



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00179-7/2026.

Ügyintéző: Tóth Olympia

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 közúthálózattól 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 CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: JsZR.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a magyar építészetről 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:

„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

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 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 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,

hogyan 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 főépítész tevékenységéről 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 főépítész 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.

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*