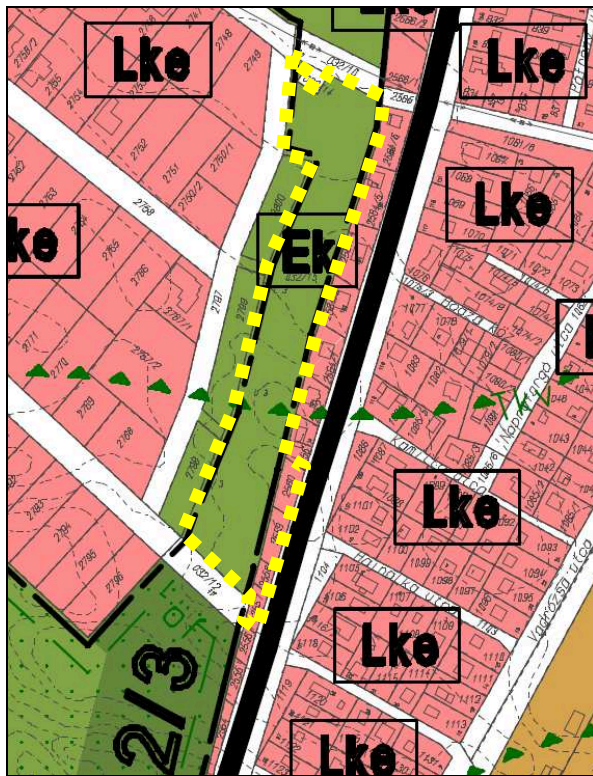
## VÁLTOZÁSI VÁZLAT TERVEZET!

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

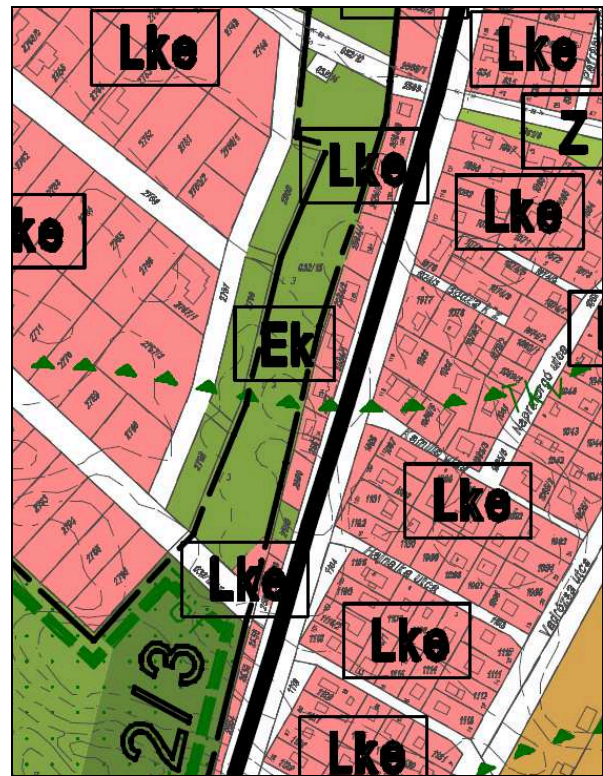
Méretarány: 1:1000



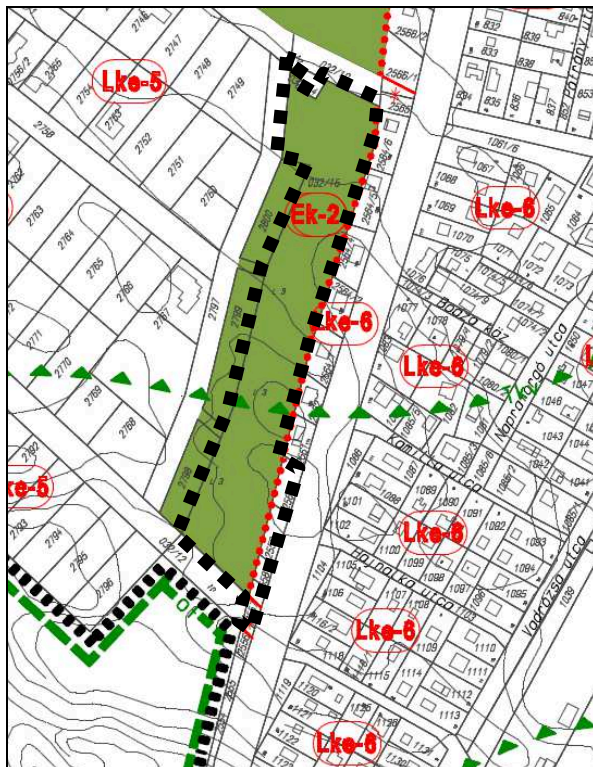
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet			Terület		Hrsz.	Alrészlet			Terület		Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	min. ó	ha.m <sup>2</sup>	Ak.		jel	műv. ága	min. ó	ha.m <sup>2</sup>	Ak.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2557	-	Kivett beépítetlen terület	-	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	-	-	-



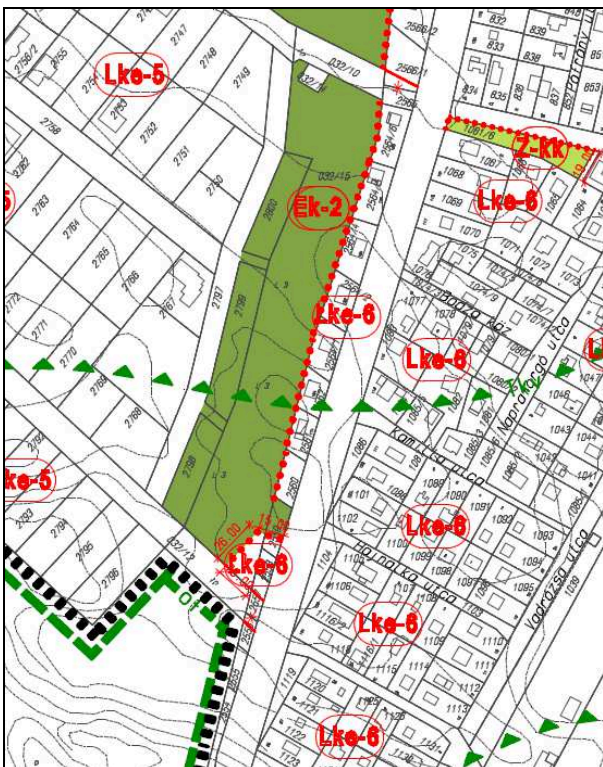
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

## 6. tervezési terület

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



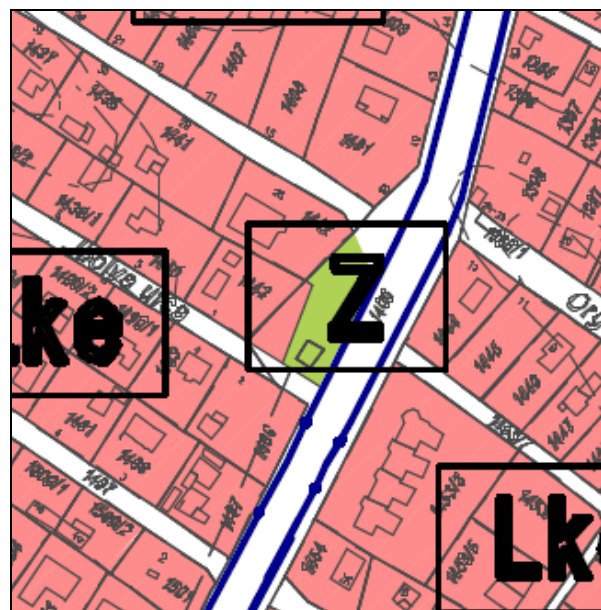
6. tervezési terület lehatárolása

A tervezési területen belül változással érintett terület: 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.

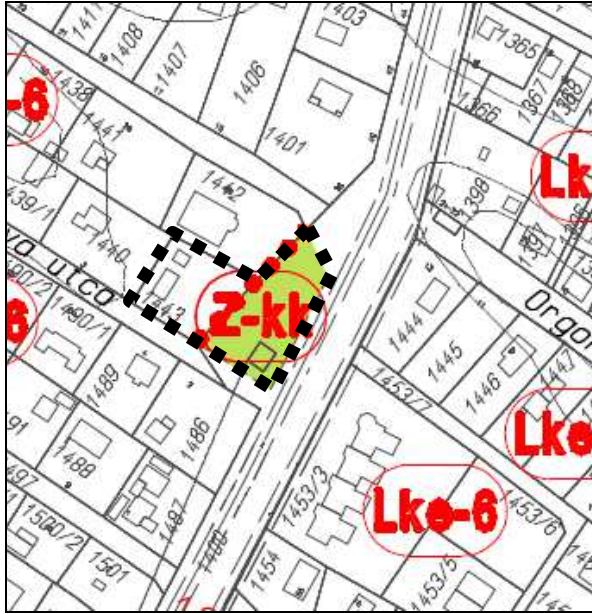


A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével

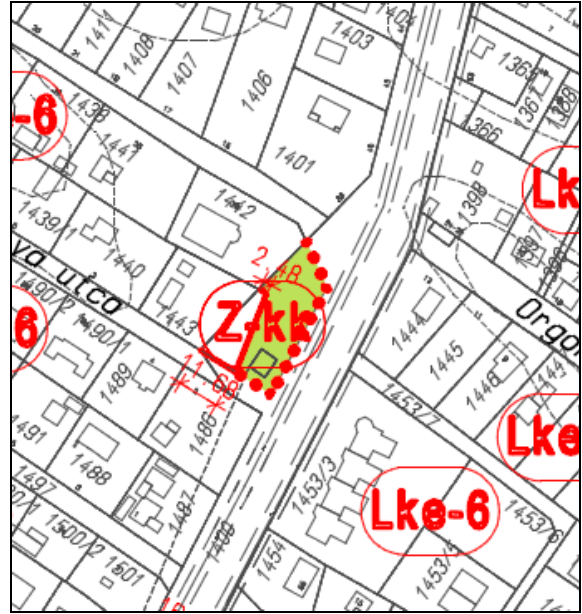


A tervezett Településszerkezeti Terv részlete

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
6.	zöldterület közpark (Zkp)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1400/2	0,0145



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete



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

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

Harmath András  
1055 Budapest, Falk Miksa u. 8.  
0670-385-9041  
A munkavégző neve

Munkaszám: T0708/2022

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

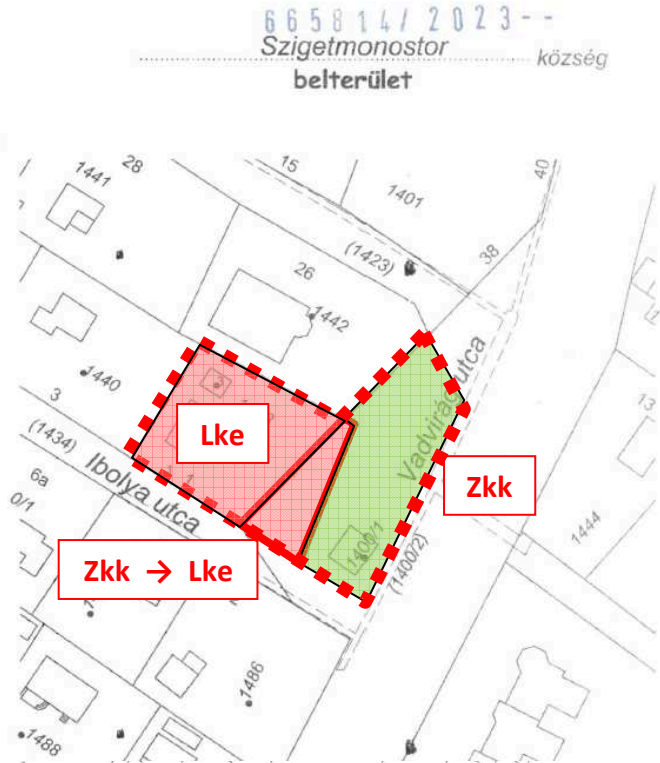
a (1400/2), 1443 helyrajzi számú  
földrészletek határrendezéséről  
Méretarány: 1:1000

2 - 1365 / 2023

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

A vázrajz méretlevételre nem alkalmas.

Hatályon kívül helyezi az 665634/2022 iktatószámú vázrajzot.



Változás előtt						Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(1400/2)	-	Kivett közterület	-	2.4595	-	(1400/2)	-	Kivett közterület	-	2.4450	-	Vezetékgig 157 m <sup>2</sup> -re (VMB-80/2009.) Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. 30603/2017.01.10	
1443	-	Kivett lakóház, tároló, udvar	-	0.0505	-	1443	-	Kivett lakóház, tároló, udvar	-	0.0650	-	Vezetékgig 2459 m <sup>2</sup> -re (VMB-286/2011.) Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. 31912/4/2018.02.02	
Összesen	-		-	2.5100	-		-		-	2.5100	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt: Készítette: Budapest, 2023-7-8

**Harmath András**  
Földmérő ig. szám: 7222  
minőséget tanúsító földmérő  
Ing.rend.min.sz.: 2449/2020  
P.H.  
HARMATH ANDRÁS  
IRM. 2449/2020  
2685 Nőgrádsáp, Szabadság u. 23.  
+36 70 385 9041

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Szentendre, 2023. 2023 AUG 28. hó ..... nap

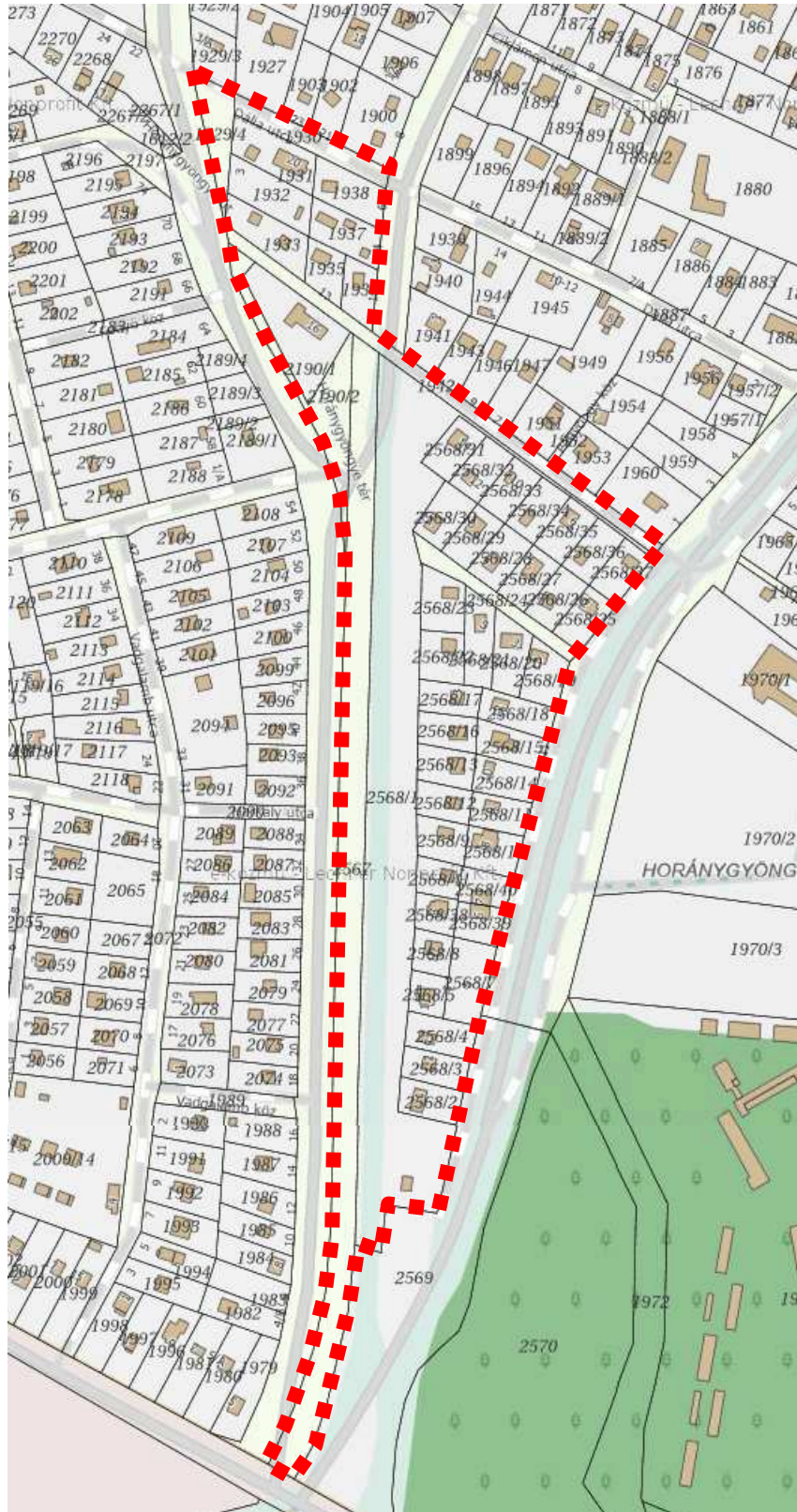
Záradékoló: *KS*  
Ing.rend.min.szama.:



Kovács Zsuzsanna  
2261/2015

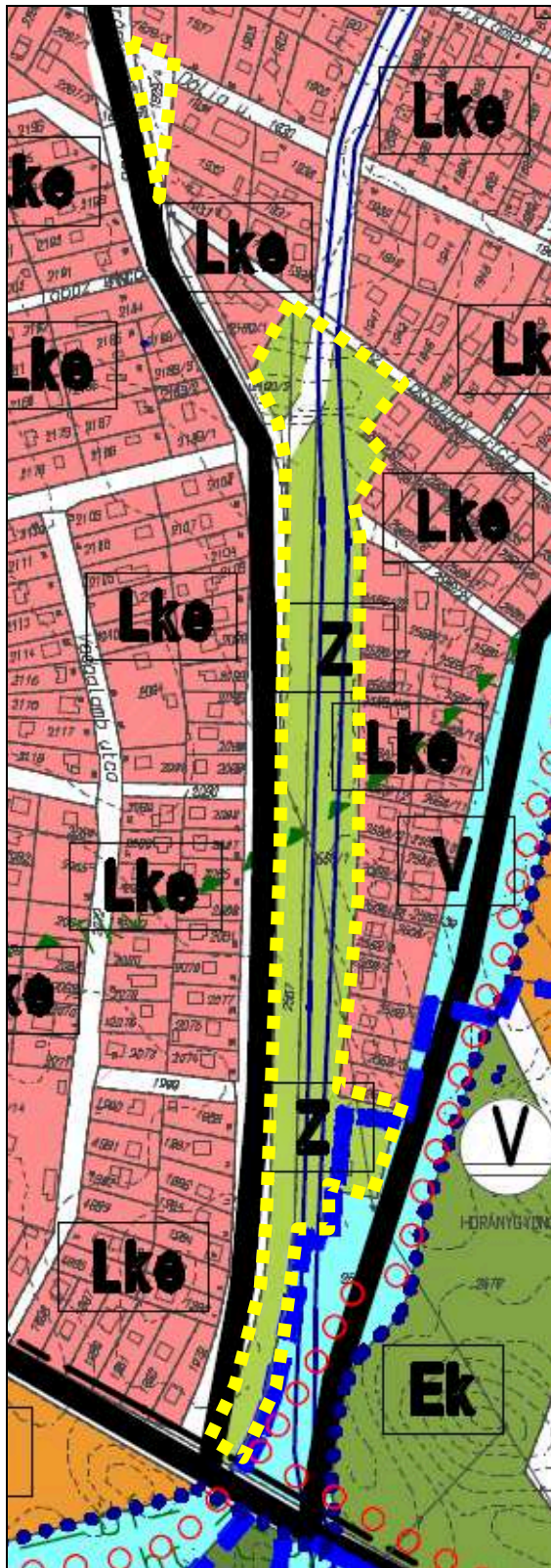
## 7. tervezési terület

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



7. tervezési terület lehatárolása

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 terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete

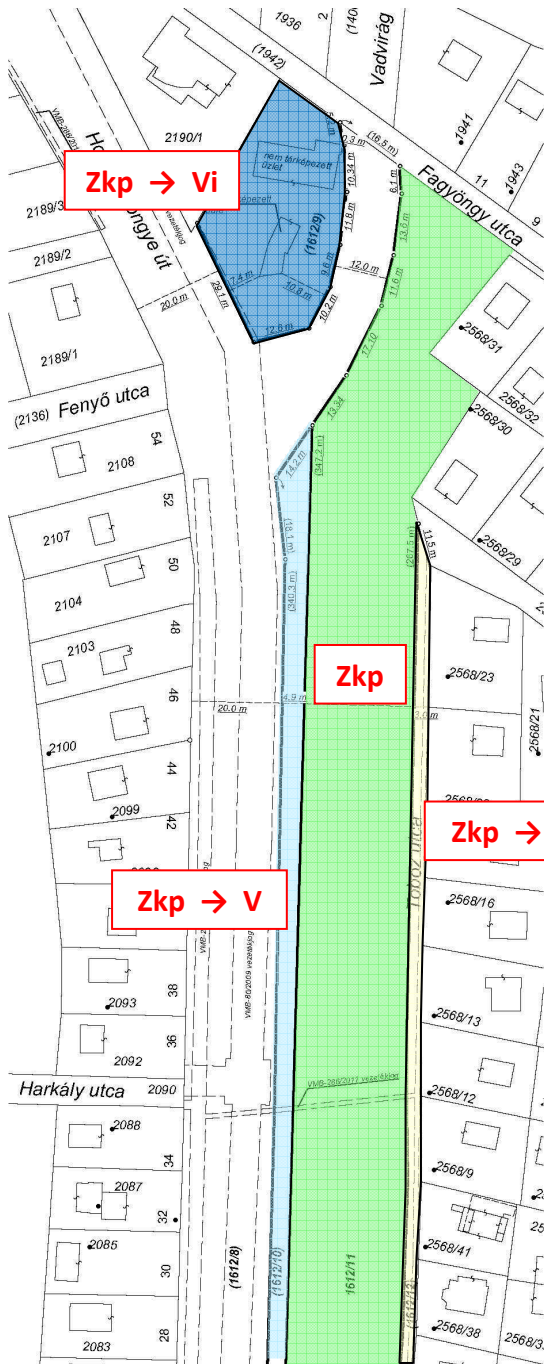
A Dália utca és a Horánygyöngye utca sarkán lévő 1929/4 helyrajzi számú terület jelenlegi közlekedési terület területfelhasználását javasolt zöldterület-közkertre módosítani a terület jelenlegi és jövőben tervezett területhasználatának megfelelően.



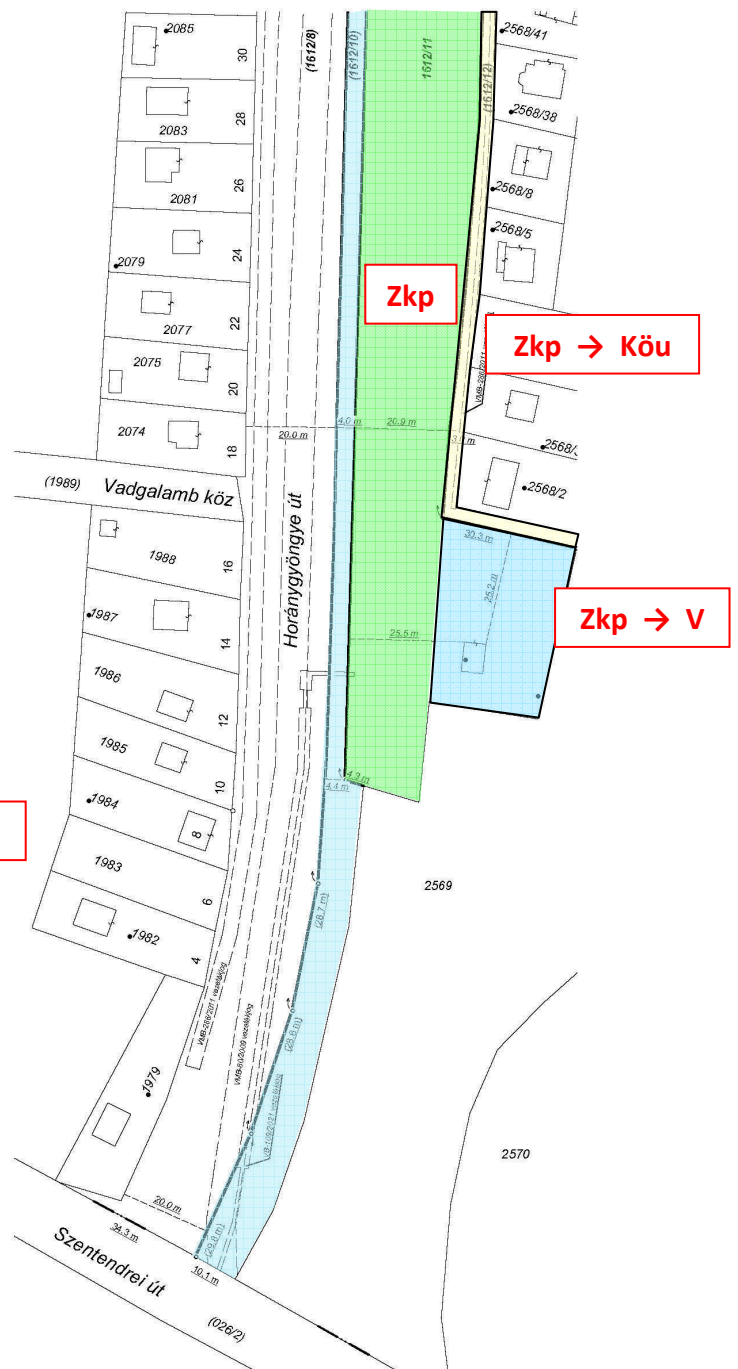
A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével

A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

A helyszínrajz északi része:



A helyszínrajz déli része:



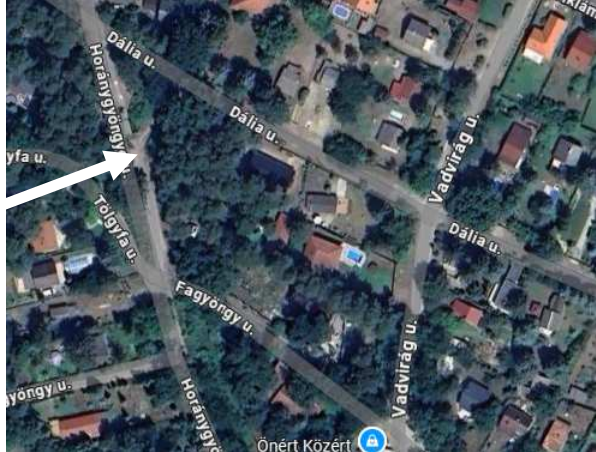
A tervezési terület Fagyöngy utca melletti részén a közpark terület intézményi vegyes területre történő módosítása új beépítésre szánt terület kialakításával, valamint a terület Toboz utca felé eső részén vízgazdálkodási terület kijelölése, továbbá a Toboz utca szabályozása tervezett. Az érintett területen a területhasználatnak, a meglévő állapotnak megfelelő telekkönyvi és jogi állapot érdekében területcsere, valamint a telekhatárok pontosítása vált szükségessé, amelyhez a szabályozási feltételeket kell megteremteni.

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
7.1.	zöldterület közpark (Zkp)	intézményi vegyes terület (Vi)	2190/2	0,1247
7.2.	zöldterület közpark (Zkp)	közúti közlekedési terület (Köu)	2190/2	0,0313
7.3.	zöldterület közpark (Zkp)	közúti közlekedési terület (Köu)	2568/1	0,0876
7.4.	zöldterület közpark (Zkp)	vízgazdálkodási terület (V)	2568/1	0,1080
7.5.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület közpark (Zkp)	1929/4	0,0459
7.6.	zöldterület közpark (Zkp)	vízgazdálkodási terület (V)	2567	0,2547

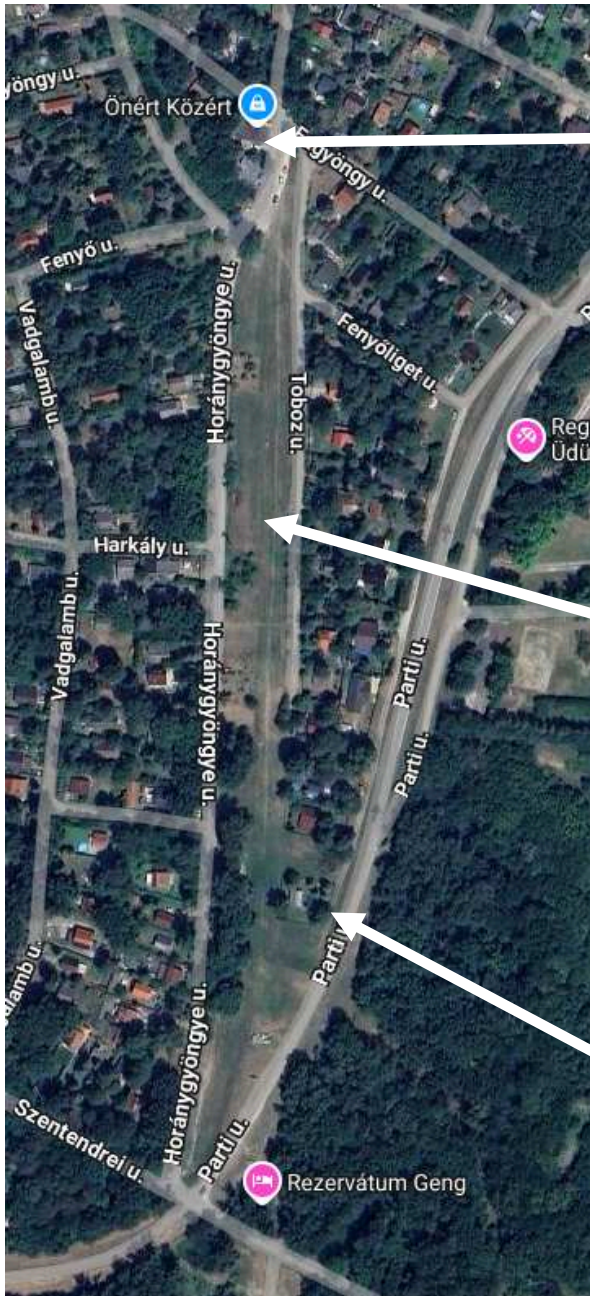
Javasolt egy új, Vi-4 jelű övezet bevezetése, ahol a kialakítható új telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 20%, legnagyobb épületmagasság 4,5 - 6,0 m.

#### 1.4. Intézmény terület

	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 <sup>2</sup> )	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
5	Vi-3	SZ	6000	25	30	7,5
6	<b>Vi-4</b>	<b>SZ</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>6,0</b>



Dáli utca – Horánygyöngye utca sarok



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

## 8. tervezési terület

Harangvirág utca – Nagyduna sétány – Retek utca – Vadvirág utca által határolt terület



8. tervezési terület lehatárolása

A tervezési területen belül változással érintett terület: 1566, 1567, 1573 és 1575/2 helyrajzi számú területek

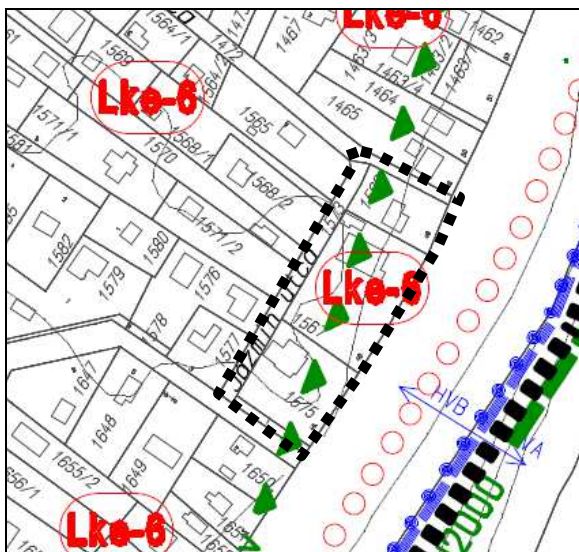
A Jázmin utcai túlkerítéseknel az Önkormányzat szándéka szerint értékesítené a túlkerített telekrészt, módosításra kerülne az út és a lakóövezet határa, a Jázmin utca szabályozási szélességének csökkenésével. Az érintett útszakaszon javasolt egyirányú forgalom bevezetése.



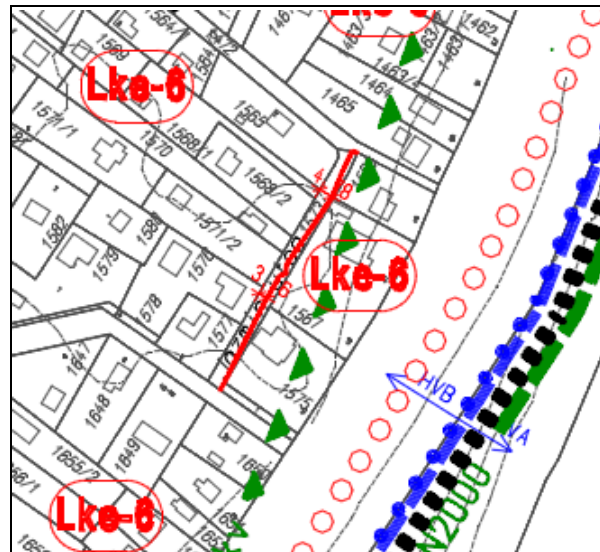
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete a

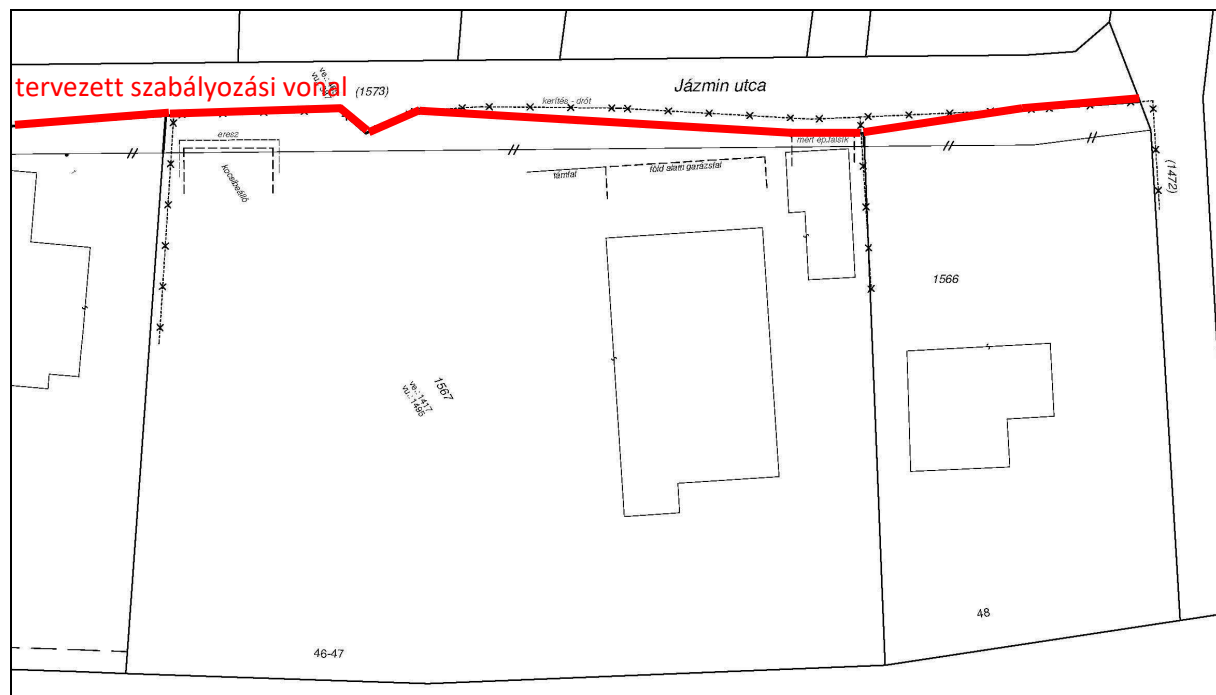


Fotók a tervezési területről  
<https://www.google.com/maps/place/Szigetmonostor>

A tervezett szabályozási vonal kialakítása a meglévő állapot figyelembevételével történt. Az előzetes partnerségi egyeztetés során megtartott lakossági fórumot követően az alábbi szabályozási megoldás tervezett.

A tervezett változás:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
8.	közúti közlekedési terület (Köu)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1573	0,0148



A Jázmin utca szabályozási vonalának tervezett módosítása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

**78/D. §**

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

**b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

**(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.**

## 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.

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



A 9. számú módosítás keretében a tervezett kerékpáros túrakör nyomvonalának jelölése tervezett. A tervezett módosítás nem eredményez területfelhasználás- és övezetmódosítást. A módosítással érintett Szigetmonostor 026/2 és 059 hrsz.-ú ingatlanok részét képezik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Fenti ingatlanok határosak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Duna és ártere (HUDI20034) és Szigeti homokok (HUDI20047) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel.

A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a fejlesztés csak az útként nyilvántartott ingatlanokat érinti.

A tervezett kerékpárút kialakításához a meglévő út szélesítése nem szükséges.

A tervezett módosításmegvalósítása során a kivitelezési munkálatok nem vehetik igénybe a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket, azokra, kedvezőtlen hatást nem gyakorolhat.

A vonatkozó jogszabályokkal összhangban a tervezett fejlesztést a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó megoldások alkalmazásával szükséges megvalósítani.

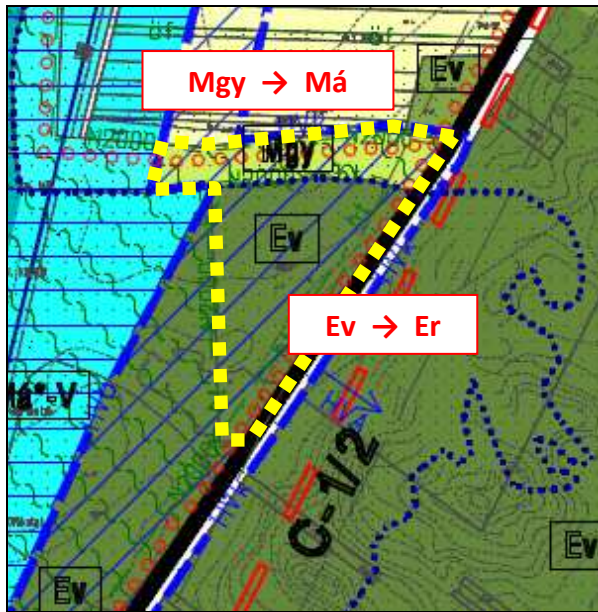
## 10. tervezési terület

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

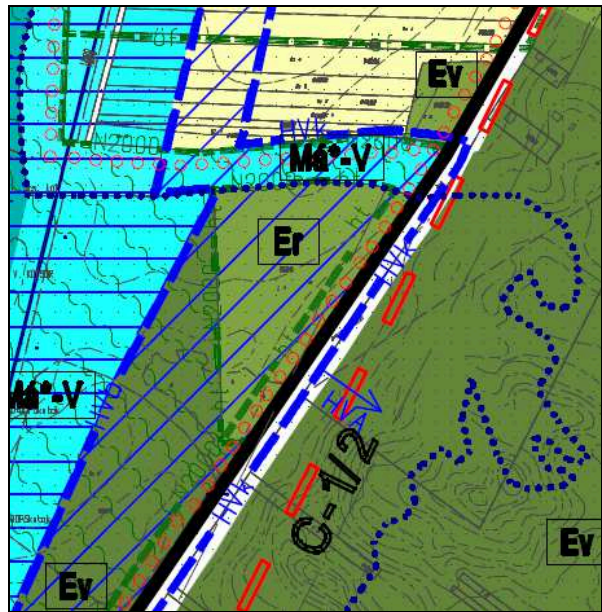


10. tervezési terület lehatárolása

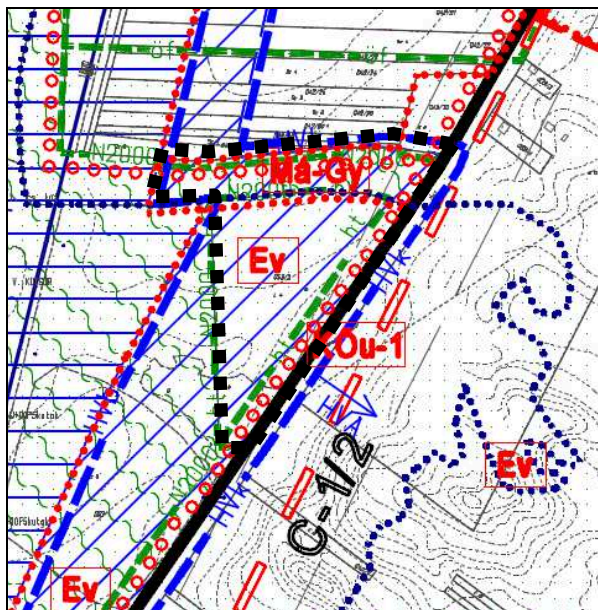
A tervezési területen belül változással érintett terület: 047 és 053/2 helyrajzi számú területek



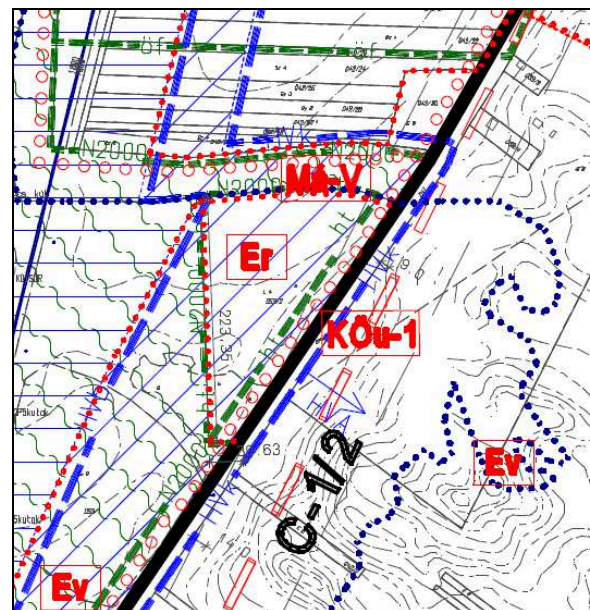
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Külterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



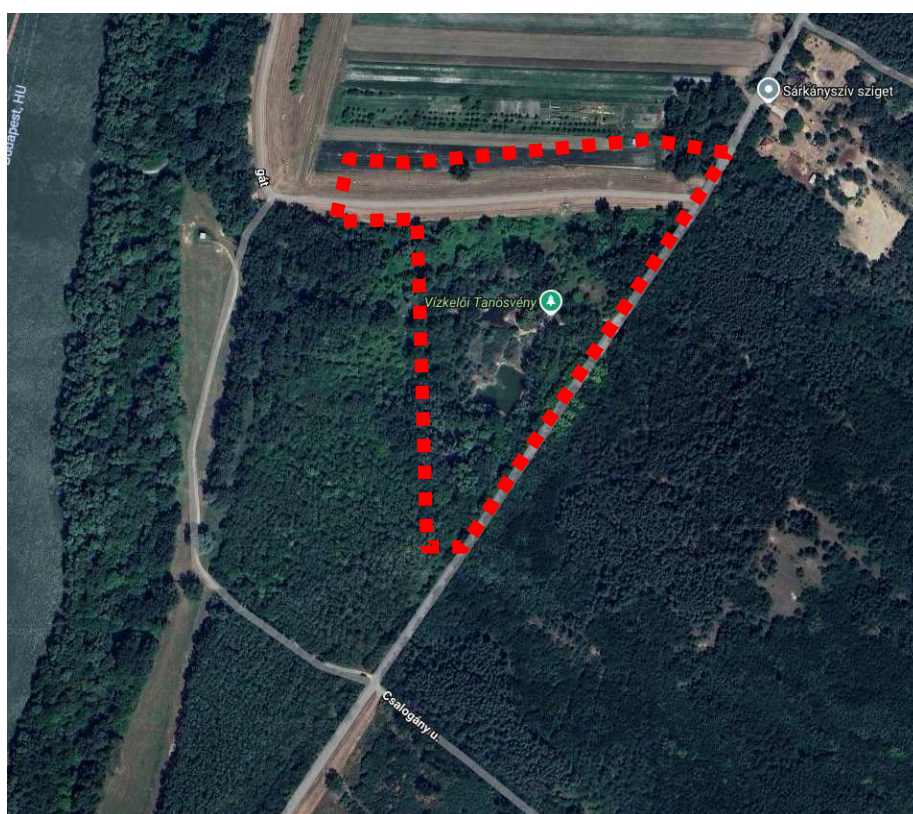
A tervezett Külterület Szabályozási Terv részlete a

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 javasolt a területet vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területbe sorolni (Má-V övezet)

Az árvízvédelmi töltést érintő tervezett módosítás Natura 2000 területet is érinti, de természetvédelmi szempontból nem történik kedvezőtlen változás.



Fotó a változással érintett területről



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.

A tervezési területen belül változással érintett területek:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
10.1.	Mezőgazdasági terület – gyepek (Mgy)	Mezőgazdasági terület (Má)	047 egy része	1,0170
10.2.	Védelmi erdőterület (Ev)	Rekreációs erdőterület (Er)	053/2	3,7255



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

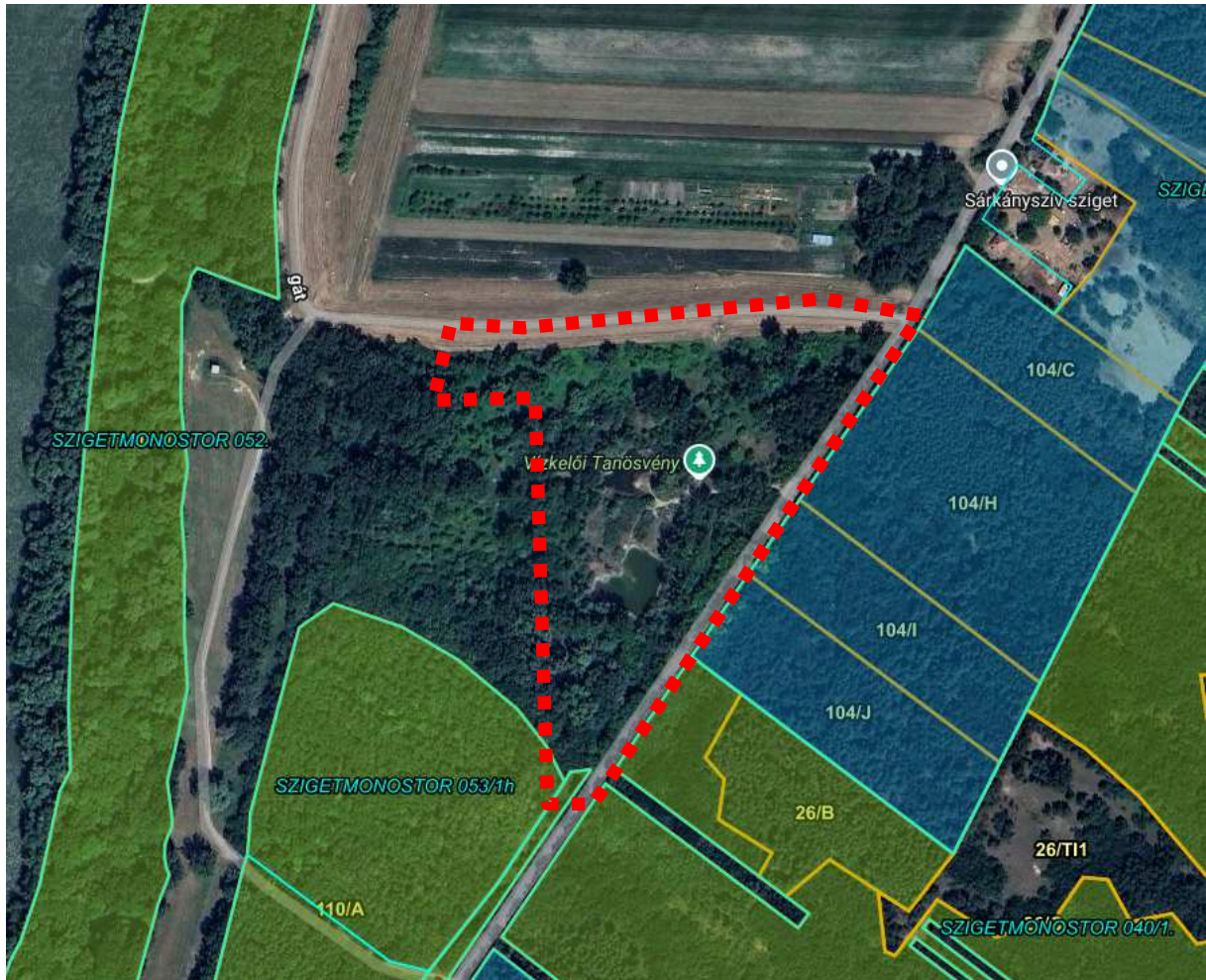
Rekreációs erdőterületbe jellemzően a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni. Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, 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 053/2 helyrajzi számú terület Ev jelű hatályos területfelhasználás és övezet helyett Er jelű rekreációs erdőterület területfelhasználás és övezet kijelölése javasolt, melynek célja felújított esőbeálló elhelyezésének lehetősége. Egyéb jelentősebb területhasználati változás, építmény elhelyezés jelenleg nem tervezett.

A tervezett esőbeálló felújításához és esetleg további építmények elhelyezéséhez azonban kevesebb megengedett legnagyobb beépítettség biztosítása is elegendő, ezért a tervezet 1 %-ot tartalmaz.

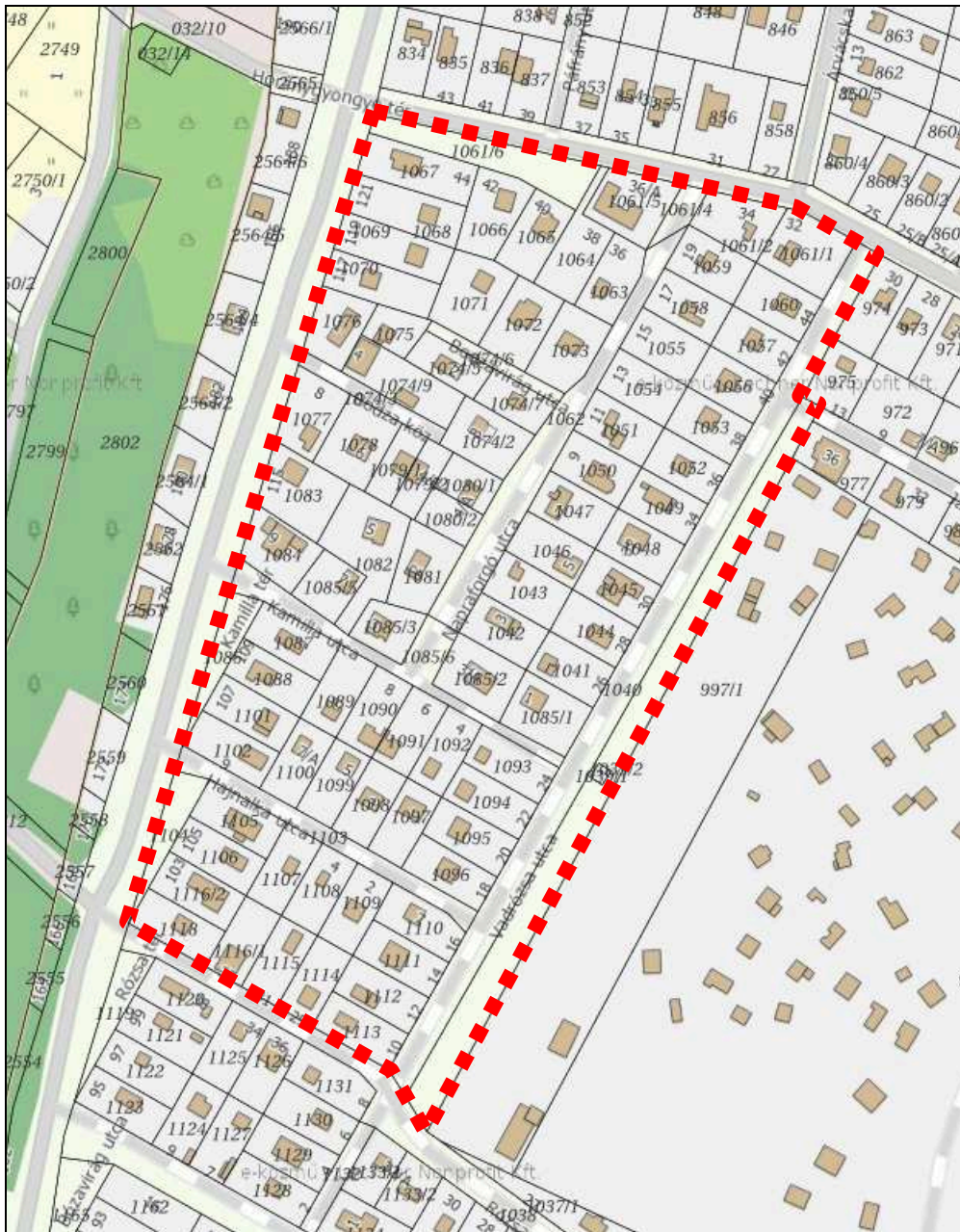
A 10.1. és a 10.2. számmal jelölt tervezési területeken tervezett módosítások nem eredményezik új beépítésre szánt terület kijelölését.



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

## 11. tervezési terület

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

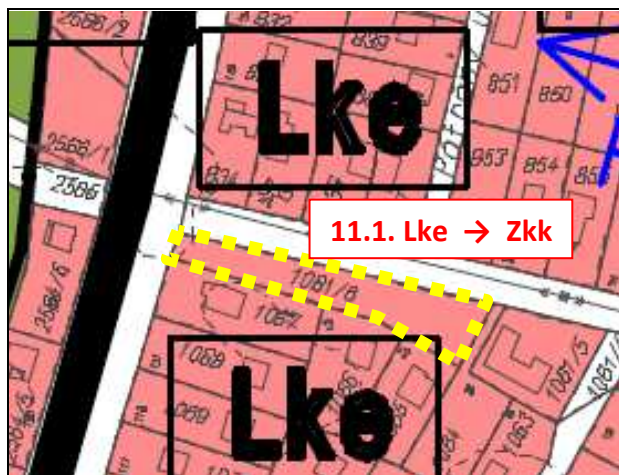


11. tervezési terület lehatárolása

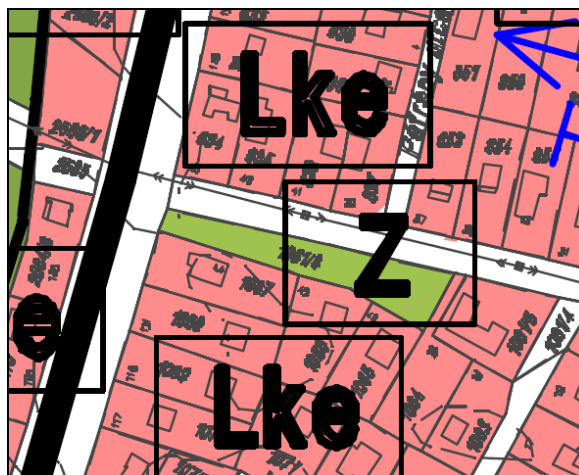
A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés, az új beépítésre szánt területek kialakítása miatt, valamint a település zöldterületének nagyságára vonatkozó előírások teljesítése érdekében zöldterületek kijelölése szükséges.

A tervezési területen belül változással érintett területek:

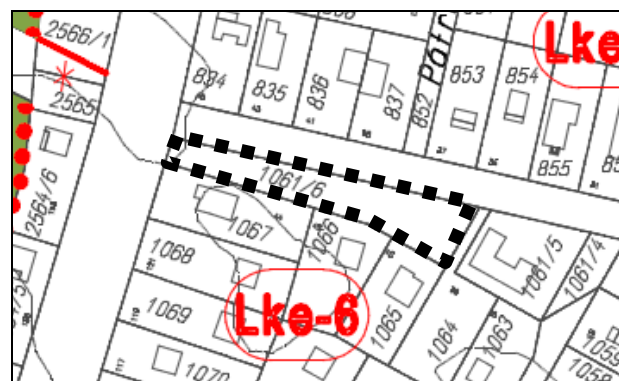
Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
11.1.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	1061/6	0,0885



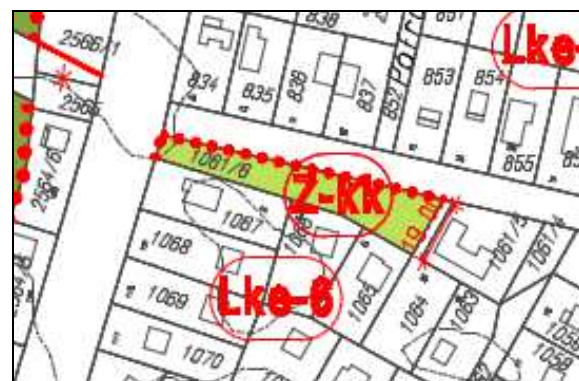
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

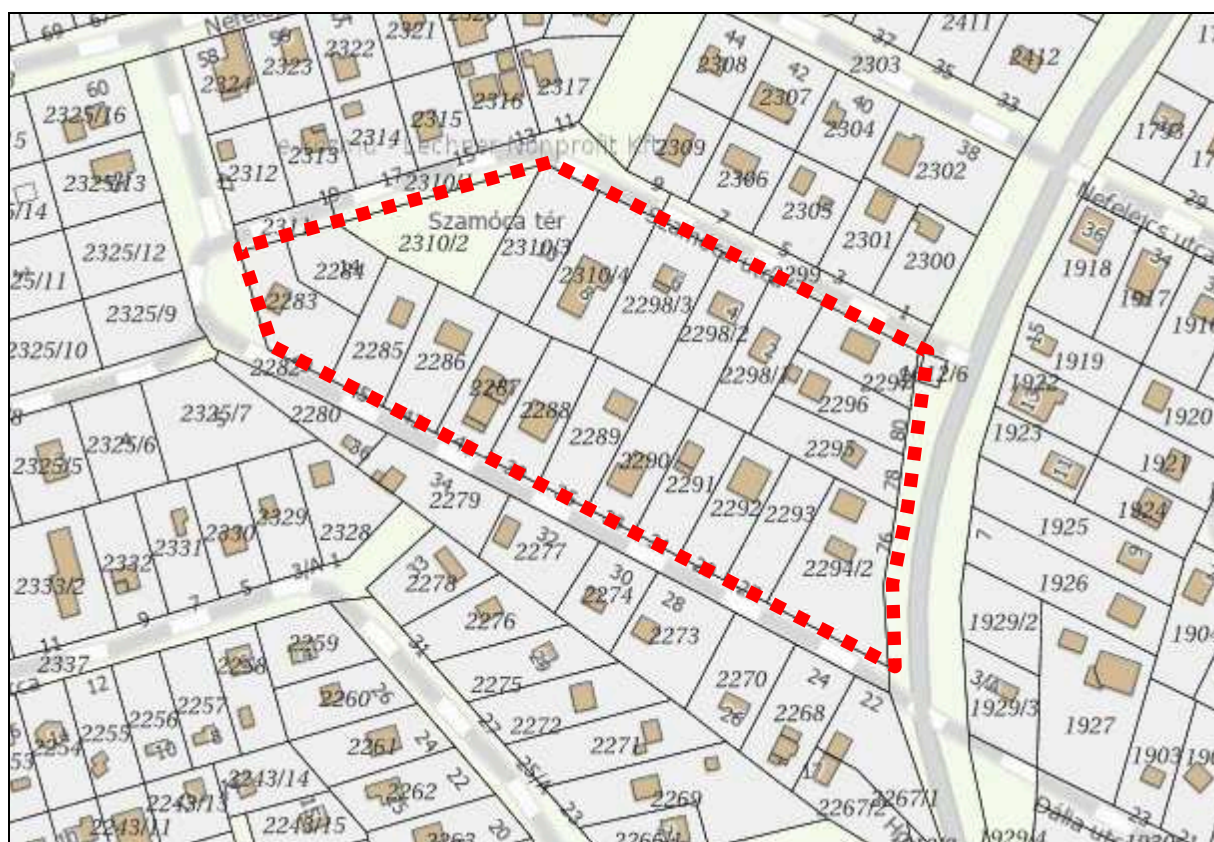
Az alkalmazott időállapotú OTÉK. 1. melléklet 67. pont alapján a közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat, ezért szükséges a legalább 15 m oldalméret biztosítása. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (1) a) bekezdése kimondja, hogy új beépítésre szánt terület kompenzációjaként kijelölendő zöldterület esetén, annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup> kell legyen.

A tervezett zöldterület legnagyobb szélességi mérete 19,0 m, hosszmérete 84,27 m. A 15,0 m oldalszélesség nincs meg a terület teljes hosszában, de területnagysága 885 m<sup>2</sup>, megfelel a zöldterület legkisebb területi értékének.

Az egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelettel elfogadott, vonatkozó jogszabályokban történt változások miatt a 11.2. - 11.4., 12.1. – 12.4. és 13.1. – 13.2. számú eredetileg tervezett módosítások a továbbiakban törlésre kerültek a tervezetből.

#### 14. tervezési terület

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

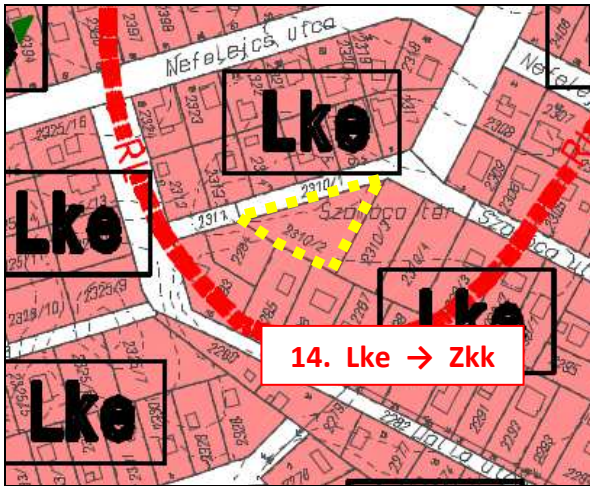


14. tervezési terület lehatárolása

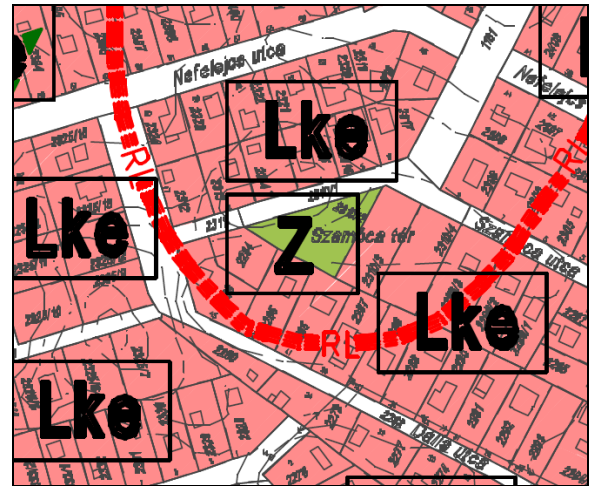
A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés, az új beépítésre szánt területek kialakítása miatt szükséges zöldterület kijelölése.

A tervezési területen belül változással érintett terület:

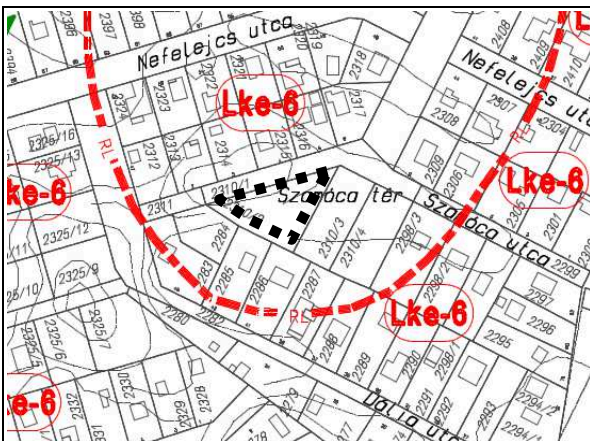
Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
14.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	2310/2	0,0933



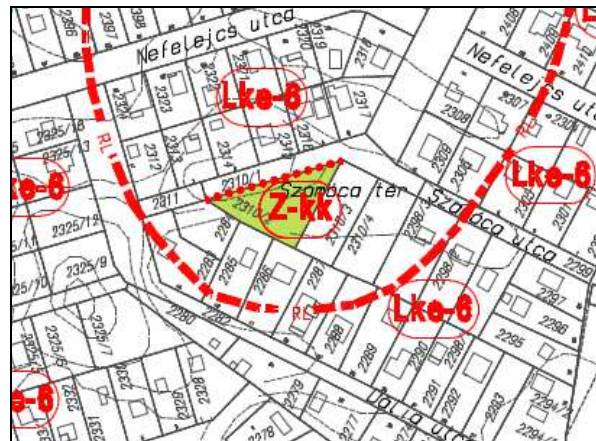
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



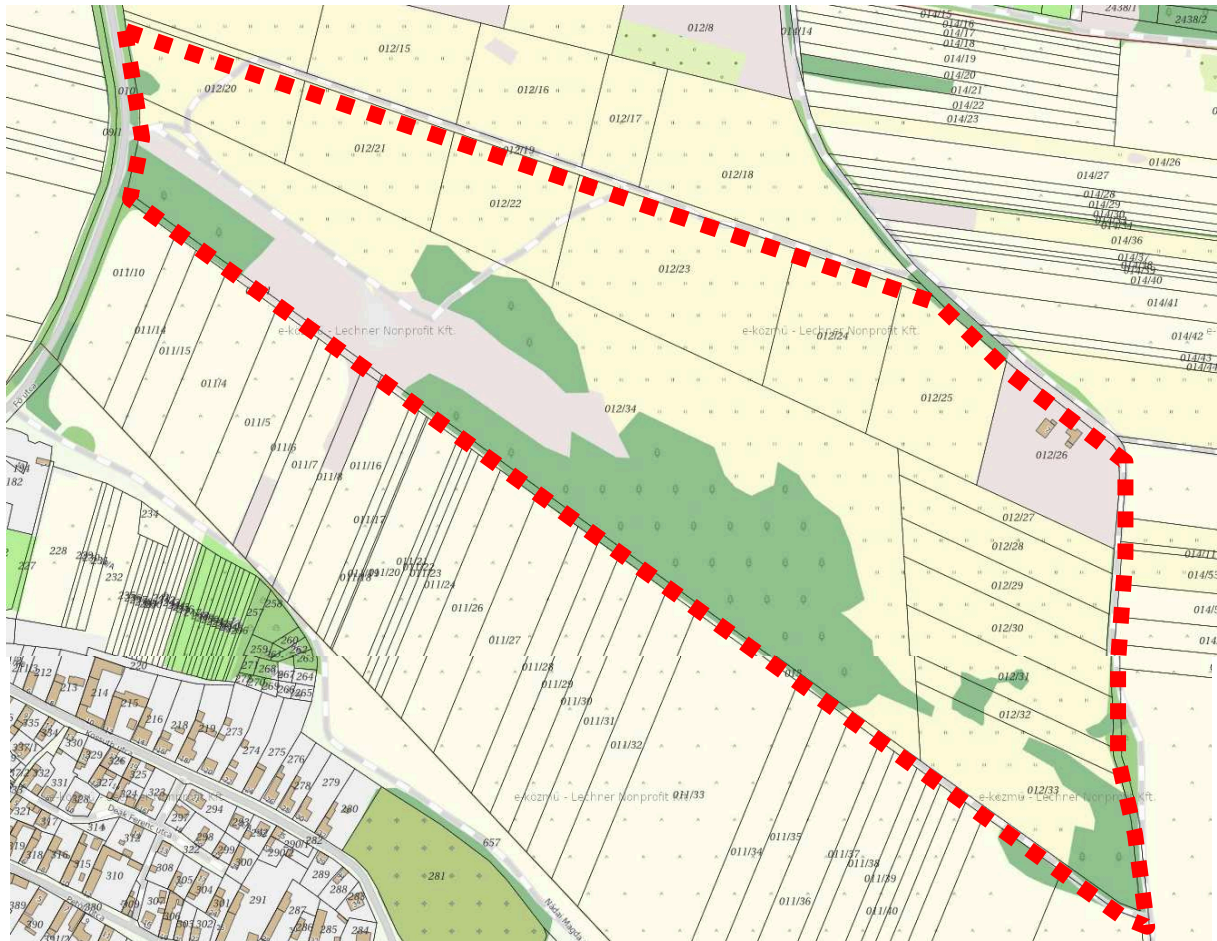
A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

Az alkalmazott időállapotú OTÉK. 1. melléklet 67. pont alapján a közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat, ezért szükséges a legalább 15 m oldalméret biztosítása. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (1) a) bekezdése kimondja, hogy új beépítésre szánt terület kompenzációjaként kijelölendő zöldterület esetén, annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup> kell legyen.

59,82 m, 42,22 m és 42,97 m hosszúságú oldalakkal rendelkező háromszög alakú zöldterület, amelynek területe 933 m<sup>2</sup>, amely megfelel a zöldterület iránt támasztott követelményeknek.

**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



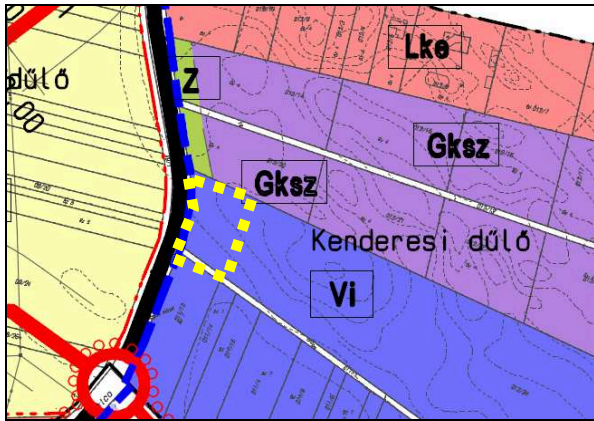
15. tervezési terület lehatárolása

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
15.	intézményi vegyes terület (Vi)	védelmi erdőterület (Ev)	012/34	0,0300

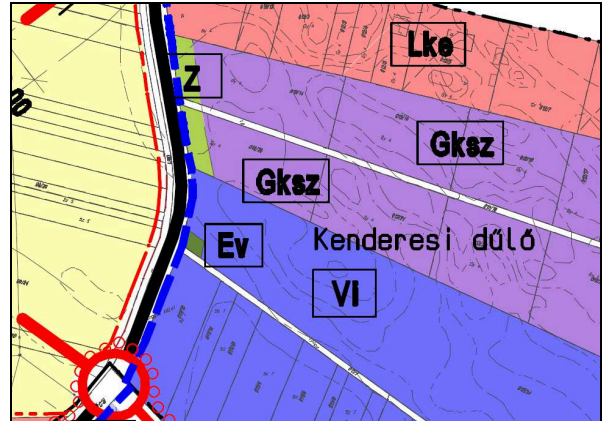
A tervezési területen belül változással érintett terület: 012/34 helyrajzi számú terület.

A 012/34 helyrajzi számú területen védelmi erdőterület kijelölése javasolt, biztosítva, hogy a település közigazgatási határán belül a tervezett területfelhasználások eredményeként az erdőterületek nagysága nem csökken.

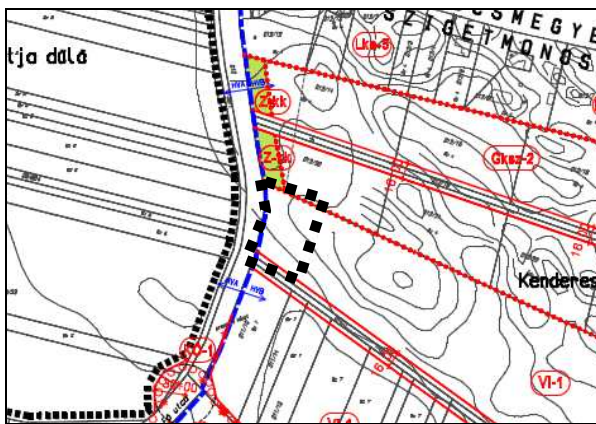
A tervezett módosítás: Vi jelű intézményi vegyes terület területfelhasználás és építési övezet módosítása védelmi erdőterület övezetre.



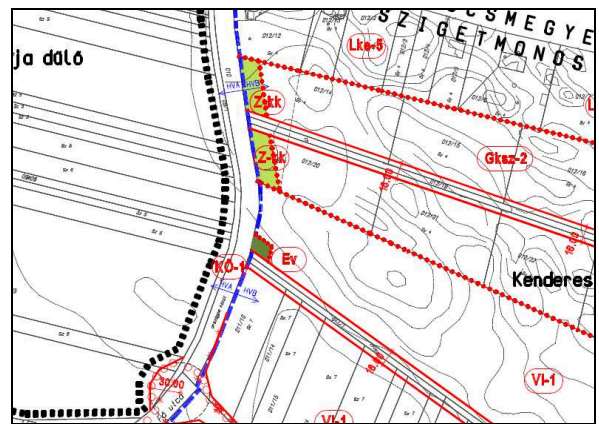
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete  
a változással érintett terület jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete  
a változással érintett területek jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

## 16. tervezési terület

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

A 952/3 és a 995/2 helyrajzi számú ingatlanok a hatályos településrendezési tervekben beépítésre szánt területeként 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.

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
16.1.	településközpont vegyes terület (Vt)	közúti közlekedési terület (Köu)	952/3	0,1142
16.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közúti közlekedési terület (Köu)	995/2	0,0256
16.3.	közúti közlekedési terület (Köu)	intézményi vegyes terület (Vi)	998/4	0,0479

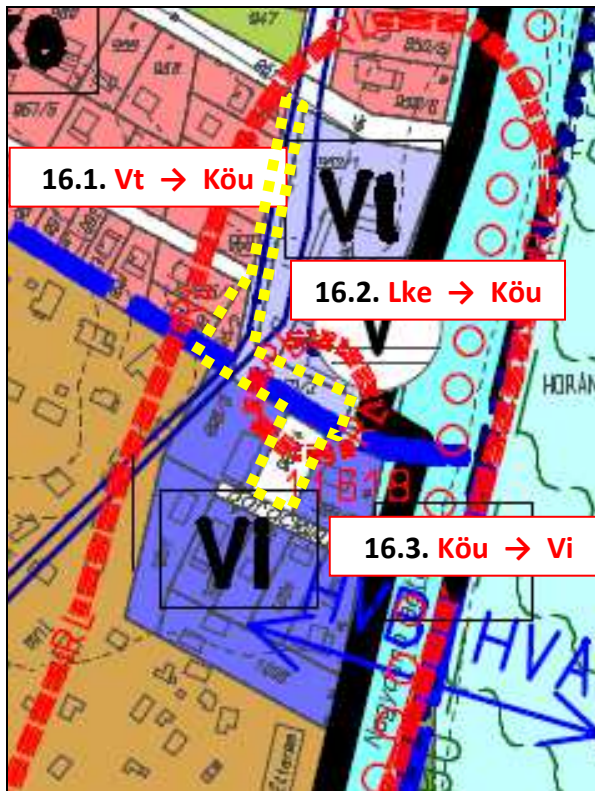


16. tervezési terület lehatárolása

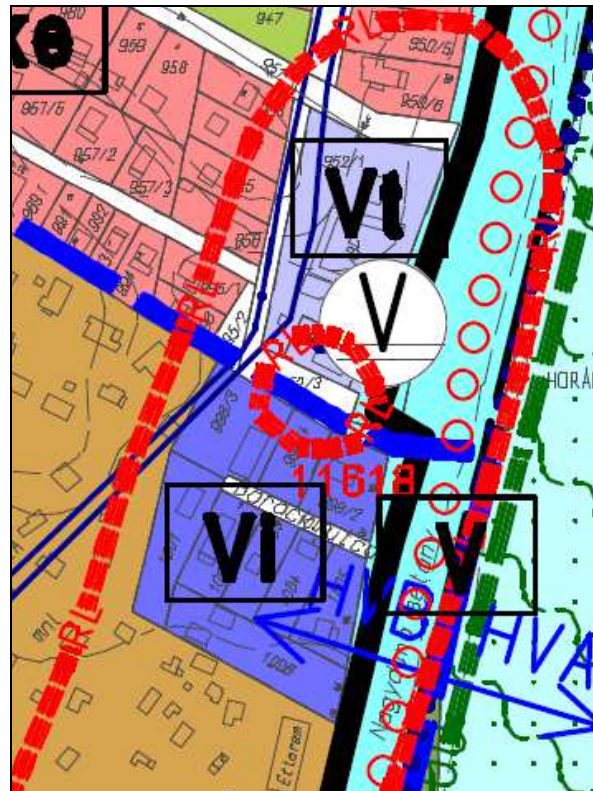


Légifotó a tervezési területről

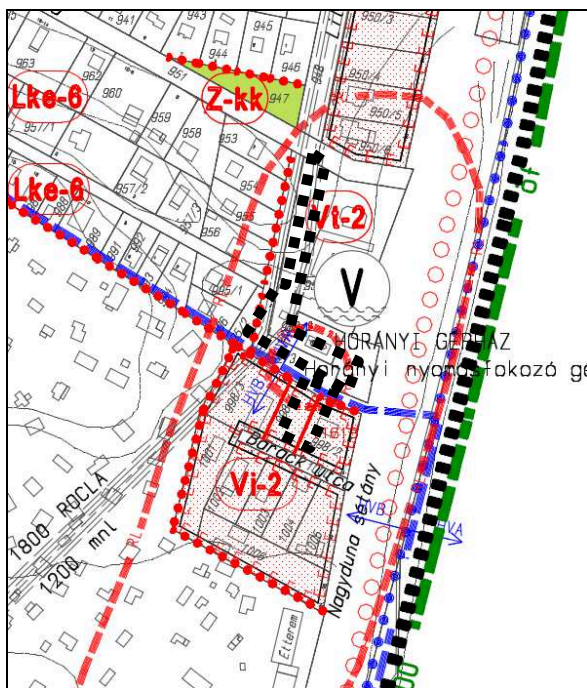
A tervezési területen belül változással érintett terület:



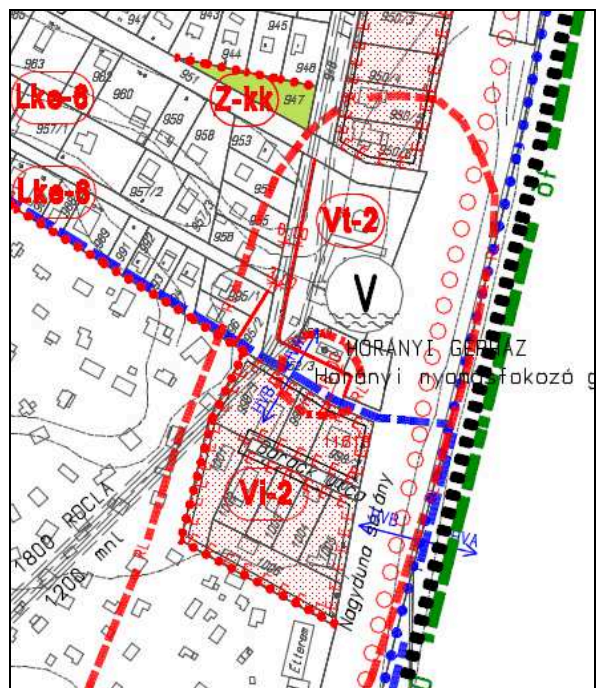
A hatályos Településszerkezeti Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



A tervezett Településszerkezeti Terv részlete



A hatályos Belterület Szabályozási Terv részlete a változással érintett területek jelölésével



A tervezett Belterület Szabályozási Terv részlete

## 17. Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása

Jelmagyarázat:

- ~~kétlakásos~~ - törlésre javasolt szövegrész  
egylakásos - javasolt új szövegrész

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 szabályzathból:

### „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, ~~kerekesszékkal és gyermekkocsival is elérhetőnek~~ és **az általa szolgált fő funkció vagy funkciók tekintetében 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. 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 1 %.”

17.4. 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

	<b>Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal</b> ☒ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 hivatal@szigetmonostor.hu
Ügyszám: 11/2025. (08.13) Ügyintéző: Szávuji Anett	Tárgy: Képviselő-testület rendkívüli üléséről készített jegyzőkönyvi kivonat

**Jegyzőkönyvi kivonat**

Készült Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. augusztus 13-án tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

**145/2025. (08.13.) Képviselő-testületi határozat**

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a Szigetmonostor Község Településrendezési terveinek módosítása egyes részterületekre megnevezésű 2025-M1 településrendezési eljárás keretében 2025. júliusban lefolytatott partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági véleményt megismerte, elfogadja és az abban megfogalmazott kérést támogatja.
- a partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevétel alapján a helyi építési szabályzat tervezett módosító előírásait a következő 27/A. §-sal egészíti ki:  
*„27/A. § (1) Az Lf-3 építési övezetben a Szabályozási Tervben jelölt „be nem építhető terület”-en új épületet, építményt nem lehet elhelyezni, kivéve, ha a beépítésre tervezett telek teljes egészében a jelöléssel érintett területre esik.  
(2) Amennyiben egy telek teljes egészében az (1) bekezdés szerinti jelöléssel érintett, az alábbiak együttes teljesülése esetén 10% megengedett legnagyobb beépítettség, 50 % legkisebb kialakítandó zöldterület és 4,5 m megengedett legnagyobb épületmagasság betartásával a területén új épület elhelyezhető, ha  
a) a telek a helyi építési szabályzat hatályba lépésének időpontjában kialakult, nem új telekalakítás során jön létre,  
b) a telek területe nagyobb, mint 1000 m<sup>2</sup>,  
c) a telek szélességi mérete legalább 22,0 m, mélysége legalább 45,0 m.”*
- tekintettel arra, hogy a partnerségi eljárás során egyéb vélemény, észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetést lezárja.

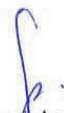
Szigetmonostor, 2025. augusztus 13.

Molnár Zsolt s.k.  
polgármester

Bottlik-Szilágyi Szabina s.k.  
jegyző

A kivonat hitelélül:

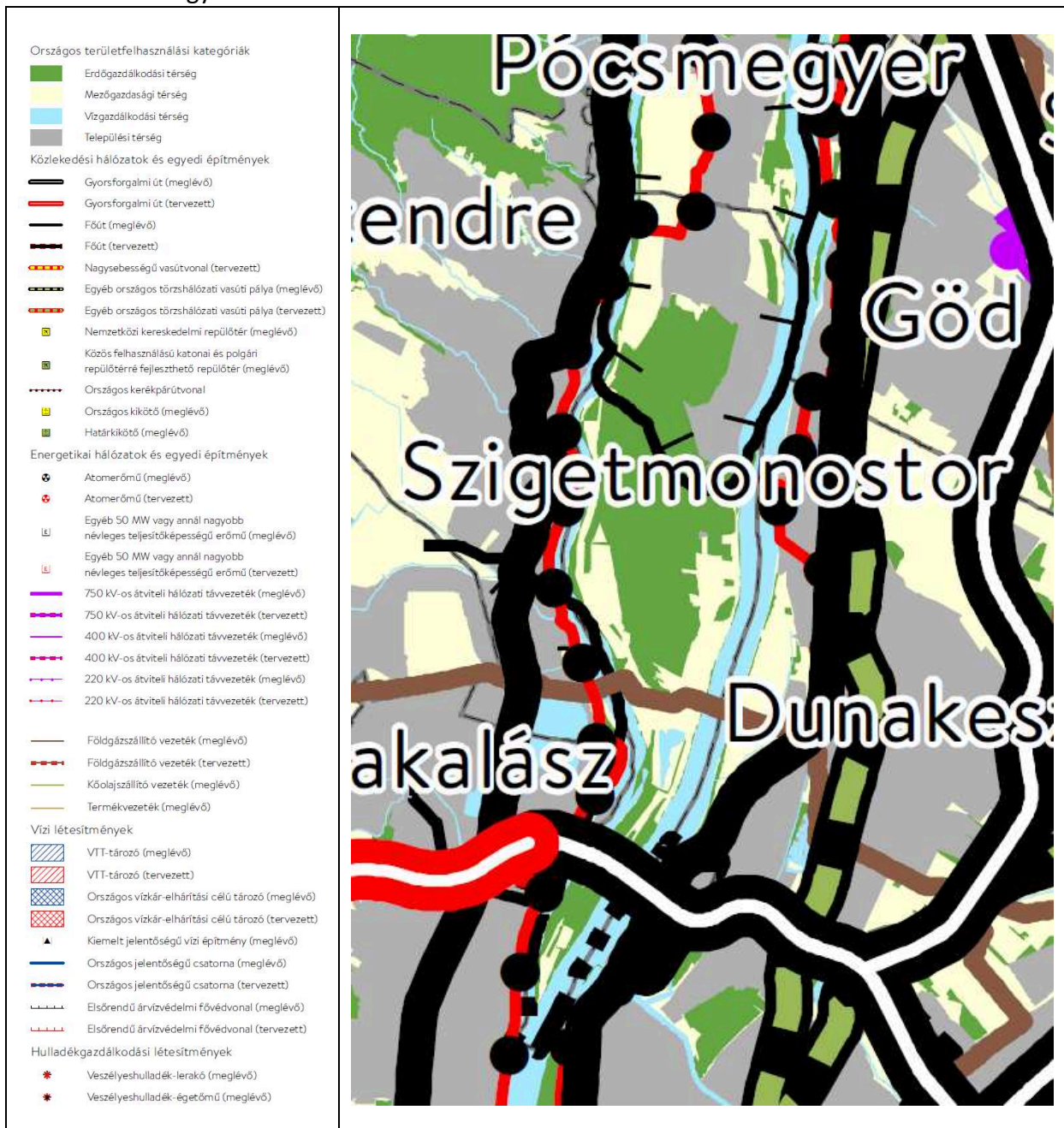
Szigetmonostor, 2025. augusztus 14.

  
Szávuji Anett  
jegyzőkönyvvezető

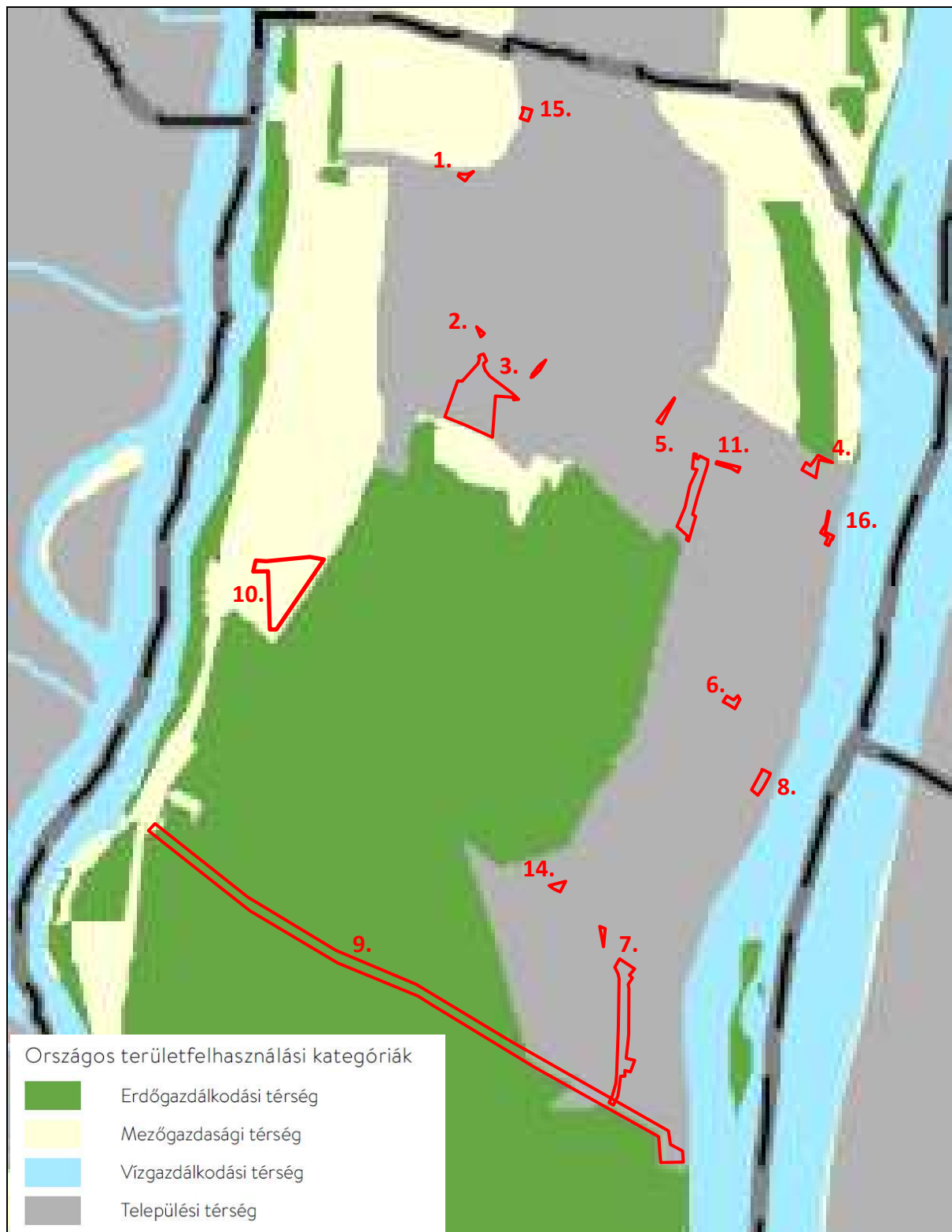
## 4. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

### 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



Országos Területrendezési Terv 2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve részlete  
(a térkép kivágaton csak a térségi területfelhasználás látható)

**11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére

vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

**A területfelhasználási egységek kijelölése a fenti előírás figyelembevételével történt.**

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

**A mezőgazdasági térség területén nem történik változás.**

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

Vízgazdálkodási térségbe sorolt területek a Településszerkezeti Terven – pontosított területtel - vízgazdálkodási területbe kerültek besorolásra. A jelenleg folyamatban lévő településrendezési terv módosítási eljárás során a vízgazdálkodási térség változással nem érintett – megfelel.

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

**Szigetmonostor Településszerkezeti Terve az előírásnak megfelel.**

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

**Szigetmonostor területén sajátos területfelhasználású térség nem került lehatárolásra – megfelel.**

**13. § (1)** Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

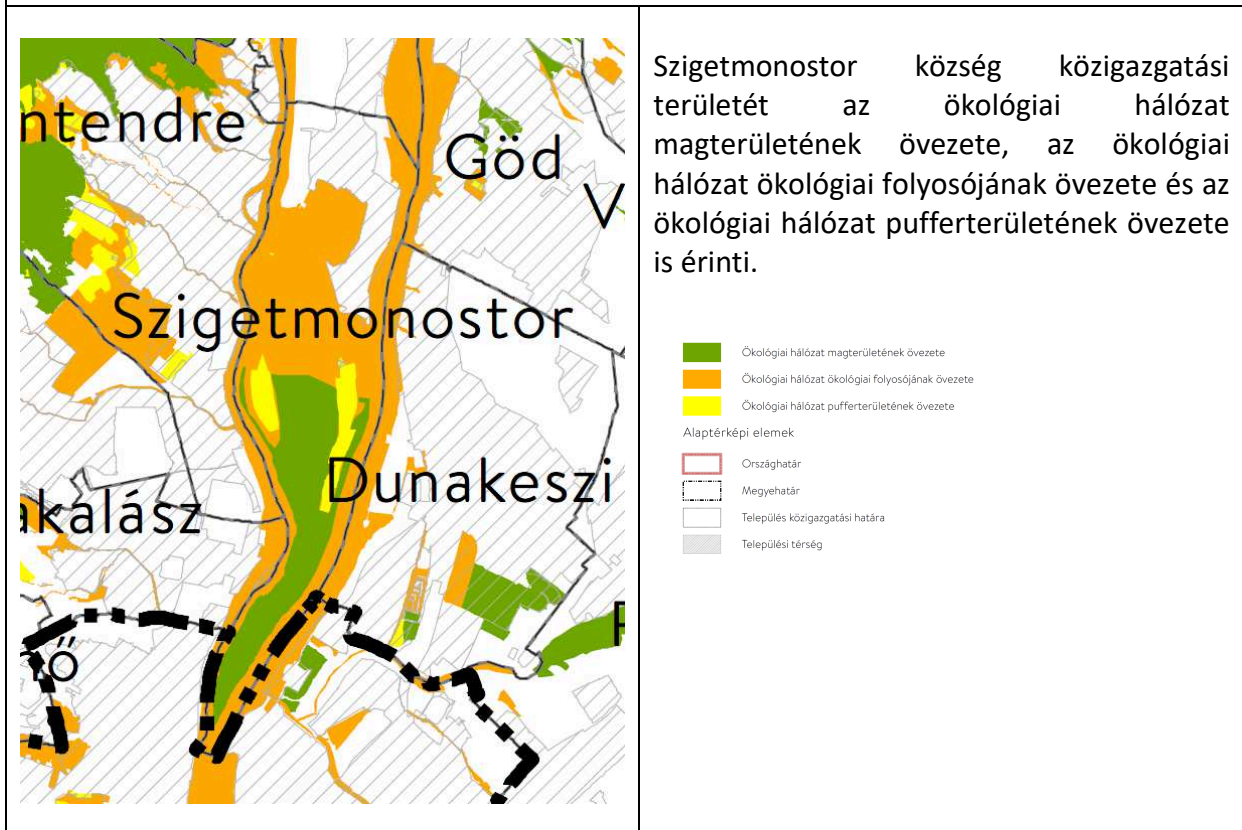
Szigetmonostor község a borvidéki települések és a kataszteri területek lehatárolása szerint rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján nem tartozik a borvidéki települések közé, területén szőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú terület nem került lehatárolásra – megfelel.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Szigetmonostor közigazgatási területére vonatkozóan az adatszolgáltatás nem tartalmaz az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterhez tartozó területeket.

### 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.

#### 28. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

**44. § (1)\***–Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

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.

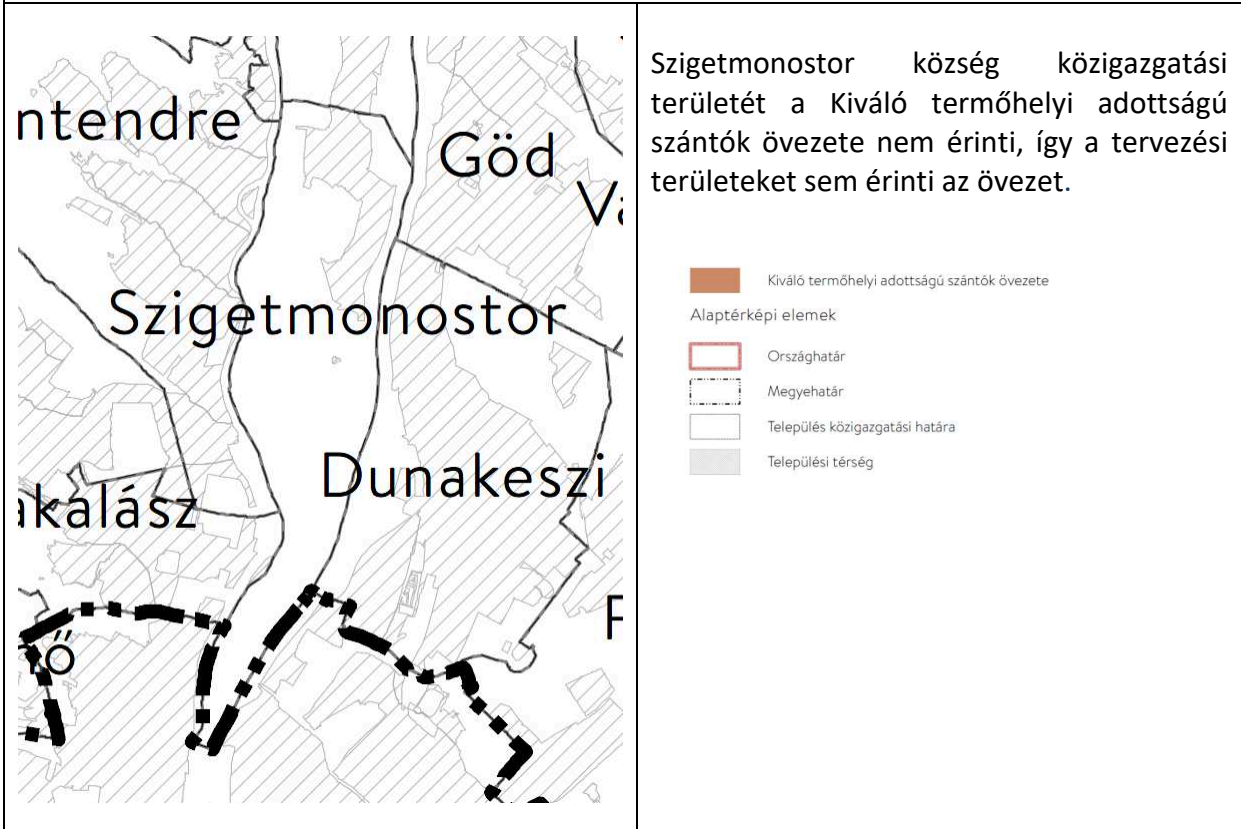


*Az Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete ábrázolása Szigetmonostor közigazgatási területére vonatkozó adatszolgáltatás részlete alapján a tervezési területek jelölésével (E-TÉR adatszolgáltatás - 2025)*

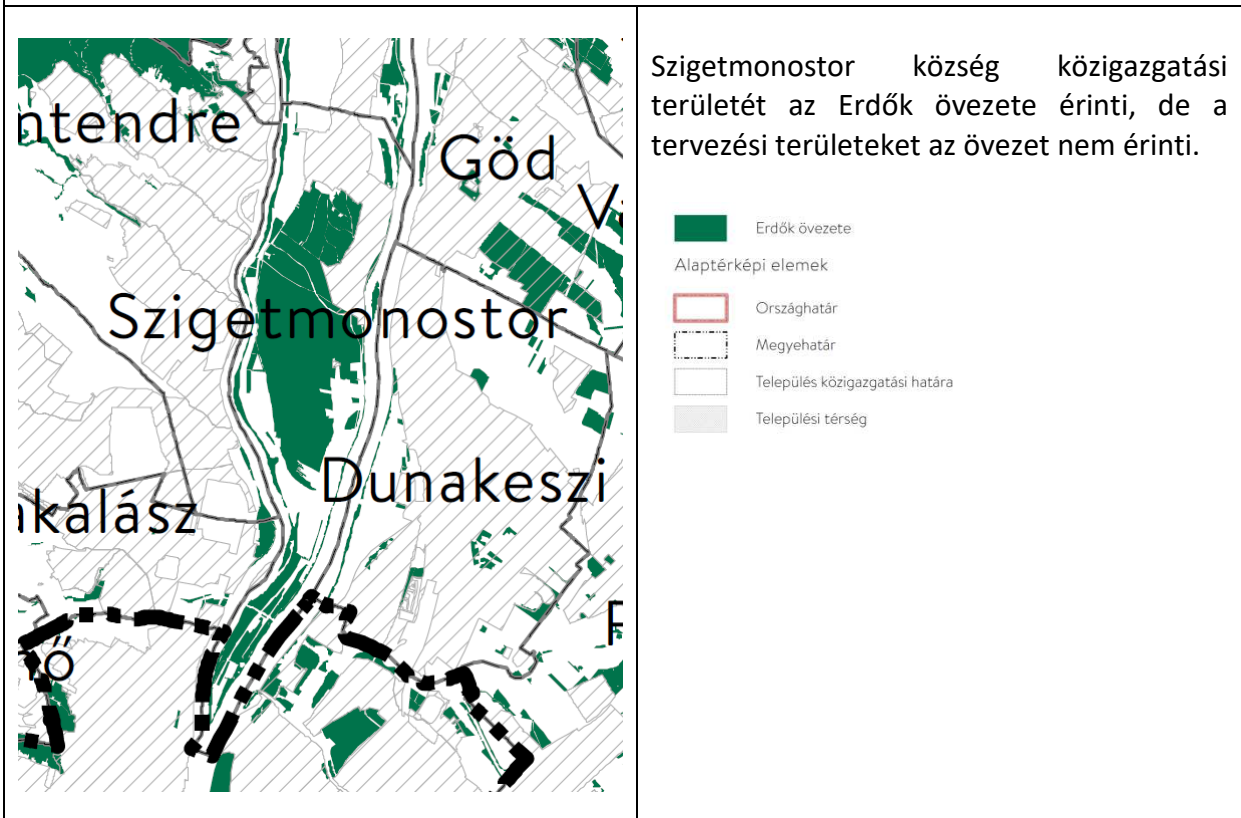
A község területét az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai folyosó területének övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete is érinti.

A tervezési területek közül a 9. és a 10. számú tervezési területek lehatárolása érint ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett területeket. Az érintett területen nem kerül sor beépítésre szánt terület kijelölésére.

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



### 3/3. melléklet: Erdők övezete



A község területét az Erdők övezete érinti.

### **17. Erdők övezete**

**29. §** *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

Szigetmonostor Településszerkezeti Terve és az Országos Erdőállomány Adattár (OEA) Szigetmonostor településen nyilvántartott erdőrészeinek összevetése alapján látható, hogy az erdőrészek nagy része erdőterületként jelölt.

A jelenlegi településrendezési eljárás során nem tervezett olyan területfelhasználás-változás, amely az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott Erdők övezetét érintené.

**30. §** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*

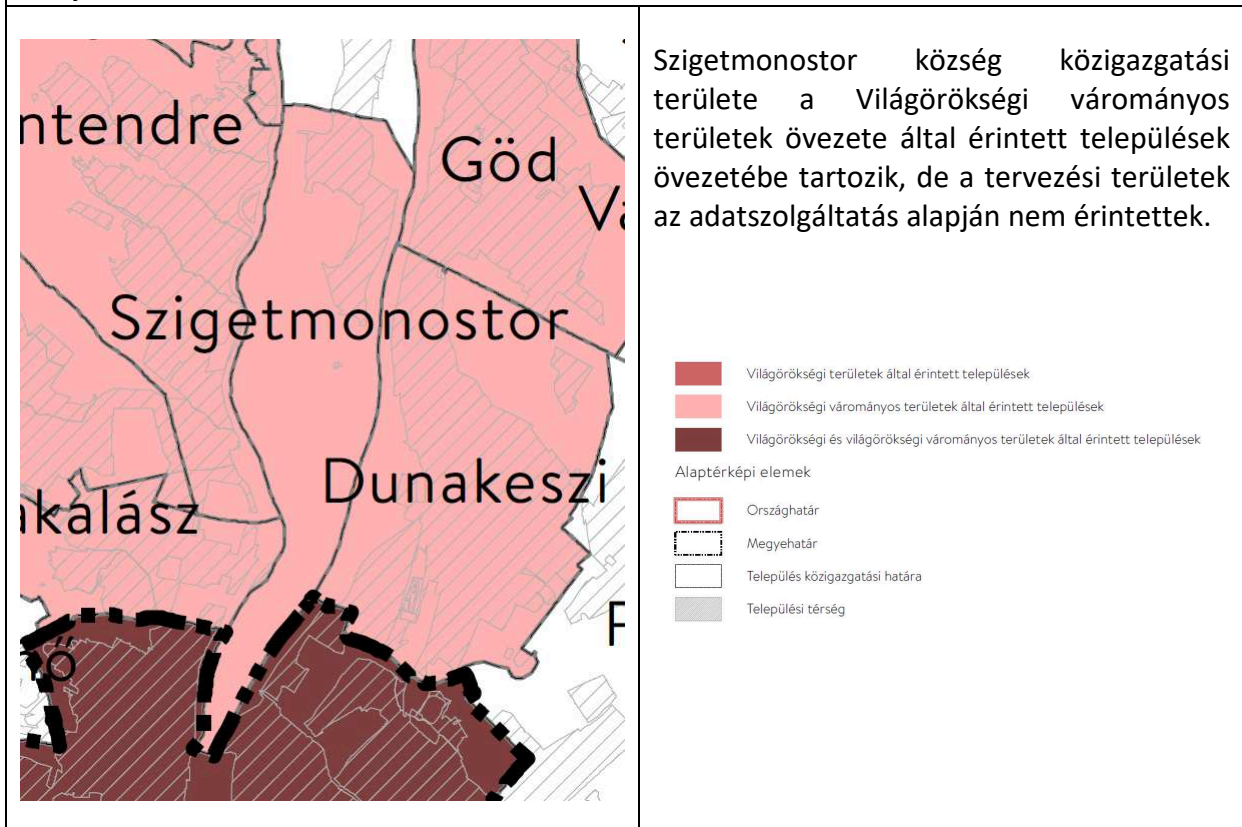
Szigetmonostor község területén jelenleg nincs és nem is tervezett külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése sem.

A jelenleg folyamatban lévő településrendezési eljárásban az Erdők övezete a 9. tervezési terület érinti. Az érintett területen nem történik területfelhasználás-módosítás, a meglévő úton kerékpárút kijelölése tervezett. A tervezett módosítás következtében az erdőterület nagysága nem csökken.



*Az Erdők övezete ábrázolása Szigetmonostor közigazgatási területére vonatkozó adatszolgáltatás részlete alapján a tervezési területek jelölésével (E-TÉR adatszolgáltatás - 2025)*

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



**18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**

**31. § (1)\***– A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

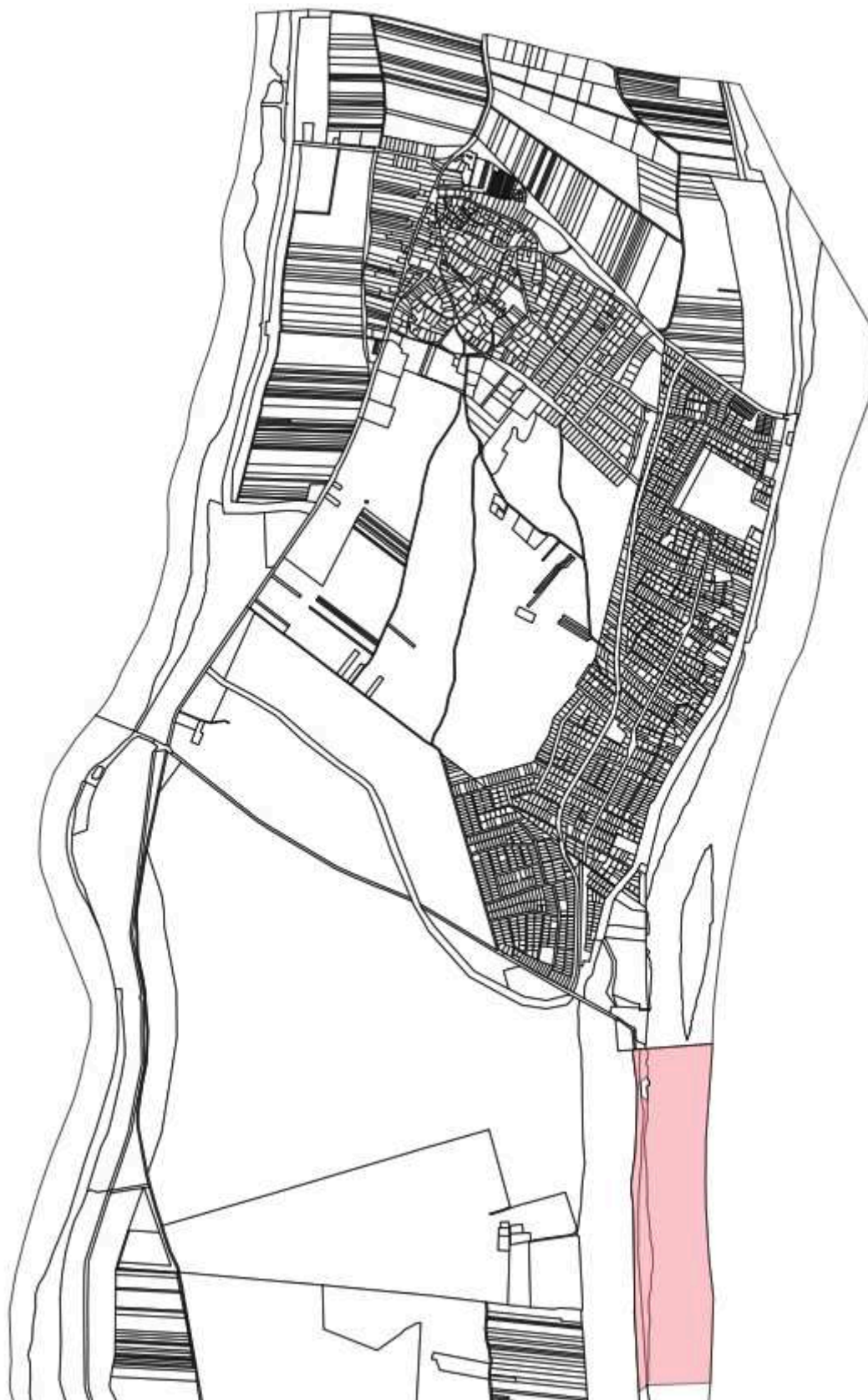
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A tervezett területfelhasználás-változással érintett területek nem érintik az adatszolgáltatás alapján lehatárolt világörökségi várományos helyszín és védőövezetét.



*A világörökségi várományos helyszín és védőövezetének ábrázolása Szigetmonostor közigazgatási területére vonatkozó adatszolgáltatás részlete alapján a tervezési területek jelölésével (E-TÉR adatszolgáltatás - 2025)*

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

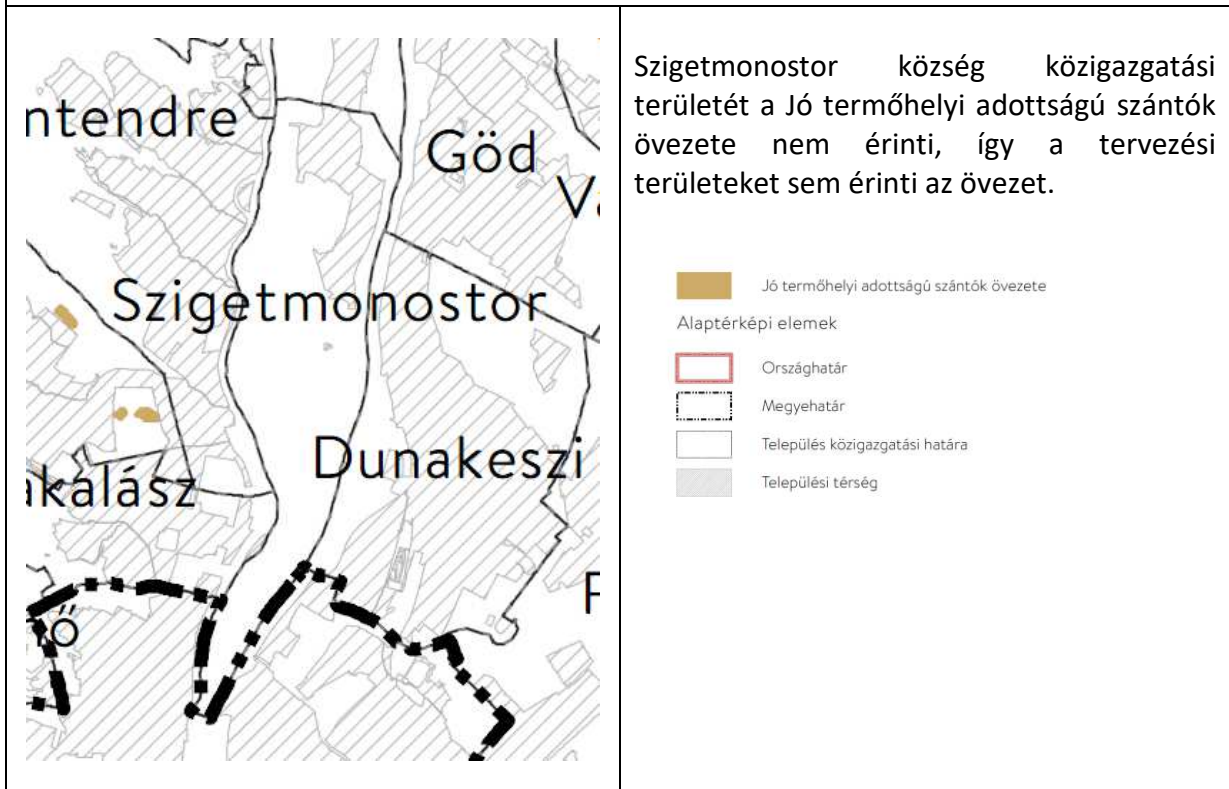


Szigetmonostor község közigazgatási területe nem tartozik a Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések közé, így a tervezési területek sem érintettek.

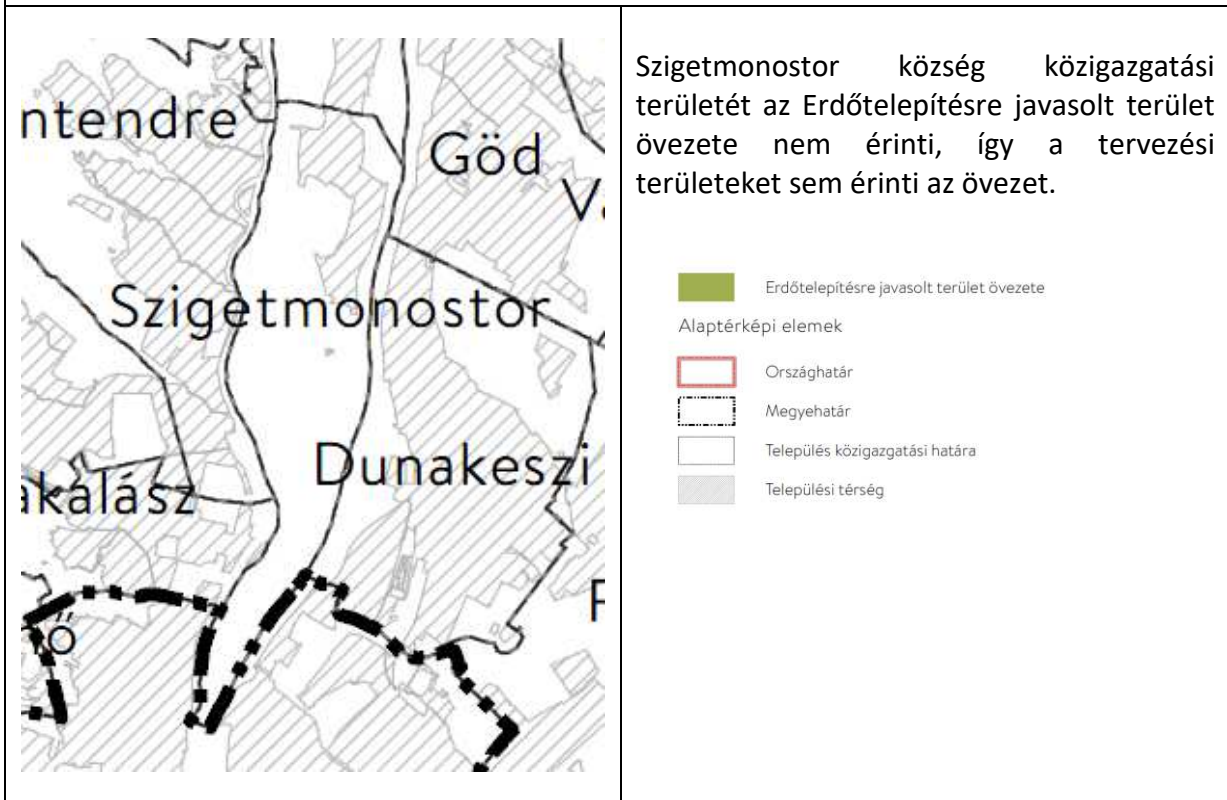
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- Alaptérképi elemek
- Országhatár
  - Megyehatár
  - Település közigazgatási határa
  - Települési térség

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

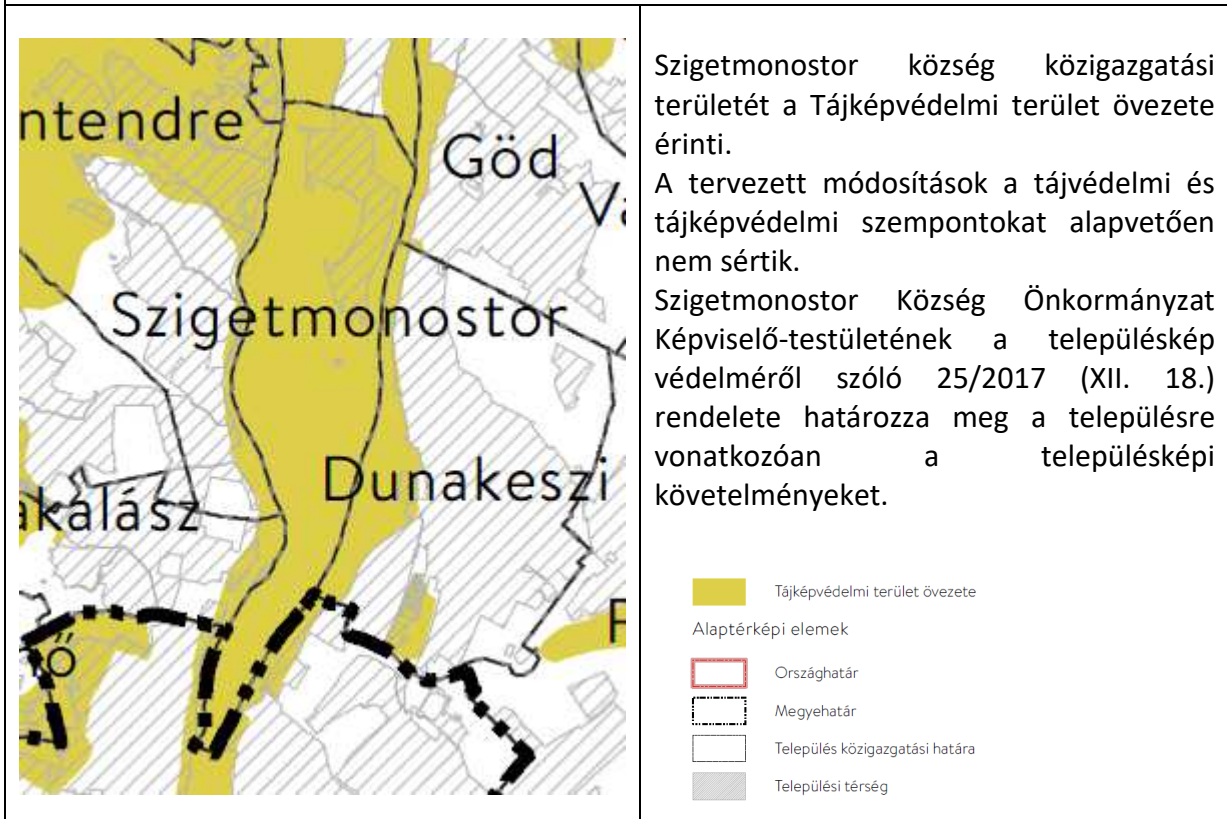
### 1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



## 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



## 3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



A település teljes területét érinti a Tájképvédelmi terület övezete, így a változással érintett területeket is érinti az övezet.

#### 4. Tájképvédelmi terület övezete

*4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelete, valamint Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 25/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete határozza meg a vonatkozó szabályokat.

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni*

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 25/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 18. § – 24. § előírásai határozzák meg a vonatkozó szabályokat.

*b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 25/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendeletének rendelkezéseit be kell tartani.

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

Szigetmonostor község közigazgatási területén nem folyik bányászati tevékenység és nem is tervezett.

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.*

A tájképvédelmi terület lehatárolása a rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján a Településszerkezeti Terv tervlapon feltüntetésre került.

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



A rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján a község teljes közigazgatási területét érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete.

#### 5. Vízminőség-védelmi terület övezete

*5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

Pest Megye Területrendezési Tervének rendelkezéseit figyelembe kell venni. Szigetmonostor Község Önkormányzatára nézve irreleváns rendelkezés.

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelete 16. §-a határozza meg a vízvédelemre vonatkozó szabályokat.

*(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

Szigetmonostor község közigazgatási területén nem folyik bányászati tevékenység és nem is tervezett.

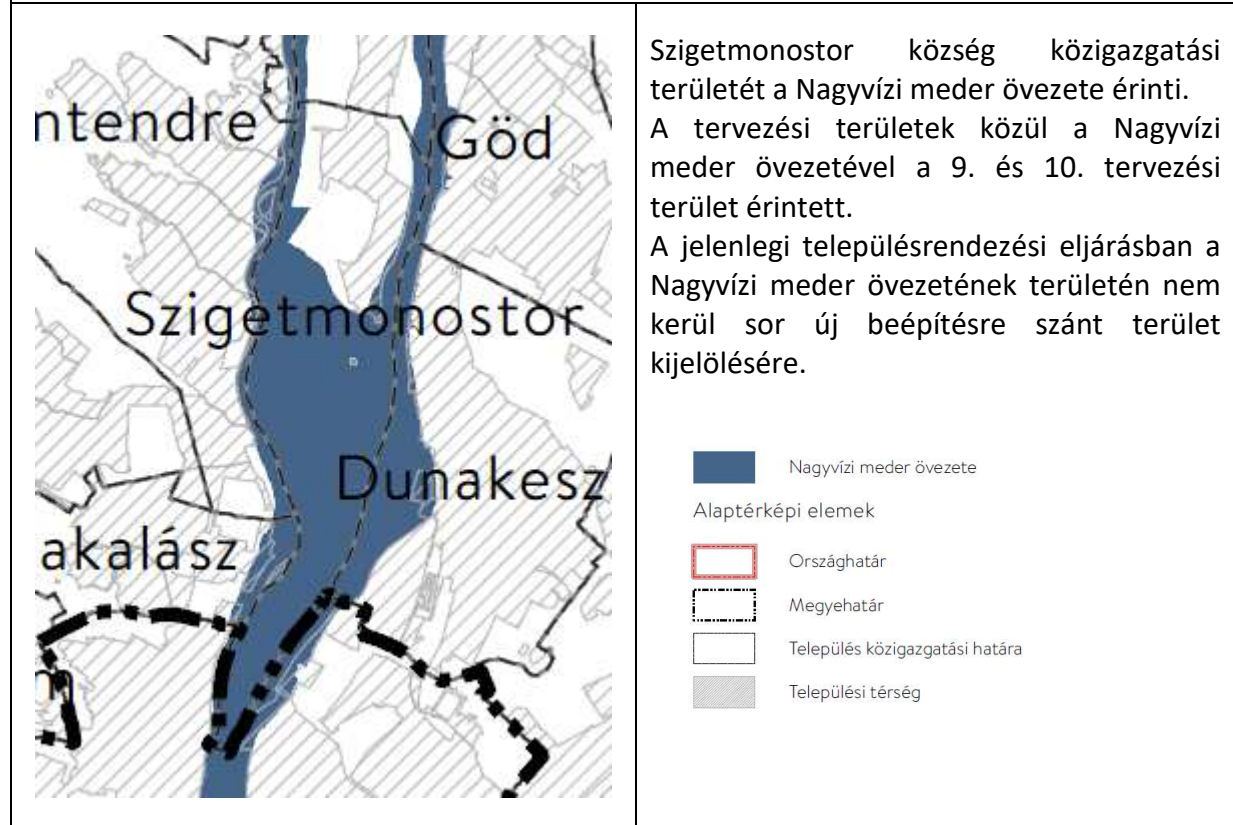
*(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett*

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Szigetmonostor Község nem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó település, ezért az előírás irreleváns.

#### 5. melléklet: Nagyvízi meder övezete



#### 6. Nagyvízi meder övezete

**6. § (1)** A nagyvízi meder övezetében – az (1a) bekezdésben foglaltak kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(1a) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközben, településtervben új beépítésre szánt terület

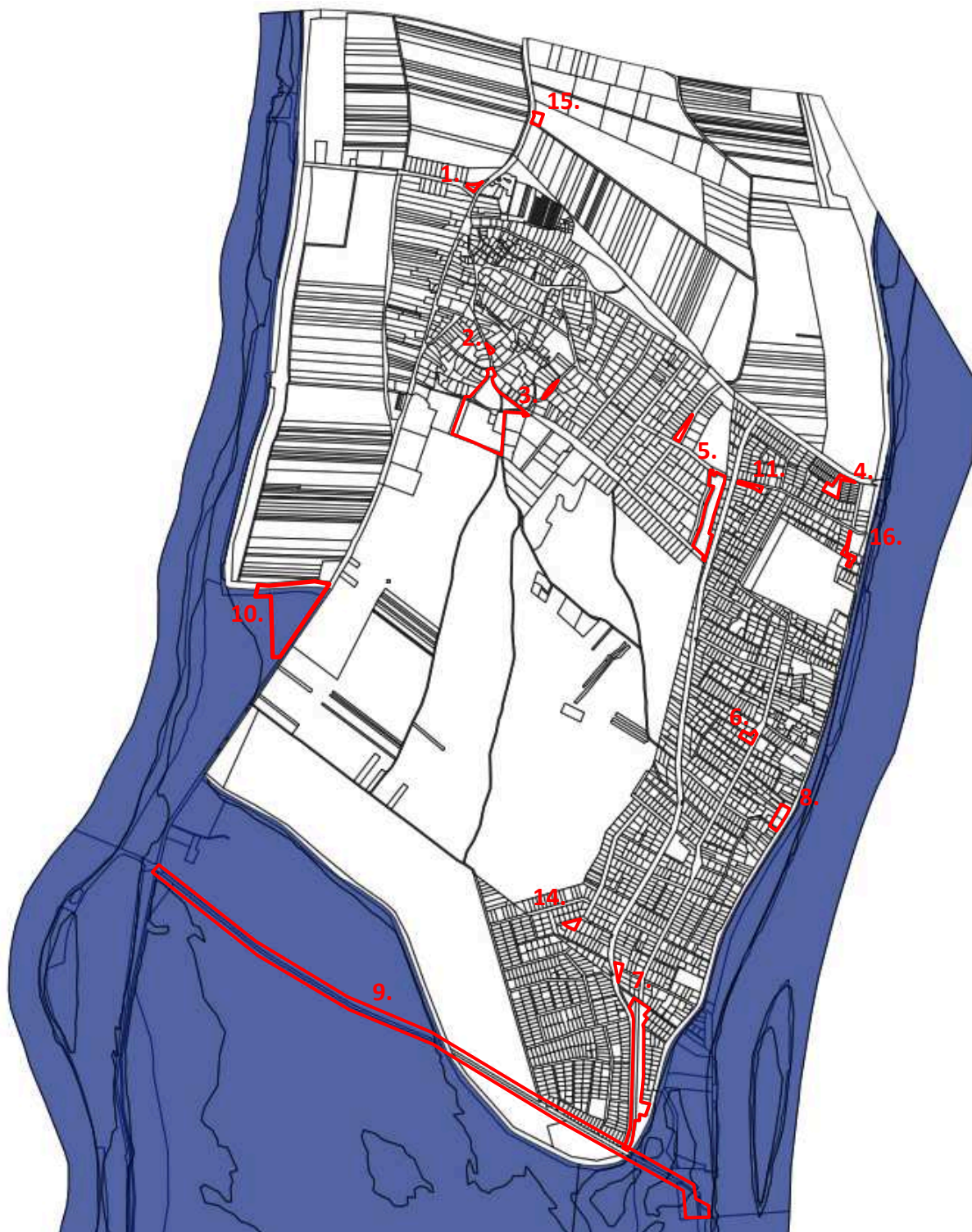
a) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 37. § (3) bekezdés c) pontja alapján, a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése esetén és

b) különleges kikötőterület építési övezetként jelölhető ki, ha ehhez a vízügyi igazgatási szerv hozzájárul.

Nagyvízi meder övezet területével a 9. és 10. tervezési terület érintett, de egyik területen sem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése.

*(2) A nagyvízi meder övezetében a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.*

Építési tevékenység esetén a Vízügyi igazgatási szerv hozzájárulását meg kell kérni.



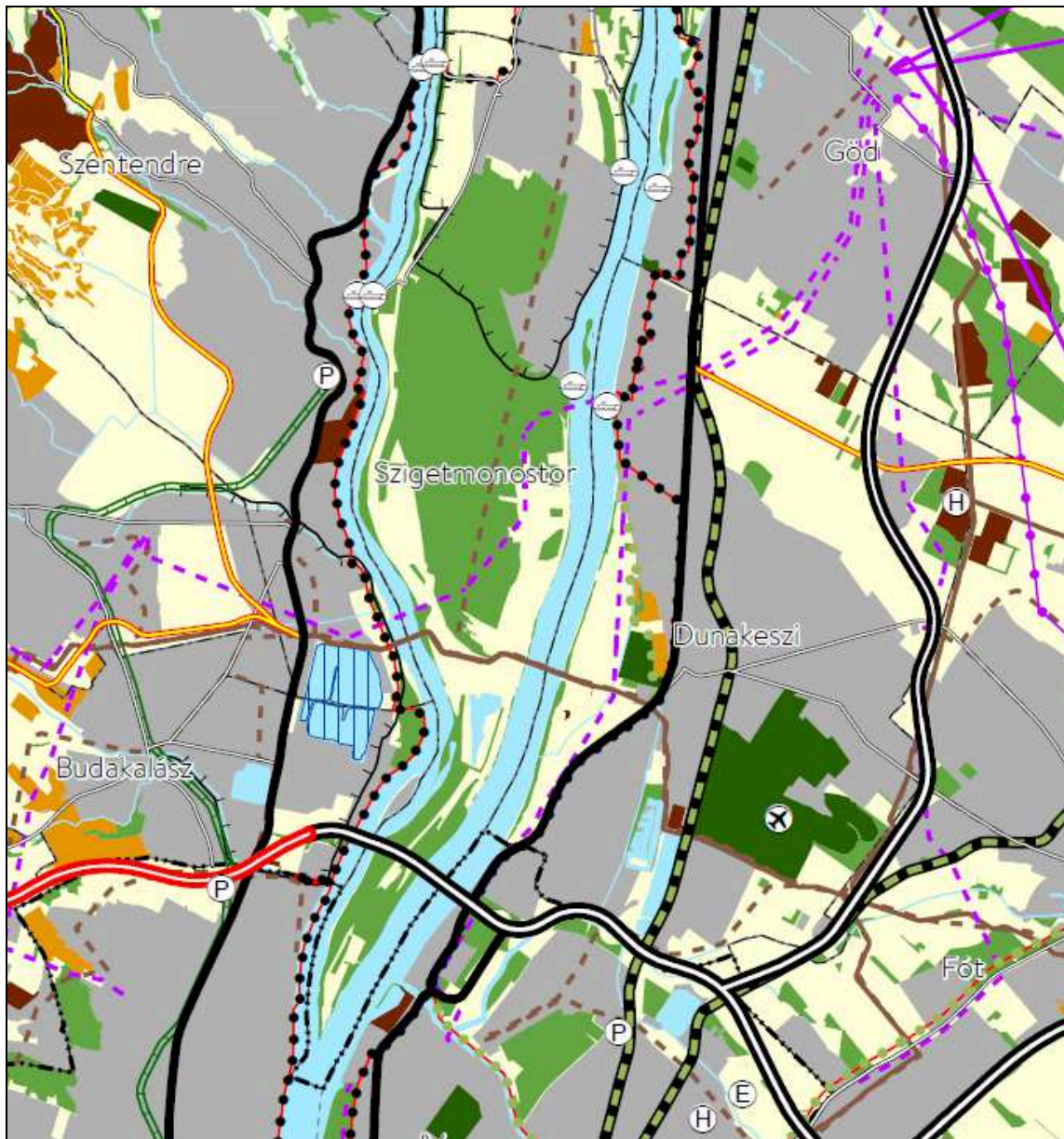
*A Nagyvízi meder övezete ábrázolása Szigetmonostor közigazgatási területére vonatkozó adatszolgáltatás részlete alapján a tervezési területek jelölésével (E-TÉR adatszolgáltatás - 2025)*



























**6. melléklet: VTT-tározók övezete**

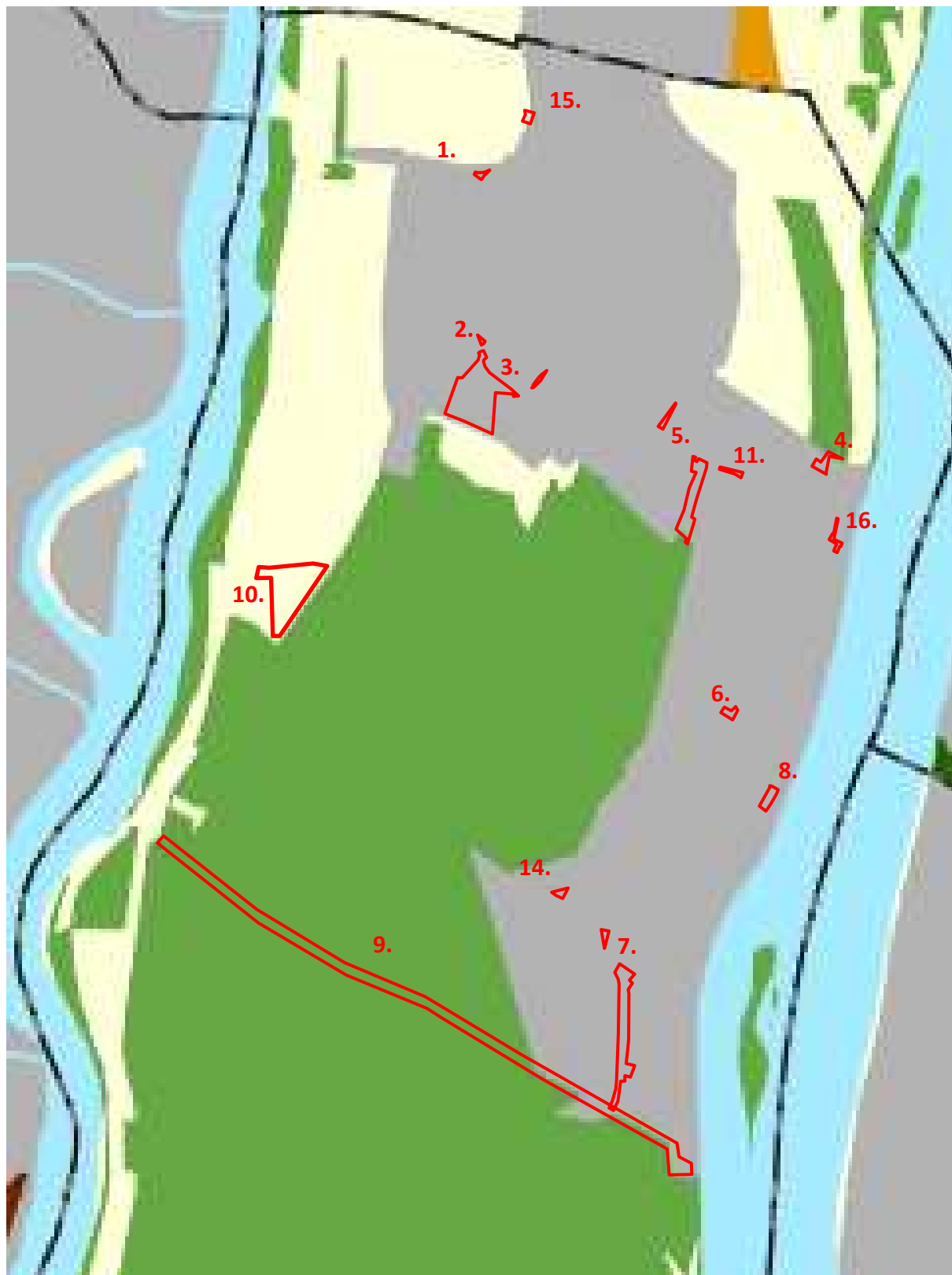


Szigetmonostor község közigazgatási területét a VTT-tározók övezete nem érinti, így a tervezési területeket sem érinti az övezet.

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



<b>Térségi területfelhasználási kategóriák</b>		<b>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</b>	
	Erdőgazdálkodási térség		Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Mezőgazdasági térség		Főút (meglévő)
	Kertes mezőgazdasági térség		Főút (tervezett)
	Vízgazdálkodási térség		Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Települési térség		Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Sajátos területfelhasználású térség		Mellékút (meglévő)
			Mellékút (tervezett)
			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 Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének Szigetmonostor községre vonatkozó térségi területfelhasználása a változással érintett területek jelölésével*

Szigetmonostor község területén:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség

került lehatárolásra.

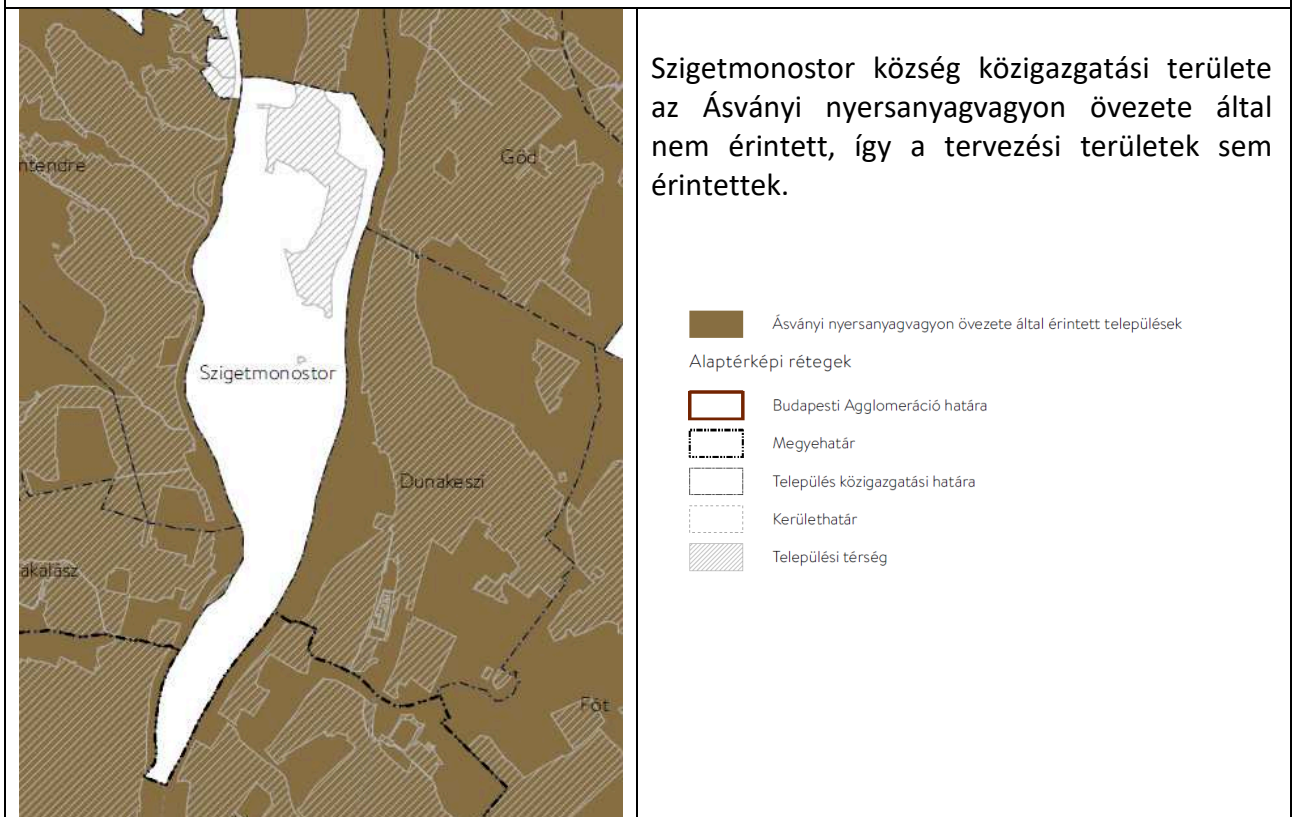
Sajátos terület-felhasználású térség lehatárolását a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve Szigetmonostor község területére vonatkozóan nem tartalmaz.

A változással érintett területek közül az 1. – 8., 11. és 14. – 16. számú területek települési térség területére esnek. A tervezett módosítások a települési térség előírásainak megfelelnek. A 9. változással érintett terület erdőgazdálkodási és települési térség területére esik. Tekintettel arra, hogy a 9. számú területen területfelhasználás-változás nem történik, a tervezett módosítás nem ellentétes az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírásokkal.

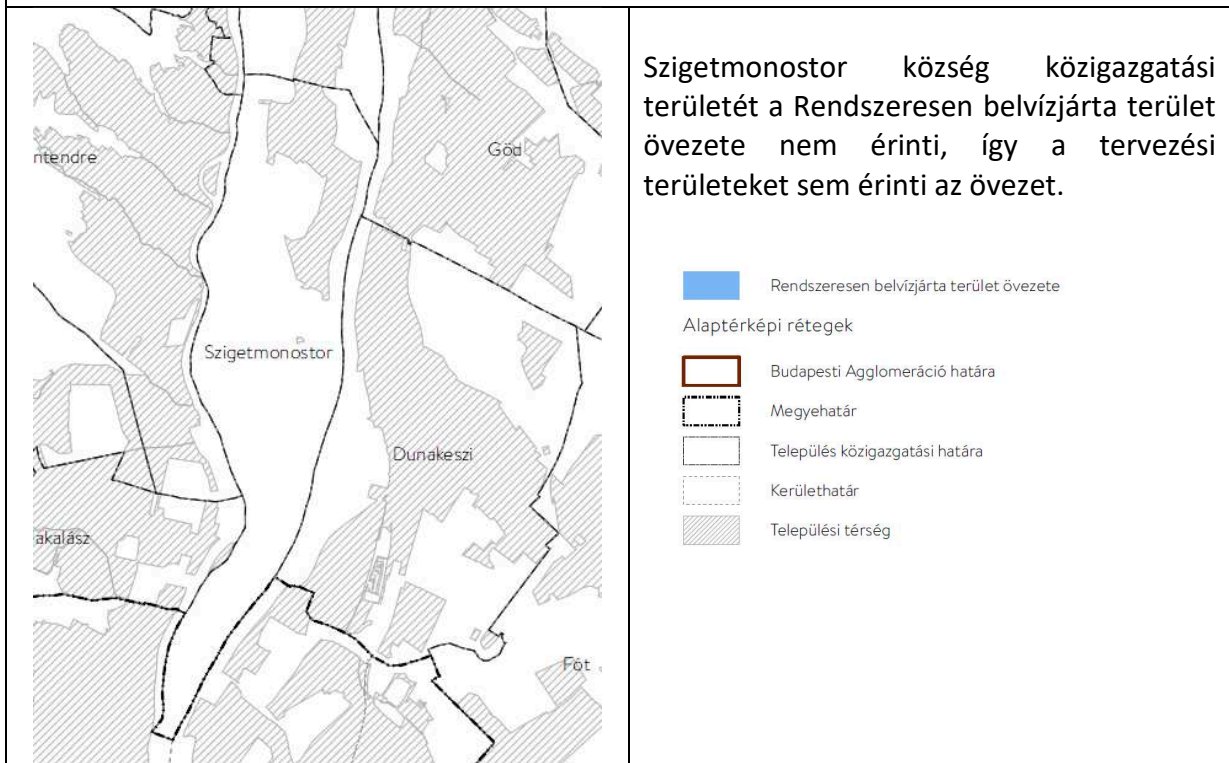
A 10. sorszámmal jelölt változással érintett terület mezőgazdasági térség területén található. A szóban forgó terület egy része a hatályos terv szerint is erdőterület, így nem okoz változást a mezőgazdasági terület területi mérlegében. A terület M4-gy területfelhasználásról M4\*-V területre történő módosítás szintén nem ellentétes a mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásokkal.

**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**

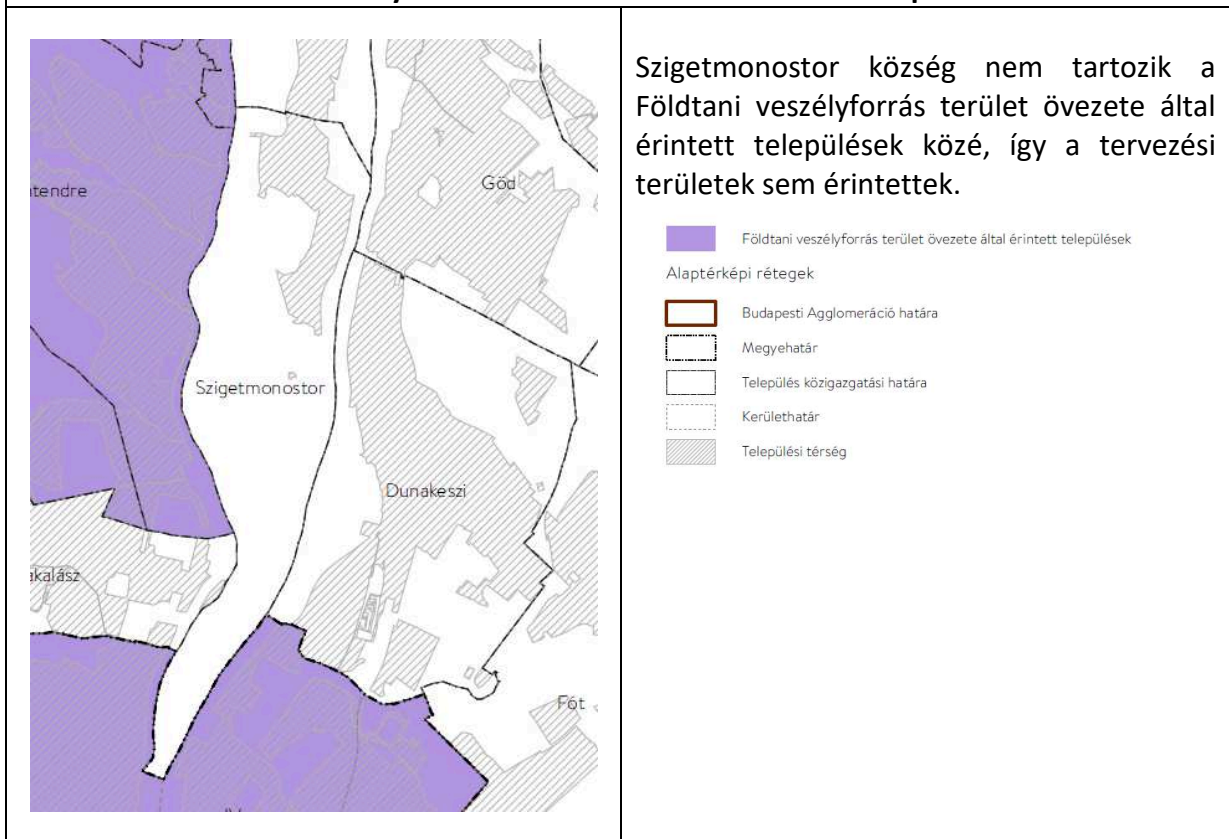
#### 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



### 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



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

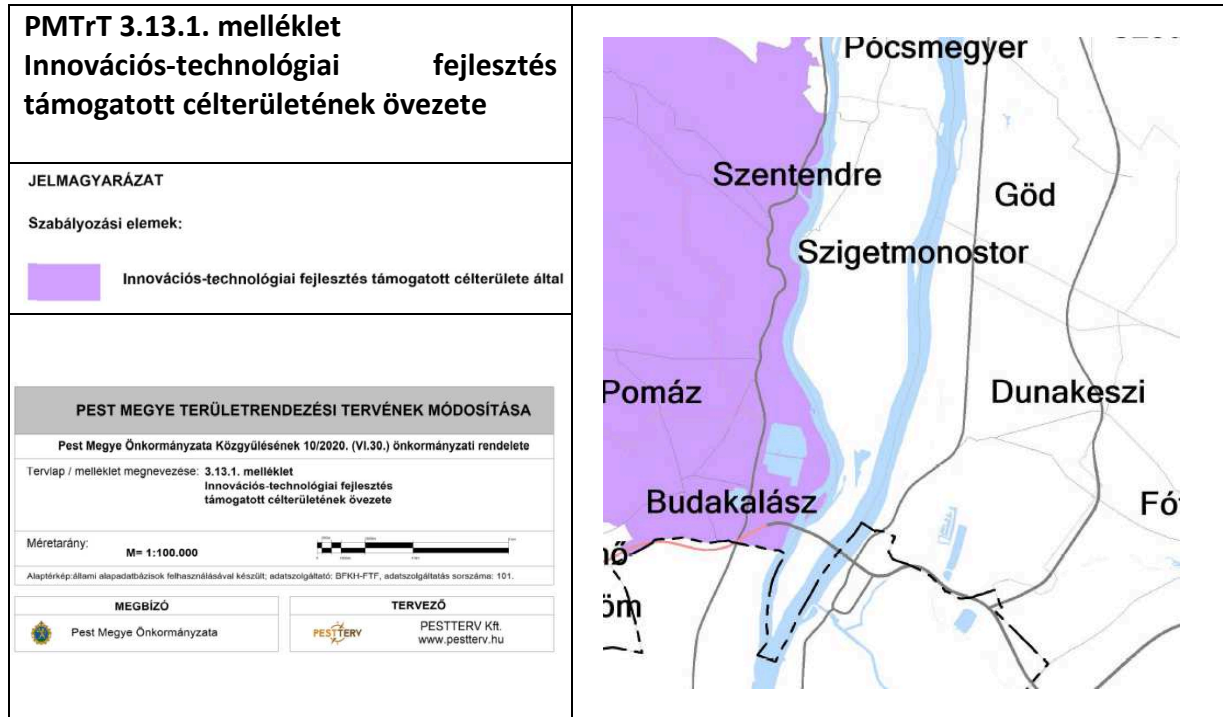


	<b>A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a MATrT 42. § (1) bekezdés alapján</b>	<b>Szigetmonostor község területének érintettsége</b>	<b>Tervezési területek érintettsége</b>
1.	<b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b>	+	-
2.	<b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</b>	+	<b>10.</b>
3.	<b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>	+	-
4.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
5.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-
6.	<b>Erdők övezete</b>	+	<b>9.</b>
7.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-	-
8.	<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>	+	<b>1. - 16.</b>
9.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	+	-
10.	<b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>	+	<b>1. - 16.</b>
11.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
12.	<b>Nagyvízi meder övezete</b>	+	<b>9. – 10.</b>
13.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-
14.	Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	-	-
15.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	-	-

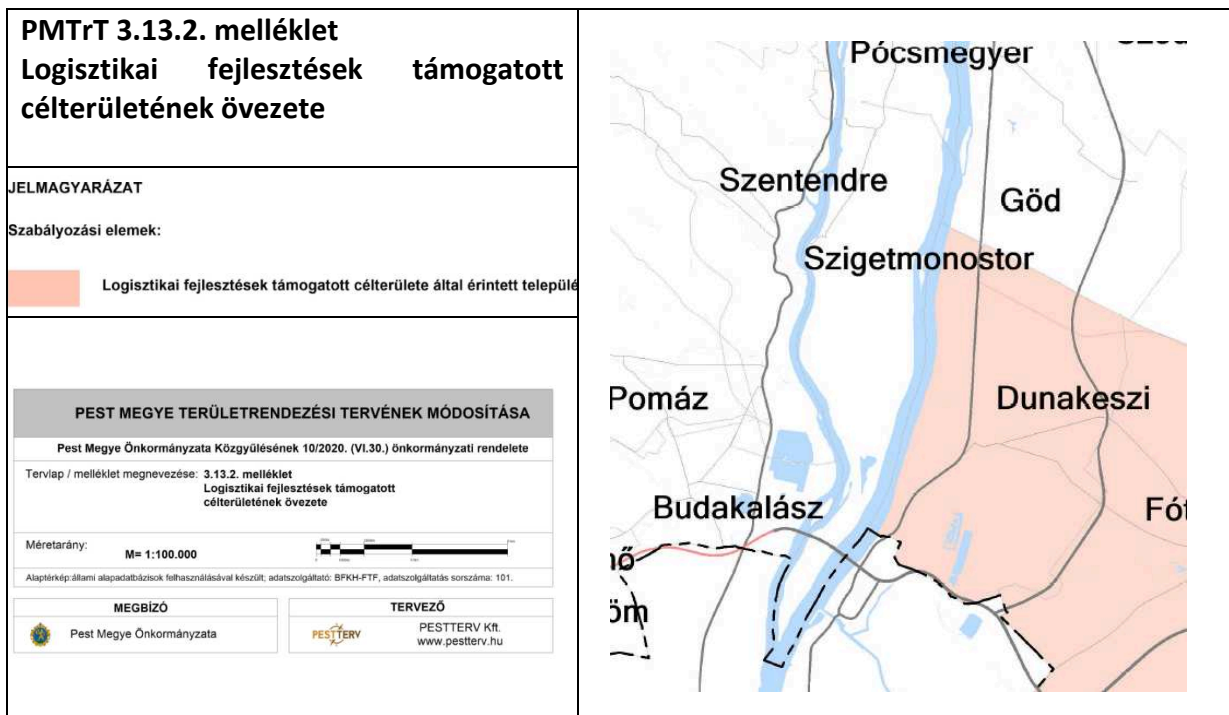
Szigetmonostor község tervezett terület-felhasználása nem ellentétes a vonatkozó övezeti előírásokkal.

Fentiek alapján a települési területeket a területhasználat korlátozást előidéző térségi övezetek részben érintik. A tervezett területfelhasználás-változások megvalósítása azonban nem ellentétes a MATrT előírásaival.

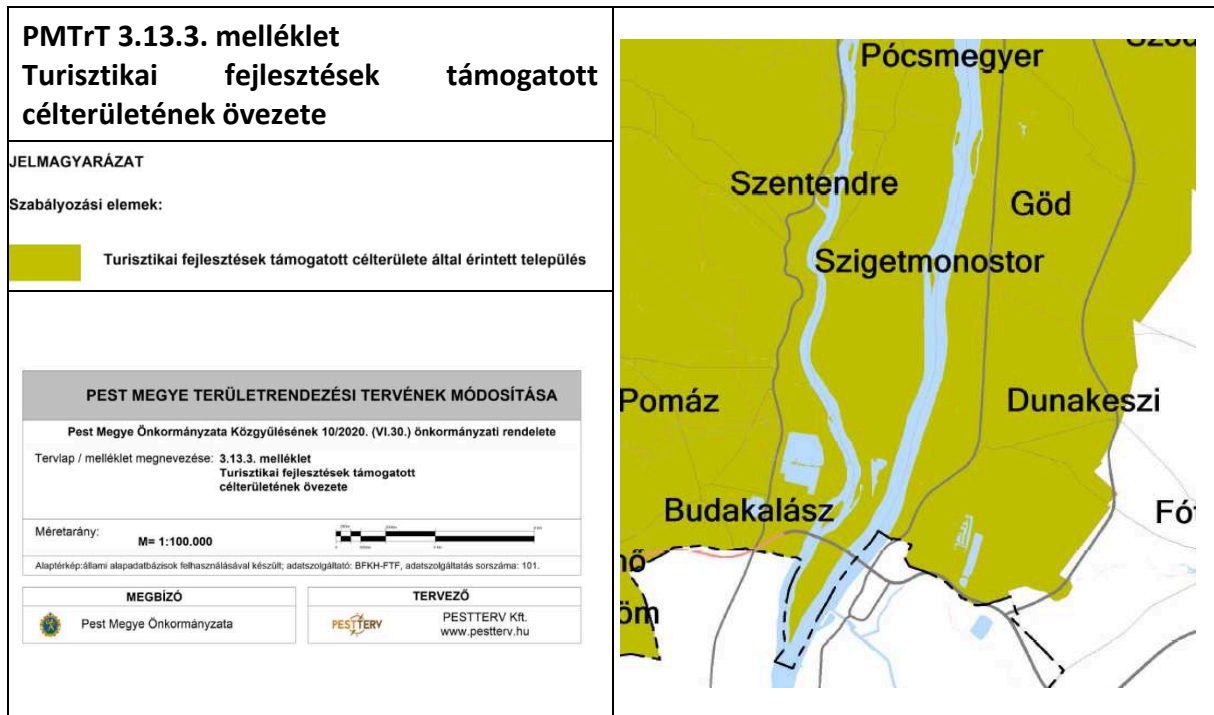
**Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 3.13. melléklete**



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.

<p><b>PMTrT 3.13.4. melléklet</b>  <b>Kertes mezőgazdasági területek övezete</b></p>	
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p> Kertes mezőgazdasági területek</p>	
<p><b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b></p> <p>Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</p> <p>Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.4. melléklet              Kertes mezőgazdasági területek övezete</p> <p>Méretarány: M= 1:100.000</p> <p>Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</p> <p><b>MEGBÍZÓ</b>   Pest Megye Önkormányzata</p> <p><b>TERVEZŐ</b>   PESTTERV Kft.              www.pestterv.hu</p>	

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

<p><b>PMTrT 3.13.5. melléklet</b>  <b>Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete</b></p>	
<p><b>JELMAGYARÁZAT</b></p> <p>Szabályozási elemek:</p> <p> Klimaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település</p>	
<p><b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b></p> <p>Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete</p> <p>Tervlap / melléklet megnevezése: 3.13.5. melléklet              Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete</p> <p>Méretarány: M= 1:100.000</p> <p>Alaptérkép: állami alapadatbázisok felhasználásával készült; adatszolgáltató: BFKH-FTF, adatszolgáltatás sorszáma: 101.</p> <p><b>MEGBÍZÓ</b>   Pest Megye Önkormányzata</p> <p><b>TERVEZŐ</b>   PESTTERV Kft.              www.pestterv.hu</p>	

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

## 4.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 1. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)

#### 7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

Zöldterület övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
6.	zöldterület közpark (Zkp)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1400/2	0,0145
7.1.	zöldterület közpark (Zkp)	intézményi vegyes terület (Vi)	2190/2	0,1247
Zöldterület övezetből új beépítésre szánt területek kijelölése összesen:				0,1392

A jelenlegi településrendezési eljárásban mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt terület kialakítására nem kerül sor.

Erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
5.3.	közjóléti erdőterület (Ek)	kertvárosias lakóterület (Lke)	2802	0,0333
Erdőterület övezetből új beépítésre szánt területek kijelölése összesen:				0,0333

<b>Zöldterület és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területek kijelölése összesen:</b>	<b>0,1725</b>
--	---------------

Új zöldterület és erdőterület kijelölése:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
2.	falusias lakóterület (Lf)	zöldterület közkert (Zkk)	517/1	0,0584
5.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közjóléti erdőterület (Ek)	2569	0,0222
11.1.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	1061/6	0,0885

14.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	2310/2	0,0933
15.	intézményi vegyes terület (Vi)	védelmi erdőterület (Ev)	012/34	0,0300
<b>Beépítésre szánt települési területből (csereterület) zöldterület és erdőterület övezet kijelölése összesen:</b>				<b>0,2924</b>

A fenti két táblázatból jól látható, hogy a jelenlegi településrendezési eljárás során a települési részterületeket érintő módosításokat figyelembe véve zöldterület és erdőterület övezetből 0,1725 ha új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, ugyanakkor – csereterületként – 0,2924 ha beépítésre szánt települési területből zöldterület, és erdőterület övezet kijelölése tervezett, ami 0,1199 ha-ral nagyobb terület, mint amekkora területen zöldterület és erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A csereterületként kijelölt zöldterületek területnagyságukat és elhelyezkedésüket tekintve is alkalmasak a közkerti funkció ellátására és megfelelnek a vonatkozó – a természeti rendszerek megőrzésének elve - követelménynek.

### 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

#### (1) A zöldterület övezet nagysága

- a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A településrendezési eljárás során zöldterületet érintő tervezett változások:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
2.	falusias lakóterület (Lf)	zöldterület közkert (Zkk)	517/1	+0,0584
3.2.	zöldterület közkert (Zkk)	közúti közlekedési terület (Köu)	633	-0,0177
3.3.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület közkert (Zkk)	632/1 és 634/1 egy része	+0,0425
4.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	914	+0,3500
5.1.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	2716	+0,1495
6.	zöldterület közpark (Zkp)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1400/2	-0,0145
7.1.	zöldterület közpark (Zkp)	intézményi vegyes terület (Vi)	2190/2	-0,1247
7.2.	zöldterület közpark (Zkp)	közúti közlekedési terület (Köu)	2190/2	-0,0313
7.3.	zöldterület közpark (Zkp)	közúti közlekedési terület (Köu)	2568/1	-0,0876
7.4.	zöldterület közpark (Zkp)	vízgazdálkodási terület (V)	2568/1	-0,1080

7.5.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület közpark (Zkp)	1929/4	0,0459
7.6.	zöldterület közpark (Zkp)	vízgazdálkodási terület (V)	2567	-0,2547
11.1.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	1061/6	+0,0885
14.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	2310/2	+0,0933
<b>Zöldterület változása összesen:</b>				<b>+0,1896</b>

A településrendezési eljárás során erdőterületet érintő tervezett változások:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
5.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közjóléti erőterület (Ek)	2569	+0,0222
5.3.	közjóléti erőterület (Ek)	kertvárosias lakóterület (Lke)	2802	-0,0333
15.	intézményi vegyes terület (Vi)	védelmi erdőterület (Ev)	012/34	+0,0300
<b>Erdőterület változása összesen:</b>				<b>+0,0189</b>

Fenti táblázatokból jól látható, hogy a zöldterület+erdőterület nagysága a tervezett módosítások eredményeképpen a település közigazgatási területén belül összességében nem csökken, hanem  $0,1896+0,0189 = 0,2085$  hektárral nőtt.

*b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.*

Közigazgatási terület (hektár)	2351		
Területfelhasználási egység	Terület nagyság jelenleg (ha)	Terület nagyság tervben javasolt (ha)	Változás
<i>Beépítésre szánt terület</i>	273,3824	273,3558	-0,0266
<i>Beépítésre nem szánt terület</i>	2077,6176	2077,6442	+0,0266
Zöldterület	4,5668	4,8215	+0,1896
Erdő	977,1891	977,2080	+0,0189

*Részlet a település területi mérlegéből*

A település beépítésre szánt területének 3%-a:  $273,3558 \times 0,03 = 8,20$  ha

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a azonban a következő (2a) bekezdéssel egészült ki:

*„(2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.”*

Zöldterület + erdőterület = 4,8215 + 977,2080 = 982,0295 ha > 8,20 ha, tehát megfelel az előírásnak.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 13. §-a a következő (7) bekezdéssel egészült ki:

*„(7) Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.”*

Szigetmonostor területi mérlege szerint a tervezett változások eredményeképpen a zöldterület 0,1896 ha-ral, az erdőterület nagysága 0,0189 ha-ral nő, tehát megfelel a vonatkozó előírásnak.

*Méptv. 8. §*

*(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

*a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,*

**A tervezett lakóterület és vegyes terület csatlakozik a meglévő települési területhez.**

*b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és*

**A tervezett új beépítésre szánt területek kijelölése nem a település közigazgatási határa közelében tervezett, így nem okoz a szomszédos településekkel történő összenövést.**

*c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.*

**Szigetmonostor Község területén a tervezett fejlesztések megvalósítására nem áll rendelkezésre barnamezős terület.**

*(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

*a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,*

*b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,*

*c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,*

- d) *hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és*
- e) *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.*

Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 232/2023. (12. 14.) Képviselő-testületi határozata (Izd. dokumentáció 6. oldal) igazolja a fenti előírásoknak való megfelelést.

## 2. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)

### 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

**12. § (1)** *Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése a település közigazgatási határától 250 méternél közelebb nem tervezett.

(2) *Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

Erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
5.3.	közjóléti erőterület (Ek)	kertvárosias lakóterület (Lke)	2802	0,0333

Zöldterület övezetből új beépítésre szánt terület kijelölése:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
6.	zöldterület közpark (Zkp)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1400/2	0,0145
7.1.	zöldterület közpark (Zkp)	intézményi vegyes terület (Vi)	2190/2	0,1247
<b>Zöldterület, és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területek kijelölése összesen:</b>				<b>0,1392</b>

A jelenlegi településrendezési eljárásban mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt terület kialakítására nem kerül sor.

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
2.	falusias lakóterület (Lf)	zöldterület közkert (Zkk)	517/1	0,0584

5.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közjóléti erdőterület (Ek)	2569	0,0222
11.1.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	1061/6	0,0885
14.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	2310/2	0,0933
15.	intézményi vegyes terület (Vi)	védelmi erdőterület (Ev)	012/34	0,0300
<b>Beépítésre szánt települési területből (csereterület) zöldterület, és erdőterület övezet kijelölése összesen:</b>				<b>0,2924</b>

A fenti két táblázatból jól látható, hogy a jelenlegi településrendezési eljárás során - a települési részterületeket érintő módosításokat figyelembe véve - zöldterület, és erdőterület övezetből 0,1725 ha új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, ugyanakkor – csereterületként – 0,2924 ha beépítésre szánt települési területből zöldterület, és erdőterület övezet kijelölése tervezett.

*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

- a) *az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*
- b) *az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

A jelenlegi településrendezési eljárásban mezőgazdasági területen nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett új beépítésre szánt területek:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
5.3.	közjóléti erdőterület (Ek)	kertvárosias lakóterület (Lke)	2802	0,0333
6.	zöldterület közpark (Zkp)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1400/2	0,0145
7.1.	zöldterület közpark (Zkp)	intézményi vegyes terület (Vi)	2190/2	0,1247
	Összesen:			0,1725

0,1725 ha x 0,25 = 0,0431 ha új zöldterület vagy erdőterület kijelölése lenne szükséges.

A jelenlegi településrendezési eljárásban összesen 0,2924 ha zöldterület és erdőterület kijelölése tervezett beépítésre szánt területből.

Tekintettel arra, hogy a szükséges zöldterület és erdőterület területe kisebb, mint a kijelölni tervezett zöldterület + erdőterület nagysága – 0,0431 ha < 0,1725 ha -, a vonatkozó előírásnak is megfelelnek a tervezett területfelhasználás módosítások.

### **23. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

**38. § (1)** Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

A tervezett új lakóterület jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez.

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

A tervezett új lakóterület kijelölése nem sért társadalmi érdeket, táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontból nem merült fel kifogás.

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás biztosított, illetve biztosítható.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A tervezett új beépítésre szánt terület nem a közigazgatási határtól 200 méteren belül került kijelölésre.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

A tervezett új lakóterület meglévő települési térséghez kapcsolódik.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

Szigetmonostor településen nem került sor nagy kiterjedésű települési térség kijelölésére.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

A jelenlegi településrendezési eljárásban nem történik 5 ha-t meghaladó kiterjedésű lakóterület és vegyes terület kijelölése sem.

(7) Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési

*csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.*

A jelenlegi településrendezési eljárásban nem tervezett 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése.

**39. § (1)** *Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.*

Szigetmonostor község területén a jelenlegi településrendezési eljárás során tervezett területfelhasználás-változások nem érintenek természetközeli területet.

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (ha)
5.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közjóléti erőterület (Ek)	2569	+0,0222
5.3.	közjóléti erőterület (Ek)	kertvárosias lakóterület (Lke)	2802	-0,0333
10.2.	védelmi erdőterület (Ev)	rekreációs erdőterület (Er)	053/2	3,7255*
15.	intézményi vegyes terület (Vi)	védelmi erdőterület (Ev)	012/34	+0,0300
Összes erdőterület nagysága (tervezett módosítások után):				+0,0189

(\*erdőterület területfelhasználás nagysága nem változik)

A jelenlegi településrendezési eljárásban a tervezett módosítások összességében 0,0189 ha erdőterület növekedést eredményeznek.

*(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szálláshely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.*

Szigetmonostor község területén jelenleg nincs és a tárgyi településrendezési eljárásban nem kerül sor 10 ha-t meghaladó új sportolási célú terület kijelölésére.

*(3) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében kijelölt sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*

Szigetmonostor területén sajátos területfelhasználású térség nem került lehatárolásra.

### 24. A települési térség növekménye

**40. § (1)** A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

Szigetmonostor községre vonatkozóan a települési térség megengedett növekménye:  $334,83 \times 0,02 = 6,6966$  ha.

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

#### Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
63.	Szigetmonostor	334,83	2350,67	14,24

2019. március 15-e óta a településrendezési eszközök módosítása során a 205/2019. (06.27.) Kt. határozat szerint került sor 0,2106 ha új beépítésre szánt terület kijelölésére. Ennek megfelelően és a jelenlegi eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területekkel együtt rögzítésre kerül a még felhasználható terület mértéke.  $6,6966 \text{ ha} - 0,2106 \text{ ha} = 6,4860 \text{ ha}$  a települési térség növekménye.

A jelenlegi településrendezési eljárásban – a települési területi mérleget tekintve – a tervezett területfelhasználás-változások eredményeképpen a beépítésre szánt terület nagysága 0,0266 ha területtel csökken.

Közigazgatási terület (hektár)	2351		
	Jelenlegi állapot	Tervben javasolt	Változás
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>Lakóterület</b>	<b>191,6699</b>	<b>191,5889</b>	<b>-0,0810</b>
<i>Falusias lakóterület</i>	<i>33,3281</i>	<i>33,2697</i>	<i>-0,0584</i>
<i>Kertvárosias lakóterület</i>	<i>158,3418</i>	<i>158,3192</i>	<i>-0,0226</i>
<b>Településközpont vegyes terület</b>	<b>7,1726</b>	<b>7,0584</b>	<b>-0,1142</b>
<b>Intézmény terület</b>	<b>28,0726</b>	<b>28,2152</b>	<b>+0,1426</b>
<b>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</b>	<b>14,2321</b>	<b>14,2581</b>	<b>+0,0260</b>
<b>Üdülőterület</b>	<b>15,4669</b>	<b>15,4669</b>	<b>-</b>
<i>Üdülőházas</i>	<i>7,1616</i>	<i>7,1616</i>	<i>-</i>
<i>Különleges hétvégi házas</i>	<i>8,3053</i>	<i>8,3053</i>	<i>-</i>
<b>Különleges - mezőgazdasági üzemi terület</b>	<b>0,8100</b>	<b>0,8100</b>	<b>-</b>

<b>Különleges - sportterület</b>	<b>2,3741</b>	<b>2,3741</b>	-
<b>Különleges – rekreációs terület</b>	<b>0,4035</b>	<b>0,4035</b>	-
<b>Különleges – kikötő terület</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2800</b>	-
<b>Különleges – családi vállalkozások számára kijelölt terület</b>	<b>12,9007</b>	<b>12,9007</b>	-
<i>Beépítésre szánt terület</i>	<i>273,3824</i>	<i>273,3558</i>	<i>-0,0266</i>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>Közlekedési terület</b>	<b>15,5316</b>	<b>14,9870</b>	<b>-0,5446</b>
<b>Zöldterület (közpark, közkert)</b>	<b>4,5668</b>	<b>4,7564</b>	<b>+0,1896</b>
<b>Erdő</b>	<b>977,1891</b>	<b>977,2080</b>	<b>+0,0189</b>
<i>Erdő – védett, védelmi</i>	<i>859,4312</i>	<i>855,7357</i>	<i>-3,6955</i>
<i>Erdő - közzjóléti</i>	<i>119,7579</i>	<i>119,7468</i>	<i>-0,0111</i>
<i>Erdő - rekreációs</i>	-	<i>3,7255</i>	<i>+3,7255</i>
<b>Mezőgazdasági terület - általános</b>	<b>176,5873</b>	<b>176,5873</b>	-
<b>Mezőgazdasági terület - gyep</b>	<b>101,1572</b>	<b>100,1402</b>	<b>-1,0170</b>
<b>Vízgazdálkodási terület</b>	<b>781,4701</b>	<b>782,8498</b>	<b>+1,3797</b>
<i>Vízgazdálkodási terület</i>	<i>557,8872</i>	<i>558,2499</i>	<i>+0,3627</i>
<i>Mezőgazdasági -vízgazdálkodási terület</i>	<i>171,3662</i>	<i>172,3832</i>	<i>+1,0170</i>
<i>Erdő – vízgazdálkodási terület</i>	<i>52,2167</i>	<i>52,2167</i>	-
<b>Különleges - temető terület</b>	<b>5,5576</b>	<b>5,5576</b>	-
<b>Különleges – fásított közterület, sétány</b>	<b>1,4177</b>	<b>1,4177</b>	-
<b>Különleges – kikötő terület</b>	<b>3,1121</b>	<b>3,1121</b>	-
<b>Különleges – mezőgazdasági üzemi terület</b>	<b>4,8382</b>	<b>4,8382</b>	-
<b>Különleges – rekreációs terület</b>	<b>6,1899</b>	<b>6,1899</b>	-
<i>Beépítésre nem szánt terület</i>	<i>2077,6176</i>	<i>2077,6442</i>	<i>+0,0266</i>

## 5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 5.1. 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.

A módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet) nem érintenek. A 9. és 10. számú tervezési terület része az ökológiai folyosó övezetnek. A 9. számú tervezési terület határos Natura 2000 területtel, a 10. számú tervezési területet kis mértékben érinti Natura 2000 terület. Valamennyi módosítás érinti a tájképvédelmi terület övezetét, mivel Szigetmonostor teljes közigazgatási területe része az övezetnek.

A 9. számú tervezési területen a tervezett kerékpárút jelölés a meglévő, útként nyilvántartott ingatlanokat érinti. Amennyiben a tervezett kerékpárút miatt az út szélesítése mégis szükséges lenne, azt csak északi irányba javasolt tervezni, a határos Natura 2000 terület igénybevétele természetvédelmi szempontból nem támogatható.

A 10. számú tervezési területen az árvízvédelmi töltést érintő tervezett módosítás (Má—V jelű vízgazdálkodási terület és VT-V jelű vízgazdálkodási övezet kijelölése), Natura 2000 területet is érint. A Vízelői tó körül erdőket érintő tervezett módosítással (Ev jelű területfelhasználás és övezet helyett Er jelű rekreációs erdőterület területfelhasználás és övezet kijelölése) kapcsolatban javasolt a szabályozási előírások oly módon történő meghatározása, hogy az a felújított esőbeálló elhelyezését tegye lehetővé, egyéb jelentősebb területhasználati változás, építmény elhelyezés nem tervezett.

### 5.2. 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.

### 5.3. Közlekedés

A tervezett kerékpárút nyomvonalának feltüntetése a település infrastruktúra hálózatában kedvező változást hoz.

A Jázmin utca szabályozási szélességének módosítása a kialakult állapotnak, a jelenlegi használatnak megfelelően tervezett.

### 5.4. 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. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

### 5.5. Környezeti hatások és feltételek

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

### 5.6. Hatályos 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.

### 5.7. Szabályozási koncepció

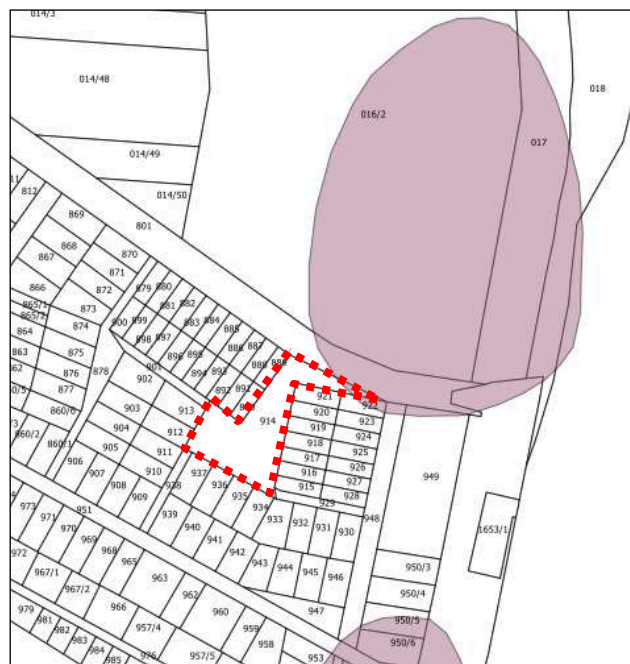
A Szabályozási Terv szóban forgó területekre vonatkozó módosításának célja az építési övezetek, övezetek pontosítása. A Szabályozási Terv a jogszerűen korábban már elfogadott szabályozáson feltüntetett elemeket figyelembe veszi.

### 5.8. Örökségvédelem

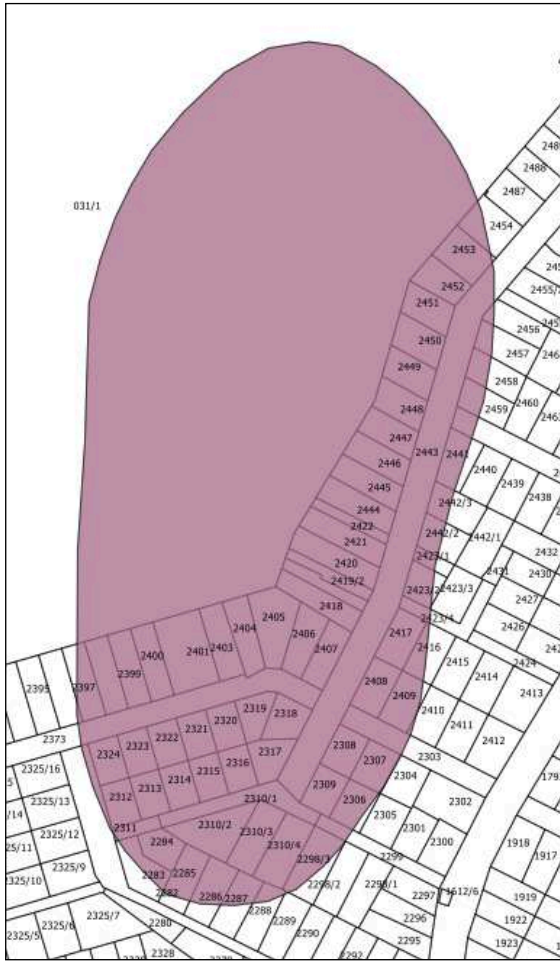
A változással érintett tervezési területek nem érintik a település területén nyilvántartott műemléket, műemléki környezetet, világörökségi és világörökség-várományos területeket.

Szigetmonostor Község településrendezési terveinek jelen módosításai az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyeket érintenek:

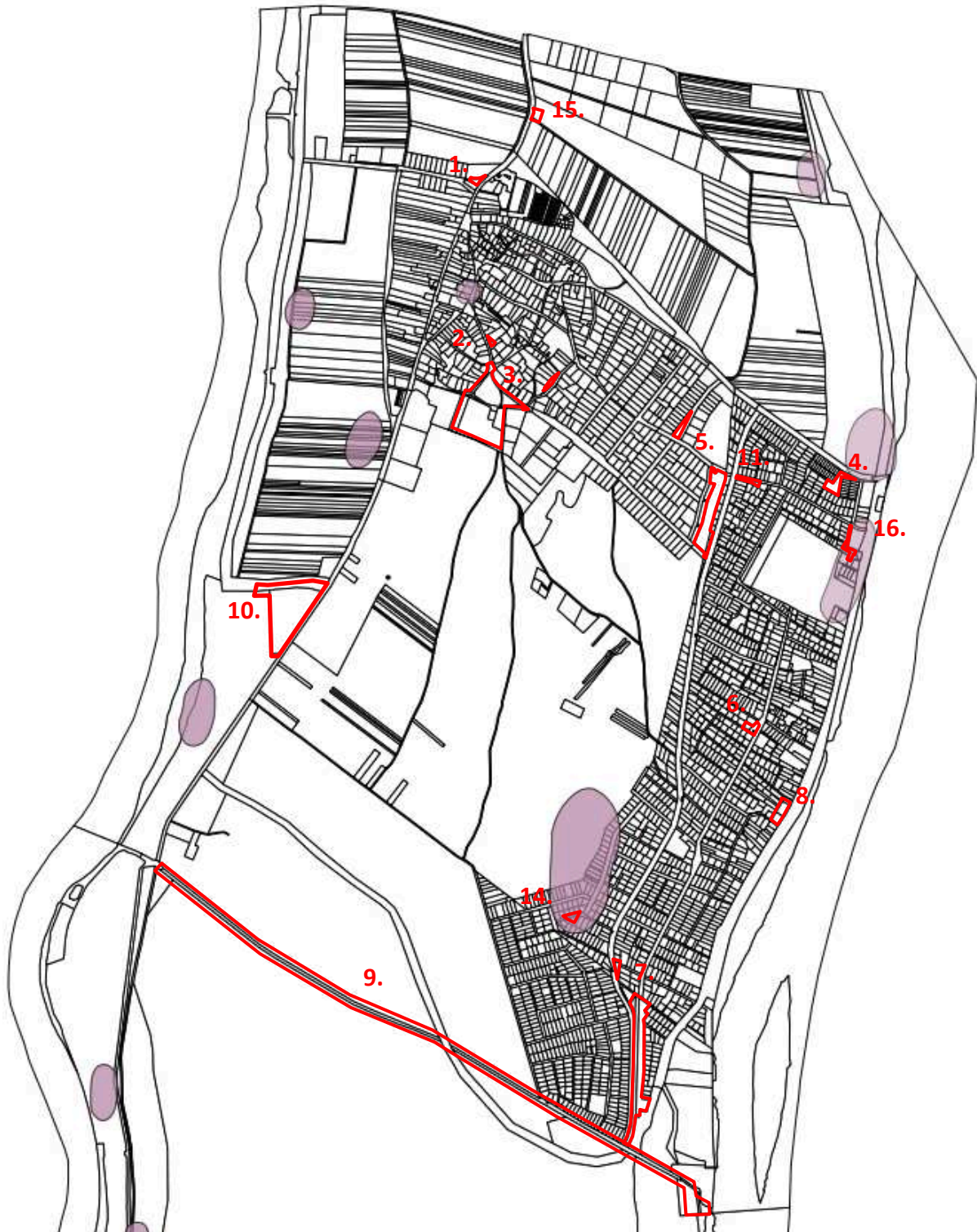
- A 4. tervezési helyszín érinti a 11617 azonosító számú, „Szigetmonostor – Pusztamonostorok” elnevezésű régészeti lelőhelyet;  
A 914 helyrajzi számú terület északkelet részét kismértékben érinti a tervezési terület. Az Önkormányzat az érintett területen szeretne egy emlékhelyet létesíteni a hajdani Kolostornak. A terület továbbra is beépítésre nem szánt terület lenne, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. Az emlékhely kialakítása a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok betartása mellett tervezett.



- A 10. tervezési helyszín érinti a 11599 azonosító számú „Szigetmonostor – Kertalja” elnevezésű régészeti lelőhelyet, ugyanakkor a lelőhely a változással érintett ingatlanokat nem érinti, örökségvédelmi szempontból nem történik változás.



helyzetet, a jelenlegi területhasználat a továbbiakban is változatlanul marad.



*A nyilvántartott régészeti lelőhelyek ábrázolása Szigetmonostor közigazgatási területére vonatkozó adatszolgáltatás részlete alapján a változással érintett területek jelölésével (E-TÉR adatszolgáltatás - 2025)*

### 5.9. Biológiai aktivitásérték számítás

A 205/2019. (06.27.) Képviselő-testületi határozat 3. pontja szerint +0,28938 a továbbvihető BIA érték. A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett változások alapján számított érték +5,63826, így továbbvihető: +0,28938 + 5,63826 = +5,92764.

Terület sorszám	Terület nagyság (ha)	Meglévő terület-felhasználás	BIA mutató	BIA érték	Tervezett terület-felhasználás	BIA mutató	BIA érték	BIA érték változás
1.	0,1547	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,09282	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,41769	<b>+0,32487</b>
2.	0,0584	falusias lakóterület (Lf)	2,4	0,14016	zöldterület közkert (Zkk)	6,0	0,35040	<b>+0,21024</b>
3.1.	0,0260	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,01560	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	0,01040	<b>-0,00520</b>
3.2	0,0177	zöldterület közkert (Zkk)	6,0	0,10620	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,01062	<b>-0,09558</b>
3.3.	0,0425	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,02550	zöldterület közkert (Zkk)	6,0	0,25500	<b>+0,22950</b>
4.	0,3500	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,21000	zöldterület-közkert (Zkk)	6,0	2,10000	<b>+1,89000</b>
5.1.	0,1495	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,08970	zöldterület-közkert (Zkk)	6,0	0,89700	<b>+0,8073</b>
5.2.	0,0222	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,05994	közjóléti erőterület (Ek)	9,0	0,19980	<b>+0,13986</b>
5.3.	0,0333	közjóléti erőterület (Ek)	9,0	0,29970	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,08991	<b>-0,20979</b>
5.4.	0,0103	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,02781	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,00618	<b>-0,02163</b>
6.	0,0145	zöldterület közpark (Zkp)	6,0	0,08700	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,03915	<b>-0,04785</b>
7.1.	0,1247	zöldterület közpark (Zkp)	6,0	0,74820	intézményi vegyes terület (Vi)	0,5	0,06235	<b>-0,68585</b>
7.2.	0,0313	zöldterület közpark (Zkp)	6,0	0,18780	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,01878	<b>-0,16902</b>
7.3.	0,0876	zöldterület közpark (Zkp)	6,0	0,52560	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,05256	<b>-0,47304</b>
7.4.	0,1080	zöldterület közpark (Zkp)	6,0	0,64800	vízgazdálkodási terület (V)	7,0	0,75600	<b>+0,10800</b>

SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA  
EGYES RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓAN 2025-M1

7.5.	0,0459	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,02754	zöldterület közpark (Zkp)	6,0	0,27540	<b>+0,24786</b>
7.6.	0,2547	zöldterület közpark (Zkp)	6,0	1,52820	vízgazdálkodási terület (V)	7,0	1,78290	<b>+0,25470</b>
8.	0,0148	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,00888	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,03996	<b>+0,03108</b>
9.	0,0000	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,00000	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,00000	<b>0,00000</b>
10.1.	1,0170	mezőgazdasági terület – gyep (Mgy)	3,7	3,76290	mezőgazdasági terület (Má)	3,7	3,76290	<b>0,00000</b>
10.2.	3,7255	védelmi erdőterület (Ev)	9,0	33,52950	rekreációs erdőterület (Er)	9,0	33,52950	<b>0,00000</b>
11.1.	0,0885	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,23895	zöldterület – közkert (Zkk)	6,0	0,53100	<b>+0,29205</b>
14.	0,0933	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,25191	zöldterület – közkert (Zkk)	6,0	0,55980	<b>+0,30789</b>
15.	0,0300	intézményi vegyes terület (Vi)	0,5	0,15000	védelmi erdőterület (Ev)	9,0	2,70000	<b>+2,55000</b>
16.1.	0,1142	településközpont vegyes terület (Vt)	0,5	0,05710	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,06852	<b>+0,01142</b>
16.2.	0,0256	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,06912	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,01536	<b>-0,05376</b>
16.3.	0,0479	közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,02874	intézményi vegyes terület (Vi)	0,5	0,02395	<b>-0,00479</b>
<b>Összesen:</b>				<b>42,91687</b>			<b>48,55513</b>	<b>+5,63826</b>

## 6. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

### 6.1. Partnerségi hirdetés 1.

	<p><b>Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete</b></p> <p>☒ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 e-mail: <a href="mailto:hivatal@szigetmonostor.hu">hivatal@szigetmonostor.hu</a> <a href="http://www.szigetmonostor.hu">www.szigetmonostor.hu</a></p>
---	--

## MEGHÍVÓ

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

**2025. február 22-én (szombaton) 10 órakor**

**lakossági fórumot tart,**

melyre tisztelettel meghívom.

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

#### Napirendi pontok:

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

Szigetmonostor, 2025. február 6.



Molnár Zsolt  
polgármester



## 6.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve

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:

- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a település egyes részterületeire**  
Előterjesztő: Molnár Zsolt polgármester
- 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 terület közterületként 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 Önkormányzatoké, a kerítésnek a területnek 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 szeretnék fordulni a Fűzeserdő 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 megtárgyalásra, 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 megvizsgáljunk. Egyelőre ez csak az én véleményem, de nyilván a Képviselő-testülettel ezt megfogjuk tárgyalni. Az egyalakos 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 ingatlanulajdonosok 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 érintett ingatlanok önkormányzati területén vannak, sőt gyakran épületrészek is. Az út forgalma nem feletetlen indokolja azt, hogy ezeket a túlkerített területeket elhontsák 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 ingatlantulajdonosok 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 ingatlantulajdonos 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 elhárított, 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 elszenvedője.

**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 lenné 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 ingatlan tulajdonos 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 a 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



### 6.3. Partnerségi hirdetés 2.

KEZDŐOLDAL HÍREK INTÉZMÉNYEK FALUNK TURIZMUS KÖZÉRDEKŰ ÚJSÁGOLÓ VÁ

KEZDŐOLDAL > HÍREK

# FELHÍVÁS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE

2025.07.18. **AKTUÁLIS**



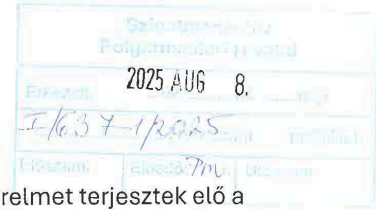
Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 232/2023. (12.14.) Képviselő-testületi határozatával döntött Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek egyes részterületekre vonatkozó módosításáról. A terv egyeztetési folyamata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján teljes eljárásban kerül lefolytatásra, melynek keretében a 2025. február 22.-én megtartott lakossági fórumot követően a módosítási dokumentáció ismételten partnerségi egyeztetésre kerül, a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. § szerinti online formában. Jelen hirdetéssel egy időben a módosítási dokumentáció az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felületen (<https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/fooldal>) is véleményezhető.

A partnerségi dokumentáció anyaga az alábbi [linken érhető el](#).

Az esetleges észrevételeket írásban a [hivatal@szigetmonostor.hu](mailto:hivatal@szigetmonostor.hu) e-mail címre várjuk legkésőbb 2025. július 26-ig.

#### 6.4. Partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági észrevétel

Tisztelt Képviselő-testület!



Alulírott, Pásztor-Sram Anita, az alábbiakban méltányossági kérelmet terjeszték elő a Szigetmonostor közigazgatási területén fekvő, 2020. április 16-án vásárolt LF3 besorolású, akkor 30%-os beépíthetőséggel nyilvántartott ingatlanunkkal kapcsolatban.

Az ingatlan megvásárlásakor az érvényes településrendezési terv alapján az építkezés lehetősége egyértelműen fennállt, ezt az Önkormányzat részéről szóban megerősítették. Jóhiszeműen, jogszerűen jártunk el, amikor családi otthon építése céljából megvásároltuk a telket. Az ezt követő változtatási tilalom (2022), majd a 2023-ban bevezetett, be nem építhető besorolás olyan mértékű jogsérelmet okozott, amely véleményünk szerint súlyosan sérti a jogbiztonság elvét és aránytalan hátrányt ró ránk.

Ez az intézkedés ellehetetleníti az eredeti, építkezési szándékunkat. Az ingatlan értéke gyakorlatilag lenullázódott, az építés lehetőségének elvonásával a vagyonunk és életvezetési terveink alapjai kérdőjeleződtek meg – mindennemű kompenzáció nélkül.

Kérjük, hogy a testület az ügy egyedi körülményeire, a megszerzett jogokra és a jogbiztonság követelményére tekintettel méltányosságból engedélyezze az építkezés lehetőségét. Egy egyszerű, egyszintes családi ház építését kívánjuk megvalósítani.

Családunk szorosan kötődik Szigetmonostorhoz: férjem családja generációk óta itt él, jómagam pedig gyermekkorom óta vagyok a település lakója. Nem befektetési céllal, hanem saját otthonunk megteremtése érdekében kívánunk élni azzal a lehetőséggel, amely a telekvásárlás idején még jogszerűen rendelkezésünkre állt.

Bízunk benne, hogy a döntéshozatal során figyelembe veszik a fentieket, különös tekintettel arra, hogy az önkormányzati intézkedések következtében olyan helyzetbe kerültünk, amelyben jogszerűen megszerzett lehetőségeinktől estünk el, komoly anyagi és erkölcsi kárt szenvedve.

Tisztelettel:

Pásztor-Sram Anita

Szigetmonostor, 2025. 07. 19.

## 6.5. Partnerségi egyeztetés lezárása

	<b>Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal</b>	
	☒ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26. ☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 hivatal@szigetmonostor.hu	
Ügyszám: 11/2025. (08.13) Ügyintéző: Szávuji Anett	Tárgy: Képviselő-testület rendkívüli üléséről készített jegyzőkönyvi kivonat	

### Jegyzőkönyvi kivonat

Készült Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. augusztus 13-án tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

### 145/2025. (08.13.) Képviselő-testületi határozat

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a Szigetmonostor Község Településrendezési terveinek módosítása egyes részterületekre megnevezésű 2025-M1 településrendezési eljárás keretében 2025. júliusban lefolytatott partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági véleményt megismerte, elfogadja és az abban megfogalmazott kérést támogatja.
- a partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevétel alapján a helyi építési szabályzat tervezett módosító előírásait a következő 27/A. §-sal egészíti ki:  
*„27/A. § (1) Az Lf-3 építési övezetben a Szabályozási Tervben jelölt „be nem építhető terület”-en új épületet, építményt nem lehet elhelyezni, kivéve, ha a beépítésre tervezett telek teljes egészében a jelöléssel érintett területre esik.  
(2) Amennyiben egy telek teljes egészében az (1) bekezdés szerinti jelöléssel érintett, az alábbiak együttes teljesülése estén 10% megengedett legnagyobb beépítettség, 50 % legkisebb kialakítandó zöldterület és 4,5 m megengedett legnagyobb épületmagasság betartásával a területén új épület elhelyezhető, ha*
  - a telek a helyi építési szabályzat hatályba lépésének időpontjában kialakult, nem új telekalakítás során jön létre,
  - a telek területe nagyobb, mint 1000 m<sup>2</sup>,
  - a telek szélességi mérete legalább 22,0 m, mélysége legalább 45,0 m.”
- tekintettel arra, hogy a partnerségi eljárás során egyéb vélemény, észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetést lezárja.

Szigetmonostor, 2025. augusztus 13.

**Molnár Zsolt s.k.**  
polgármester

**Bottlik-Szilágyi Szabina s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelesül:

Szigetmonostor, 2025. augusztus 14.

  
Szávuji Anett  
jegyzőkönyvvezető

## 7. ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

### 7.1. Országos főépítész véleménye

#### ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Építési és Közlekedési Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kovács Diána

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

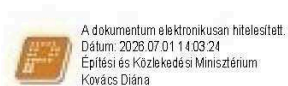
8/2025. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar>

Másolatkészítés időpontja:

2026.07.01. 14:03:24





KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTERIUM

Váradi Tibor állami főépítész úr  
részére

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Budapest  
Sas u. 25.  
1051

Iktatószám: EPAT/4129-1/2026/TEFO

**Tárgy:** Szigetmonostor község területén új beépítésre szánt területek kijelölésével módosuló településrendezési eszközök tervezetének véleményezése

**Országos főépítész vélemény**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2026. június 18-án beérkezett, PE/AF/00179-5/2026. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet általános egyeztetési eljárás szabályai alapján elindult, Szigetmonostor község területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszközök módosítását az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó pontok tekintetében

**támogatom.**

**Indokolás**

Váradi Tibor állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Szigetmonostor Község Önkormányzata módosítani kívánja településrendezési eszközeit. A tervezett változások 0,17 ha nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák, összesen 3 területen

- 0,0333 ha nagyságban Ek jelű közjóléti erdőterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe;
- 0,0145 ha nagyságban Zkp jelű közkert zöldterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe; valamint
- 0,1247 ha nagyságban Zkp jelű közpark zöldterületből Vi jelű intézményi vegyes területbe

kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

1111 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg összesen 0,86 ha zöld- és erdőterület is kijelölésre kerül, így Szigetmonostor beépítésre szánt területének nagysága összességében csökken.

Megállapítottam továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás 2023. december 14-én indult. A 232/2023. (12. 14.) számú indító határozat a 101/2026. (04.30.) számú Kt. határozattal kiegészítésre került, így erre hivatkozva a dokumentációban az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a jelenleg hatályos jogszabályoknak való megfelelés kerül igazolásra, mindazonáltal a módosítások megfelelnek a 2023. december 29-én hatályos a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.)* új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelményeinek is.

Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt területek jól illeszkednek a település meglévő szerkezetéhez, illetve a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb helyezkednek el, így megfelelnek a Trtv. 38. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint a *magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)* 8. § (2) bekezdésében foglalt előírásoknak. Továbbá elmondható, hogy a településen a zöldterületek nagysága összességében növekszik, így a módosítás megfelel a Méptv. 8. § (1) bekezdésében foglalt előírásoknak is. Az új beépítésre szánt területek mindegyike a kiemelt térségi területrendezési terv szerinti települési térség területén található, mely térségben a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely építési övezet, övezet kijelölhető a településrendezési tervben.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a *főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* 2. § (4) bekezdésében és az *országos főépítész megbízásáról szóló 1/2026. (VI. 5.) KBM utasítás* 1. §-ában biztosított országos főépítészti hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.

Budapest, 2026. június „29”.

Tisztelettel:

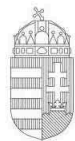


Készült: 2 példányban/2 oldal terjedelemben  
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: allamifoeptesiz@pest.gov.hu  
2. sz. pl.: Irattár

1111 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.

## 7.2. Állami főépítész záró szakmai véleménye

Aláíró: Váradi Tibor (2026.07.02. 10:18:03)



### PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00179-7/2026. Tárgy: **Szigetmonostor** településrendezési eszközök  
módosítása – **záró szakmai vélemény** – **általános eljárás**  
E-TÉR azonosító: 33386

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.**

#### **Molnár Zsolt polgármester részére**

Szigetmonostor Község Önkormányzata  
Szigetmonostor  
Fő utca 26.  
2015

#### **Tisztelt Polgármester Úr!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 67. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Szigetmonostor településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a 4. módosítási szándéknál a szabályozási terven jelölt zöldterületet a közúthálózatától övezeti jellel szükséges elválasztani.
- Felhívjuk a figyelmet az 10. számú módosításnál, hogy az Ev és Er övezetek között övezethatár jelölése szükséges, javasolt az övezethatár kótázása. (053/1., 053/2. hrsz)

#### Településszerkezeti terv:

- Kérjük a dokumentáció 110. oldalán lévő települési térség növekménye fejezetben foglaltakat a településszerkezeti terv határozatban, azonos módon szerepeltetni.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

Az eljárásban, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdés alapján a településrendezési eszköz tervezete megküldésre került az országos főépítész részére vélemény kiadása céljából.

Az **Országos Főépítész 2025. július 02.** napján megküldte **EPAT/4129-1/2026/TEFO.** számú véleményét a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban, melynek tartalma az alábbi:

Állami Főépítész Iroda  
1051 Budapest, Sas u.25.4.em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270  
Telefon: (+36 1) 485 6990  
E-mail: allamifoepeztesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2026. június 18-án beérkezett PE/AF/000179-5/2026. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet általános egyeztetési eljárás szabályai alapján elindult, Szigetmonostor község területén új beépítésre szánt területek kijelölésre irányuló településrendezési eszköz módosítását az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pontok tekintetében

### **támogatom.**

#### Indokolás

Váradai Tibor állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Szigetmonostor Község Önkormányzata módosítani kívánja településrendezési eszközeit. A tervezett változások 0,17 ha nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák, összesen 3 területen

- 0,0333 ha nagyságban Ek jelű közjóléti erdőterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe;
- 0,0145 ha nagyságban Zkp jelű közkert zöldterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe; valamint
- 0,1247 ha nagyságban Zkp jelű közkert zöldterületből Vi jelű intézményi vegyes területbe

területbe kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg összesen 0,86 ha zöld- és erdőterület is kijelölésre kerül, így Szigetmonostor beépítésre szánt területének nagysága összességében csökken.

Megállapítottam továbbá, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás 2023. december 14-én indult. A 232/023. (12.14.) számú indító határozat a 101/2026. (04.30.) számú Kt. határozattal kiegészítésre került, így erre hivatkozva a dokumentációban az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a jelenleg hatályos jogszabályoknak való megfelelés kerül igazolásra, mindazonáltal a módosítások megfelelnek a 2023. december 29-én hatályos a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelményeinek is.

Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt területek jól illeszkednek a település meglévő szerkezetéhez, illetve a közigazgatási határtól 200 méternél tovább helyezkednek el, így megfelelnek a Trtv. 38. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (2) bekezdésében foglalt előírásoknak. Továbbá elmondható,

hogy a településen a zöldterületek nagysága összességében növekszik, így a módosítás megfelel a Méptv. 8. § (1) bekezdésében foglalt előírásoknak is. Az új beépítésre szánt területek mindegyike a kiemelt térségi területrendezési terv szerinti települési térség területén található, mely térségben a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely építési övezet, övezet kijelölhető a településrendezési tervben.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésében és az országos főépítész megbízásáról szóló 1/2026. (VI.5.) KBM utasítás 1. §-ában biztosított országos főépítési hatáskörömben eljárva, az Étv. 8. § (2a) és (2b) bekezdése alapján hoztam meg.”

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

Felhívjuk a figyelmet, hogy a **záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint **a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.**

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti **egységes szerkezetű szöveg** Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Pest Vármegyei Kormányhivatal

4. oldal

PE/AF/00179-7/2026.

---

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró  
dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*

## 8. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 8.1. Településszerkezeti Terv módosítás

#### Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2026. (... ..) önkormányzati határozata Településszerkezeti Tervének módosításáról

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § alapján, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Szigetmonostor Község 332/2017. (XII. 14.) számú Kt. határozattal elfogadott (többször módosított) Településszerkezeti Terve a módosítással érintett területek vonatkozásában a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-2025.M1 jelű Településszerkezeti Tervlap szerint módosul;
2. a tervezett területfelhasználás-változásokat a 2. melléklet szerint elfogadja;
3. a település területi mérlegét a 3. melléklet szerint módosítja;
4. Szigetmonostor községre vonatkozóan a települési térség megengedett növekménye:  $334,83 \times 0,02 = 6,6966$  ha.  
2019. március 15-e óta a településrendezési eszközök módosítása során a 205/2019. (06.27.) Kt. határozat szerint került sor 0,2106 ha új beépítésre szánt terület kijelölésére. Ennek megfelelően és a jelenlegi eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területekkel együtt rögzítésre kerül a még felhasználható terület mértéke.  $6,6966 \text{ ha} - 0,2106 \text{ ha} = 6,4860 \text{ ha}$  a települési térség növekménye.  
A jelenlegi településrendezési eljárásban – a települési területi mérleget tekintve – a tervezett területfelhasználás-változások eredményeképpen a beépítésre szánt terület nagysága 0,0266 ha területtel csökken.
5. a Településszerkezeti Tervet érintő módosítások a MATrT, a BATrT és a PMTrT vonatkozó előírásaival nem ellentétesek, a tervezett módosítások területrendezési tervekkel való összhangja biztosított;
6. a településrendezési terv módosítása során az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a magasabb szintű jogszabályok vonatkozó előírásainak;
7. a biológiai aktivitásérték számítás alapján +5,92764 biológiai aktivitásérték növekményt rögzít, amely a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható;
8. úgy dönt, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított 1. melléklet TSZT-2025.M1 módosított Településszerkezeti Terv a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Szigetmonostor, 2026. ....

.....  
Molnár Zsolt  
polgármester

.....  
Bottlik-Szilágyi Szabina  
jegyző

**../2026. (... ..) önkormányzati határozat 1. melléklele  
TSZT-2025.M1 jelű Településszerkezeti Terv**

**../2026. (... ..) önkormányzati határozat 2. melléklete**  
**Tervezett területfelhasználás-változások**

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Érintett terület (m <sup>2</sup> )
1.	közúti közlekedési terület (Köu)	kertvárosias lakóterület (Lke)	178, 179	1547
2.	falusias lakóterület (Lf)	zöldterület közkert (Zkk)	517/1	584
3.1.	közúti közlekedési terület (Köu)	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	632/3	260
3.2.	zöldterület közkert (Zkk)	közúti közlekedési terület (Köu)	633	177
3.3.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület közkert (Zkk)	632/1 és 634/1 egy része	425
3.4.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	566/1	0,0877
4.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	914	3500
5.1.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület-közkert (Zkk)	2716	1495
5.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közjóléti erőterület (Ek)	2569	222
5.3.	közjóléti erőterület (Ek)	kertvárosias lakóterület (Lke)	2802	333
5.4.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közúti közlekedési terület (Köu)	2557, 2558, 2559	103
6.	zöldterület közpark (Zkp)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1400/2	145
7.1.	zöldterület közpark (Zkp)	intézményi vegyes terület (Vi)	2190/2	1247
7.2.	zöldterület közpark (Zkp)	közúti közlekedési terület (Köu)	2190/2, 2567	313
7.3.	zöldterület közpark (Zkp)	közúti közlekedési terület (Köu)	2568/1	876
7.4.	zöldterület közpark (Zkp)	vízgazdálkodási terület (V)	2568/1	1080
7.5.	közúti közlekedési terület (Köu)	zöldterület közpark (Zkp)	1929/4	459
7.6.	zöldterület közpark (Zkp)	vízgazdálkodási terület (V)	2567	2547
8.	közúti közlekedési terület (Köu)	kertvárosias lakóterület (Lke)	1573	148
9.	közúti közlekedési terület (Köu)	közúti közlekedési terület (Köu)	026/2, 059, 1977/1	000

10.1.	mezőgazdasági terület – gyep (Mgy)	mezőgazdasági terület (Má)	047 egy része	10170
10.2.	védelmi erdőterület (Ev)	rekreációs erdőterület (Er)	053/2	37255
11.1.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	1061/6	885
14.	kertvárosias lakóterület (Lke)	zöldterület – közkert (Zkk)	2310/2	933
15.	intézményi vegyes terület (Vi)	védelmi erdőterület (Ev)	012/34	300
16.1.	településközpont vegyes terület (Vt)	közúti közlekedési terület (Köu)	952/3	1142
16.2.	kertvárosias lakóterület (Lke)	közúti közlekedési terület (Köu)	995/2	256
16.3.	közúti közlekedési terület (Köu)	intézményi vegyes terület (Vi)	998/4	479

../2026. (... ..) önkormányzati határozat 3. melléklete  
Szigetmonostor község területi mérlege és változásai

3. melléklet: A település területi mérlege

Közigazgatási terület (hektár)	2351		
	Jelenlegi állapot	Tervben javasolt	Változás
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>Lakóterület</b>	<b>191,6699</b>	<b>191,5889</b>	<b>-0,0810</b>
<i>Falusias lakóterület</i>	<i>33,3281</i>	<i>33,2697</i>	<i>-0,0584</i>
<i>Kertvárosias lakóterület</i>	<i>158,3418</i>	<i>158,3192</i>	<i>-0,0226</i>
<b>Településközpont vegyes terület</b>	<b>7,1726</b>	<b>7,0584</b>	<b>-0,1142</b>
<b>Intézmény terület</b>	<b>28,0726</b>	<b>28,2152</b>	<b>+0,1426</b>
<b>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</b>	<b>14,2321</b>	<b>14,2581</b>	<b>+0,0260</b>
<b>Üdülőterület</b>	<b>15,4669</b>	<b>15,4669</b>	<b>-</b>
<i>Üdülőházas</i>	<i>7,1616</i>	<i>7,1616</i>	<i>-</i>
<i>Különleges hétvégi házas</i>	<i>8,3053</i>	<i>8,3053</i>	<i>-</i>
<b>Különleges - mezőgazdasági üzemi terület</b>	<b>0,8100</b>	<b>0,8100</b>	<b>-</b>
<b>Különleges - sportterület</b>	<b>2,3741</b>	<b>2,3741</b>	<b>-</b>
<b>Különleges – rekreációs terület</b>	<b>0,4035</b>	<b>0,4035</b>	<b>-</b>
<b>Különleges – kikötő terület</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2800</b>	<b>-</b>
<b>Különleges – családi vállalkozások számára kijelölt terület</b>	<b>12,9007</b>	<b>12,9007</b>	<b>-</b>
<i>Beépítésre szánt terület</i>	<i>273,3824</i>	<i>273,3558</i>	<i>-0,0266</i>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
<b>Közlekedési terület</b>	<b>15,5316</b>	<b>14,9870</b>	<b>-0,5446</b>
<b>Zöldterület</b>	<b>4,5668</b>	<b>4,7564</b>	<b>+0,1896</b>
<b>Erdő</b>	<b>977,1891</b>	<b>977,2080</b>	<b>+0,0189</b>
<i>Erdő – védett, védelmi</i>	<i>859,4312</i>	<i>855,7357</i>	<i>-3,6955</i>
<i>Erdő - közbiztonsági</i>	<i>119,7579</i>	<i>119,7468</i>	<i>-0,0111</i>
<i>Erdő - rekreációs</i>	<i>-</i>	<i>3,7255</i>	<i>+3,7255</i>

<b>Mezőgazdasági terület - általános</b>	<b>176,5873</b>	<b>176,5873</b>	<b>-</b>
<b>Mezőgazdasági terület - gyp</b>	<b>101,1572</b>	<b>100,1402</b>	<b>-1,0170</b>
<b>Vízgazdálkodási terület</b>	<b>781,4701</b>	<b>782,8498</b>	<b>+1,3797</b>
Vízgazdálkodási terület	557,8872	558,2499	+0,3627
Mezőgazdasági -vízgazdálkodási terület	171,3662	172,3832	+1,0170
Erdő – vízgazdálkodási terület	52,2167	52,2167	-
<b>Különleges - temető terület</b>	<b>5,5576</b>	<b>5,5576</b>	<b>-</b>
<b>Különleges – fásított közterület, sétány</b>	<b>1,4177</b>	<b>1,4177</b>	<b>-</b>
<b>Különleges – kikötő terület</b>	<b>3,1121</b>	<b>3,1121</b>	<b>-</b>
<b>Különleges – mezőgazdasági üzemi terület</b>	<b>4,8382</b>	<b>4,8382</b>	<b>-</b>
<b>Különleges – rekreációs terület</b>	<b>6,1899</b>	<b>6,1899</b>	<b>-</b>
<i>Beépítésre nem szánt terület</i>	<i>2077,6176</i>	<i>2077,6442</i>	<i>+0,0266</i>

**8.2. Helyi Építési Szabályzat módosítás****Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VII. 8.)  
önkormányzati rendelete****a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) számú rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja 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] Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok, valamint Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (VII.4.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A falusias lakóterület telkein elhelyezhető)*

„a) 1 db, legfeljebb egy lakásos lakóépület,”

*(Más épület, építmény kivételesen sem helyezhető el.)*

**2. §**

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelet 40. § c) pontja a következő cd) alponttal egészül ki:

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

*Erdőterület)*

„cd)Er jelű rekreációs erdőterület övezete”

### 3. §

(1) A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelet 45. § (1)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Z-kk jelű Közkert övezet a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, állandó növényzettel fedett zöldterület.

(2) Az övezetben kizárólag a rendeltetésszerű használathoz szükséges közkerti funkciót szolgáló építmények helyezhetőek el.

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

(4) A közkert övezetnek közterületről akadálymentesen megközelíthetőnek, és az általa szolgált fő funkció vagy funkciók tekintetében akadálymentesen használhatónak kell lennie.”

(2) A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

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

### 4. §

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelet 31. alcíme a következő 50/A. §-sal egészül ki:

#### „50/A. §

(1) Az Er-1 rekreációs erdőterület övezetben 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, építményeket lehet elhelyezni.

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

### 5. §

A település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**1. melléklet a ../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez  
Belterület Szabályozási Terv**

**2. melléklet a ../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez  
Külterület Szabályozási Terv**

#### 4. melléklet

##### Összefoglaló az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó építési szabályokról

#### Jelmagyarázat:

1. A beépítés jellemző módja:
  - 1.1. SZ = szabadon álló
  - 1.2. O = oldalhatáron álló
  - 1.3. Z = zárt sorú
  - 1.4. K = kialakult

#### 1. Beépítésre szánt területek építési övezetei

##### 1.1. Falusias lakóterületek

	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 <sup>2</sup> )	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

##### 1.2. Kertvárosias lakóterület

	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 <sup>2</sup> )	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	SZ	800	20	65	4,5
8	Lke-6	SZ	650	15	70	4,5

### 1.3. Településközpont vegyes terület

	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 <sup>2</sup> )	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

### 1.4. Intézmény terület

	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 <sup>2</sup> )	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
5	Vi-3	SZ	6000	25	30	7,5
6	Vi-4	SZ	1000	20	30	6,0

### 1.5. Üdülőházas üdülőterület

	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 <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Üü	SZ	1500	15	40	4,5

### 1.6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F
<b>1</b>	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
<b>2</b>	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	Gksz-1	SZ	2000	40	25	6,0
4	Gksz-2	SZ	5000	30	30	6,0

### 1.7. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F
<b>1</b>	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
<b>2</b>	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	K-Sp-1	SZ	10000	30	40	10,0
4	K-Sp-2	SZ	2000	20	40	10,0
5	K-ü	SZ	K	15	60	6,0
6	K-Re	O	K	30	40	6,0
7	K-Mü	K	K	40	40	4,5
8	K-Ki	SZ	K	20	40	4,5
9	K-Csv	SZ	5000	20	40	6,0

### 2. Különleges beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F
<b>1</b>	Az övezet		A telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
<b>2</b>	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	10	20	4,5
8	Kb-Rek	SZ	10000	5	80	5,5

## 9. MELLÉKLETEK

### 9.1. Feljegyzés a terv tartalmáról

#### FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

##### Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek módosítása egyes részterületekre vonatkozóan

###### 1. Előzmények

Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testülete módosítani kívánja hatályos településrendezési eszközeit több részterületre vonatkozóan, az erről szóló Képviselő-testületi határozat szerint.

A Képviselő-testület felkérte a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárás lefolytatására. A választott településrendezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján általános egyeztetési eljárás.

A tervezett változás érinti Szigetmonostor község Településszerkezeti Tervét és a Helyi Építési Szabályzatot is, valamint a Szabályozási Terv érintett szelvényei is módosításra kerülnek.

###### 2. Településrendezési feladat

Szigetmonostor hatályos településrendezési eszközei módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerinti tartalommal történik, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 8. napján hatályos állapota szerint.

###### 3. A tervi tartalom meghatározása

Megbízói elvárás: rövid, áttekinthető, lényeges kérdésekre és magyarázatokra kitérő dokumentáció elkészítése

Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
  - 1.1. Előzmények
  - 1.2. Helyzetfeltárás
  - 1.3. Tervezési feladat
  - 1.4. Hatályos településfejlesztési döntések
  - 1.5. Hatályban lévő településrendezési eszközök
  - 1.6. Környezeti vizsgálat szükségessége
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK
3. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
  - 4.1. Tájrendezési javaslatok
  - 4.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése (zöldterületek, erdő és mezőgazdasági területek)
  - 4.3. Közlekedési javaslatok (a tervezési terület közlekedési javaslatainak ismertetése)
  - 4.4. Közművesítési javaslatok

- 4.5. Környezeti hatások és feltételek (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)
- 4.6. Hatályos Településszerkezeti Tervvel való összhang bemutatása
- 4.7. Szabályozási koncepció
5. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI
6. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
  - 6.1. Településszerkezeti Terv módosítása, határozat-tervezet
  - 6.2. Helyi Építési Szabályzat módosítása, a rendelettervezet szakmai javaslata módosító rendelet-tervezet formájában, a Belterület Szabályozási Terv érintett szelvényei és a Külterület Szabályozási Terv módosítása

Szigetmonostor, 2024. február 08.



Vakli Gábor  
főépítész



Csarkóné Kelemen Ágnes  
vezető településtervező



## 9.2. A környezeti vizsgálat szükségességének megállapításához beérkezett vélemények másolatban

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály

Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2025.02.12.)



### PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/00225-2/2025

Ügyintéző: Németh- Jaszovics Diána

Telefon: 06 1 236 3962

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: I/146/2025

Melléklet: -

#### Molnár Zsolt részére

polgármester

#### Szigetmonostor Község Önkormányzata

Szigetmonostor

Fő utca 26.

2015

#### Tisztelt Polgármester Úr!

Hatóságunknak megküldött, a Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek módosítása során felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban a **termőföld hasznosításával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- Beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell temelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet III. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:

**dr. Cs. Tóth Attila**

osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály  
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.  
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738  
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: 30414/3506-1/2025.ált.	Tárgy: Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Bari Debóra	Hiv. szám: I/146/2025
Telefon: +36 1 235 1763	Melléklet: -

Molnár Zsolt  
polgármester

**Szigetmonostor Község Önkormányzata**

Szigetmonostor,  
Fő utca 26.  
2015

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Szigetmonostor Község által meghatározott Környezeti Értékelési eljárás lefolytatására vonatkozó megkeresését megvizsgáltam, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II.2.j) pontjában meghatározott súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően Szigetmonostor Község területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

A környezeti vizsgálat elkészítésének megállapításához adott vélemény kialakítása során a Korm. 4. § (2) bekezdésében foglaltakat és a Korm. 2. számú mellékletében felsorolt szempontokat vettem figyelembe.

Kelt: Budapest, elektronikus bélyegző szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Andor Máté**  
főosztályvezető

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
30414/3506-1/2025.ált.

3. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens  
Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/15259-2/2025  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: I/146//2025  
Ügyintézőjük: Molnár Zsolt  
Melléklet: -

**Molnár Zsolt**  
polgármester részére

**Szigetmonostor Község Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2025. február „14”

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából



**Dr. Deim Szilvia**  
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nngyk.gov.hu](mailto:kembizt@nngyk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

4. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.

Digitálisan aláírta:  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
dr. Kalmár Patrícia Eszter  
2025.02.24. 11:28:55



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Molnár Zsolt polgármester**  
részére

Szigetmonostor Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/00396-3/2025.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Szigetmonostor község Településrendezési eszközeinek módosítása – véleményezési környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően**  
Hiv. szám: I/146/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

**Szigetmonostor** – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

**A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.**

A BFKH jelen véleményét az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.  
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Szigetmonostor Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: [kozeg1@nfo.bfk.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfk.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

5. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály  
1.

**Molnár Zsolt polgármester**  
részére

Szigetmonostor Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/00396-4/2025.  
Ügyintéző: Konkoly Szilvia  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Szigetmonostor község  
Településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleményezés környezeti  
vizsgálat készítésének szükségességéről  
természetes **gyógytényező érintettsége**  
**szempontjából**  
Hiv. szám: I/146/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikusan küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikusan szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető  
helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Szigetmonostor Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

## 6. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** DINPI/1325-1/2025.

**Ü.int.:** Mike Eszter

**Tárgy:** Szigetmonostor, településrendezési eszközök módosítása több részterületre vonatkozóan – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

**Hiv.sz.:** I/146/2025

**Molnár Zsolt**  
**polgármester**

**Szigetmonostor Község Önkormányzat**

Szigetmonostor

Fő u. 26.

2015

Tisztelt Polgármester Úr!

Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet) nem érintenek. A 9. és 10. számú tervezés terület része az ökológiai folyosó övezetnek. A 9. számú tervezési terület határos Natura 2000 területtel, a 10. számú tervezési területet kis mértékben érinti Natura 2000 terület. Valamennyi módosítás érinti a tájképvédelmi terület övezetet, mivel Szigetmonostor teljes közigazgatási területe része az övezetnek.

A megküldött dokumentációban részletezett módosításokkal összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető.

A 9. számú tervezési területtel kapcsolatban figyelembe kell venni, hogy a tervezett kerékpárút jelölés a meglévő, útként nyilvántartott ingatlanokat érintse. Amennyiben a tervezett kerékpárút miatt az út szélesítése szükséges, azt északi irányba javasolt tervezni, a határos Natura 2000 terület igénybevétele természetvédelmi szempontból nem támogatható.

A 10. számú tervezési területen az árvízvédelmi töltését érintő tervezett módosítás (Má\*-V jelű vízgazdálkodási terület és VT-V jelű vízgazdálkodási övezet kijelölése), amely a Natura 2000 területet is érinti természetvédelmi szempontból támogatható. A Vízkelői tó körüli erdőt érintő tervezett módosítással (Ev jelű területfelhasználás és övezet helyett Er jelű védelmi

erdőterület területfelhasználás és övezet kijelölése) kapcsolatban javasoljuk a szabályozási előírások oly módon történő meghatározását, hogy az a felújított esőbeálló elhelyezését tegye lehetővé, egyéb jelentősebb területhasználati változás, építmény elhelyezés ne történhessen. Szükséges esetleg a tervezett 5%-os beépítettség mértékének felülvizsgálata is.

Igazgatóságunk a településrendezési eszközök jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. február 20.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám  
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt  
általános igazgatóhelyettes

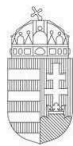


A dokumentum elektronikus hitelesített.  
Dátum: 2025.02.25 11:40:54  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
Kissné Itzl Henriette

☎: 656756394)

104

7. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi  
Osztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Okrutay  
Miklós

Digitálisan aláírta:  
Okrutay Miklós  
Dátum: 2025.02.26  
09:19:24 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/574-2/2025.  
Ügyintéző: Várad Anna Borbála  
Telefon: 06-20/927-0398  
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Szigetmonostor településrendezési eszközeinek  
módosítása – véleményezés  
Hiv. szám: -

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Szigetmonostor Község Önkormányzata**

Szigetmonostor

Fő u. 26.  
2015

Tisztelt Önkormányzat!

Köszönettel kézhez vettem Szigetmonostor Község településfejlesztési tervének módosítása, környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Szigetmonostor Község településrendezési terveinek jelen módosításai az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján **régészeti lelőhelyeket érintenek:**

- a 4. tervezési helyszín érinti a 11617 azonosító számú, „Szigetmonostor – Pusztamonostorok” elnevezésű régészeti lelőhelyet,
- a 10. tervezési helyszín érinti a 11599 azonosító számú, „Szigetmonostor – Kertalja” elnevezésű régészeti lelőhelyet, ugyanakkor a lelőhely a változással érintett ingatlanokat előreláthatólag nem érinti,
- a 14. tervezési helyszín érinti a 11616 azonosító számú, „Szigetmonostor – Nagy-erdő” elnevezésű régészeti lelőhelyet,
- a 16. tervezési helyszín érinti a 11618 azonosító számú, „Szigetmonostor – Pusztamonostorok” elnevezésű régészeti lelőhelyet.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének csökkentésére intézkedéseket javasol. Amennyiben a településnek van a módosítással érintett területekre tíz éven belül készült, érvényes örökségvédelmi hatástanulmánya, úgy ennek újbóli elkészítése nem szükséges. Érvényes örökségvédelmi hatástanulmány esetén osztályom a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen **állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető.** A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni. Állapotromlással járó tevékenységnek

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Örökségvédelmi Osztály  
Budapest III. Fő tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.  
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720  
E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu  
Web: https://www.pvkh.hu

minősül a földmunka (a földfelszíntől számított 30 centimétert meghaladó, kézi vagy gépi erővel végzett beavatkozás), beleértve a faültetést is.

Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Okrutay Miklós**  
osztályvezető

Erről értesül:  
- Címzett (Hivatali kapu)

8. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és  
Örökségvédelmi Osztály



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

<b>Ügyiratszám:</b>	<b>BP/2602/00167-2/2025</b>	<b>Tárgy:</b> Szigetmonostor részterületeire vonatkozó 2025-M1 jelű településrendezési eszközmódosítás – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
<b>Ügyintéző neve:</b>	Bozóki-Ernyey Katalin	
<b>Telefon:</b>	061/795-9032	<b>Melléklet:</b> –
<b>E-mail:</b>	bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu	<b>Hiv. szám:</b> I/146/2025 <b>Ügyintézőjük:</b> Molnár Zsolt

**Molnár Zsolt polgármester**

**Szigetmonostor Község Önkormányzata**

2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

**az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai szerint a 4., 14., 16. számú módosítási területeken régészeti lelőhelyek találhatóak. A régészeti érintettségre a Véleményezési dokumentáció felhívja a figyelmet. A 4. pontban leírt emlékhely kialakítása során kérem, hogy már a tervezés kezdeti fázisában vonjanak be régész szakembert a munkába. Kérem, a régészeti örökség védelme érdekében, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben foglaltak betartását!**

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest,**

**Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050  
KRID: 422374158

E-mail: [orokseqmasodfok@bfkh.gov.hu](mailto:orokseqmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

2

Fő tér 1.) a **kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.  
Zelenyánszki  
Éva

Digitálisan aláírta:  
Jevuczóné dr. Zelenyánszki  
Éva  
Dátum: 2025.02.24  
16:26:23 +01'00'

**dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

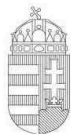
**Erről értesül:**

1. Címzett – HK
2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. – HK

## 9. Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2025.02.25. 14:24:00)



### PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/1731-2/2025**  
Ügyintéző: Gyökeres István Dénes  
Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Szigetmonostor Község településrendezési  
eszközeinek módosítása – véleménykérés környezeti  
vizsgálat szükségességéről  
Hivatkozási szám: I/146/2025

Ügyintéző: Molnár Zsolt

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Molnár Zsolt**  
polgármester

**Szigetmonostor Község**  
**Önkormányzata**

Szigetmonostor  
Fő u. 26.  
2015

#### Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevitelével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály  
2100 Gödöllő, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.:431.  
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;  
[www.pvkh.hu](http://www.pvkh.hu)

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>  
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308

**PE/ERDŐ/7444-2/2025**

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Szigetmonostor Község Önkormányzat
2. Irattár

656756394 HK

10. Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/07939-2/2025	Tárgy: Szigetmonostor településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: I/146/2025
Telefon: (06-1) 776-6280	Melléklet: -

Molnár Zsolt úr részére  
polgármester

Szigetmonostor Község Polgármesteri Hivatal

Szigetmonostor  
Fő u. 26.  
2015

Tisztelt Polgármester Úr!

**Szigetmonostor településrendezési eszközeinek több részterületre  
vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

**részt kíván venni.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

**A 9. számú módosítás** keretében a tervezett kerékpáros túrakör nyomvonalának jelölése tervezett. A tervezett módosítás nem eredményez területfelhasználás- és övezetmódosítást. A módosítással érintett **Szigetmonostor 026/2 és 059 hrsz.-ú ingatlanok** részét képezik a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) által

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.  
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115  
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Fenti ingatlanok határosak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Duna és ártere (HUDI20034) és Szigeti homokok (HUDI20047) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel.

Az MaTrT tv. 26. § (1) bekezdése alapján „a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”

Az MaTrT tv. 26. § (4) bekezdése alapján „az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján „A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

A vonatkozó jogszabályokkal összhangban a tervezett fejlesztést a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó megoldások alkalmazásával szükséges megvalósítani. **Felhívom a figyelmet, hogy a fejlesztés nem veheti igénybe a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket, azokra, kedvezőtlen hatást nem gyakorolhat. Kérem a továbbtervezés során a fent kiemelt természetvédelmi szempontok érvényre juttatását.**

A 10. számú módosítás keretében **Szigetmonostor 047 hrsz.-ú ingatlan** egy részének VT-V jelű vízgazdálkodási terület megnevezésű övezetbe történő átsorolása tervezett. Szigetmonostor 047 hrsz.-ú ingatlan érintett a Duna és ártere Natura 2000 területtel, valamint az MaTrT tv. által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. **Szigetmonostor 053/2 hrsz.-ú ingatlan** Er jelű rekreációs erdőterület megnevezésű övezetbe kerül átsorolásra. Az ingatlan részét képezi az MaTrT tv. által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének.

Az előzetes tájékoztatásban bemutatott további módosítások természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területnek nem képezik részét. Ezen változtatási szándékokkal kapcsolatban a Kormányhivatal nem tesz észrevételt.

**Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

2

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 5. § (1) bekezdése szerint „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.”

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.


A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2025. február 27.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

  
**Galamb István**  
osztályvezető



Kapják:

1. Szigetmonostori Polgármesteri Hivatala
2. Irattár

KRID - 309139167

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

11. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Szigetmonostor Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2025. ÁPRIL 04. nap	
	I/116-15/2025	mellettel
Előszám:	Előadó:	Utószám:
	Pm.	

Ügyiratszám: 10.131/2025.  
Ügyintéző: dr. Váradi Edit  
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Szigetmonostor  
Településszerkezeti és Szabályozási Terv,  
valamint Helyi Építési Szabályzat  
módosítás – környezeti vizsgálat  
Hiv. szám: I/146/2025.  
Melléklet: -

**Molnár Zsolt polgármester úrnak**  
**Szigetmonostor Polgármesteri Hivatal**  
Szigetmonostor  
Fő u. 26.  
2015

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezzük:

**10-es** számmal jelölt, rekreációs erdő övezetbe sorolni tervezett a 053/2 hrsz-ú, megközelítően 2,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület dokumentációban jelzett részterülete. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet beépítésre nem szánt, az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban tekintettel arra, hogy a földrészlet az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint legelő művelési ágban nyilvántartott, elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 3. §-ában, valamint a dokumentációban említett felújításra tervezett felépítmény tekintetében a Tfv. 10. § (1) bekezdésében, továbbá a 16. §-ában foglaltakra.

**15-ös** számmal jelölt, zöldterület-közkert övezetbe történő átsorolásra tervezett a 012/34 hrsz-ú, megközelítően 9,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület dokumentációban jelzett részterülete. Tekintettel a termőföld átlagosnál gyengébb minőségére, valamint arra, hogy a kijelölni kívánt övezet beépítésre nem szánt, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így övezeti átsorolásukkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem.

Nyilatkozom továbbá, hogy a megküldött anyagban foglaltak alapján - termőföldvédelmi szempontból - nem látom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

**Szigetmonostor Község** területe összesen 2350,66 hektár, amelynek 63,3 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 507,49 hektár (ez a teljes terület 21,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	20,90	7,0136	14,44

Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 289 4550 Fax: (06 1) 289 4564 KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: <https://www.pvkh.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja:  
szerda: 8.00-16.30

szántó	2	45,20	3,3557	23,72
	3	41,70	19,4301	
	4	34,80	23,2719	
	5	27,80	90,3547	
				23,72
gyep (legelő)	2	9,70	61,5447	4,34
	3	5,20	23,8162	

**A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tfv.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

**Felhívom figyelmét**, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését; közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Szigetmonostor Község belterületén 348 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 31,4389 ha. E tények figyelembevételével újabb termőföldterületek igénybevétele (más célú hasznosítása), különösen lakóterület kialakítása céljából, jelenleg nem indokolt és időszerű a termőföld mennyiségi védelme szempontjából.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrésztelkekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

**Földvédelmi eljárásnak minősül** a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külföldi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2025. március 21.

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

  
**Dr. Alvári Andrea**  
osztályvezető



**Tájékoztatásul kapja:**

PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. (Szentendre)

## 12. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda

Aláíró: Váradi Tibor (2025.09.15. 13:19:02)



### PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00379-2/2025.  
Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Szigetmonostor – várható környezeti hatás  
jelentőségének eldöntése – nyilatkozat –  
településrendezési eszköz módosítás  
Hiv.szám.: I/146-35/2025.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

#### **Molnár Zsolt polgármester részére**

Szigetmonostor Község Önkormányzata  
Szigetmonostor  
Fő utca 26.  
2015

#### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

#### **Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.**

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR területen kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

**Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt –** R. 65. § és 75. § előírásai szerint – **tartandó lakossági fórum kötelezettség** vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, **határidőben történő megtartására**, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Előzetesen megjegyezzük, a zöldterület kijelölését előírányozó módosításokkal kapcsolatban, hogy az alkalmazott időállapotú az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) 1. melléklet 67. pont alapján *Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat*, ezért szükséges a legalább 15m oldalméret biztosítása. Továbbá kérjük figyelemmel lenni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (1) a) bekezdésére, mely kimondja, hogy új beépítésre szánt terület kompenzációjaként kijelölendő zöldterület esetén, annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup> kell legyen. Álláspontunk szerint az ennél kisebb méretű telek kevésbé alkalmas közkert funkció ellátására, valamint az út menti fasor nem tekinthető közkertnek.

Előzetesen megjegyezzük, hogy például a 13. módosításban, a zöldterületközkerté előírányozott átsorolásnál, hogy az OTÉK. 1. melléklet 30. pont c) alapján építési teleknek az a telek minősül mely zöldfelület sérelme nélkül megközelíthető.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Várad Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

### 9.3. A véleményezési anyagra beérkezett vélemények másolatban

#### 1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda

Aláíró: Váradi Tibor (2026.03.25. 13:07:05)



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00179-3/2026.

Tárgy: **Szigetmonostor** településrendezési eszközök  
módosítása – **véleményezési szakasz – általános  
eljárás**

Ügyintéző: Tóth Olympia

E-TÉR azonosító: 33386

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.**

#### **Molnár Zsolt polgármester részére**

Szigetmonostor Község Önkormányzata  
Szigetmonostor  
Fő utca 26.  
2015

#### **Tisztelt Polgármester Úr!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Szigetmonostor településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

1. Kérjük megküldeni az összes módosítási szándékot tartalmazó, munkaindító testületi döntést, mely tartalmazza a R. 59. § (2) bekezdésben meghatározott összes tartalmi elemet, beleértve az új beépítésre szánt terület esetén az építési törvénynek való megfelelést.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy nem egyértelmű a 2. módosítási szándéknál a módosítással érintett terület mérete. Az ingatlan területének meghatározása a leírás szerint 575 m<sup>2</sup>, a terület-felhasználás módosítást bemutató táblázat szerint 584 m<sup>2</sup>
3. Megjegyezzük, a 3. módosítási szándékkal kapcsolatban, hogy az érintett 634/2., 632/2., 632/3. hrsz ingatlanok a szerkezeti tervben gyűjtőútként kerültek jelölésre, ezért javasolt a gyűjtőút, jogszabályban meghatározott szabályozási szélességének megfelelő, vagy azt jobban megközelítő szélességű út kiszabályozása, csökkentése nem javasolt.
4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 4. módosítási szándéknál a szabályozási terv szerinti zöldfelület szabályozása esetén figyelemmel kell lenni a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 27. pontban meghatározott építési telek fogalmára, mely megfogalmazza, hogy az építési telek a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, ezzel együtt fontos, hogy a közterületnek a legkisebb zöldfelülete 60%-ban állapítható meg. A szabályozási terven jelölt közterülettel szomszédos ingatlanok, kizárólag a zöldfelületi övezet igénybevételével közelíthetők meg.

A tervezet szerint a 914. hrsz-ú telek teljes területe 0,3500 ha. Kérjük a tervezett parkosítás és elhelyezendő épület figyelembe vételével a dokumentációban igazolni, hogy zöldterület a 60%-os zöldterületi követelményt teljesíteni tudja, és a környező lakóingatlanok megközelítése a zöldfelület sérelme nélkül megvalósítható.

5. Felhívjuk a figyelmet, hogy új lakóterület kijelölése esetén kérjük az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) 10/A. §-nak való megfelelés igazolását, és a dokumentáció kiegészítését a R. 16. §-ban meghatározott kötelező fejezetekkel, – 5., 6. módosítási szándék
- Abban az esetben nem szükséges a kötelező fejezetek elkészítése, ha igazolja, hogy az új lakóterület terület kijelölés, közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, térképi pontosítás miatti átsorolás, vagy vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, vagy kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti keletkezik.
6. Kérjük a 3., 6., 16. módosítási szándéknál kérjük a szabályozási vonal kötelező kótázását, valamint a 15. módosítási szándéknál az erdő és intézmény vegyes, és az 5. módosítási szándéknál az erdő és lakó terület közötti övezethatár kótázását.
7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzat és szerkezeti terv közötti összhang megteremtése szükséges a 10. módosítási szándéknál. Javasolt mind területfelhasználásban, mind övezetben a területet vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területbe sorolni (pl: Má területfelhasználás és Má-V övezet) az általános mezőgazdasági\*-vízgazdálkodási területfelhasználás és vízműterület övezete helyett.
8. Felhívjuk a figyelmet az 10. számú módosításnál, hogy az Ev és Er övezetek között övezethatár jelölése szükséges, javasolt az övezethatár kótázása.
9. Megjegyezzük, a zöldterület kijelölését előirányozó módosításokkal kapcsolatban, hogy az alkalmazott időállapotú OTÉK. 1. melléklet 67. pont alapján *a közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat*, ezért szükséges a legalább 15m oldalméret biztosítása. Továbbá kérjük figyelemmel lenni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. § (1) a) bekezdésére, mely kimondja, hogy új beépítésre szánt terület kompenzációjaként kijelölendő zöldterület esetén, annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup> kell legyen. Álláspontunk szerint az ennél kisebb méretű telek kevésbé alkalmas közkert funkció ellátására, valamint az út menti fasor nem tekinthető közkertnek. Kérjük az összes zöldterületet kijelölő módosításnál a fentieknek való megfelelést igazolni.
10. Figyelembe véve a R. 78/D. § (4)-(4a) bekezdésében foglaltakat megállapítottunk, hogy új beépítésre szánt területnek minősül az 5. módosítási szándék: Ek – Lke 0,0333 hektár átsorolása, és a 6. módosítási szándék: Zkk – Lke 0,0145 hektár átsorolása, melyeknél kérjük figyelembe venni a véleményünk 6. pontjában megfogalmazottakat; valamint a 7. módosítási szándék: Zkp – Vi 0,1247 hektár átsorolása.
- Kérjük hivatkozni a dokumentációban, hogy mely módosítások felelnek meg a R. 78/D. § (4)-(4a) bekezdésében foglalt kivételeknek, és mint olyanok, az érintett igazolásokat is felülvizsgálni szükséges. (szab vonal módosítás: 1.módosítási szándék: Köu – Lke 0,1547, 3.módosítási szándék: Köu – Gksz 0,0260, 8.módosítási szándék: Köu – Lke 0,0148, 16.módosítási szándék: Köu – Vi 0,0479)
11. Felülvizsgálat alkalmával kérjük a települést egy tervlapon ábrázolni. (Külterületi, belterületi tervlap bontás mellőzése)

12. Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezést megelőző, R. 60. § (3)-(5) bekezdései szerint lefolytatott **előzetes környezeti nyilatkozatkérésnek, nem volt tartalmi eleme a dokumentációban szereplő 17.5. módosítási szándék.** Mivel minden módosítási szándékot tartalmazni kell a nyilatkozatkérésnek, így **kérjük törölni a jelen eljárásban benyújtott tervezetből** a 17.5. módosítási pontot. – Megjegyezzük, a 17.5. módosítási ponttal összefüggésben, hogy a külterületi szabályozási tervlapon található jelmagyarázat szerinti „a telek be nem építhető része” jelölés, nem található a belterületi tervlapon az Lf-3 övezetet érintően.

Településszerkezeti terv:

13. Kérjük a határozatban rögzíteni, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 40. § szerinti területi mérleg olyan módú igazolását, mely bemutatja, hogy jelen módoval együtt, 2019. március 15-e óta, a település területi mérlege nem változott oly módon – új beépítésre szánt területek kijelölés során –, hogy a törvényben rögzített települési térség területének (334,83ha) növekménye meghaladja a 2%-ot (6,6966 ha). Kérjük rögzíteni a még felhasználható terület mértékét, hektárban és százalékban is.
14. Kérjük az új beépítésre szánt területeket helyrajzi számmal meghatározva és négyzetméterben megadni.
15. Megjegyezzük, hogy Szigetmonostor Község településszerkezeti tervének képviselő-testületi alap határozatának száma a tervezetben hibásan szerepel. (Szigetmonostor Község Településszerkezeti Terve 332/2017. (XII.14.) Képviselő-testületi határozattal került jóváhagyásra, majd többszöri módosításra)

Helyi építési szabályzat:

16. A véleményünk 12. pontját figyelembe véve kérjük törölni a tervezet 2. § mellyel a 27/A. §-t vezetnék be.
17. Kérjük, ne részletezze a közkertben elhelyezhető építményeket. – tervezet 45. § (2) bekezdés
18. Nem tartjuk szükségesnek a rendelkezést, a közkertek akadálymentes használatáról. Amennyiben szükségesnek tartják bevezetni, kérjük azt, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA.) 32. § (2) bekezdésében azonos megfogalmazással tegye. - tervezet 45. § (4) bekezdés
19. Kérjük törölni a tervezet 45. § (5) bekezdést. A kialakított, kijelölt parkolóhelyek használatát önálló parkolási rendeletébe szabályozza. – A közterület felügyelet a helyi építési szabályzat alapján parkolási kérdésben nem járhat el.
20. Kérjük a melléklet táblázat módosítását, a módosuló mező esetében JsZR. 1. melléklet 18.7.4. formában, a sorral való kiegészítését a JsZR. 1. melléklet 18.7.6. formában vezesse be.  
A tervezetben jelenleg szereplő táblázattal kapcsolatban megjegyezzük, hogy a későbbiekben a különleges beépítésre nem szánt területhasználat esetében a TÉKA. alapján a legkisebb zöldfelület 50% lehet.

A záró véleményezési szakaszban kérjük megküldeni az R. 59. § (2) bekezdés szerinti – a minden módosítási szándékot tartalmazó, és építési törvényi megfelelést is igazoló – eljárást megindító testületi döntést, a lefolytatott partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket, és az azokra adott testületi válaszokat, valamint a partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló testületi döntést, továbbá a környezeti értékelés készítésének ügyében keletkezett összes iratot, beleértve a testületi döntést.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (8) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmet, az egyeztetési eljárásban – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására.
- Tájékoztatjuk, hogy az eltérő vélemények tisztázása a R. 66. § (4) bekezdése alapján történhet, azzal az eltéréssel, hogy az egyeztetés kezdeményezése nem az E-TÉR felületen történik. (Amennyiben a tervezet jelentős mértékű megváltoztatása történik és a fenti egyeztetési lehetőséggel nem élnek, akkor a módosított tervezetet az eljárásban résztvevő összes érintettel egyeztetni kell, vagyis a véleményezési eljárás újbóli megindítása szükséges.)
- Az R. 66. § (7) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR felületre fel kell tölteni.
- Tájékoztatjuk, hogy a záró szakaszt a polgármester kezdeményezheti az E-TÉR felületen, a véglegesített tervezet .pdf/A formátumban való feltöltésével, továbbá tájékoztatjuk, hogy záró vélemény akkor adható, ha a R. 66. § (8) bekezdésben foglaltak teljesültek.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Pest Vármegyei Kormányhivatal

5. oldal

PE/AF/00179-3/2026.

---

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint  
Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:  
**Váradi Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - *helyben*

## 2. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

**Molnár Zsolt polgármester úr**  
részére

Szigetmonostor Község Önkormányzata

Szigetmonostor  
Fő u. 26.  
2015

Iktatószám: BP/0801/00249-2/2026

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Szigetmonostor község településrendezési  
eszközeinek módosítása (2025-M1) –  
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 656756394

### Tisztelt Polgármester Úr!

Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Hivatalomhoz 2026. március 25-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél  
2026.03.26 10:05:32 +01'00'

Koszéj Adél  
osztályvezető

### Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704  
E-mail: [uto@bfkh.gov.hu](mailto:uto@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

## 3. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság



Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: K/8476-2/2026.  
Tárgy: Szigetmonostor TRE véleményezése  
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal  
Tel.: 1 429 8634  
E-mail: [lakatos.istvan.antal@nmhh.hu](mailto:lakatos.istvan.antal@nmhh.hu)

**Molnár Zsolt**

polgármester úr részére

Szigetmonostor Község Önkormányzata

Szigetmonostor

Fő u. 26.

2015

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek egyes részterületekre vonatkozó módosítását tartalmazó** egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

A módosítással érintett területek vonatkozásában a kidolgozott megoldások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit Andrea osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*

HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 4169-2/2026/h

Hiv. szám: -

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

**Molnár Zsolt**  
**Szigetmonostor Község Önkormányzata**  
**polgármester**

**2015 Szigetmonostor**

Fő u. 26.

Tárgy: Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek egyes  
részterületekre vonatkozó módosítása v9 (2025-M1) – általános eljárás,  
véleményezési szakasz

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobroviczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
nevében és megbízásából

**Koós Tamás alezredes**  
településrendezési és térképészeti hatósági  
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ugyintéző (tel/fax): Hosszu István őrnagy (tel.: +36 (1) 474-1111/21-638; HM 022-21-638; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató: <https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/adatvedelem>

2

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGIFŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Koós Tamás  
Időpont: 2026.03.27 11:21:01 CET

6. Országos Atomenergia Hivatal

Hitelesítette:



Országos Atomenergia Hivatal  
2026-03-27-12:29:45 +0100



Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf.  
676  
Telefon: (1) 436-4800  
Telefax: (1) 436-4804  
E-mail: haea@haea.hu

SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG  
ÖNKORMÁNYZATA

OAHJSZFO/3-125/2026

Molnár Zsolt  
Polgármester Úr részére

Ügyintézőnk: dr. Czippán Bánk

SZMONK HIVATALI KAPU

Ügyintézőjük: Molnár Zsolt

KRID: 656756394

E-TÉR: 33386

Tárgy: Válasz Szigetmonostor Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek általános egyeztetési eljárás szerinti módosítása kapcsán Szigetmonostor Község Önkormányzata 2026. március 10-én kelt egyeztetésre felhívására (E-TÉR azonosító: 33386)

#### Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe 2026. március 10. napján 33386 számon feltöltötték Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek általános egyeztetési eljárás keretében történő módosításáról a tervezés eredményét, valamint az egyeztetésre felhívást.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem tartalmaz a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést. **A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának célja**

- Szigetmonostor község egyes részterületein az önkormányzati szándék szerinti területfelhasználások és építési övezetek megváltoztatása;
- az új beépítésre szánt területek kialakítása miatt szükséges zöldterület kijelölése;
- a helyi építési jogi rendelkezések pontosítása;
- megfelelés a felsőbb szintű jogszabályoknak.

Az Országos Atomenergia Hivatal (a továbbiakban: OAH) feladat- és hatáskörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (a továbbiakban: Atv.) 17.§-a, valamint az Atv. végrehajtására kiadott jogszabályok, így

- a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022. (IV.29.) OAH rendelet,
- a radioaktív hulladékok átmeneti tárolását vagy végleges elhelyezését biztosító tároló létesítmények biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 9/2022. (XII.29.) OAH rendelet,
- a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EljR.), illetve annak 11. melléklete rendelkezik.

Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek módosított dokumentációját, annak alátámasztandó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette.



Az EljR. felhatalmazása alapján – megkeresésére válaszolva – az alábbi véleményt adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében az OAH feladat- és hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora, a HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló létesítmény üzemel.

**Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti, ezért a településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelünk kifogást.**

Felhívom még a figyelmét, hogy a Korm. rendelet 7.§ (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az OAH részére elegendő az EljR. 72.§ (1) bekezdésének megfelelő tájékoztatás az elfogadott településrendezési eszközökről.

Budapest, az elektronikus időbélyegző szerint

Az Országos Atomenergia Hivatal elnöke,  
Kádár Andrea Beatrix nevében

dr. Sipos Edina  
mb. főosztályvezető

Kapják:

1. Szigetmonostor Község Önkormányzata
2. Irattár

7. Pest Megyei Önkormányzat

2026. 03. 27. 13:31

Tisztelt Polgármester Úr! Szigetmonostor község településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (1) bekezdés szerinti elektronikus megkeresésre a dokumentáció átnézését követően Pest Vármegye Önkormányzatának nevében az alábbi véleményt adom a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.). 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében.

1. A 16 db településszerkezeti tervet is érintő módosítási szándék nem ellentétes:
  - a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival,
  - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival.
2. A módosítási szándékok összhangban vannak a
  - a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (PmTrT), előírásaival, valamint
  - a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is.
3. Nem emelek kifogást a módosítási szándékokkal szemben.

Budapest, 2026. március 27.

Üdvözlettel: Szabó István

8. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Örökségvédelmi Osztály

2026. 03. 27. 13:34

(1) Szigetmonostor Község településrendezési eszközeinek jelen módosításai az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdekeket érintenek:

- a 4. tervezési helyszín érinti a 11617 azonosító számú, „Szigetmonostor – Pusztamonostorok”,
- a 10. tervezési helyszín érinti a 11599 azonosító számú „Szigetmonostor – Kertalja”,
- a 14. tervezési helyszín érinti a 11616 azonosító számú „Szigetmonostor – Nagy-erdő”,
- a 16. tervezési helyszín érinti a 11618 azonosító számú „Szigetmonostor – Pusztamonostorok” elnevezésű régészeti lelőhelyet.

(2) Osztályom a tervezett módosításokhoz hozzájárul, ugyanakkor az alábbiakra hívja föl a figyelmet.

(3) A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 146. § (1) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálathoz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 85/A. § szerinti örökségvédelmi hatástanulmányt szükséges készíteni, amely számba veszi a régészeti örökségre gyakorolt negatív hatásokat, és a károsodások megelőzésére, vagy mértékének csökkentésére intézkedéseket javasol. Amennyiben a településnek van tíz éven belül készült, a jelen módosítással érintett területeket is magában foglaló, érvényes örökségvédelmi hatástanulmánya, úgy annak újbóli elkészítése jelen eljárás során nem szükséges.

(4) A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 21. § (1) bekezdés alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

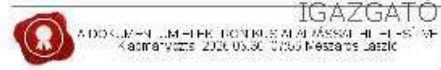
(5) Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

(6) A Kötv. 19. § (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

(7) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(8) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 23. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 5. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

## 9. Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest



Dátum:  
*Elektronikus  
bélyegző szerint*

Ügyiratszám:  
019182-0007/2026

Előadó:  
Vargáné Bóna  
Boglárka

Melléklet:  
-

**Tárgy:** Szigetmonostor Településrendezési Eszközeinek módosítása egyes részterületekre vonatkozóan véleményezési dokumentáció megküldése; KDVVIZIG válasz

**Molnár Zsolt úr**  
polgármester

**Szigetmonostor Község Önkormányzata**  
E-TÉR

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az E-TÉR-ben véleményezésre megküldött dokumentumot köszönettel megkaptuk. Az egyeztetési anyagban tervezett módosításokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket, illetve szakvéleményt adjuk:

Tájékoztatjuk, hogy a 10-es jelű tervezési terület szomszédos a Duna Szob-Budapest között (AOC756) „Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1242/2022. (IV.28.) Korm. határozat** által elfogadott Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervben (VGT) kijelölt felszíni víztesttel, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy valamennyi tervezési terület a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében lévő közcélú vízbázis kijelölt védőterületén található, ezért „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló **123/1997. (VII.18.) Korm. rendeletbe** foglaltakat (továbbiakban: Rendelet), valamint a vonatkozó kijelölt határozatokban foglalt előírásokat be kell tartani a tervezés és a területhasználat során.

A rekreációs erdőterületté átsorolni tervezett 053/2 hrsz-ú terület a Monostori vízbázis külső védőterületén található, ahol a Rendelet 5. sz. melléklete alapján új lakó- vagy irodaépület létesítése csatornázással sem engedhető meg. Ugyanakkor a védőterületet kijelölő 35100/16665-18/2022 sz. határozat szerint a külső védőövezet területén a jövőben kialakítandó létesítmények szennyvizét zárt, nyomáspróbával ellenőrzött szennyvízcsatornával kell elvezetni. A rendelet és a határozat előírása közötti ellentmondás miatt a terület jövőbeni hasznosítási tervét (sport, kulturális, hitéleti rendeltetésű épület elhelyezése) feltétlenül javasoljuk egyeztetni a Fővárosi Vízművek Zrt-vel és a vízügyi hatósággal is.

A MI VÍZÜGYÜNK

Felhívjuk a figyelmet, hogy a települési területekre tervezett létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.

A tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelése, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

A burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 07.) Korm. rendelet előírásaiban foglaltakat be kell tartani.

Továbbá támogatjuk a csapadékvízzel való tervszerű gazdálkodás lehetőségeit (elvezetés, helyben tartás lehetőségeinek kombinációját), amely az egyre szélsőségesebb csapadéjárás miatt a jövőben még fontosabbá válik. A csapadékvizek kezelésének, illetve helyben tartásának megteremtése és szabályozása az egyéni vízgazdálkodást teszi lehetővé, amelynek segítségével részben a hálózati vízfogyasztás mérséklése, részben az elvezető rendszer tehermentesítése valósulhat meg.

Fentiekén kívül az alábbi jogszabályok betartására hívjuk fel a figyelmet:

- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvényben foglaltakra.
- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendeletben foglaltakra.
- A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendeletben foglaltakra.
- A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben foglaltakra.
- A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV.29.) Korm. rendeletben foglaltakra.
- A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendeletben foglaltakat be kell tartani.
- A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009 (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet.

Üdvözlettel:  
Mészáros László  
igazgató

## 10. Országos Vízügyi Főigazgatóság



ORSZÁGOS VÍZÜGYI  
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:  
2022.10.25.

**Tárgy: Meghatalmazás**

Ügyiratszám:  
25778-0830/2022

**E-TÉR rendszerbe kézbesítendő**

Előadó:  
Asztalos-Deme Petra

**Tisztelt Önkormányzat!**

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

**Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.**

Tisztelettel:



Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/d • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56  
email-cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu

11. Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/20828-2/2026	Tárgy: Szigetmonostor településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosítása
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: E-TÉR: 33386
Telefon: (06-1) 776-6280	Melléklet: -

**Molnár Zsolt úr részére**

polgármester

**Szigetmonostor Község Polgármesteri Hivatal**

Szigetmonostor  
Fő u. 26.  
2015

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Szigetmonostor településrendezési eszközeinek több részterületre  
vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárásban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

**az alábbi véleményt adja.**

Táj- és természetvédelmi szempontból:

**A 9. számú módosítás** keretében a tervezett kerékpáros túrakör nyomvonalának jelölése tervezett. A tervezett módosítás nem eredményez területfelhasználás- és övezetmódosítást.

A módosítással érintett **Szigetmonostor 026/2 és 059 hrsz.-ú ingatlanok** részét képezik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT tv.) által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. Fenti ingatlanok határosak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.)

KvVM rendelet által meghatározott Duna és ártere (HUDI20034) és Szigeti homokok (HUDI20047) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel.

A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a fejlesztés csak az útként nyilvántartott ingatlanokat érinti. A tervezett kerékpárút kialakításához a meglévő út szélesítése nem szükséges. **A módosítással kapcsolatban a Kormányhivatal nem emel kifogást.**

Felhívom a figyelmet, hogy a kivitelezési munkálatok nem vehetik igénybe a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területeket, azokra, kedvezőtlen hatást nem gyakorolhat. A vonatkozó jogszabályokkal összhangban a tervezett fejlesztést a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó megoldások alkalmazásával szükséges megvalósítani. **Kérem a továbbtervezés során a természetvédelmi szempontok érvényre juttatását.**

A **10. számú módosítás** keretében **Szigetmonostor 047 hrsz.-ú ingatlan** egy részének Má\*-V jelű vízgazdálkodási terület megnevezésű övezetbe történő átsorolása tervezett. Szigetmonostor 047 hrsz.-ú ingatlan érintett a Duna és ártere Natura 2000 területtel, valamint az MaTrT tv. által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének. **Szigetmonostor 053/2 hrsz.-ú ingatlan** Er jelű rekreációs erdőterület megnevezésű övezetbe kerül átsorolásra. Az ingatlan részét képezi az MaTrT tv. által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének.

Szigetmonostor 053/2 hrsz.-ú ingatlanon az Önkormányzat turisztikai pályázat keretében a tanösvény bővítését és az ott található esőbeálló felújítását kívánja megvalósítani. Ev jelű védelmi rendeltetésű övezetben a hatályos Helyi Építési Szabályzat 47. § (2) bekezdése alapján „*az övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Az övezet területén tanösvény kialakítható, a meglévő esőbeálló felújítható.*” Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása lehetővé teszi a véleményezési dokumentációban bemutatott fejlesztési célokat. A Kormányhivatal álláspontja szerint a rendelkezésre álló információk alapján a fejlesztés megvalósítás nem indokolja az övezeti átsorolást. A tervezetben bemutatott módosítás eredményeként az ingatlan beépíthetősége 5%-ra növekedne, amely a fejlesztési cél és az ingatlan kiterjedésének ismeretében erősen túlzónak tekinthető. **A Kormányhivatal kéri a módosítás szükségességének részletesebb megalapozását, indoklását, tekintettel arra, hogy a véleményezési dokumentáció is rögzíti, jelentősebb területhasználati változás, építmény elhelyezés jelenleg nem tervezett a területen.**

A **17. számú módosítás** keretében a Helyi Építési Szabályzat normaszövegének több ponton történő változtatása tervezett. A 17.5. pont egy kiegészítés követően került be a módosítások közé. A tervezett változtatás célja, hogy ha Lf-3 jelű falusias lakóövezetben a „be nem építhető terület” megnevezésű jelölés az ingatlan teljes területét érinti, abban az esetben feltételekhez kötötten, de lehessen kivétellel élni. A Kormányhivatal előtt nem ismert a „be nem építhető terület” jelölés szabályozási terven való korábbi rögzítésének indoka, illetve jelen felmentési lehetőség szükségessége. **A Kormányhivatal kéri a módosítás részletesebb ismertetését, indoklását, amely lehetővé teszi a véleményező államigazgatási szerveknek a változtatással kapcsolatos álláspontjuk kialakítását.**

A véleményezési dokumentációban bemutatott további módosítások természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területnek nem képezik részét. Ezen változtatási szándékokkal kapcsolatban a Kormányhivatal nem emel kifogást.

*A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 5. § (1) bekezdése szerint „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.”*

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján *„a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.*

Az MaTrT tv. 26. § (1) bekezdése alapján *„a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.”*

Az MaTrT tv. 26. § (4) bekezdése alapján *„az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.”*

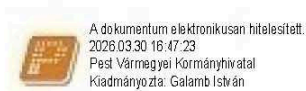
A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján *„A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”*

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Galamb István**  
osztályvezető



Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.  
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115  
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

3

12. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti



Szabályozott Tevékenységek  
Felügyeleti Hatósága  
Bányászati és Gázipari Főosztály  
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/3143-2/2026**  
Tárgy: **Szigetmonostor Község TRE  
módosítása - véleményezés**

Iktatószámuk:  
Ügyintéző: **Somlai-Ronyec Mónika Magdolna**  
Telefon: **+36 (1) 550 4458**  
E-mail: **monika.somlai-ronyec@sztfh.hu**

Molnár Zsolt polgármester  
részére

Szigetmonostor Község Önkormányzata  
hivatali kapun

Tisztelt Polgármester Úr!

Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) az alábbi véleményt adja:

Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek egyes részterületekre vonatkozó módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy földtani, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban Korm. rendelet) foglaltak alapján a Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna  
Digitálisan aláírta: Somlai-Ronyec Mónika Magdolna  
Dátum: 2026.03.31  
13:24:20 +02'00'

Somlai-Ronyec Mónika Magdolna  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Szigetmonostor Község Önkormányzata, Polgármester, hivatali kapun
2. Irattár

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50. Telefon: +36 (1) 550 2500  
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547. Fax: +36 (1) 550 2495

Email: [sztfh@sztfh.hu](mailto:sztfh@sztfh.hu)  
Honlap: [www.sztfh.hu](http://www.sztfh.hu)

Hivatali kapu: SZTFH  
KRID: 469506375

### 13. Budapest Főváros Főpolgármestere



Budapest Főváros | Főpolgármestere



\*1000318637791\*

**Molnár Zsolt polgármester**

Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal

2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

ügyintéző: Sándor Katalin

telefon: +36 1 999-9319

email: Sandor.Katalin@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /908 - 9 /2026

hív. szám: E-TÉR

tárgy: Szigetmonostor településrendezési  
eszközeinek módosítása

#### Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel értesültem Szigetmonostor Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó véleményezési lehetőségről.

Tárgyi tervvel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a szerinti eljárásban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét, amely jelen levél mellékletében olvasható.

A tervmódosítás nem ellentétes a főváros fejlesztési céljaival, ezért annak jóváhagyását támogatom, kérem a jelzett észrevételek figyelembevételét.

*Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban*

Tisztelettel:

Karácsony Gergely  
Főpolgármester

mellékletek: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

A dokumentáció szerint a módosítási javaslat célja Szigetmonostor Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása, a tervezett területhasználat-változások szabályozási tervvel történő összhangba hozása és a Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2018. (I. 24) önkormányzati rendeletével elfogadott (többször módosított) Helyi Építési Szabályzat előírásainak pontosítása.

A módosítás összesen 16 db területet érint Szigetmonostor közigazgatási területén.

A módosítások az alábbiak szerint történtek:

- területfelhasználás és/vagy építési övezet, övezet módosítások,
- szabályozási vonalak felülvizsgálata,
- a HÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása.

Szigetmonostor Budapest III. és IV. kerületével határos, de a módosítással érintett területek nem Budapest és Szigetmonostor közös közigazgatási határa mellett helyezkednek el.

A 10. tervezési terület vonatkozásában az erdőterületen jelenleg kizárólag az esőbeálló felújítása tervezett, új építmény elhelyezése nem szerepel a tervek között, ugyanakkor a Helyi Építési Szabályzat rekreációs erdőterületre vonatkozó tervezett kiegészítése, különösen az 50/A. § (2)-(3) bekezdésekben foglalt előírások által biztosított beépíthetőség lehetőséget teremt épületek elhelyezésére is. Az esőbeálló felújítása támogatandó, ugyanakkor indokolt a beépíthetőség mértékének és feltételeinek olyan irányú meghatározása, amely kizárólag a felújított esőbeálló elhelyezését biztosítja és egyéb, jelentősebb területhasználati változást, illetve építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

A Helyi Építési Szabályzat tervezett módosítása 17.5. pontjában szereplő javaslat alátámasztó munkarészeként a tervezet mindösszesen az alábbiakat tartalmazza:

*„A partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemény alapján a Képviselő-testület 145/2025. (08.13.) Képviselő-testületi határozatával a HÉSZ kiegészítéséről döntött az alábbiak szerint:*

*„27/A. § (1) Az Lf-3 építési övezetben a Szabályozási Terven jelölt „be nem építhető terület”-en új épületet, építményt nem lehet elhelyezni, kivéve, ha a beépítésre tervezett telek teljes egészében a jelöléssel érintett területre esik.*

*(2) Amennyiben egy telek teljes egészében az (1) bekezdés szerinti jelöléssel érintett, az alábbiak együttes teljesülése esetén 10% megengedett legnagyobb beépítettség, 50 % legkisebb kialakítandó zöldterület és 4,5 m megengedett legnagyobb épületmagasság betartásával a területén új épület elhelyezhető, ha*

*a) a telek a helyi építési szabályzat hatályba lépésének időpontjában kialakult, nem új telekalakítás során jön létre,*

*b) a telek területe nagyobb, mint 1000 m<sup>2</sup>,*

*c) a telek szélességi mérete legalább 22,0 m, mélysége legalább 45,0 m.”*

A fenti rendelkezés esetén vizsgálni szükséges, hogy a beépíthető telek a Méptv. szerinti építési telek fogalmának megfeleltethető-e, továbbá azon telek esetében, ahol beépítés megengedett, a fentebb idézettek helyett a „be nem építhető terület” jelölés törlése javasolt az adott helyen.

A Szabályozási terv jelmagyarázatában nem szerepel a „be nem építhető terület”, és a térképen sem állapítható így meg, hol helyezkedik el. Kérem a jelmagyarázat és szabályozási terv javítását.

A településrendezési eszközökben javasolt módosítások hatásai lokálisak, nincsenek érdemi hatással Budapestre, nem érintik a Fővárosi Önkormányzat kompetenciakörébe tartozó meglévő közlekedési- és közmű-infrastruktúrát, a város zöldfelületi rendszerét, nincsenek hatással a főváros környezeti állapotára.