



## Szigetmonostor Község Önkormányzat Polgármesterétől

✉ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

☎ Telefon: (26) 393-512 108. mellék

Telefax: (26) 393-464

e-mail: polgarmester@szigetmonostor.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### Szigetmonostor község településrendezési eszközeinek egyes részterületekre vonatkozó módosítása

(Készült a Képviselő-testület 2026. július 8-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

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.

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 2026. július 02. napján megküldte EPAT/4129-1/2026/TEFO. számú véleményét a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban (mellékelve).

**Az Országos Főépítész** 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 **támogatja**.

Az Állami Főépítész megküldte a záró szakmai véleményét (mellékelve), melyben a dokumentációra vonatkozóan **3 módosítást javasolt, amik saját hatáskörben módosíthatóak**, így az eljárás lezárható, a szükséges döntések meghozhatóak.

A településszerkezeti tervet határozattal szükséges módosítani, míg a helyi építési szabályzatot rendelet-módosítással. A módosításhoz szükséges anyagok az előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot egyszerű többséggel, a rendeletet pedig minősített többséggel nyílt ülés keretében elfogadni szíveskedjenek!

## Határozati javaslat

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. 07. 06.

  
**Molnár Zsolt**  
polgármester



Az előterjesztés és a határozati javaslat valamint a rendelet tervezete törvényességi szempontból megfelel.

Szigetmonostor, 2026. 07. 06.

  
**Bottlik-Szilágyi Szabina**  
jegyző





../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 – gyeplé (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  
1. 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 - közjóléti</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 - gypc</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>	<i>-</i>
<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>