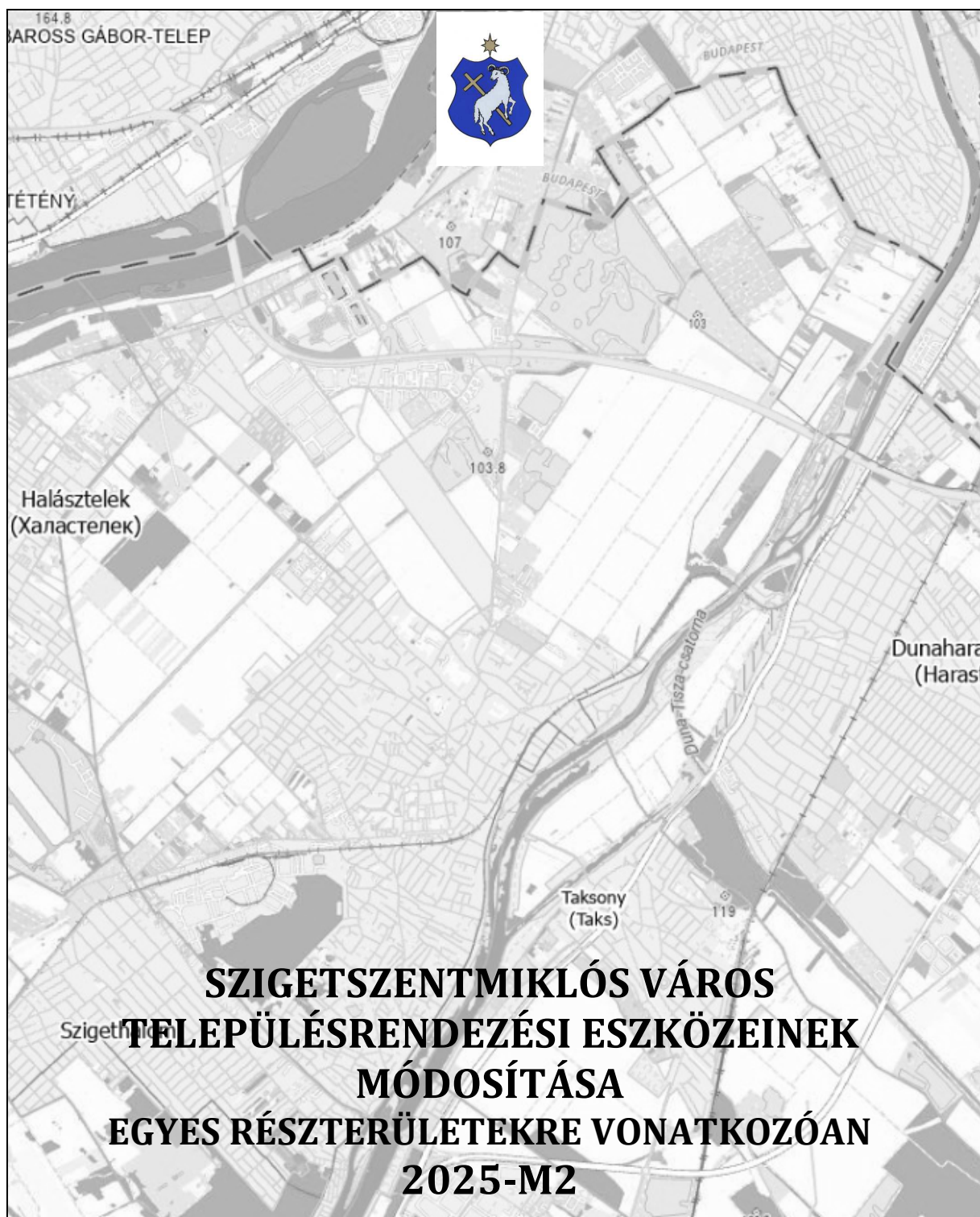




## EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. AUGUSZTUS

**MEGBÍZÓ:**



SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 2.

**TERVEZŐ:**



**Archi-Profil**

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

**Településrendezés:**

terület- és településfejlesztési  
szakokleveles építésmérnök  
településtervező vezető tervező  
TT/1 01-0760



## 1. A TERVEZÉSI FELADAT

A vonatkozó jogszabályok értelmében új általános településrendezési eljárás lefolytatása szükséges az elmúlt évek során a Képviselő-testület által tárgyalta és elfogadott lakossági kérelmek és az önkormányzat egyéb fejlesztési elképzelésének megfelelő területhasználatok, az ingatlanok távlati hasznosításának megfelelő övezeti, építési övezeti besorolásának tervezett módosítása figyelembevételével.

A rendezés további célja a hatályos HÉSZ-ben meghatározott előírások pontosítása, egyértelművé tétele, egyszerűsítése, a rajzi feldolgozásból adódó pontatlanságok, elírások javítása, néhány olyan módosítási igény, amely a szabályozási vonal pontosítását, módosítását érinti, valamint a magasabb szintű jogszabályi változások átvezetése a jogszabályi harmonizáció érdekében.

**A terv címe:** Szigetszentmiklós város településrendezési terveinek módosítása egyes részterületekre vonatkozóan 2025-M2

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

**A tervezési terület:** a területfelhasználás-változással és a szabályozás módosítással érintett területek.

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

## 2. A TERV CÉLJA

### 2.1. Hatályos településfejlesztési döntés

# *K i v o n a t*

Készült a Képviselő-testület 2024. április 11-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Településszerk-i terv, helyi ép. szab. és szab. terv módosítása ált. eljárással, valamint a Szebeni-Petőfi utca csomópontjában tervezett körforgalomhoz szükséges 0234/81, 13100/13 és a 13100/16 hrsz-ú ingatlanok településrend-i eszközeinek módosítása

A Képviselő-testület - **egyhangúlag 10 igen szavazattal** - az alábbi határozatot hozta:

### **80/2024. (IV. 11.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. településrendezési eszközeinek a város 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. és 67. §-ok alapján;
3. A 3247/26, 8609, 8613, 12140/1, 12502, valamint a 0238/7 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 város 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. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (1) bekezdés szerinti - az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott - biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történő egyeztetési eljárást választja;
6. megbízza az Archi-Profil Építész, Tervező Betéti Társaságot a szükséges tervezői feladatok elvégzésével, amelynek fedezete a 409/2015. (X.28.) önkormányzati határozat szerint biztosított.
7. felhatalmazza a polgármestert, tegye meg a szükséges intézkedéseket az új településrendezési eljárás megindításához.

**Felelős:** [redacted]

**Határidő:** folyamatos

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: [redacted]

[redacted]  
*jegyző*

[redacted]  
*polgármester*

A kivonat hiteles:

## **2.2. A terv célja**

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

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

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

Szigetszentmiklós Város hatályos településrendezési eszközei:

- Szigetszentmiklós Város hatályos, 122/2023. (V. 11.) Önkormányzati Határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve







- Szigetszentmiklós Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelete Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (egységes szerkezetben a 25/2012. (X. 04.), a 14/2013. (III. 28.), a 27/2013. (VII. 16.), a 34/2013. (X. 31.), a 14/2014. (VIII. 28.), a 18/2015. (V. 28.), a 29/2016. (XII. 09.), a 33/2017. (XII. 20.), a 19/2018. (VII. 12.), a 20/2018. (VIII. 09.), a 25/2018. (XI. 15.), a 8/2019. (IV. 25.), a 14/2019. (VII. 11.), a 21/2021. (X. 28.), a 25/2021. (XII. 09.) és a 14/2023. (V. 12.) önkormányzati rendelettel

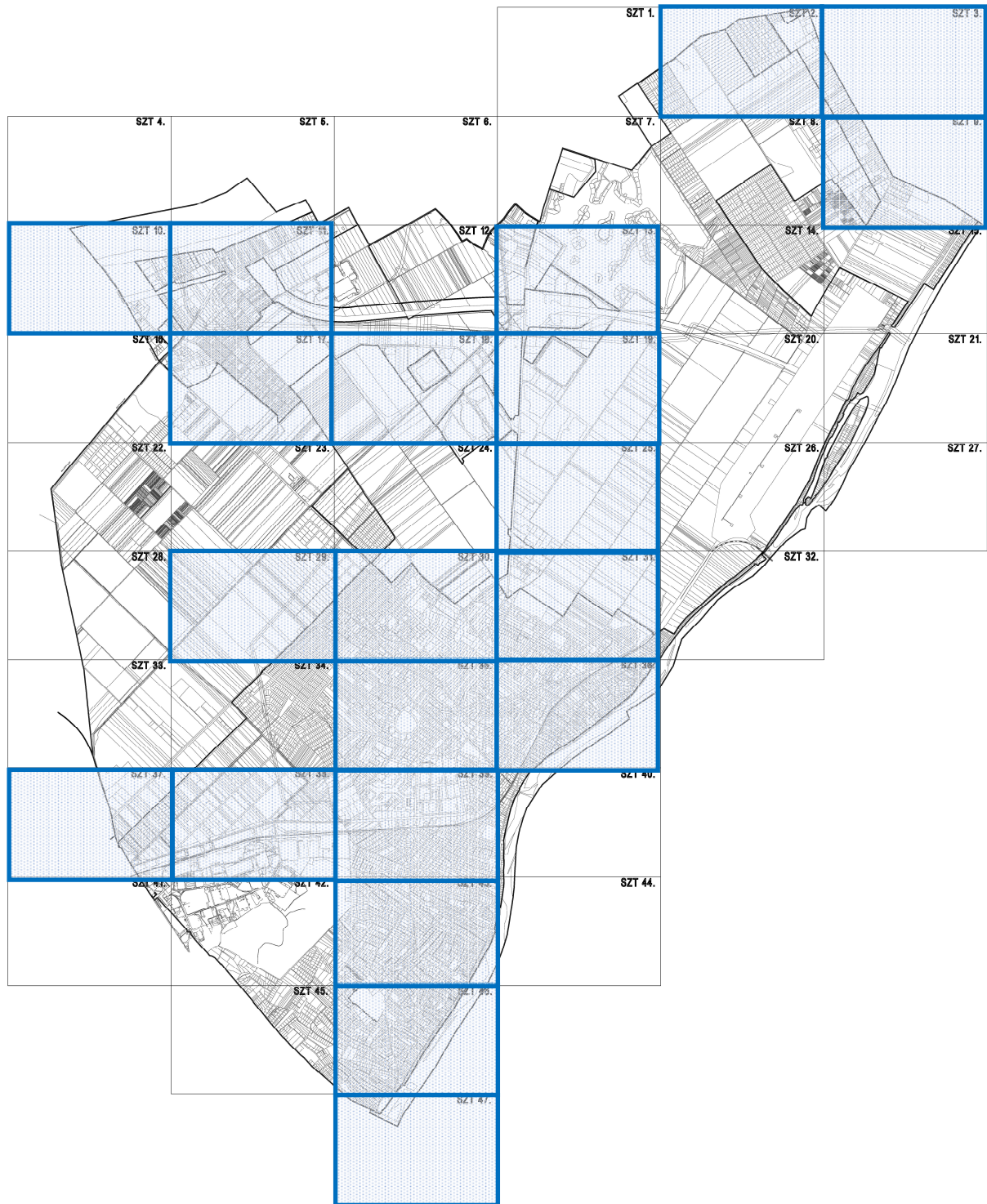


---

**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
1/2012.(II.01.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról  
és Szabályozási Tervéről**

---

A jelenlegi településrendezési eljárásban tervezett módosítások a HÉSZ 2. melléklet alábbi szabályozási szelvényeit érinti.



### 3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

#### 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVET IS ÉRINTŐ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

##### 1. TERVEZÉSI TERÜLET: II. Rákóczi Ferenc u. – Málna u. – Téglaházi út által határolt terület (TSZT és SZT-10, SZT 11.-j szelvények)

A tervezési területen belül változással érintett területek:

- 1.1. 8609 helyrajzi számú ingatlan
- 1.2. 0219/1 helyrajzi számú ingatlan
- 1.3. 8206/1-2, 8206/4, 8206/8, 8206/16-17 helyrajzi számú ingatlanok

## *K i v o n a t*

**Készült** a Képviselő-testület 2022. január 26-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a 8092/9, 8092/10, 8094, 8095/8, 8609 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában

A Képviselő-testület - 8 igen szavazattal, 5 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozta:

#### **18/2022. (I. 26.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a beérkezett tulajdonosi kérelem alapján a Szigetszentmiklós 8609 hrsz-ú ingatlant érintő utszabályozás törlését támogatja.
2. a Gksz-20 övezetre vonatkozó maximális építménymagasságot 7,5 m-re módosítja azzal, hogy a lakóövezettel határos területen 20 m szélességben kötelező zöldsáv kerüljön kiszabályozásra.
3. felkéri a tervezőt, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetébe építse be.
4. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonos tájékoztatására.

**Felelős:** [redacted]

**Határidő:** 2022. 06. 30.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: [redacted]

[redacted]  
*jegyző*

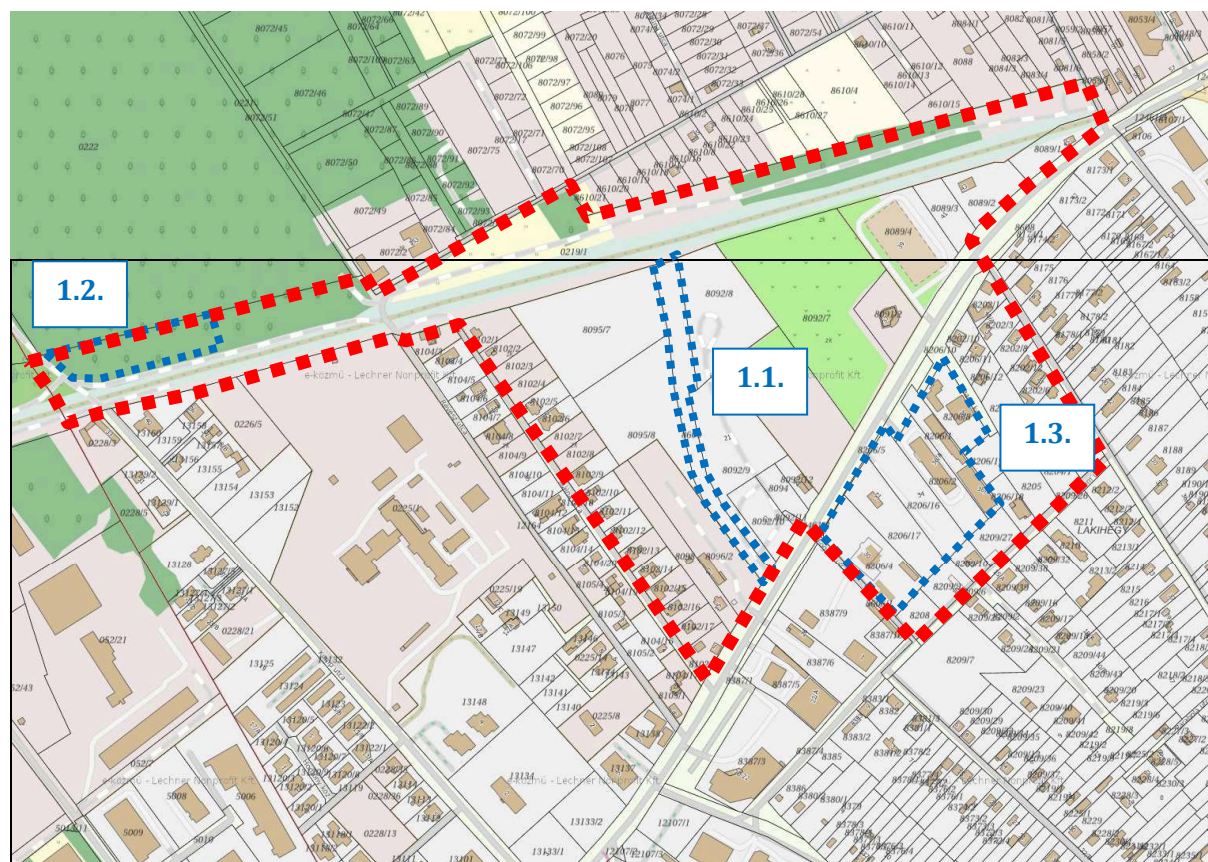
[redacted]  
*polgármester*

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2022. január 26.  
[redacted]

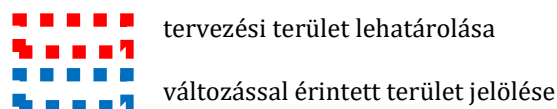


| sorszám | Helyrajzi szám                                | Terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás         | Tervezett terület-felhasználás                     |
|---------|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.1.    | 8609                                          | 0,45                 | Közúti közlekedési terület (Köu)     | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) |
| 1.2.    | 0219/1                                        | 0,52                 | Közúti közlekedési terület (Köu)     | Védelmi erdőterület (Ev)                           |
| 1.3.    | 8206/1-2,<br>8206/4,<br>8206/8,<br>8206/16-17 | 1,77                 | településközpont vegyes terület (Vt) | Intézményi vegyes terület (Vi)                     |



*1. tervezési terület lehatárolása a változással érintett területek jelölésével*

Jelmagyarázat:

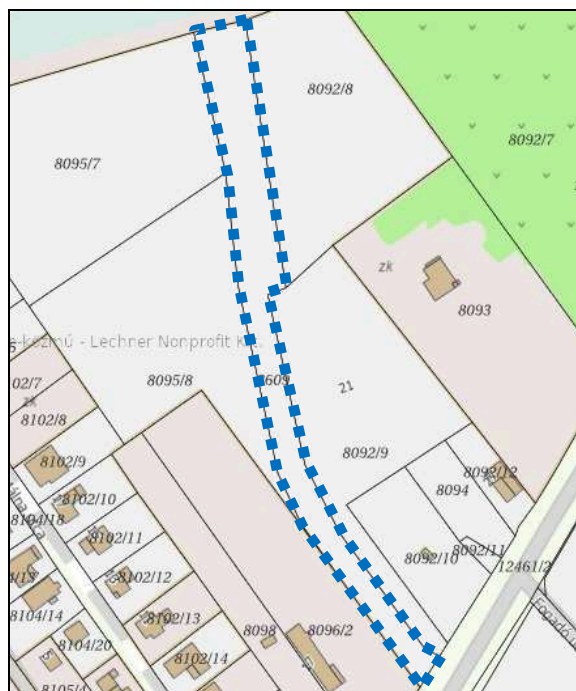


### 1.1. változással érintett terület

Az érintett telekcsoport övezeti besorolását a 20/2018. (VIII. 09.) sz. önkormányzati rendelet módosította Gksz-20 kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezetre a Vt-2 településközpont vegyes övezetről. A módosítás indoka a lakásépítés kizárása volt.

A jelenlegi építési övezet beépítési paramétereinek meghatározásánál a II. Rákóczi Ferenc út túloldalán lévő Vt-7 övezet magasságához való illeszkedés volt a cél, így 6,0 m került

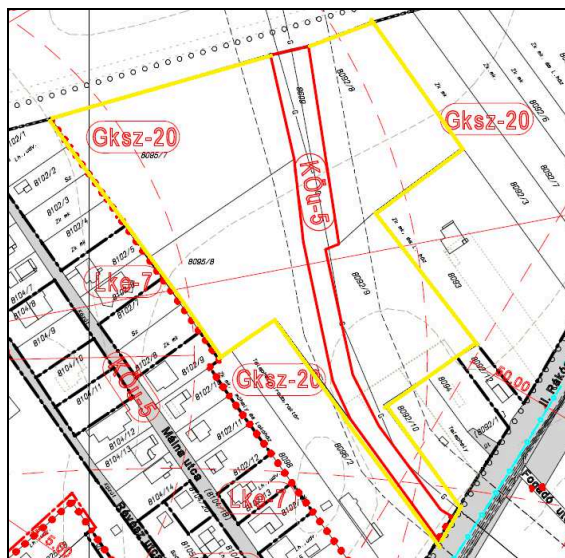




<https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

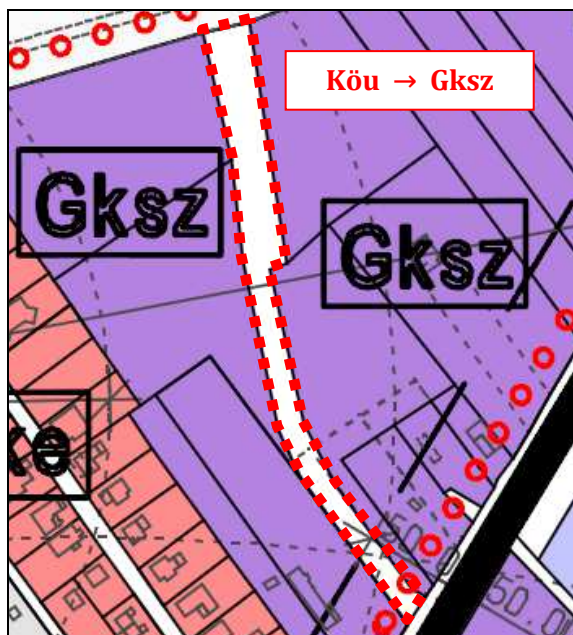


*Légifotó a változással érintett terület jelölésével*

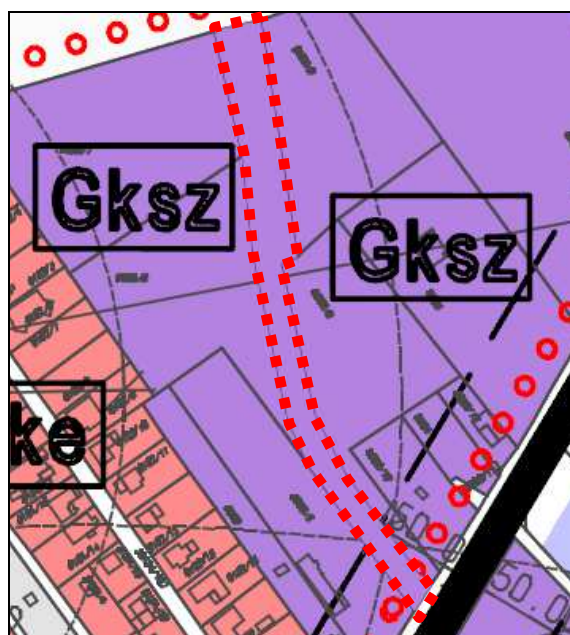


A II. Rákóczi Ferenc út melletti kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezetbe sorolt ingatlanokon az M0-ás csomópont közelsége miatt raktározási funkcióval is rendelkező épületek elhelyezése a jellemző. A tömbön belüli KÖu-5 kiszabályozott út törlése tervezett, mivel a terület tulajdonosa a telekcsoporthoz újraosztását tervezi.



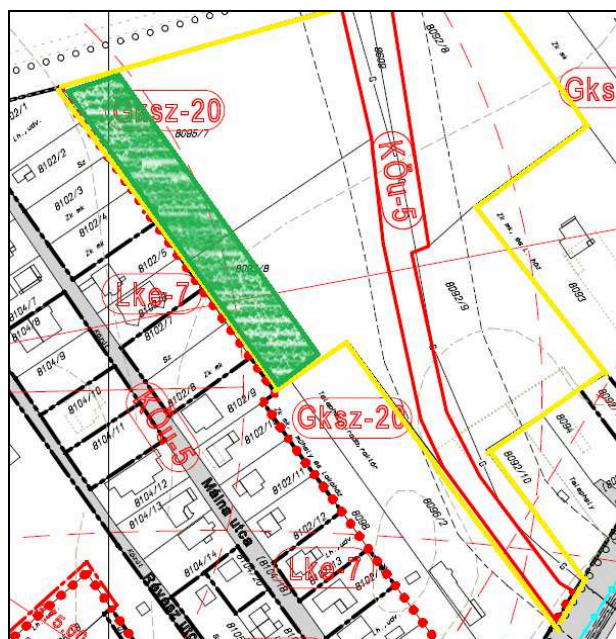


A hatályos településszerkezeti terv részlete



A tervezett módosítással érintett településszerkezeti terv részlete

A 7,5 méteres építménymagasság támogatása mellett a lakóövezet irányába egy 15-20 méteres kötelező zöldfelület kiszabályozása javasolt.



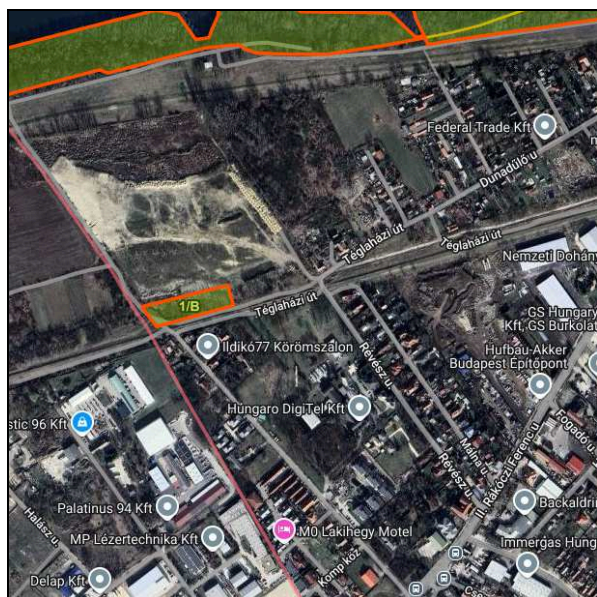
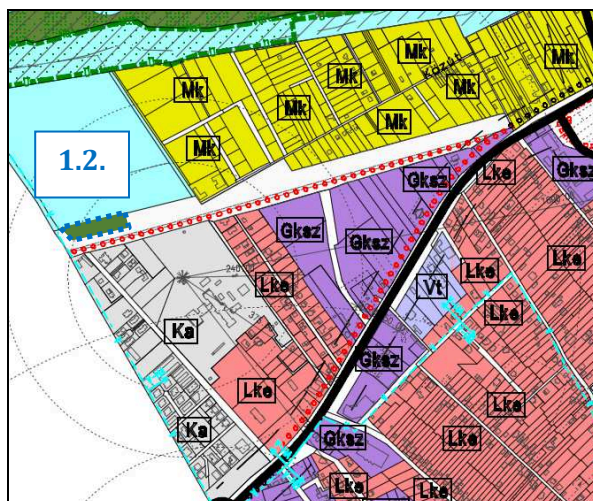
## 1.2. változással érintett terület

A 0219/1 helyrajzi számú területen az Országos Erdőállomány Adattárban 1/B jellel nyilvántartott erdőterület található, mely területet a magasabb szintű területrendezési terveknek való megfelelés (2018. évi CXXXIX. törvény 29. §) érdekében javasolt védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolni.



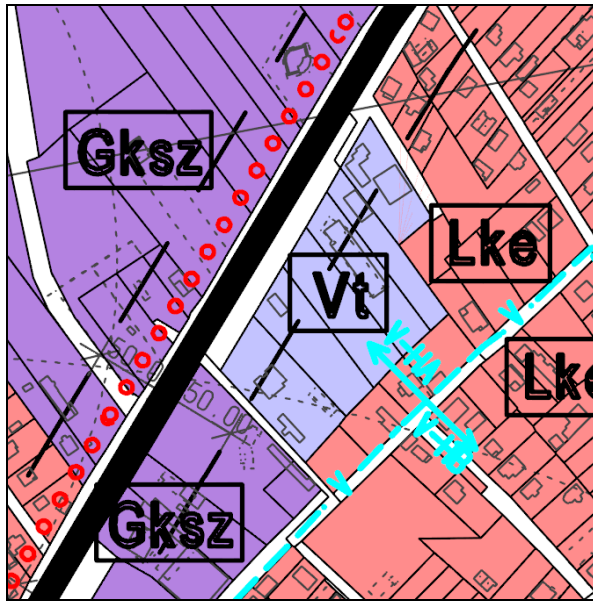


*Az Erdők övezete Szigetszentmiklós Város  
közigazgatási területére vonatkozó 2024. évi  
adatszolgáltatás alapján*

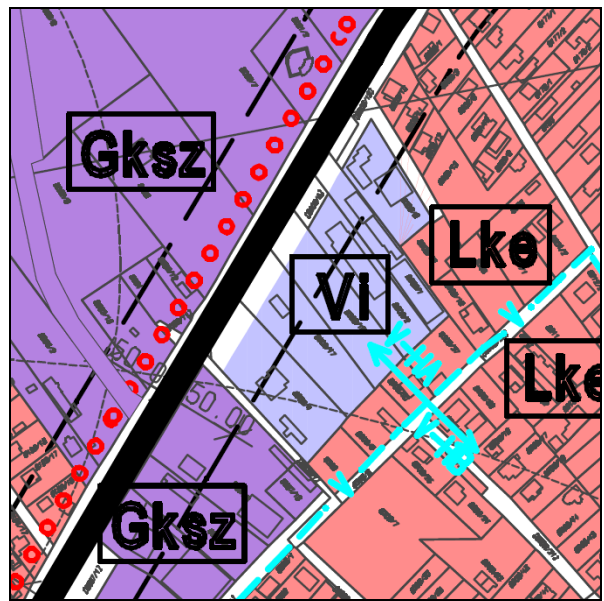


| Name                                        | Value                                              |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Illetékes megyei kormányhivatal             | PVKH                                               |
| Körzet                                      | Pusztavacsi körzet                                 |
| Helység /kód/                               | Szigetszentmiklós (5617)                           |
| Tag                                         | 1                                                  |
| Részletjel /kód/                            | B (20)                                             |
| Erdőgazdálkodó kód                          | 1002456                                            |
| Terület                                     | 0,52 ha                                            |
| Erdészeti táj                               | Dunai-szigetek                                     |
| Tulajdonforma                               | Állami tulajdon                                    |
| Elsődleges rendeltetés                      | Árvízvédelmi                                       |
| További rendeltetés 1                       |                                                    |
| További rendeltetés 2                       |                                                    |
| Értékbecsléshez fa-termőképesség adat (Ftk) | 9,3 m3/ha/év (erdő-részlet első fajfajlorának ...) |
| Értékbecsléshez fakészlet adat (V)          | 71 m3/ha (erdő-részlet fajlagos fakészlete)        |
| Natura2000                                  | Nem része a hálózatnak                             |
| Faállomány típus                            | Nemes nyáras                                       |
| Természeti állapota                         | Faültetvény                                        |
| Természeti állapot megnevezése              | Faültetvény                                        |
| Erdősítési kötelezettség alá vont terület   |                                                    |
| Védettség                                   | Nem védett terület                                 |

### 1.3. változással érintett terület



*A hatályos településszerkezeti terv részlete*

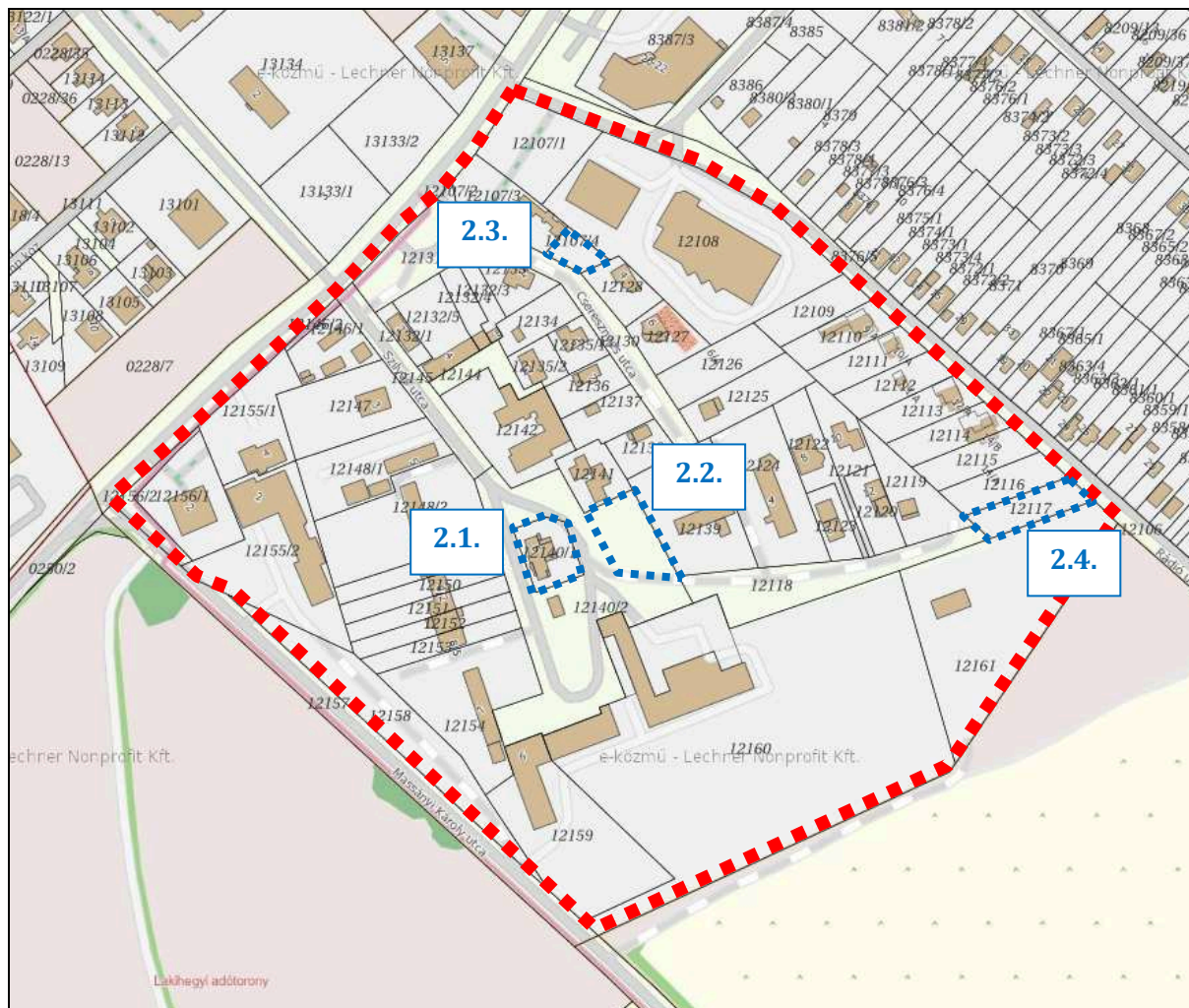


*A tervezett módosítással érintett  
településszerkezeti terv részlete*



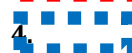
## 2. TERVEZÉSI TERÜLET: II. Rákóczi Ferenc út – Rádió utca – belterület határa – Massányi Károly utca által határolt terület (TSZT és SZT 17.-j szelvény)

A tervezési területen belül változással érintett területek: 12140/1, 12140/2, 12107/4 és 12117 helyrajzi számú ingatlanok.



2. tervezési terület lehatárolása a változással érintett területek jelölésével

Jelmagyarázat:

3.  tervezési terület lehatárolása
4.  változással érintett terület jelölése

### 2.1. változással érintett terület

A 12140/1 helyrajzi számú ingatlanon jelenleg orvosi rendelő található, de a terület a hatályos településrendezési tervek szerint zöldterület területfelhasználással, zöldterület-közpark övezetben van. Tekintettel a terület meglévő és távlatban tervezett intézményi funkciójára, javasolt a terület intézményi vegyes területbe történő átsorolása.

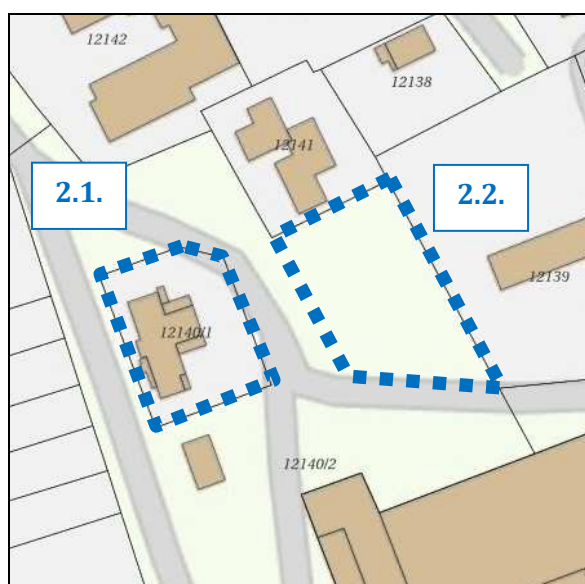
A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

### 2.2. változással érintett terület

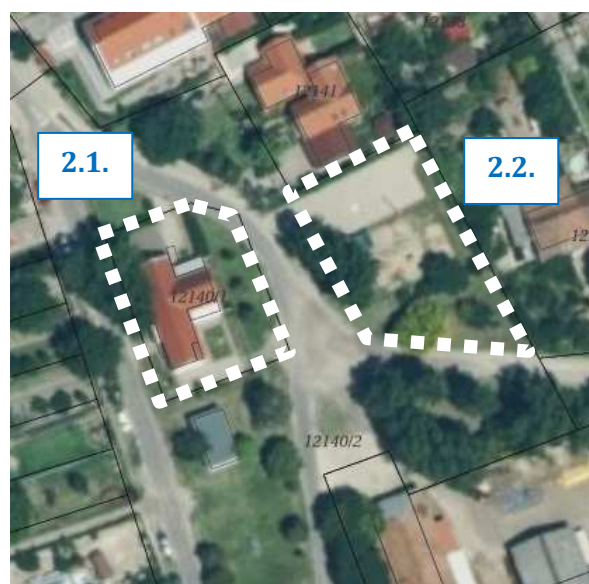
A 12140/2 helyrajzi számú terület a hatályos településrendezési tervek szerint közúti közlekedési terület. Az érintett közúti közlekedési terület egy részén játszótér és parkoló került

kialakításra. A terület meglévő és távlatban tervezett zöldterületi funkciójára tekintettel javasolt a terület egy részének - 0,13 ha, parkoló és játszótér területe - zöldterület-közkertre történő átsorolása.

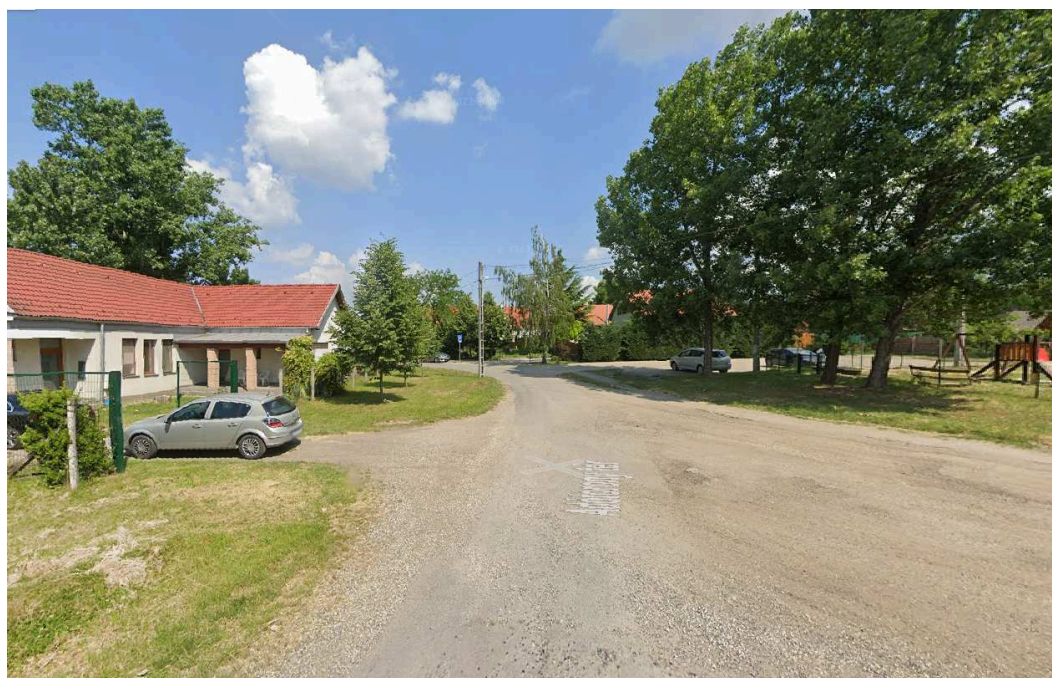
| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás     | Tervezett terület-felhasználás |
|---------|----------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 2.1.    | 12140/1        | 0,09                 | Zöldterület-közpark (Zkp)        | Intézményi vegyes terület (Vi) |
| 2.2.    | 12140/2        | 0,13                 | Közúti közlekedési terület (Köu) | Zöldterület-közpark (Zkp)      |



Az alaptérkép részlete a változással érintett terület jelölésével

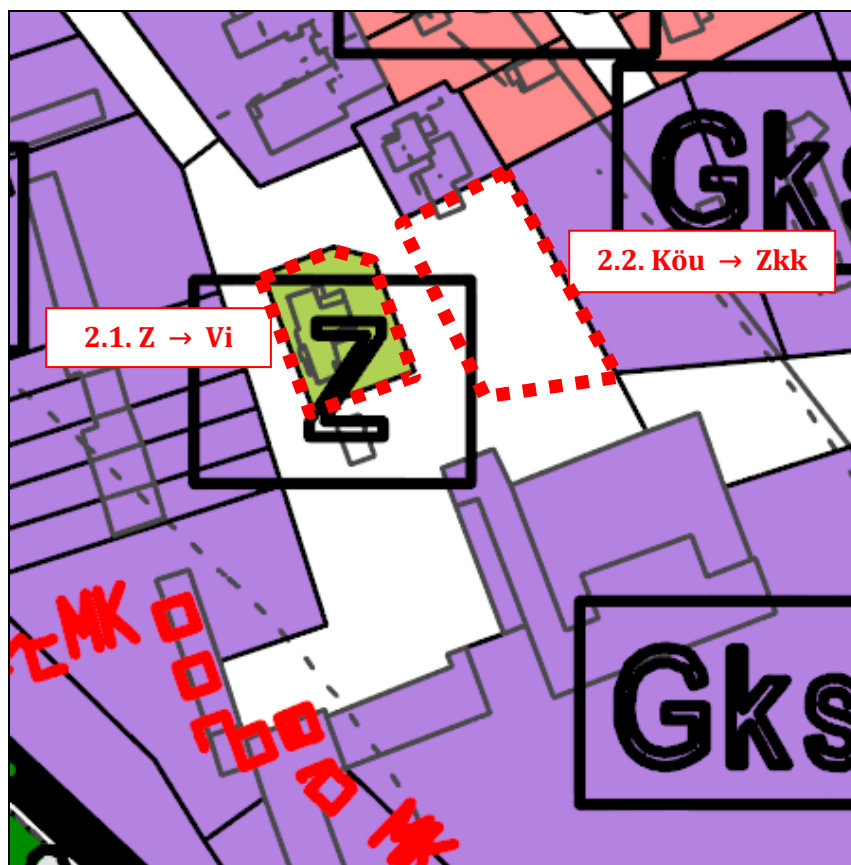


Légifotó a változással érintett terület jelölésével



Utcakép a 2.1. és 2.2. változással érintett területekről





A hatályos településszerkezeti terv részlete

### 2.3. változással érintett terület

| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás                       | Tervezett terület-felhasználás |
|---------|----------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 2.3.    | 12107/4        | 0,04                 | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) | Kertvárosias lakóterület (Lke) |

A 12107/4 és a 12128 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa szeretné a két tulajdonában lévő telket összevonni és a 12128 helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóépületet bővíteni. Azonban a két építési telek a hatályos településrendezési tervek szerint eltérő területfelhasználással két különböző építési övezetben van, így a telekösszevonásra nincs lehetőség.

A 12128 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kertvárosias lakóterületen helyezkedik el, Lke-7 építési övezetben. A 12107/4 helyrajzi számú terület jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, Gksz-13 építési övezetben található.

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a 12107/4 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználását kertvárosias lakóterületre módosítani a Településszerkezeti Terven és a Szabályozási Terv szerinti Gksz-13 építési övezeti besorolását Lke-7 építési övezetre módosítani. A településrendezési tervek fenti tervezett módosítása után a két telek összevonható.

## K i v o n a t

**Készült** a Képviselő-testület 2021. december 8-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy: Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására "12107/4 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása Gksz-13 ról Lke-7 övezetre"**

A Képviselő-testület - egyhangúlag 13 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

### 554/2021. (XII. 8.) sz. Önkormányzati Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szigetszentmiklós 12107/4. hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának Gksz-13 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetről – Lke-7 kertvárosias lakó övezetre módosítását támogatja. Felkéri a polgármestert a tulajdonosok tájékoztatására.

**Felelős:** [REDACTED]

**Határidő:** 2022. 05. 31.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: [REDACTED]

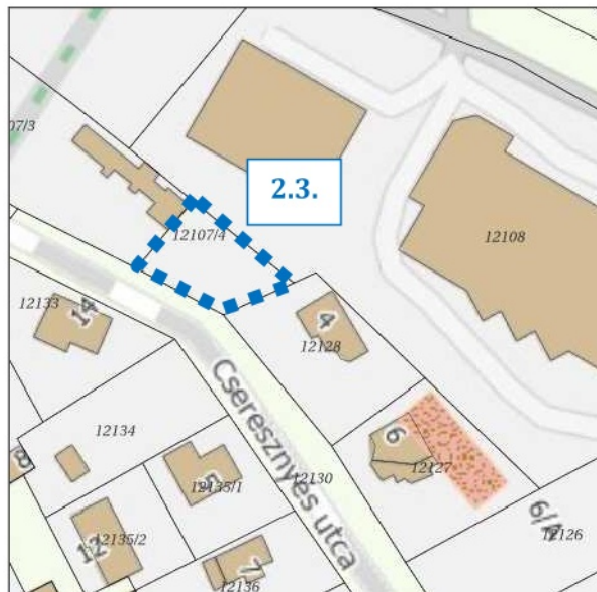
[REDACTED]  
jegyző

[REDACTED]  
polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2021. december 8.

[REDACTED]  
jegyzőkönyvvezető



Az alaptérkép részlete a változással érintett terület jelölésével



Légifotó a változással érintett terület jelölésével



Gksz-13 → Lke-7

2025. AUGUSZTUS

## 2.4. változással érintett terület

### KIVONAT

**Készült:** Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 18. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

A Képviselő-testület - 8 igen szavazattal, 4 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

#### **Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 404/2025. (VII.18.) határozata a Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata- - egyeztetési dokumentáció elfogadásáról**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – egyeztetési dokumentáció elfogadása” című napirendről jelen ülésen nem hoz döntést, azt 2025. szeptemberében a Gazdasági Bizottság, valamint a Képviselő-testület ülésén tárgyalja újra, az alábbi javaslatok figyelembevételével:

- a tárgyi előterjesztés 2. melléklete szerinti, „HÉSZ MÓDOSÍTÁS - TERVEZET” elnevezésű dokumentumban a 10/A. § a), j) pontok törlésre kerüljenek,
- a 1290 helyrajzi számú terület kerüljön be a zöldfelületek közé,
- a tárgyi előterjesztés 3. melléklete szerinti tervezett változások tekintetében, különösképp
  - a 9. sorszámmal jelzett, 053/1 hrsz-ú területnél kerüljön megvizsgálásra a terület különleges rekreációs területté történő átminősítésének szükségessége,
  - a 8.1., 8.2. sorszámmal jelzett területek esetében annak megvizsgálása, célszerű-e a területek átminősítése,
  - a 2.2. sorszámmal jelzett, Lakihegyi Almáskert utcánál a 12117 hrsz-ú ingatlan közúti terület legyen.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2025. szeptember 30.

jegyző

polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

jegyzőkönyvvezető

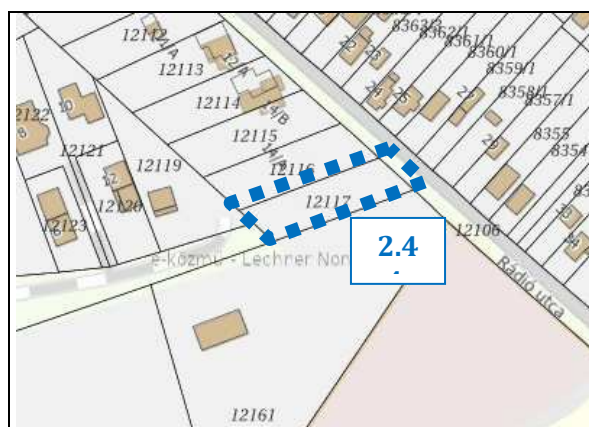




| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás   | Tervezett terület-felhasználás   |
|---------|----------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 2.4.    | 12117          | 0,10                 | Kertvárosias lakóterület (Lke) | Közüti közlekedési terület (Köu) |

A 12117 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kertvárosias lakóterületen helyezkedik el, Lke-7 építési övezetben.

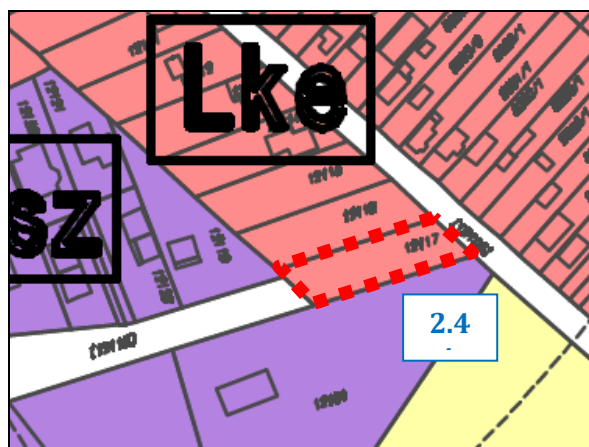
Tervezett a 12117 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kertvárosias lakóterület területfelhasználását közüti közlekedési területre módosítani, amely változás érinti a Településszerkezeti Tervet és a Szabályozási Tervet is.



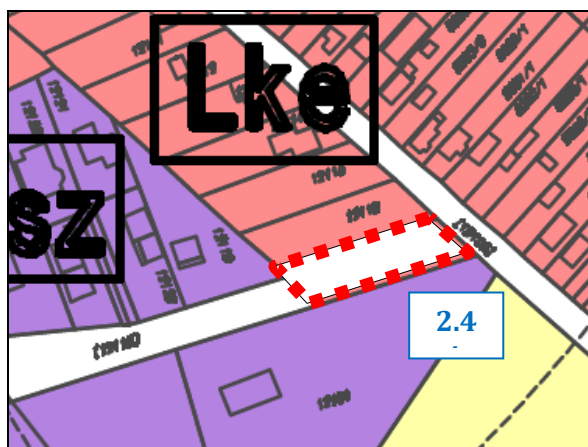
Az alaptérkép részlete a változással érintett terület jelölésével



Légifotó a változással érintett terület jelölésével

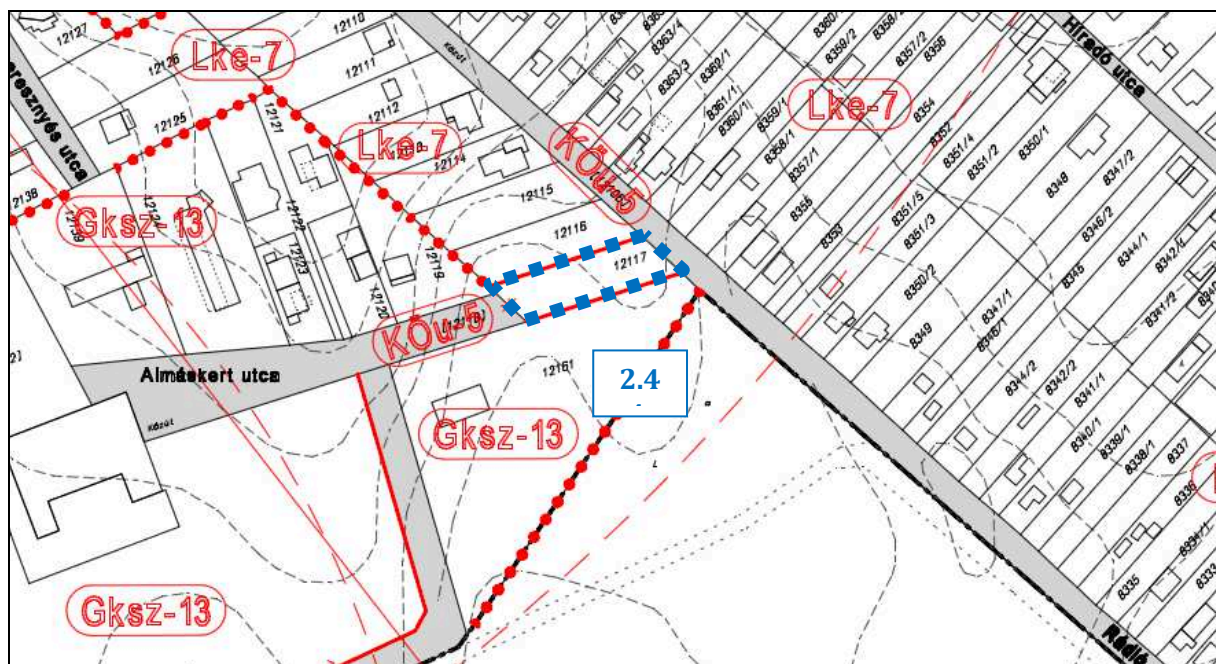


A hatályos településszerkezeti terv részlete



A tervezett módosítással érintett településszerkezeti terv részlete

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a 12117 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kertvárosias lakóterület területfelhasználásának közüti közlekedési területre történő módosítása, ami a Településszerkezeti Terven és a Szabályozási Terv az Almáskert utca és a Rádió utca összekötését biztosítaná, közüti közlekedési terület kiszabályozásával.



A tervezett módosítással érintett szabályozási terv részlete

### 3. TERVEZÉSI TERÜLET: 0238/7 helyrajzi számú földrészlet

## *K i v o n a t*

Készült a Képviselő-testület 2017. február 15-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

### Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

A Képviselő-testület - 11 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozta:

### **20/2017. (II. 15.) sz. Önkormányzati Határozat**

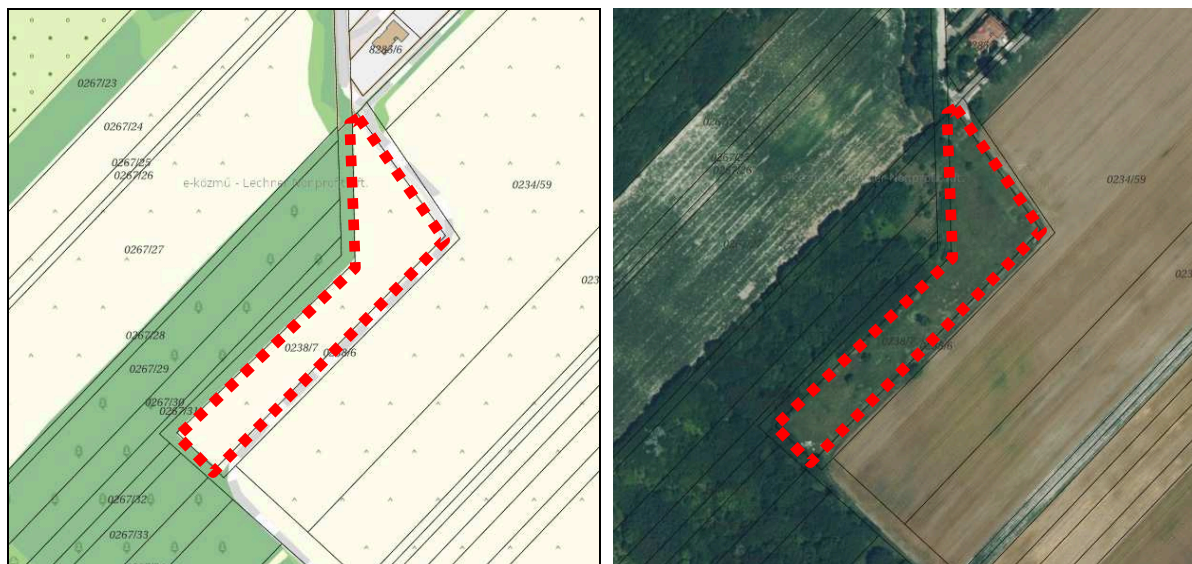
Szigetszentmiklós Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1.a településrendezési eszközök módosításának tervezése az alábbi módosítások figyelembevételével történjen:

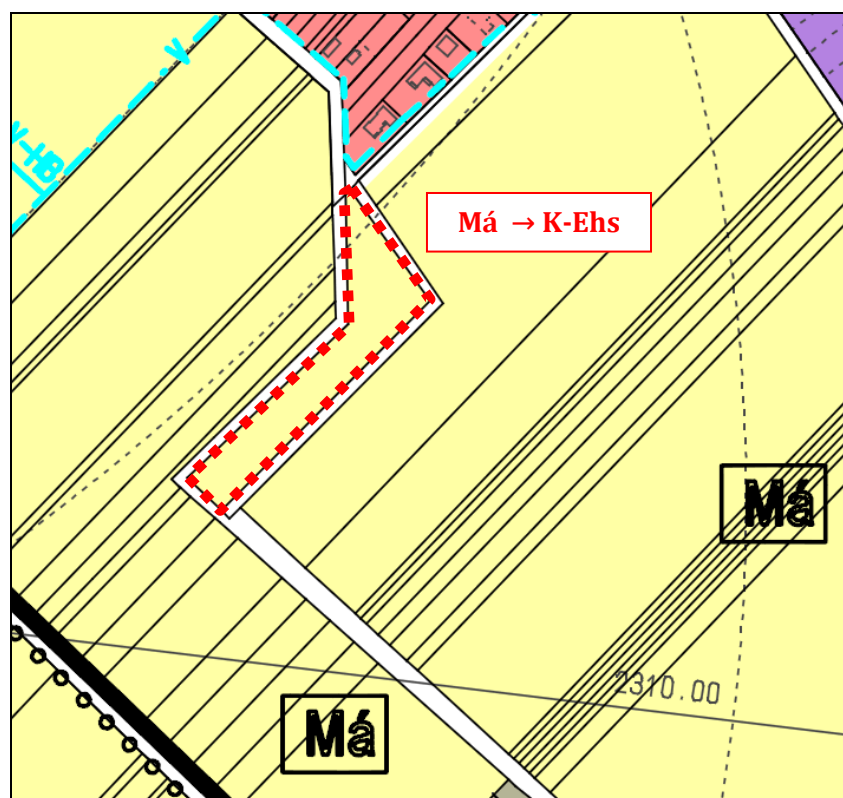
a. a 0238/7 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása különleges, beépítésre szánt terület. A terület tervezéséről korábban hozott 300/2014. (VIII. 27.) sz. Önkormányzati Határozatát visszavonja.

| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás         | Tervezett terület-felhasználás                              |
|---------|----------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 3.      | 0238/7         | 0,73                 | Általános mezőgazdasági terület (Má) | Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület (K-Ehs) |





3. tervezési terület lehatárolása a változással érintett terület jelölésével

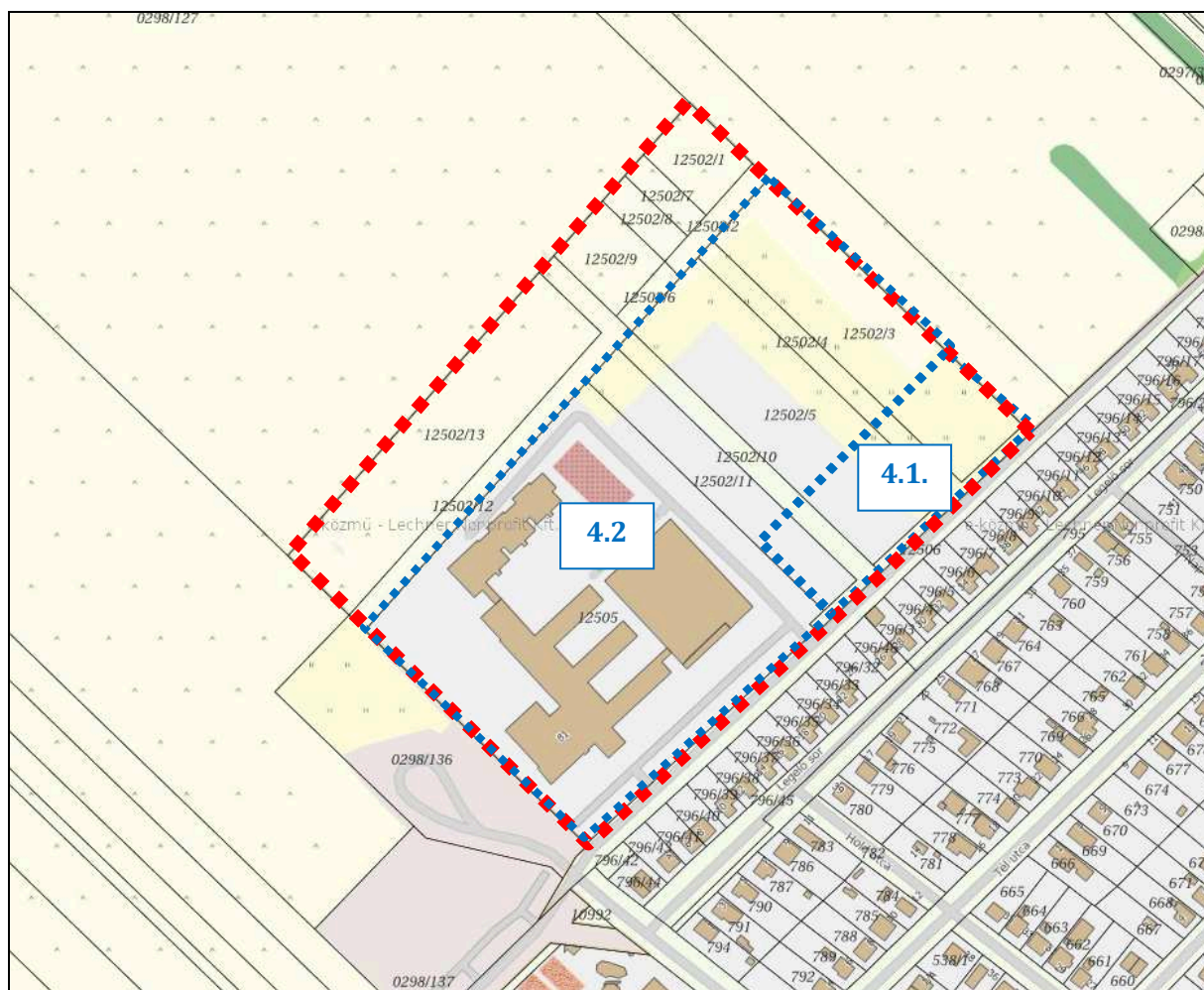


A hatályos településszerkezeti terv részlete

A tervezett módosítás az összefoglalóban a vonatkozó határozat alapján különleges beépítésre szánt területként szerepel, amennyiben azonban az előzetes szakmai egyeztetések alapján ez nem megvalósítható, akkor a területre vonatkozó változás lehetősége - szakmai szempontból - különleges beépítésre nem szánt terület kialakításával is támogatható.

**4. TERVEZÉSI TERÜLET: Szebeni utca – ÁJTI és környezete (TSZT és SZT 29.-j és SZT 34.-j szelvények)**

A tervezési területen belül változással érintett területek: 12502/3-5, 12502/10-11 és 12505 helyrajzi számú ingatlanok.



A 4. tervezési terület lehatárolása a változással érintett területek jelölésével

Jelmagyarázat:

- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ tervezési terület lehatárolása  
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ változással érintett terület jelölése

| sorszám | Helyrajzi szám                     | Terület nagyság (ha) | Meglévő terület-felhasználás         | Tervezett terület-felhasználás |
|---------|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 4.1.    | 12502/3-5<br>12502/10-11           | 1,00                 | Közüti közlekedési terület (Köu)     | Intézményi vegyes terület (Vi) |
| 4.2.    | 12502/3-5<br>12502/10-12,<br>12505 | 4,97                 | Településközpont vegyes terület (Vt) | Intézményi vegyes terület (Vi) |

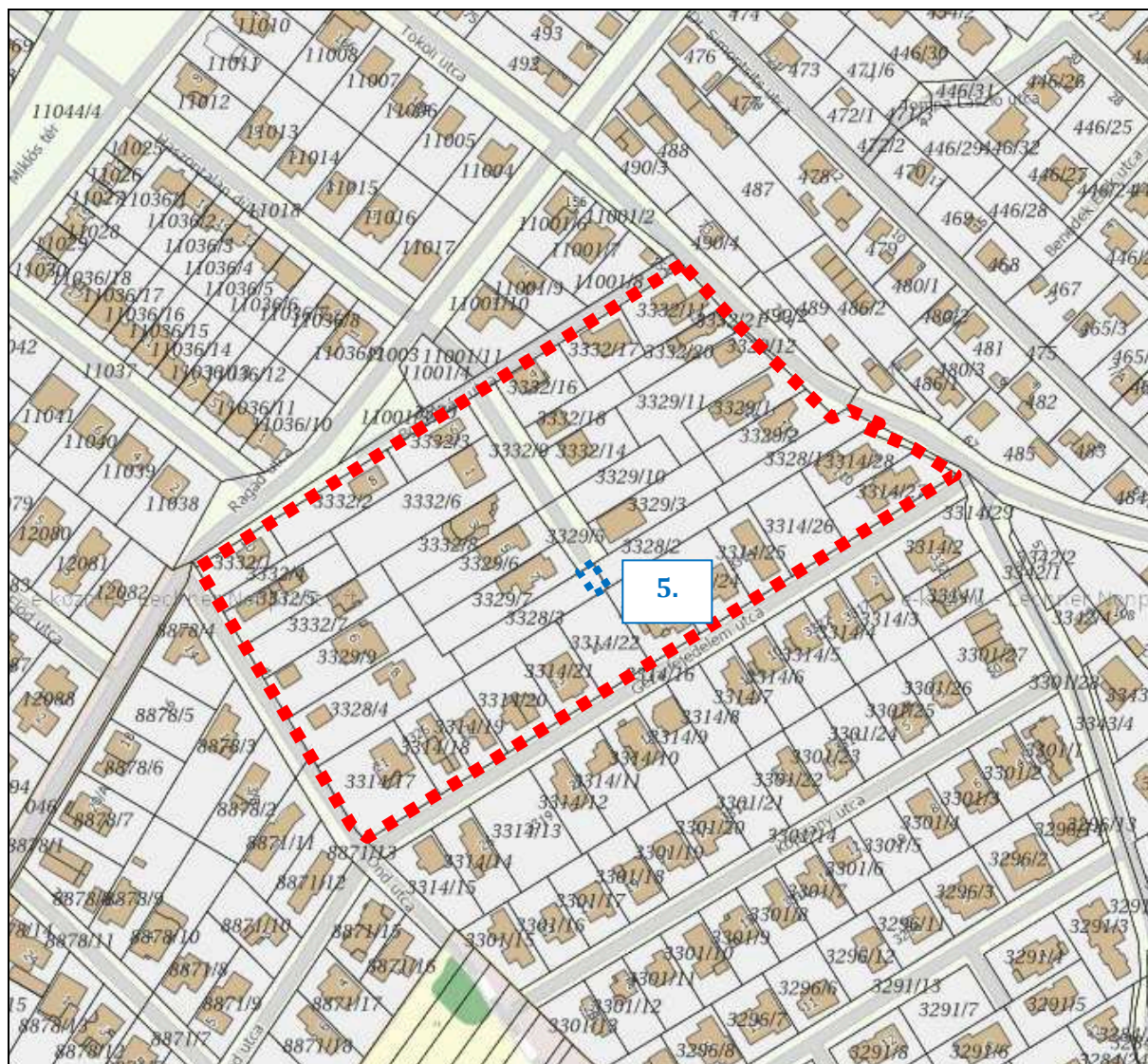






**5. TERVEZÉSI TERÜLET: Tököli utca – Géza fejedelem utca – Ond utca – Borostyán utca által határolt terület (TSZT és SZT 34.-j szelvény)**

A tervezési területen belül változással érintett terület: 3328/3 helyrajzi számú ingatlan.



5. tervezési terület lehatárolása a változással érintett terület jelölésével

Jelmagyarázat:

-  tervezési terület lehatárolása
-  változással érintett terület jelölése

| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás    | Tervezett területfelhasználás    |
|---------|----------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 5.      | 3328/3         | 0,08                 | Kertvárosias lakóterület (Lke) | Közúti közlekedési terület (Köu) |



Az érintett ingatlan egy részének kertvárosias lakóterületből közúti közlekedési területre történő területfelhasználás-változása tervezett.

A hatályos Szabályozási Terv szerinti Köu-5 övezeti jel javítása Lke-8 építési övezetre, valamint a Ragád köz jogi telekhatárának folytatásában az ingatlant útsabályozással terheli. A tervezett útsabályozással a még be nem épített ingatlanok beépítésük kedvezőbben történhet, mivel nem minősülnek fekvő teleknek.

A tervezett módosítással a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv összhangja biztosítható.

## *K i v o n a t*

Készült a Képviselő-testület 2018. május 25-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy: Kérelem 3328/3 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatására**

A Képviselő-testület - egyhangúlag 12 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

### **170/2018. (V. 25.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a 3328/3 hrsz-ú ingatlant nem kívánja megvásárolni.

- az érintett ingatlan Ragád köz délnyugati határvonalától délnyugati irányba eső részét Köu-5 övezetből Lke-8 övezetbe sorolja és telek kiegészítésre alkalmas ingatlannak jelöli ki, valamint a Ragád köz jogi telekhatárának folytatásában az ingatlant útsabályozással terheli.

Felkéri a polgármestert, hogy a Helyi Építési Szabályzat soron következő módosítása során gondoskodjon a változás átvezetéséről és a döntésről tájékoztassa az ingatlan tulajdonosát.

**Határidő:** HÉSZ soron következő felülvizsgálata

**Felelős:** [REDACTED]

**Határidő:** egyéb

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési és Építéshatósági Osztály

Kivonatról értesül: [REDACTED]

[REDACTED]  
jegyző

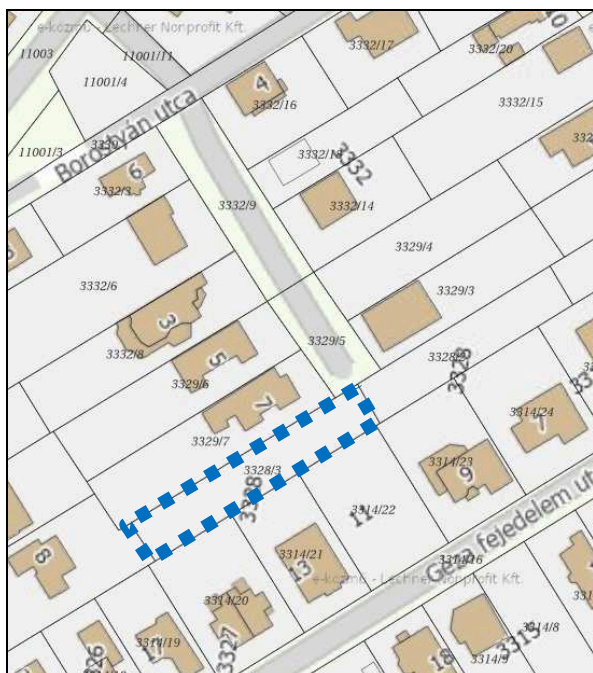
[REDACTED]  
polgármester

A kivonat hiteles:

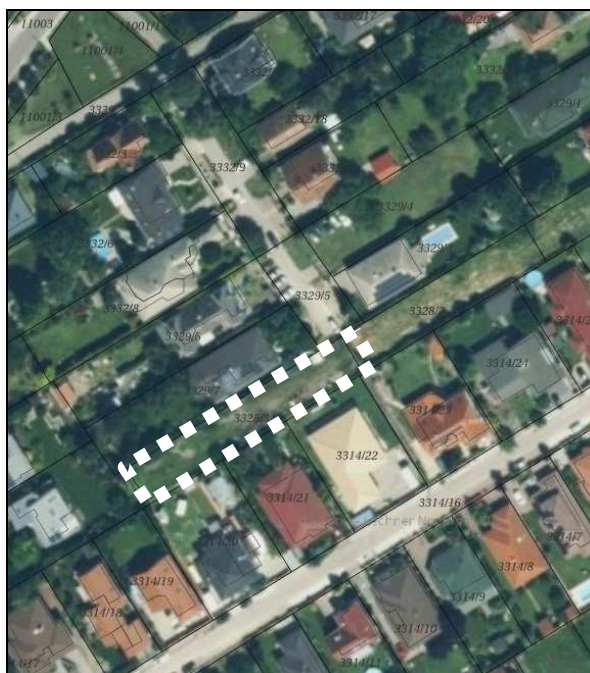
Szigetszentmiklós, 2018. május 25.

[REDACTED]  
jegyzőkönyvvezető

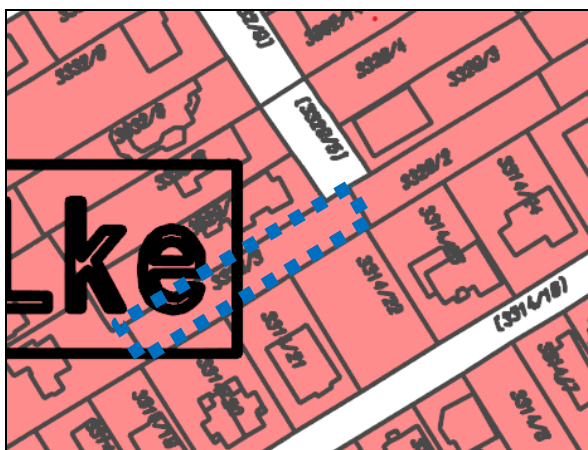
**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a 3328/3 helyrajzi számú ingatlan kertvárosias lakóterülete egy részének közúti közlekedési területre történő módosítása



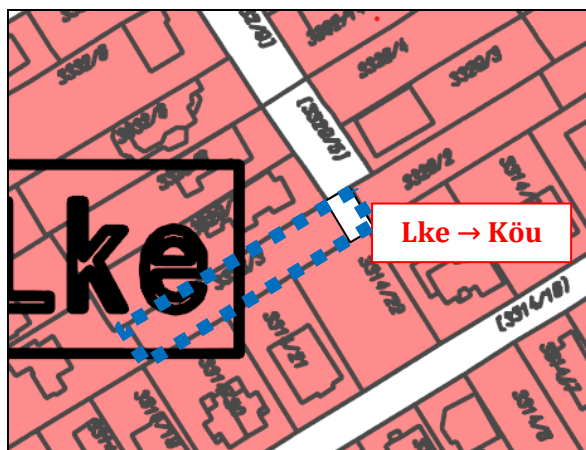
Az alaptérkép részlete a változással érintett terület jelölésével



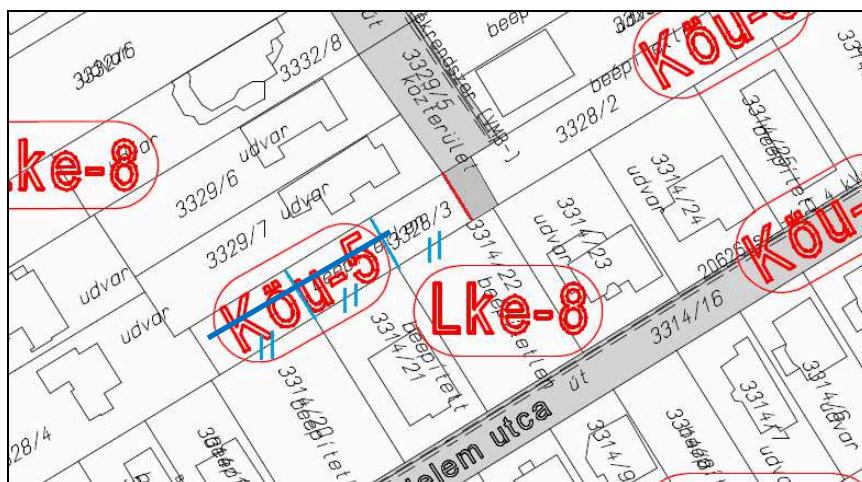
Légifotó a változással érintett terület jelölésével



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A településszerkezeti terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítások jelölésével





A 3247/26 helyrajzi számú ingatlan Köu-4 –helyi gyűjtőút-közúti közlekedési terület övezetbe sorolt. Az építési engedélytől eltérően épített épület fennmaradása és továbbépítése miatt javasolt telekalakítással az érintett területrészt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolni, valamint a 8613 hrsz-ú útból terület vásárlásával a kialakult állapotot rendezni.

A Köu-4 szabályozási szélessége 22 méter. Az érintett szakasz a Présház utca szabályozása, ami a 38-as és a 34-es SZT lapon szabályozott. Az érintett ingatlan a kiszabályozott utca Határ úti csomópontjában van. Abban az esetben, ha ez a Határ úti csomópont megszüntetésre kerül, gondoskodni szükséges egy újabb nyomvonalról, csomóponttól, a közlekedési hatósággal egyeztetett módon

Lehetséges új nyomvonal a 22 méter széles útszabályozáshoz a Datolya utca kiszélesítése:



### K i v o n a t

Készült a Képviselő-testület 2022. március 3-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy: HÉSZ és Szabályozási terv módosítása A 3247/26 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának Köu-4-ről Gksz-15-re, valamint a 3247/29, 3247/7-11, 3247/19-22, és a 3247/14 hrsz ingatlanok övezeti besorolásának Gksz-4-ről Gksz-15-re építési övezetre**

A Képviselő-testület - egyhangúlag 10 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

#### 58/2022. (III. 3.) sz. Önkormányzati Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a 3247/26 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását Köu-4-ről Gksz-15 – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosítja,
2. a 3247/29, 3247/7, 3247/8, 3247/9, 3247/10, 3247/11, 3247/19, 3247/20, 3247/21, 3247/22, és a 3247/14 hrsz – ú ingatlanok besorolását Gksz-4-ről Gksz-15-re módosítja,
3. a Datolya utcától a Gyári útig a Köu-4 gyűjtőúti szabályozást megszünteti, és az áthelyezi a Datolya utca nyomvonalára.
4. felkéri a tervezőt, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetét a módosítást építse be.
5. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonos tájékoztatására és szükséges intézkedések megtételére.

Felelős:

Határidő: 2022.12.31.

Végrehajtásért felelős: Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül:

Jegyző

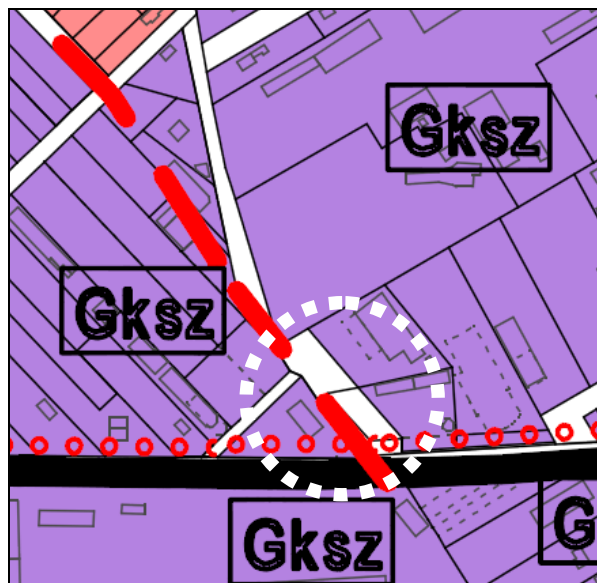
polgármester

A kivonat hiteles:

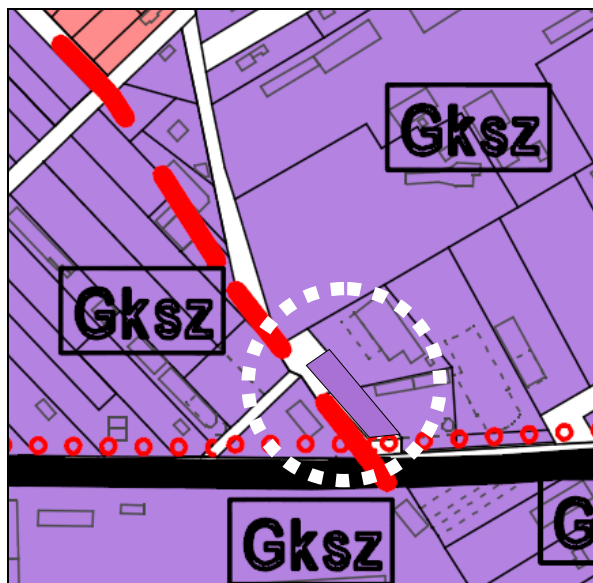
Szigetszentmiklós, 2022. március 3.

Jegyzőkönyvvezető

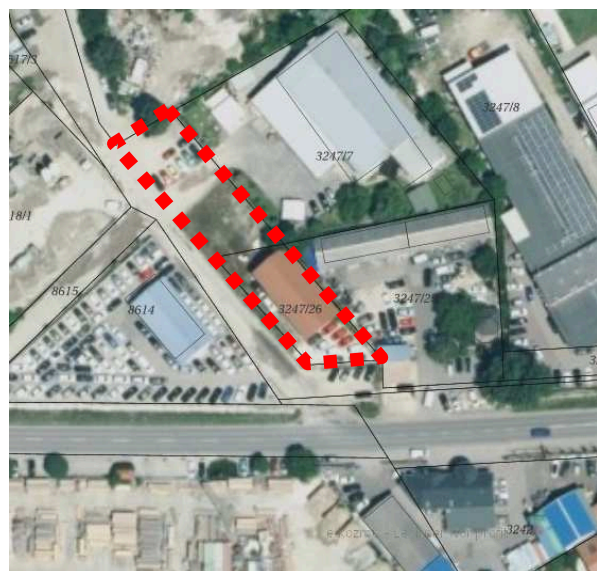




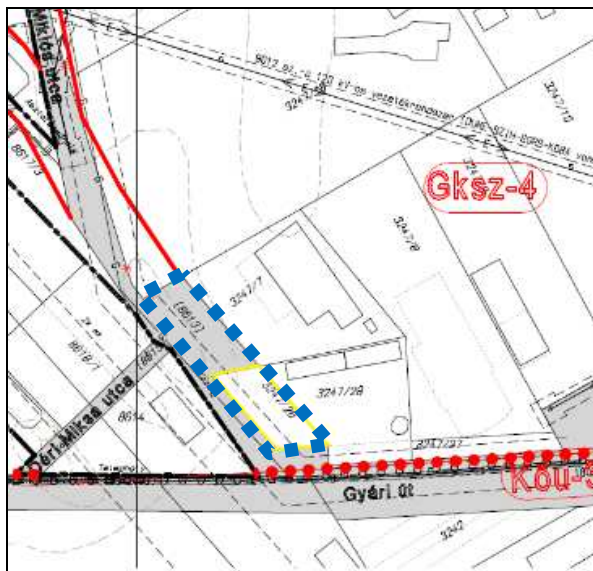
A hatályos településszerkezeti terv részlete



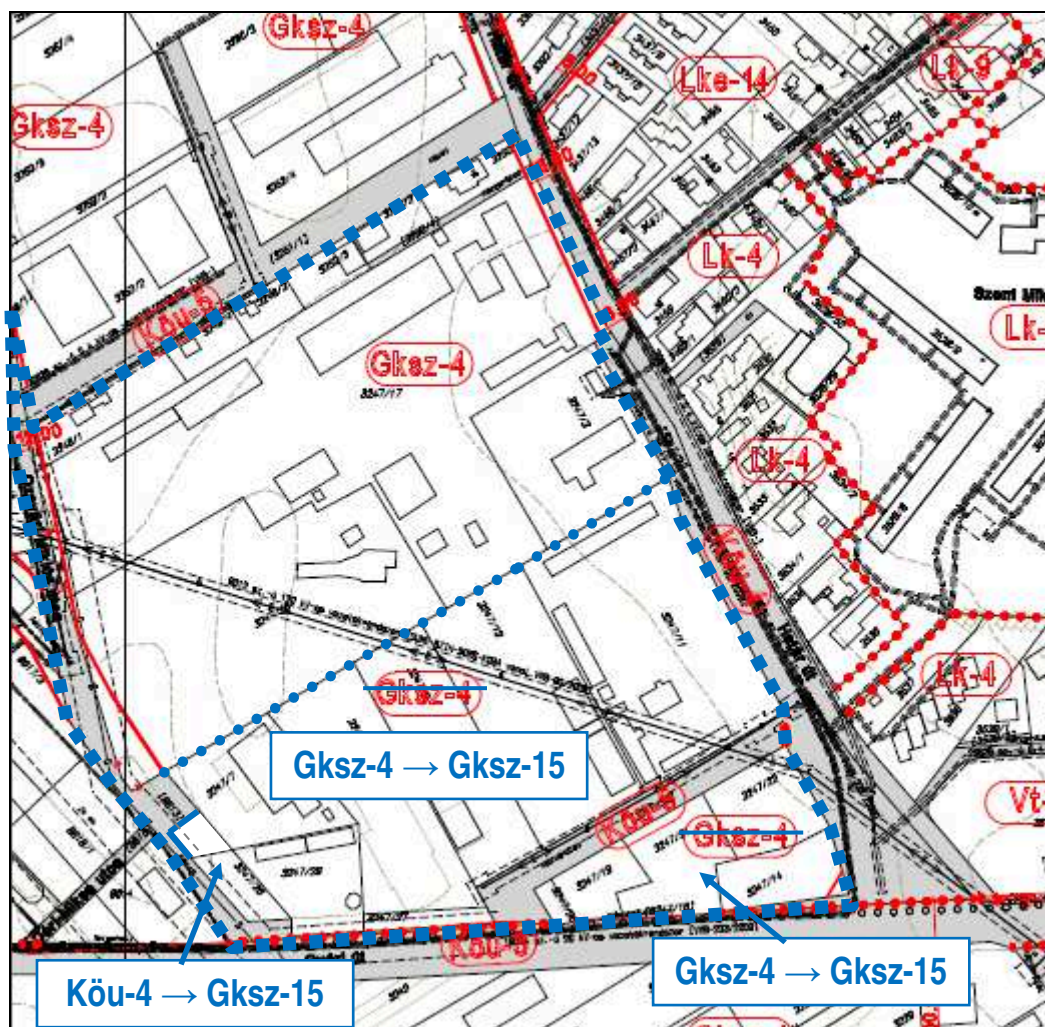
A településszerkezeti terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



Légifotó a változással érintett területről



A hatályos szabályozási terv részlete

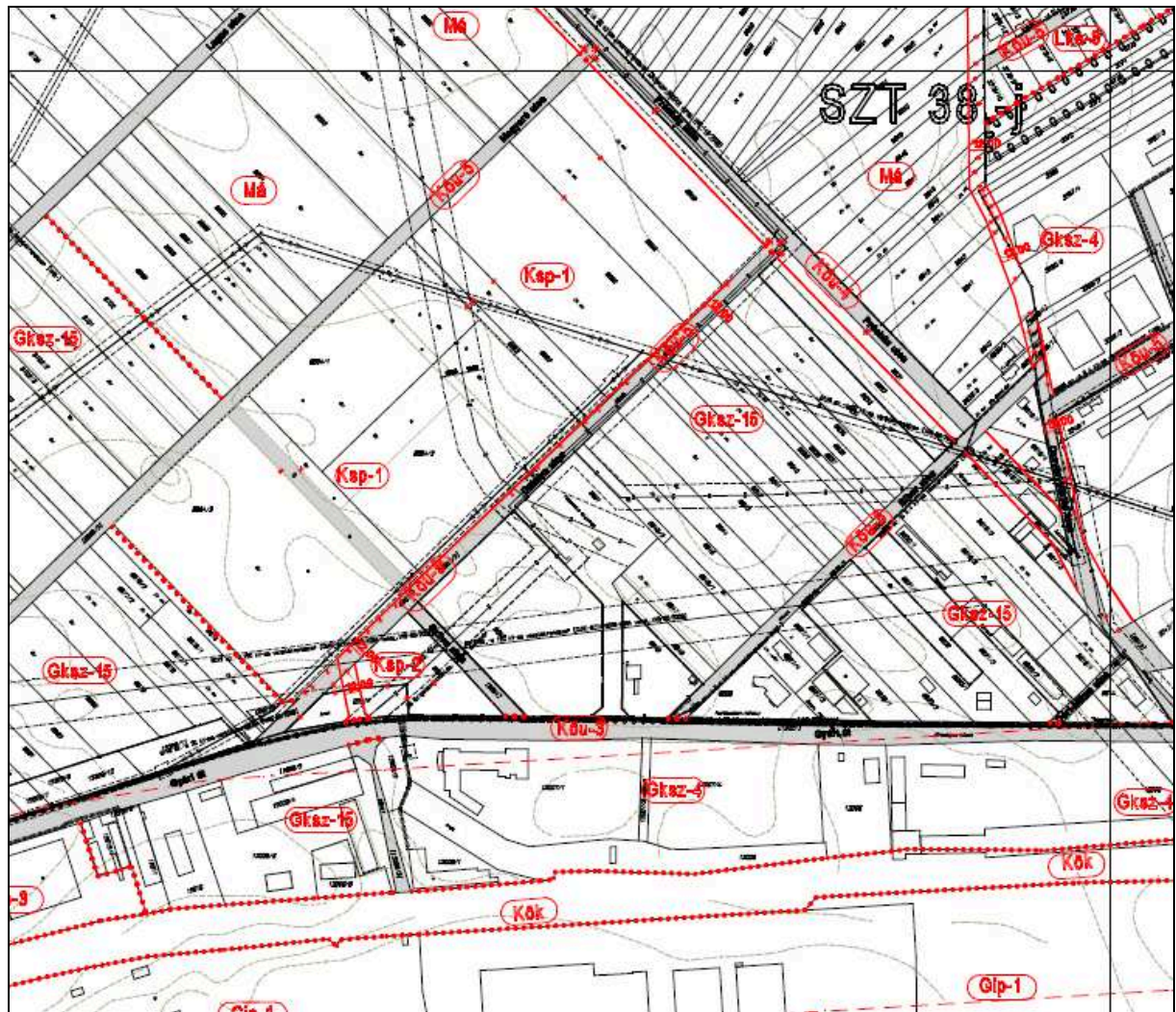


A szabályozási terv részlete a tervezett módosítások jelölésével

Jelmagyarázat:

- tervezett szabályozási vonal
- tervezett övezethatár
- Gksz-4 → Gksz-15 tervezett építési övezet módosítás



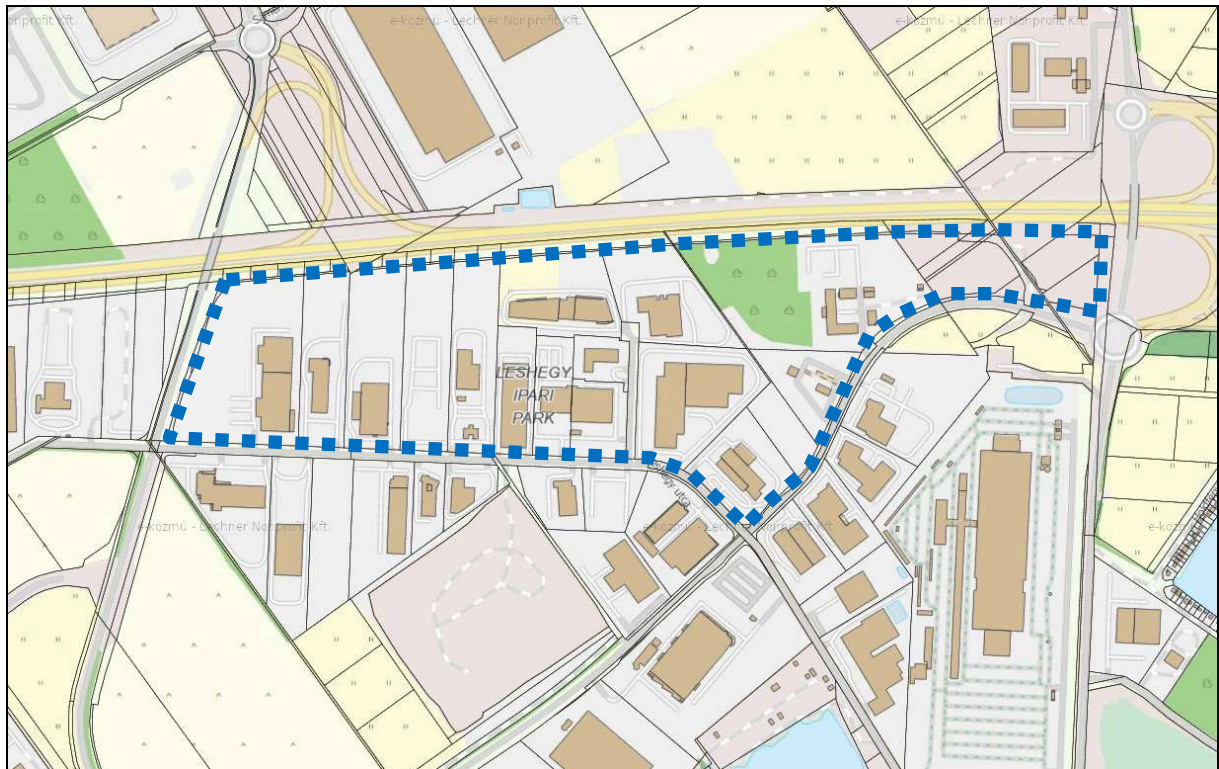


A szabályozási terv részlete a gyűjtőút szabályozására vonatkozóan

**7. TERVEZÉSI TERÜLET:** M0 autópálya – Kántor István dűlő – Kántor utca – Leshegy utca – Csepel-szigeti gerincút által határolt terület (TSZT és SZT 12.-j és 18.-j szelvények)

A tervezési területen belül változással érintett terület: 12201/3, 12203/3, 12205/3, 12207/8, 12209/6, 12217/4, 12217/7-10, 12217/13, 12217/21-22, 12220, 12221/5 és 12221/7 helyrajzi számú ingatlanok.

| sorszám | Helyrajzi szám                                                                                                     | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás                        | Tervezett területfelhasználás        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 7.      | 12201/3, 12203/3, 12205/3, 12207/8, 12209/6, 12217/4, 12217/7-10, 12217/13, 12217/21-22, 12220, 12221/5 és 12221/7 | 2,42                 | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) | Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) |



7. tervezési terület lehatárolása a tervezési terület jelölésével

A 20/2018. (VIII.09.) sz. önkormányzati rendelettel módosított HÉSZ 5. számú mellékletében meghatározásra került az egyes gazdasági kereskedelmi, szolgáltató és ipari övezetekben végezhető bejelentés és telepengedély köteles tevékenységek összefoglaló táblázata. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése alapján a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

**A kérelemmel érintett ingatlanon az alábbi tevékenység végzésének a lehetőségét kéri a Fémmegmunkálás:**

Ebbe a szakágazatba tartozik:

- a fém munkadarabok fűrése, esztergálása, marása, szikraforgácsolása, gyalulása, tükrösítése, üregelezése, kiegyensúlyozása, fűrészelése, köszörülése, élezése, hegesztése, egyéb



összekapcsolása stb.

- vágás, írás fémre lézerrel

**Fémalakítás, porkohászat**

Ebbe a szakágazatba tartozik:

- fémkovácsolás, -sajtolás, -kivágás és -hengerlés

- a porkohászat: fémtárgyak gyártása közvetlenül fémporból, hőhatással (szinterelve) vagy nyomással

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a Leshegyi Ipari Parkban gyártói tevékenység végzésének engedélyezéséhez a területfelhasználást és az építési övezeti besorolás módosítása tervezett az ÁTI Sziget Ipari Parkkal megegyező területfelhasználásra és építési övezetre, az abban végezhető tevékenységekkel. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás módosítása egyéb ipari gazdasági területre, valamint Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeti besorolás módosítása Gip-1 egyéb ipari gazdasági terület építési övezetre.

## *K i v o n a t*

**Készült** a Képviselő-testület 2022. április 27-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása - A 12217/4 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása Gksz-5-ről ipari gazdasági Gip-1 övezetre

A Képviselő-testület - 7 igen szavazattal, 1 nem szavazat mellett - az alábbi határozatot hozta:

### **128/2022. (IV. 27.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a „Leshegy Ipari Park” területén a Csepel-szigeti gerincút halásztelki ága és a Csepeli út között fekvő ingatlanok - közte a kérelemmel érintett 12217/4 hrsz-ú ingatlan- övezeti besorolásának Gksz-5-ről ipari gazdasági Gip-1 övezetbe történő módosítását támogatja.

2. a szabályozási terv felülvizsgálata során tervező vizsgálja meg az ipari gazdasági övezet szabályozási paramétereinek lehetőségét és tegyen javaslatot.

3. tervező javaslatát a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetébe építse be.

4. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosok tájékoztatására.

**Felelős:** [redacted]

**Határidő:** 2022. 12. 31.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: [redacted]

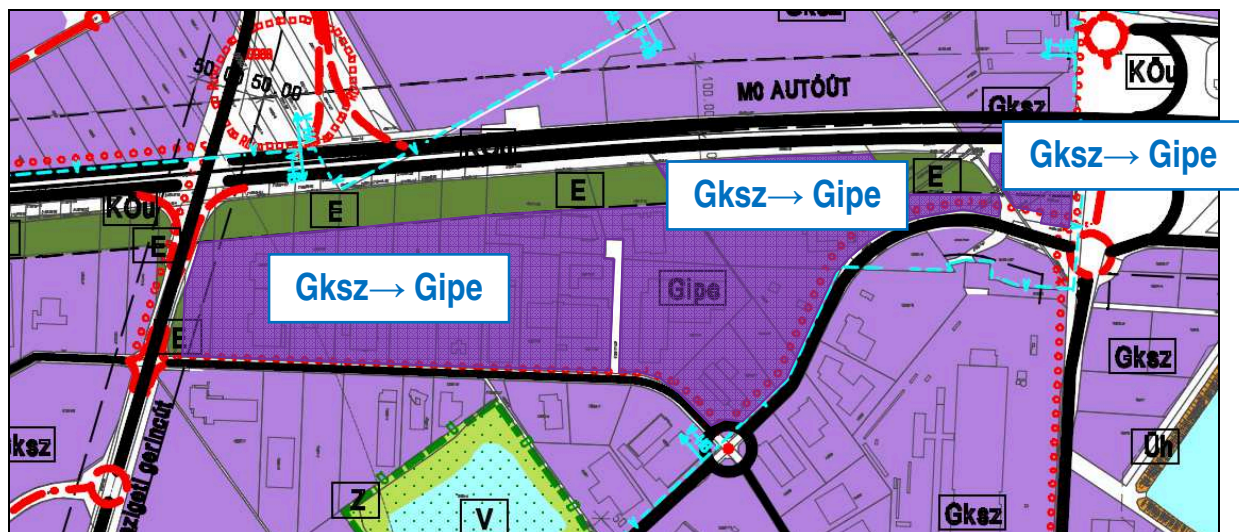
[redacted]  
*jegyző*

[redacted]  
*polgármester*

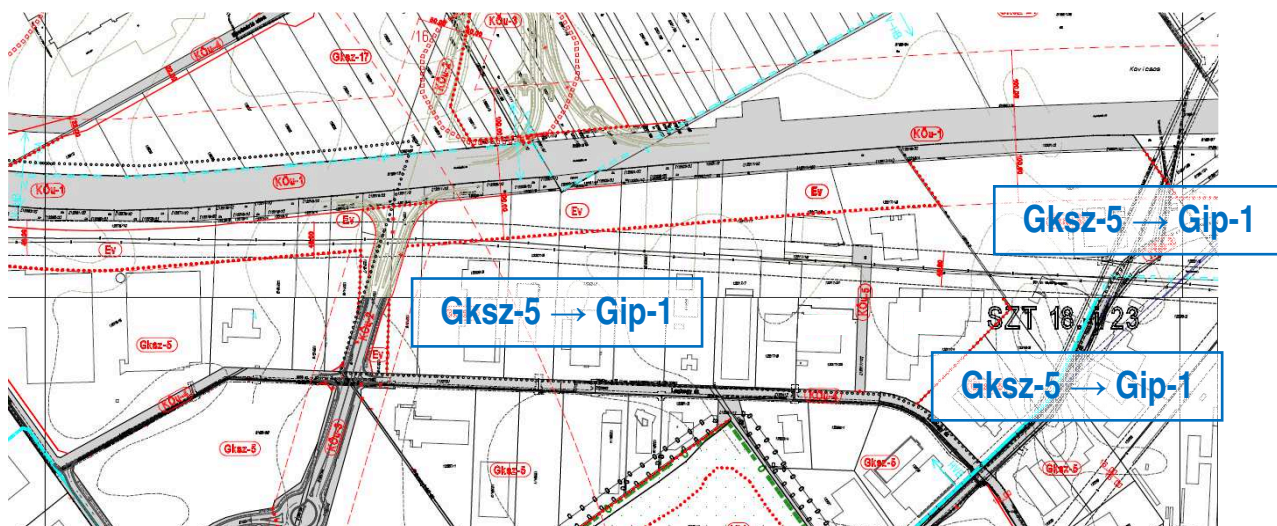
A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2022. április 27.

[redacted]  
jegyzőkönyvvezető



A településszerkezeti terv részlete a tervezési terület és a módosítással érintet terület jelölésével



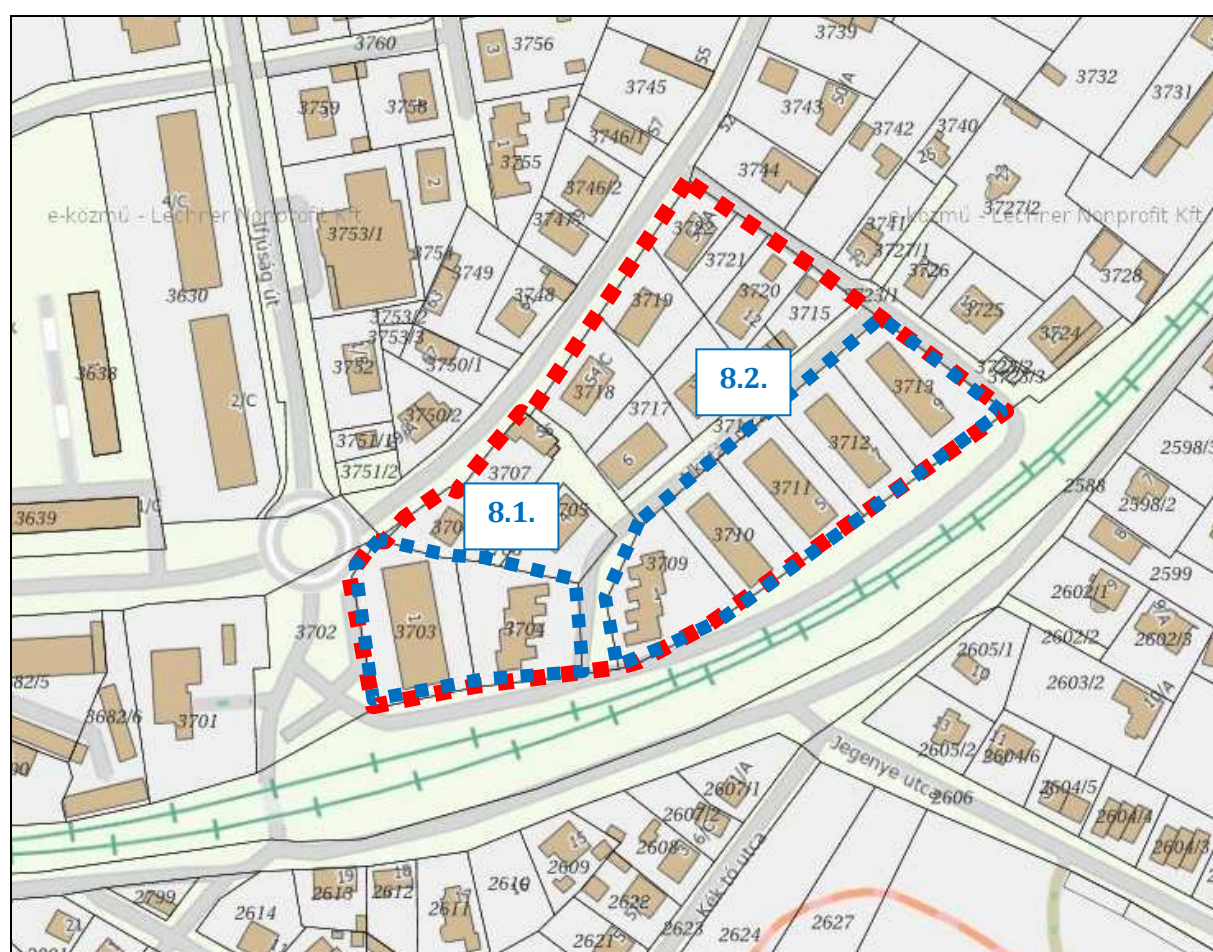
A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



**8 TERVEZÉSI TERÜLET:** Alkotás utca – Alkotás köz – Ifjúság tér – Szilágyi Lajos utca által határolt terület (TSZT és SZT 30.-j szelvény)

A tervezési területen belül változással érintett terület: 3703-3704 és 3709-3713 helyrajzi számú ingatlanok.

| sorszám | Helyrajzi szám               | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás    | Tervezett területfelhasználás |
|---------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 8.1.    | 3703, 3704                   | 0,97                 | Kertvárosias lakóterület (Lke) | Kisvárosias lakóterület (Lk)  |
| 8.2.    | 3709, 3710, 3711, 3712, 3713 | 0,97                 | Kertvárosias lakóterület (Lke) | Kisvárosias lakóterület (Lk)  |

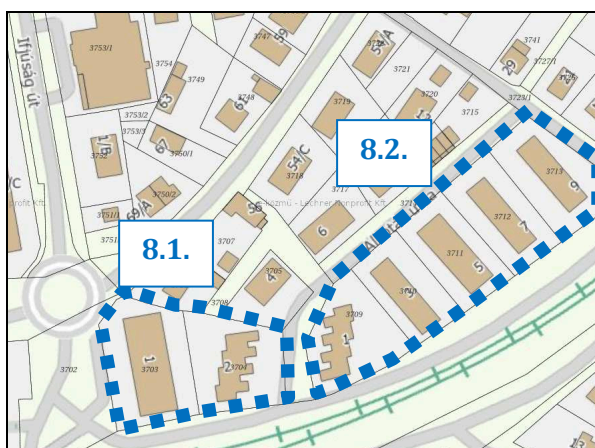


8. tervezési terület lehatárolása a változással érintett területek jelölésével

Jelmagyarázat:

- ■ ■ ■ ■ tervezési terület lehatárolása
- ■ ■ ■ ■ változással érintett terület jelölése

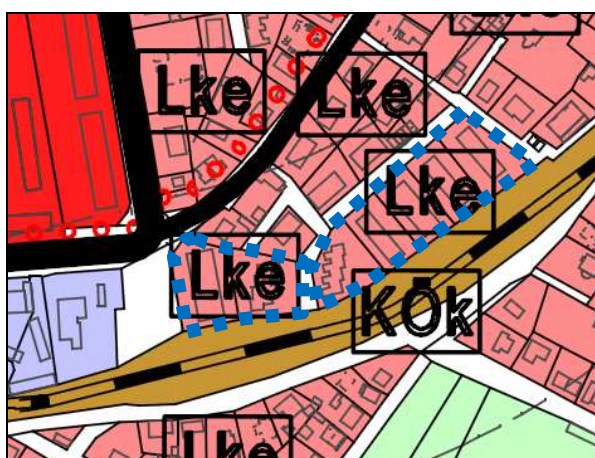
**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** 3703-3704 és 3709-3713 hrsz. ingatlanok területfelhasználás-módosítása kertvárosias lakóterületről kisvárosias lakóterületre, valamint az építési övezet módosítása Lke-4 kertvárosias lakóterület építési övezetről Lk-4 kisvárosias lakóterület építési övezetre, továbbá az építési övezeti jelek feltüntetése



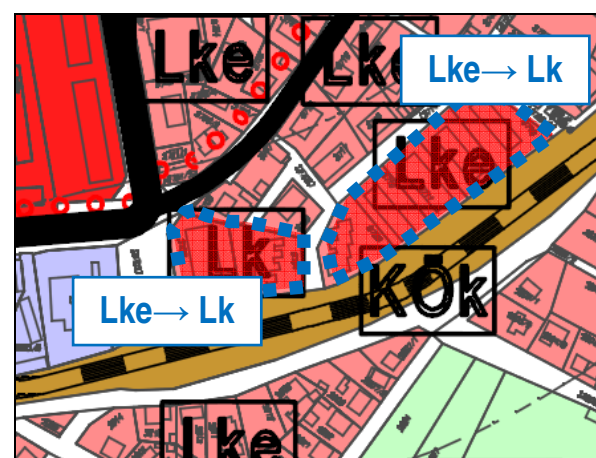
Az alaptérkép részlete a változással érintett terület jelölésével



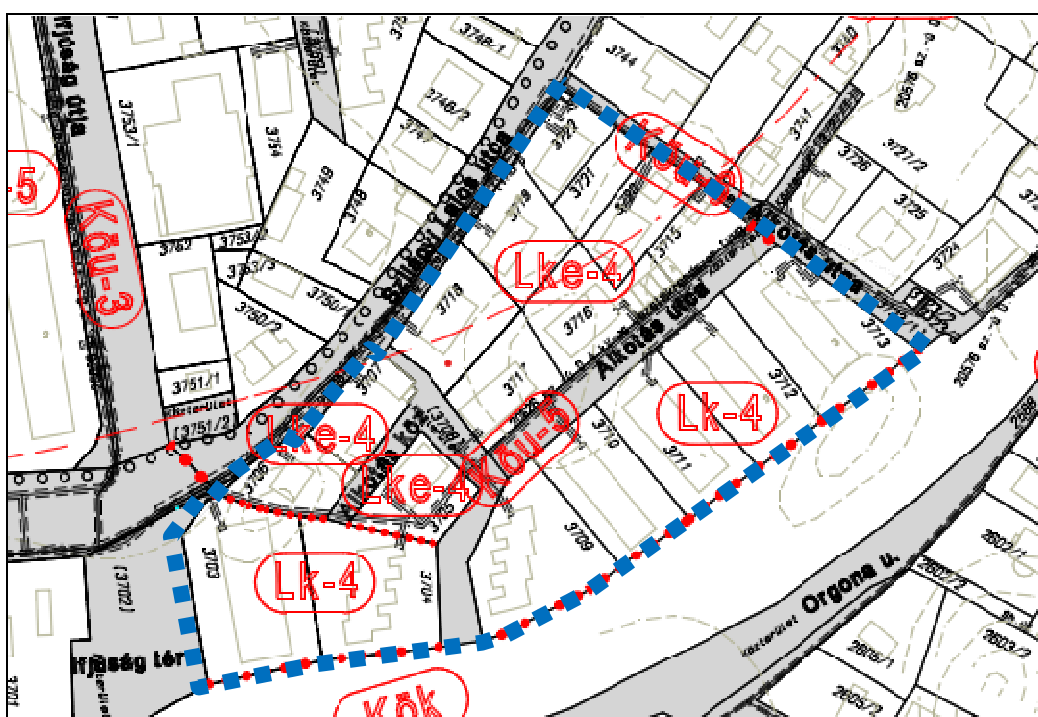
Légifotó a változással érintett terület jelölésével



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A településszerkezeti terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



A tervezett szabályozási terv részlete



## KIVONAT

**Készült:** Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 18. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

A Képviselő-testület - 8 igen szavazattal, 4 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 404/2025. (VII.18.) határozata a Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata- – egyeztetési dokumentáció elfogadásáról**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – egyeztetési dokumentáció elfogadása” című napirendről jelen ülésen nem hoz döntést, azt 2025. szeptemberében a Gazdasági Bizottság, valamint a Képviselő-testület ülésén tárgyalja újra, az alábbi javaslatok figyelembevételével:

- a tárgyi előterjesztés 2. melléklete szerinti, „HÉSZ MÓDOSÍTÁS - TERVEZET” elnevezésű dokumentumban a 10/A. § a), j) pontok törlésre kerüljenek,
- a 1290 helyrajzi számú terület kerüljön be a zöldfelületek közé,
- a tárgyi előterjesztés 3. melléklete szerinti tervezett változások tekintetében, különösképp
  - a 9. sorszámmal jelzett, 053/1 hrsz-ú területnél kerüljön megvizsgálásra a terület különleges rekreációs területté történő átminősítésének szükségessége,
  - a 8.1., 8.2. sorszámmal jelzett területek esetében annak megvizsgálása, célszerű-e a területek átminősítése,
  - a 2.2. sorszámmal jelzett, Lakihegyi Almáskert utcánál a 12117 hrsz-ú ingatlan közúti terület legyen.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2025. szeptember 30.

jegyző

polgarmester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

jegyzőkönyvvezető







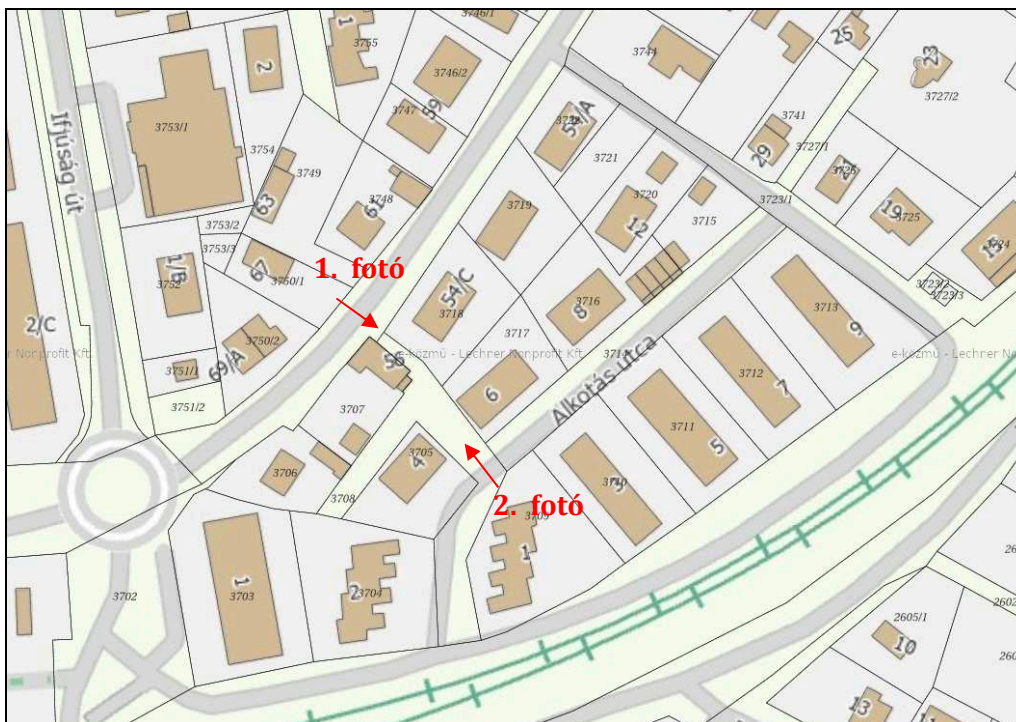
*Fotó az Alkotás közről az Alkotás utca felől (1. fotó)*  
<https://www.google.com/maps>



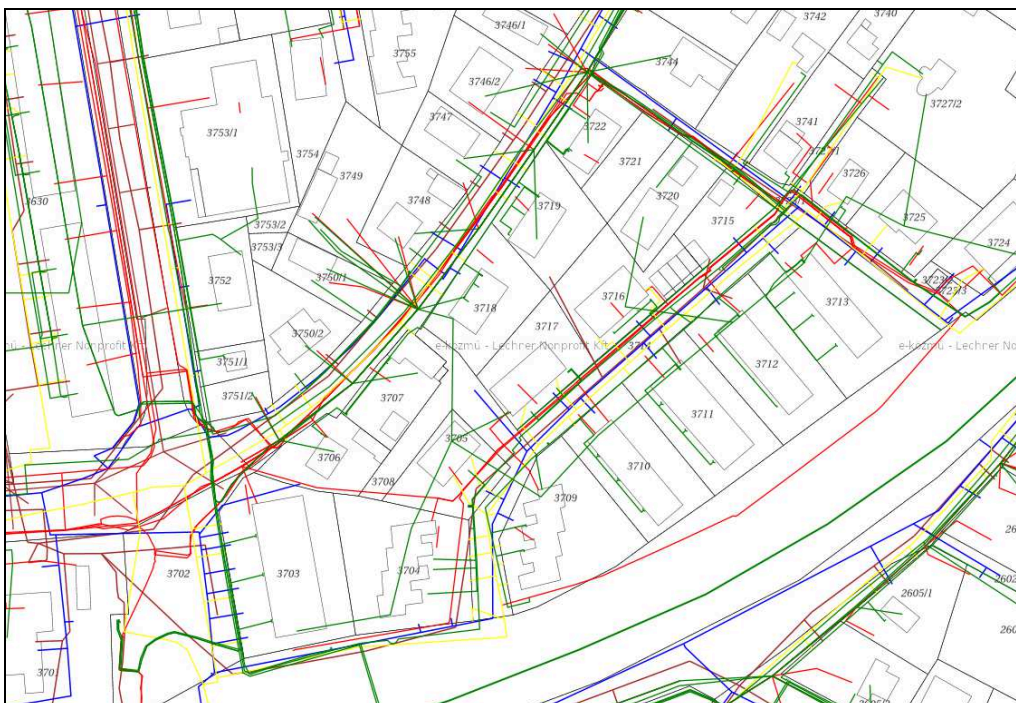
*Fotó az Alkotás közről a Szilágyi Lajos utca felől (2. fotó)*  
<https://www.google.com/maps>

Az Alkotás köz jelenlegi állapotában két irányból is kerítéssel elzárt terület, közterületi funkcióját nem tölti be, nem átjárható.





Az eredetileg tervezett módosítás alapján javasolt a következő településrendezési eljárás - az új településterv készítése - során a teljes területet (Alkotás utca – HÉV-vonal – Ifjúság tér – Szilágyi Lajos utca által határolt terület) megvizsgálni és a jelenleg kialakult meglévő állapotnak megfelelően településrendezési szempontból részletesen elemezni, hogy valóban célszerű-e a területek átminősítése, illetve az érintett közművek kiváltása.



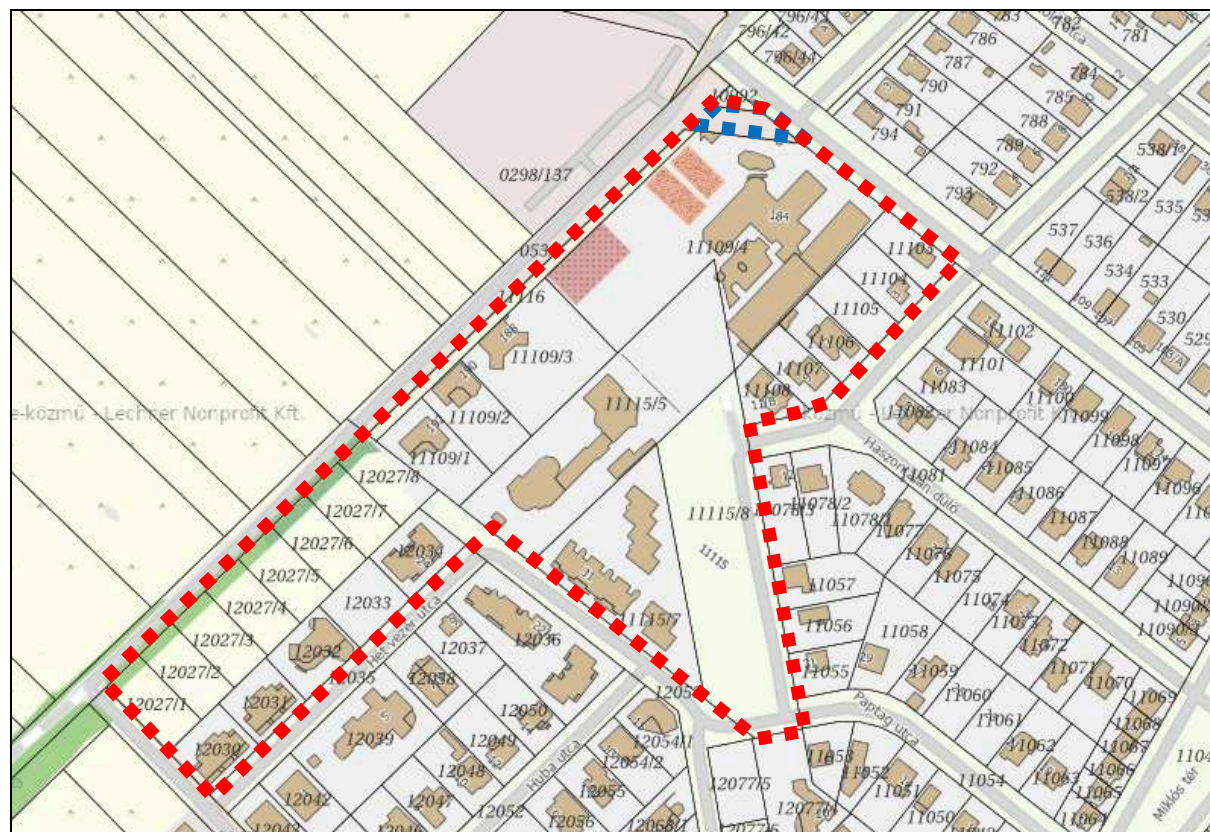
*Közmű adatszolgáltatás (E-TÉR alapján) a 8. tervezési terület és környezetére vonatkozóan*

**JAVASLAT:** A 8.1., 8.2. sorszámmal jelzett területek kisvárosias lakóövezetbe sorolása ügyében lakossági kérelem nem érkezett, ezért az övezeti átsorolás célszerűségét jelen eljárásban nem, csak a HÉSZ soron következő, átfogó felülvizsgálata során célszerű megvizsgálni.

**9. TERVEZÉSI TERÜLET:** Tököli út – Eklézsia utca – Felsőpáskom utca- Paptag utca – Hétvezés utca – Honfoglalás utca – Tököli út által határolt terület (TSZT és SZT 34.-j szelvény)

A tervezési területen belül változással érintett terület: 053/1 helyrajzi számú ingatlan.

| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás      | Tervezett területfelhasználás       |
|---------|----------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 9.      | 053/1          | 0,04                 | közüti közlekedési terület (Köu) | Különleges rekreációs terület (Kre) |



9. tervezési terület lehatárolása a tervezési terület és a változással érintett terület jelölésével

Jelmagyarázat:

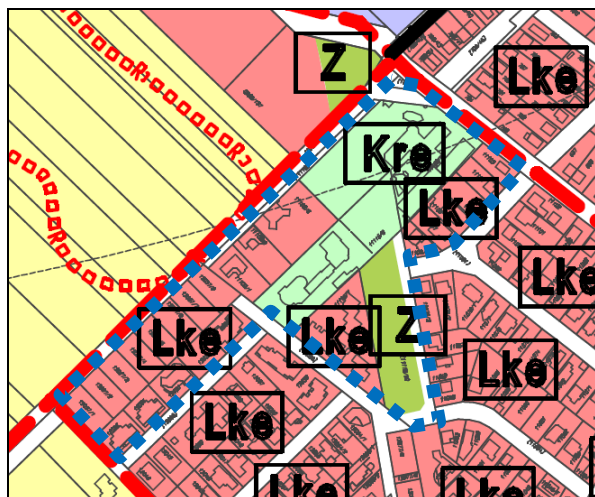
- ■ ■ ■ ■ tervezési terület lehatárolása
- ■ ■ ■ ■ változással érintett terület jelölése

Az 053/1 helyrajzi számú terület Oázis Wellness Park területéhez kerített területrészét érinti a tervezett módosítás (a 10992 helyrajzi szám alatti terület és az Oázis jelenlegi telekhatára közötti területrész)

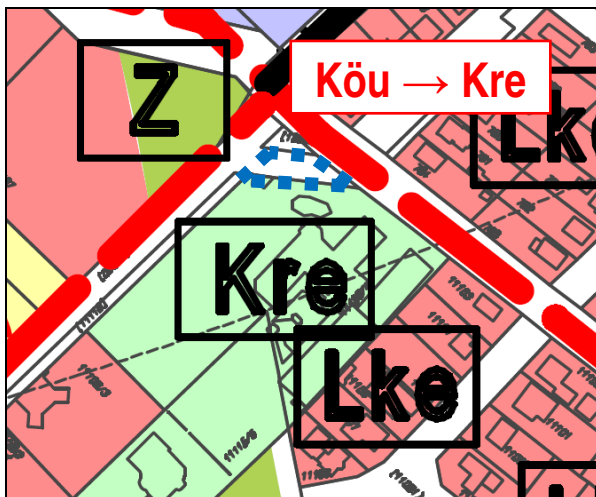
Az 053/1 helyrajzi számú terület a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában áll, de nem állami közút, hanem a települési úthálózat része, helyi érdekű út.

Először kezdeményezni kell a területrész önkormányzathoz történő átadását és ezt követően lehetne az Oázis területéhez csatolni a területrész, a telekhatár rendezése érdekében.

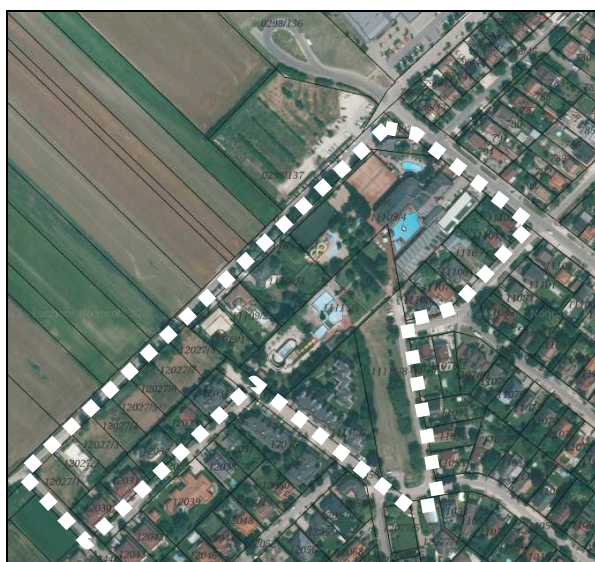




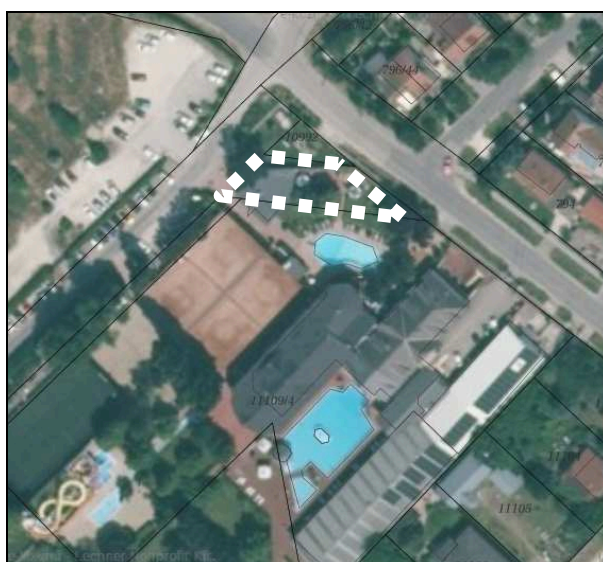
A hatályos településszerkezeti terv részlete a tervezési terület jelölésével



A településszerkezeti terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



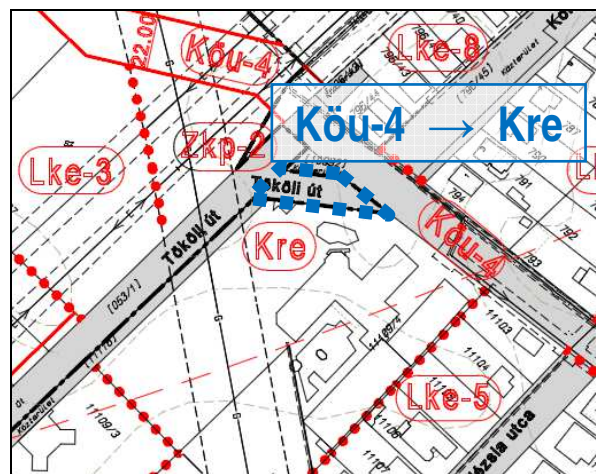
Ortofotó a tervezési területről



Ortofotó a változással érintett területről



A hatályos szabályozási terv részlete a tervezési terület jelölésével



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

## KIVONAT

**Készült:** Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 18. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

A Képviselő-testület - 8 igen szavazattal, 4 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 404/2025. (VII.18.) határozata a Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata- – egyeztetési dokumentáció elfogadásáról**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – egyeztetési dokumentáció elfogadása” című napirendről jelen ülésen nem hoz döntést, azt 2025. szeptemberében a Gazdasági Bizottság, valamint a Képviselő-testület ülésén tárgyalja újra, az alábbi javaslatok figyelembevételével:

- a tárgyi előterjesztés 2. melléklete szerinti, „HÉSZ MÓDOSÍTÁS - TERVEZET” elnevezésű dokumentumban a 10/A. § a), j) pontok törlésre kerüljenek,
- a 1290 helyrajzi számú terület kerüljön be a zöldfelületek közé,
- a tárgyi előterjesztés 3. melléklete szerinti tervezett változások tekintetében, különösképp
  - a 9. sorszámmal jelzett, 053/1 hrsz-ú területnél kerüljön megvizsgálásra a terület különleges rekreációs területté történő átminősítésének szükségessége,
  - a 8.1., 8.2. sorszámmal jelzett területek esetében annak megvizsgálása, célszerű-e a területek átminősítése,
  - a 2.2. sorszámmal jelzett, Lakihegyi Almáskert utcánál a 12117 hrsz-ú ingatlan közúti terület legyen.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2025. szeptember 30.

\_\_\_\_\_  
jegyző

\_\_\_\_\_  
polgármester

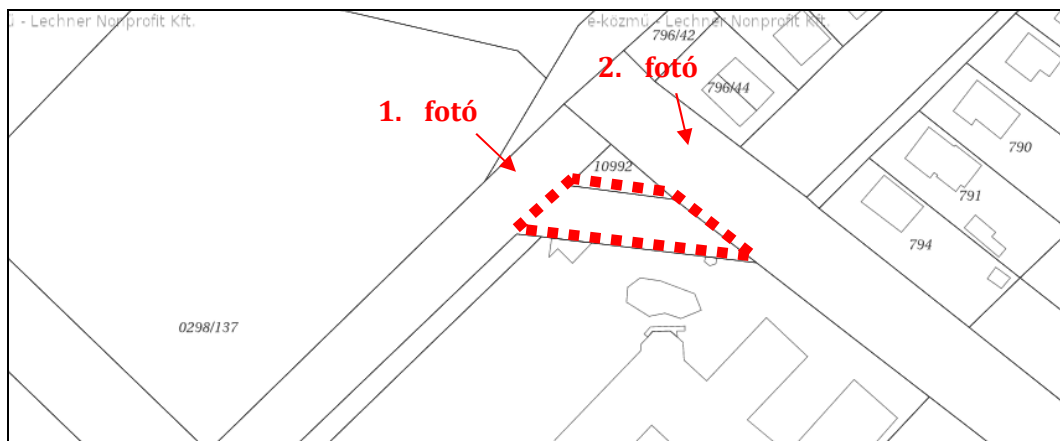
A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

\_\_\_\_\_  
jegyzőkönyvvezető







Fotó a tervezési területről a Tököli út felől (1. fotó)  
<https://www.google.com/maps/>



Fotó a tervezési területről a Tököli utca felől (2. fotó)  
<https://www.google.com/maps/>



*Az érintett terület közműellátása*

*<https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>*

A 053/1 hrsz-ú ingatlan egy részének „Köu-4” övezeti besorolásáról „Kre” övezetre módosítását az alábbi tényezők indokolják:

A Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság kérelmet terjesztett elő hivatkozással a 2024. március hó 13. napján megtartott háromoldalú egyeztetésre, a Szigetszentmiklós külterület 053/1 hrsz alatti ingatlan jogi helyzetének rendezése ügyében.

Az Oázis Wellness Kft. az ingatlan területéből 399 m<sup>2</sup> területet jogcím nélkül használ, azon az Oázis Wellness Kft. működése szempontjából kiemelt fontosságú felépítmény található.

Az Oázis Wellness Kft. az egyeztetésen szóban is, valamint az egyeztetést megelőzően írásban is tájékoztatta az MNV Zrt.-t, hogy meg kívánja vásárolni a jogcím nélküli használattal érintett területet, majd ezt követően telekalakítási eljárás folytán a saját területéhez kívánja csatolni, azonban ez a HÉSZ-ben szabályozott övezeti besorolásokra tekintettel nem lehetséges, mivel a szóban forgó ingatlanok különböző övezeti besorolású területként vannak szabályozva.

2024. március hó 13. napján háromoldalú egyeztetés került megtartásra az Oázis Wellness Kft., Szigetszentmiklós Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat), valamint az MNV Zrt. között a kialakult jogi helyzet megoldásának hatékony előmozdításának céljából.



Ikt.sz.: MNV/01/35984/2025

MNV | MAGYAR NEMZETI  
VAGYONKEZELŐ ZRT.  
VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG

1519  
„Kizárólag elektronikus úton megküldött levél”

Ikt.sz.: MNV/01/5326/.../2024

Ügyintéző: [REDACTED]

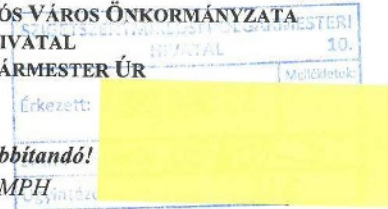
Tel.: +36 1 237-4400/2314

Email: [REDACTED]

Hivatkozási szám: 09/13-4/2023.

Kérjük, válaszelevelében szíveskedjen az  
iktatószámra hivatkozni!

SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
NAGY JÁNOS POLGÁRMESTER ÚR  
RÉSZÉRE



Hivatali kapun továbbítandó!

Hivatali kapu: SZSZMPH

KRID: 402235198

**Tárgy:** Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása iránti kérelem a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. közvetlen kezelése és tulajdonosi joggyakorlása alatt álló Szigetszentmiklós külterület 053/1 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Magyar Állam képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése és a 17. § (1) bekezdésének e) pontja alapján eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., KSH törzsszám: 14077340-6420-114-01, cégjegyzékszám: 01-10-045784, adószáma: 14077340-2-44, képviselik: [REDACTED] igazgató és [REDACTED] igazgató-helyettes) az alábbi kérelmet terjeszti elő hivatkozással a 2024. március hó 13. napján megtartott háromoldalú egyeztetésre.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Szigetszentmiklós külterület 053/1 hrsz. alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út. „felülvizsgálat alatt”-i, 3.528 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett út megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan1) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és az MNV Zrt. közvetlen kezelése és tulajdonosi joggyakorlása alatt áll. Jelenleg Ingatlan1 övezeti besorolása Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) alapján „Köu-4” besorolású.

Ingatlan1 közvetlen szomszédságában található a Szigetszentmiklós belterület 11109/4 hrsz. alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 184. szám alatti, udvar, uszoda, gazdasági épület megnevezésű, 9.049 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2), melynek tulajdonosai az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint [REDACTED] valamint a Hidraulika Ipari Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság. Ingatlan2 területén működik az Oázis Wellness Kft. Ingatlan2 övezeti besorolása a HÉSZ alapján „Kre” besorolású.

Az Oázis Wellness Kft. Ingatlan1 területéből 399 m<sup>2</sup> területet jogcím nélkül használ, azon az Oázis Wellness Kft. működése szempontjából kiemelt fontosságú felépítmény található, ekként annak elbontása és a jogcím nélküli használattal érintett terület Magyar Állam részére történő birtokba adása az Oázis Wellness Kft. tájékoztatása szerint ellehetetlenítené működésüket. 2024. március hó 13. napján háromoldalú egyeztetés került megtartásra az Oázis Wellness Kft., Szigetszentmiklós Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat), valamint a MNV Zrt. között a kialakult jogi helyzet megoldásának hatékony előremozdításának céljából.

Az Oázis Wellness Kft. az egyeztetésen szóban is, valamint az egyeztetést megelőzően írásban is tájékoztatta az MNV Zrt.-t, hogy meg kívánja vásárolni a jogcím nélküli használattal érintett területet, majd ezt követően telekalakítási eljárás folytán Ingatlan2 területéhez kívánja csatolni, azonban ez a HÉSZ-ben szabályozott övezeti besorolásokra tekintettel nem lehetséges, mivel Ingatlan1 jelenleg „Köu-4”, míg Ingatlan2 „Kre” övezeti besorolású területként van szabályozva. Az Oázis Wellness Kft. képviseletében eljáró Karcagi Csaba az egyeztetésen résztvevő feleket tájékoztatta, hogy a módosítás folytán szükségessé váló valamennyi költséget meg kívánja téríteni, mind az Önkormányzat, mind az MNV Zrt. részére.



1.

Cím: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. Postacím: 1399 Budapest, PF 708.  
Telefon: +36 1 237-4400 Fax: +36 1 237-4100 Web: mnv.hu E-mail: info@mnv.hu



A fent előadottakra, valamint az egyeztetésen elhangzottakra hivatkozással kezdeményezzük Tisztelt Polgármester Úrnál az érintett ingatlan vonatkozásában településrendezési megállapodás megkötését. Kérjük, hogy amennyiben kezdeményezésünk elvi szinten támogatható, úgy válaszelevelükhöz a folyamat mihamarabbi előmozdítása érdekében - lehetőség szerint - településrendezési megállapodás-tervezetet is legyenek szívesek csatolni.

Szíves közreműködését ez úton is köszönjük.

Budapest, „időbélyegző szerint”

A Magyar Állam  
képviselésében eljáró MNV Zrt.  
Képviseli:



igazgató



igazgató-helyettes

*Mellékletek:*

*1.sz. melléklet: Szigetszentmiklós külterület 053/1 hrsz. alatt felvett ingatlan teljes e-hiteles tulajdoni lap másolata*

*2.sz. melléklet: Szigetszentmiklós belterület 11109/4 hrsz. alatt felvett ingatlan teljes e-hiteles tulajdoni lap másolata*





10. TERVEZÉSI TERÜLET: Jókai utca – Ifjúság útja – Gyári út – Bajcsy-Zsilinszky utca által határolt terület (TSZT és SZT 39.-j szelvény)

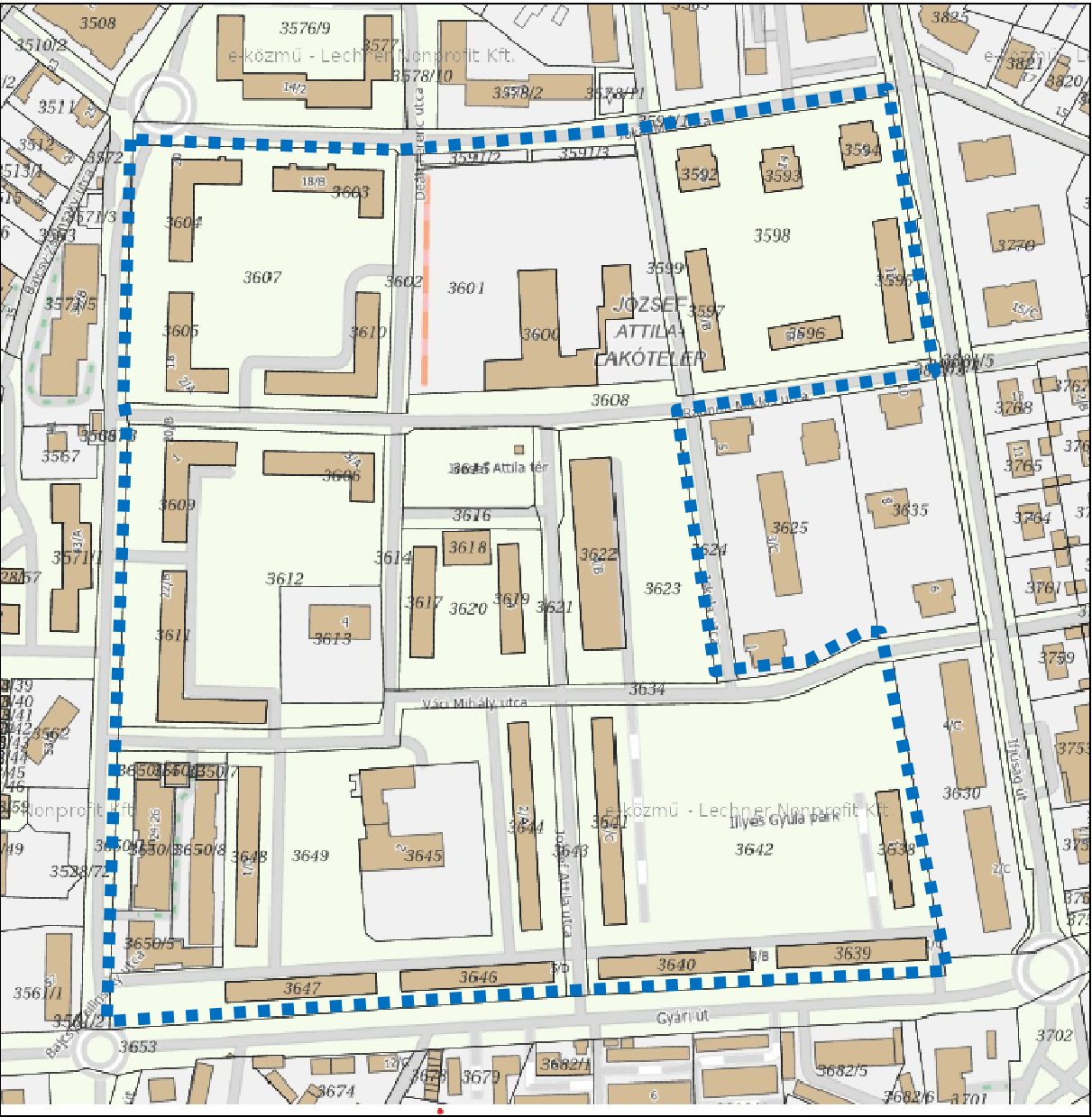
A tervezési területen belül változással érintett területek: 3598, 3607, 3612, 3615, 3620, 3623, 3642 és 3649 helyrajzi számú ingatlanok.

| sorszám | Helyrajzi szám                                | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás  | Tervezett területfelhasználás |
|---------|-----------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 10.     | 3598, 3607, 3612, 3615, 3620, 3623, 3642 3649 | 8,04                 | kisvárosias lakóterület (Lk) | zöldterület közkert (Z-kk)    |

A hatályos HÉSZ részlete:

4. melléklet az 1/2012. (II. 01.) önkormányzati rendelethez  
Az Lk-5 övezeten belüli közparkok

3607, 3598, 3612, 3615, 3620, 3623, 3649, 3642 hrsz

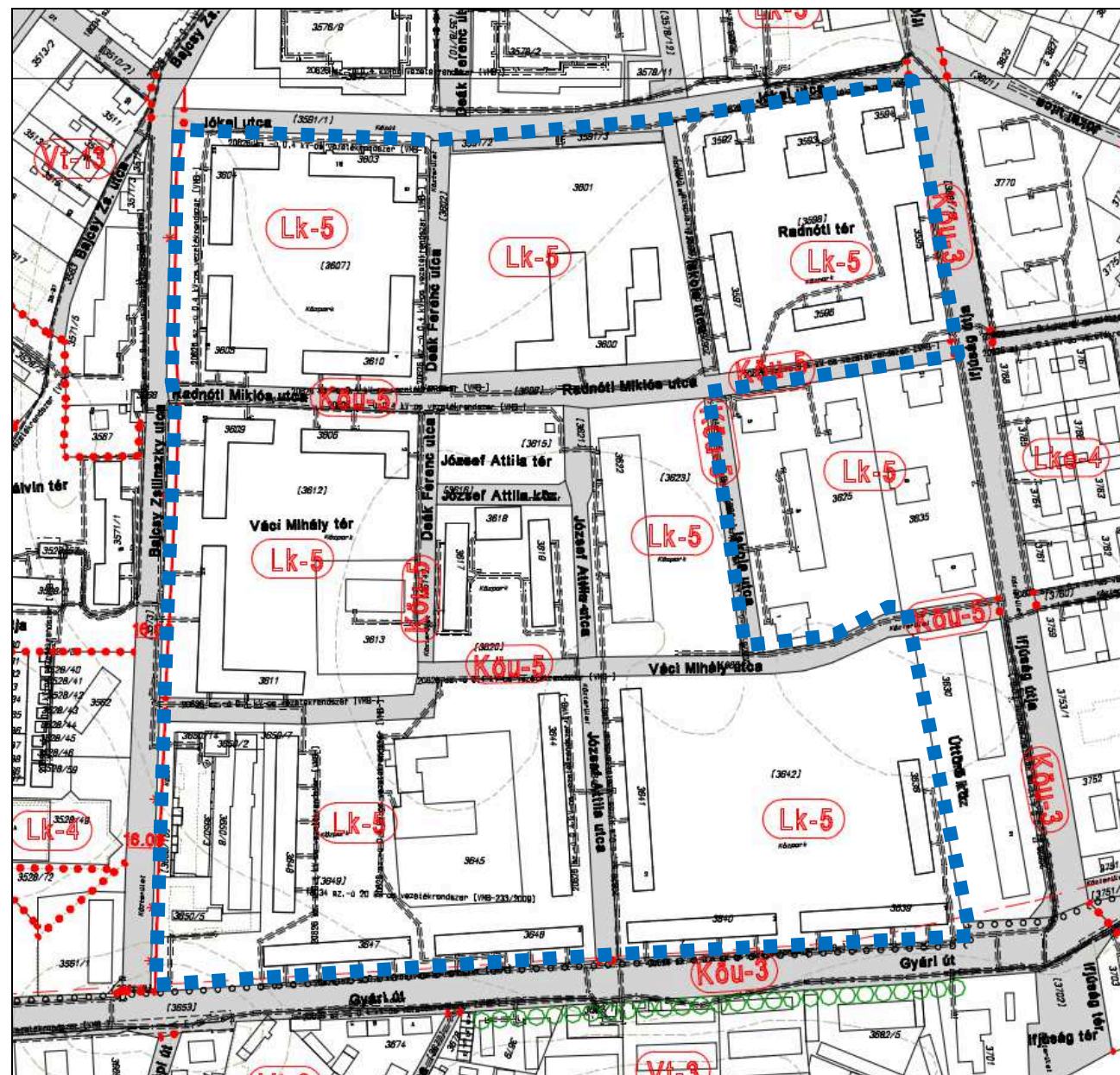


10. tervezési terület lehatárolása a tervezési terület jelölésével



Ortofotó a tervezési terület jelölésével





A hatályos Szabályozási Terv részlete a tervezési terület jelölésével

Az alábbi magasabb szintű jogszabályok előírásainak érvényesítése miatt szükséges zöldterületek kijelölése a település területén:

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

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

##### (1) A zöldterület övezet nagysága

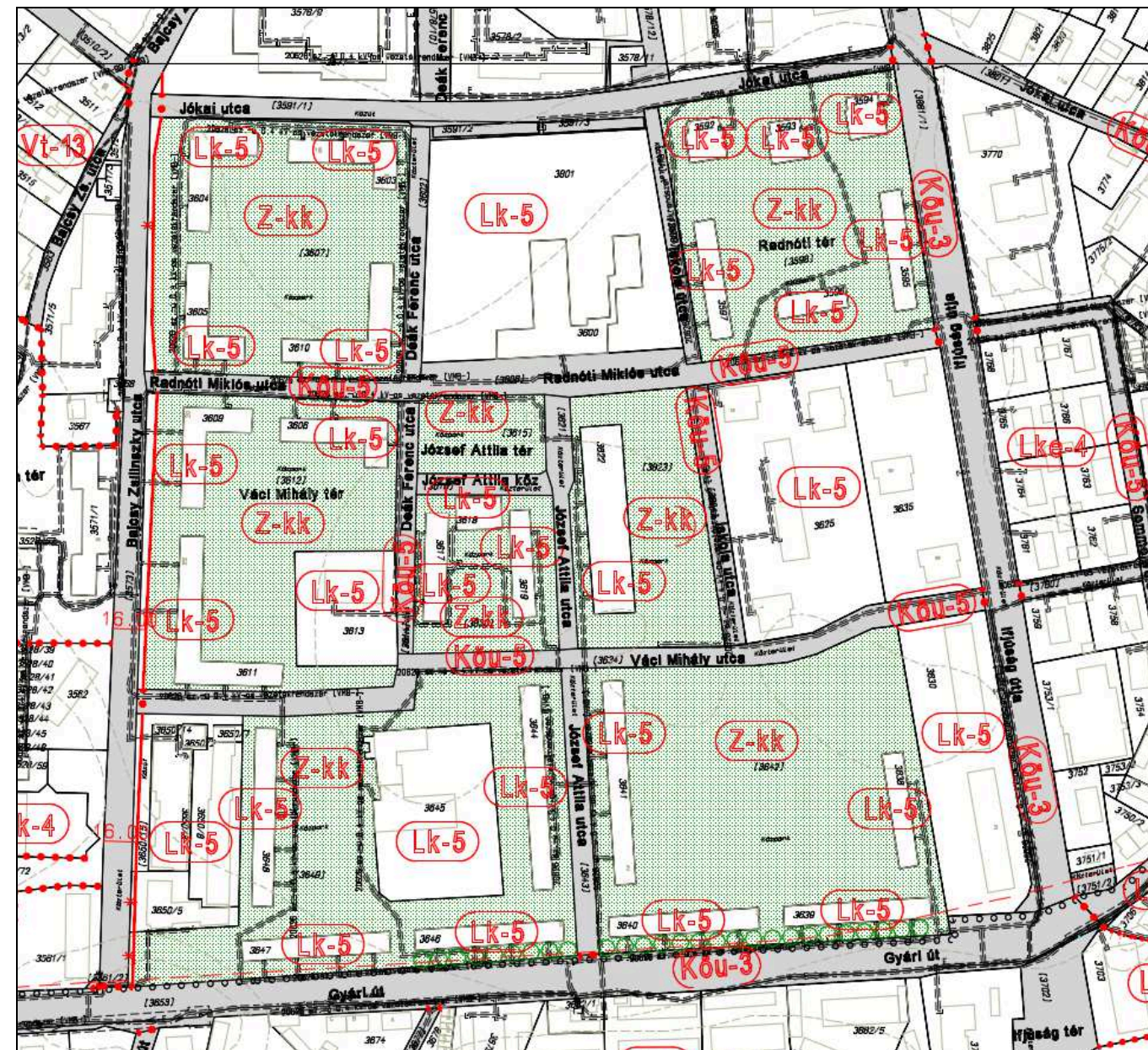
- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a Település beépítésre szánt területének 3 százaléka.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA)

**13. § (1)** A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölni, hogy

- a) annak nagysága legalább 300 m<sup>2</sup> és

- b) a legtávolabbi pontja nem lehet tovább 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.



A tervezett Szabályozási Terv részlete

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a tervezési területen belül jelenleg is közpark / közkert funkciójú zöldterületek területfelhasználásának és övezeti besorolásának módosítása a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés érdekében. Kisvárosias lakóterület területfelhasználásának módosítása zöldterület-közkert területfelhasználásra, valamint Lk-5 kisvárosias lakóterület építési övezetének módosítása Z-kk zöldterület közkert övezetre a meglévő állapotnak megfelelően.

Tekintettel a TÉKA 13. § (7) bekezdésére, miszerint:

(7) A közpark zöldterület zöldfelületének legalább 70 százaléka, a közkert zöldterület zöldfelületének legalább 60 százaléka a teljes értékű zöldfelületnek kell ellátnia."

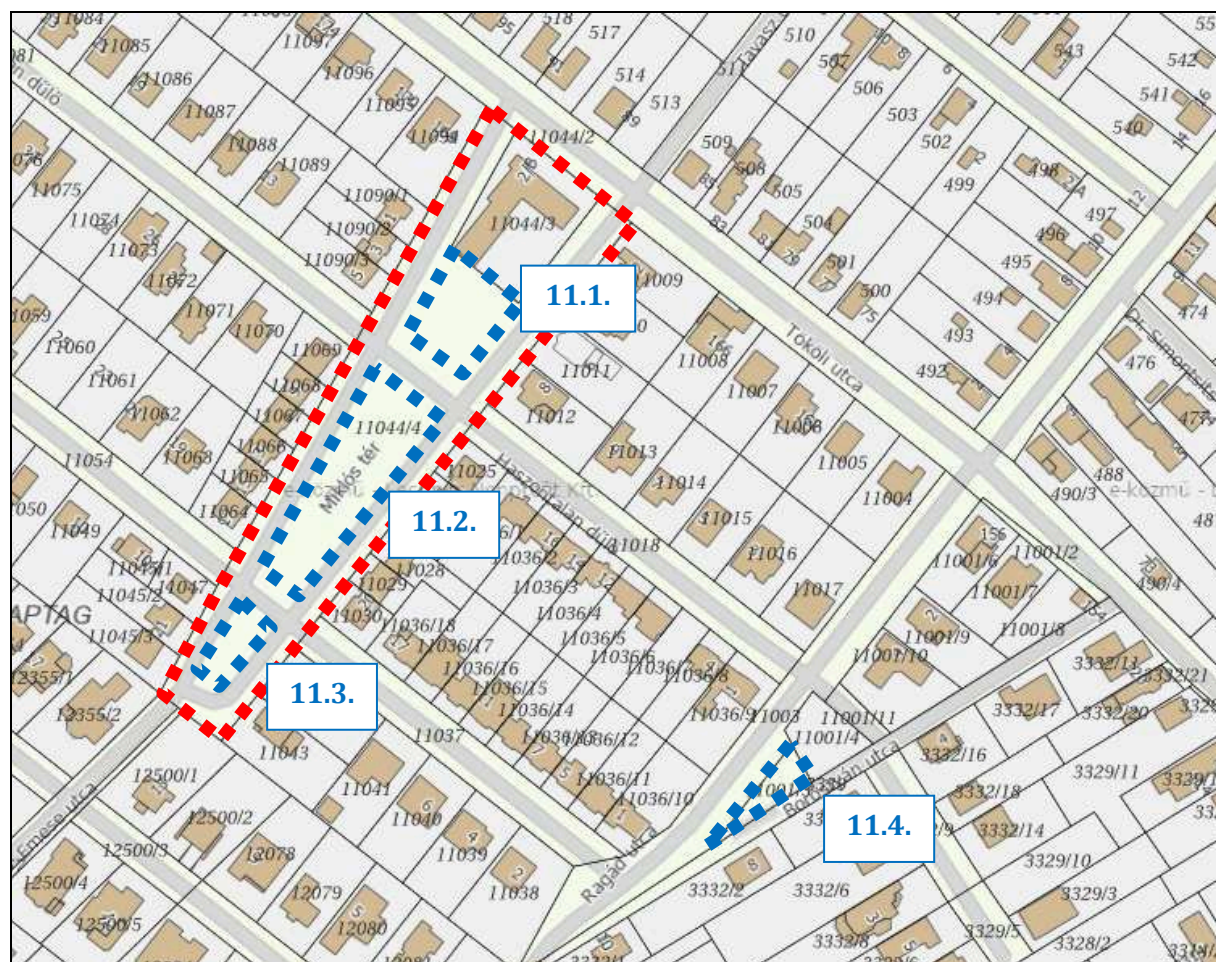
A tervezési terület zöldterületein nagy számban kialakított parkoló található, ezért a kisebb teljes értékű zöldfelületi övezet meghatározása ajánlott.



**11. TERVEZÉSI TERÜLET:** Miklós tér és a 11001/3 helyrajzi számú terület (TSZT és SZT 34.-j szelvény)

A tervezési területen belül változással érintett területek: 11044/4 helyrajzi számú terület egy része és a 11001/3 helyrajzi számú ingatlan.

| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás      | Tervezett területfelhasználás |
|---------|----------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 11.1.   | 11044/4        | 0,09                 | Közúti közlekedési terület (Köu) | Zöldterület – közpark (Zkp)   |
| 11.2.   | 11044/4        | 0,15                 | Közúti közlekedési terület (Köu) | Zöldterület – közpark (Zkp)   |
| 11.3.   | 11044/4        | 0,04                 | Közúti közlekedési terület (Köu) | Zöldterület – közpark (Zkp)   |
| 11.4.   | 11001/3        | 0,03                 | Közúti közlekedési terület (Köu) | Zöldterület – közpark (Zkp)   |



11. tervezési terület lehatárolása a változással érintett területek jelölésével

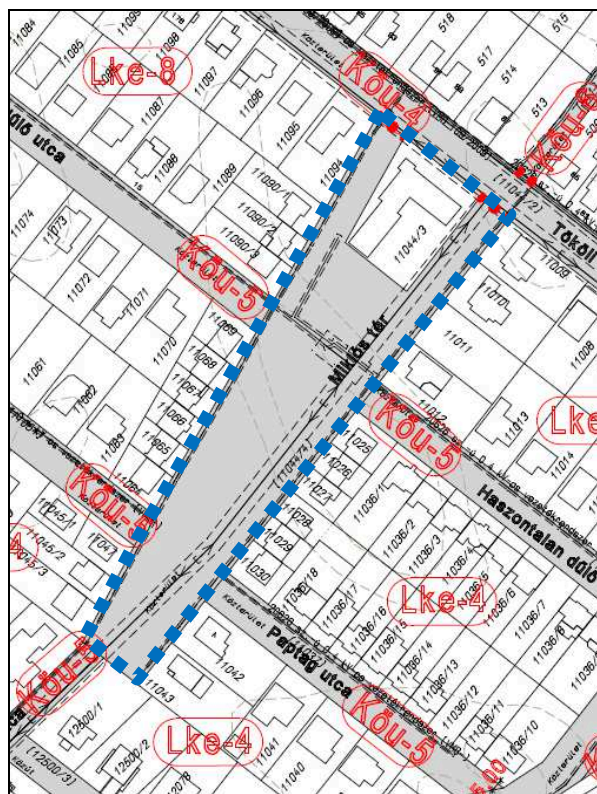
Jelmagyarázat:

- ■ ■ ■ ■ 11. tervezési terület lehatárolása
- ■ ■ ■ ■ 12. változással érintett terület jelölése

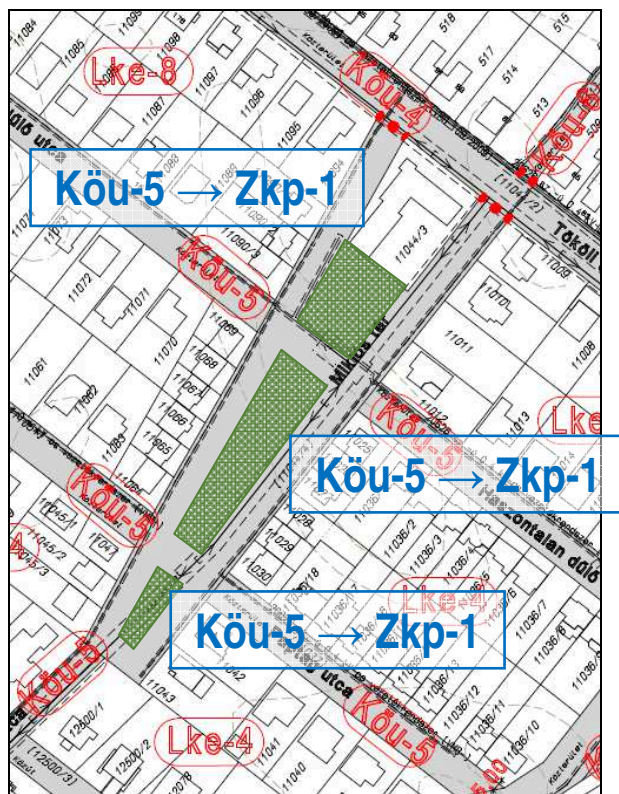


*Ortofotó a változással érintett területek jelölésével*

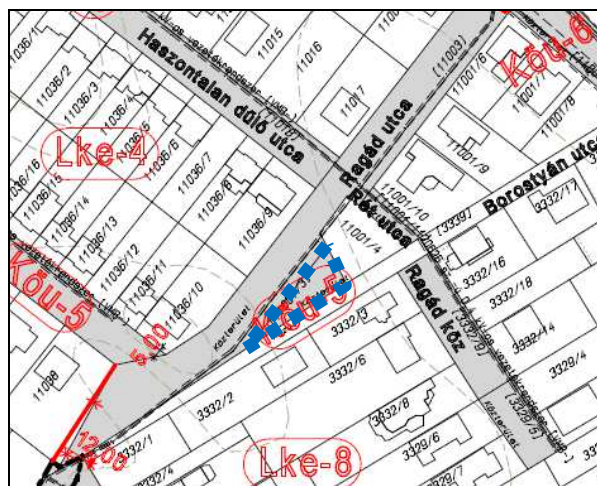




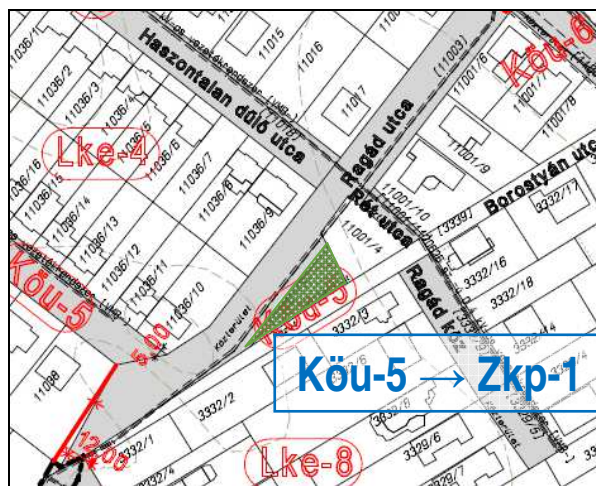
A hatályos szabályozási terv részlete a tervezési terület jelölésével



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



A hatályos szabályozási terv részlete a tervezési terület jelölésével



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a változással érintett területek jelenleg is aktív zöldterületei a városnak, de a településrendezési eszközök szerint közúti közlekedési területek. A Méptv. 8. § (1) bekezdésnek való megfelelés érdekében szükséges a település területén megfelelő területnagyságban zöldterületet kijelölni. Az érintett területek közúti közlekedési területfelhasználását, övezetét javasolt zöldterület – közpark területre, illetve övezetre módosítani, a meglévő állapotnak megfelelően.

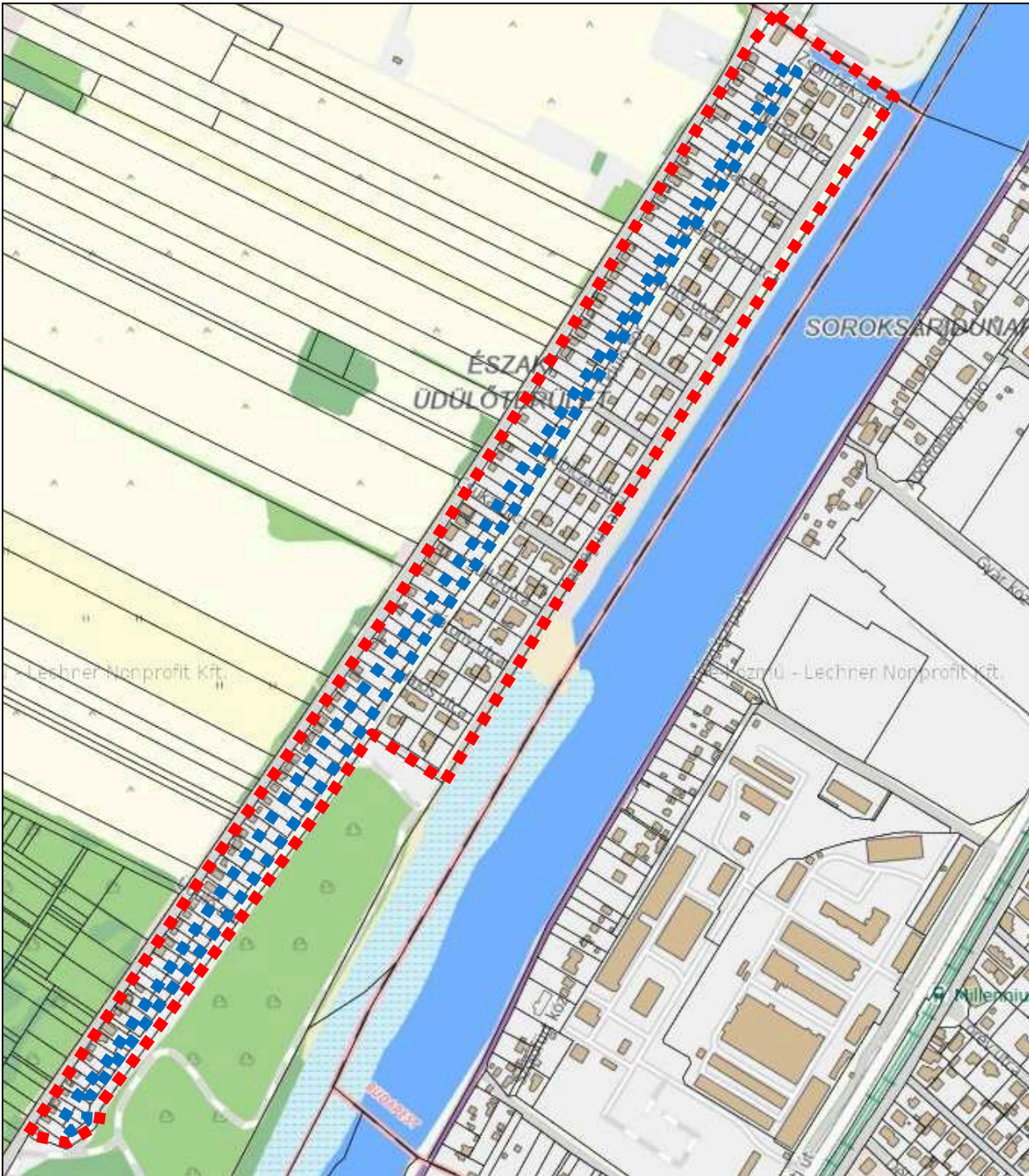


**12. TERVEZÉSI TERÜLET:** Üdülő sor – közigazgatási határ – Zsombék utca – Keszedg utca - Üdülő sor által határolt terület (TSZT és SZT 15. szelvény)

A tervezési területen belül változással érintett területek: 9744, 9746, 9747, 9753-9755, 9759-9760, 9762, 9764, 97699771, 9774-9775, 9780-9783, 9786-9787, 9790-9791, 9793, 9795, 9799-9802, 9807-9809, 9814-9815, 9817, 9820, 9825, 9835-9837, 9839, 9846, 9849-9850 helyrajzi számú területek egy része és 9823/2-5, 9823/7-11, 9823/13-15, 9823/18-23, 9823/25-46, 9823/48-52, 9851/2-18 helyrajzi számú ingatlanok.

| sorszám | Helyrajzi szám                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás      | Tervezett területfelhasználás    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 12.     | 9744, 9746, 9747, 9753-9755, 9759-9760, 9762, 9764, 97699771, 9774-9775, 9780-9783, 9786-9787, 9790-9791, 9793, 9795, 9799-9802, 9807-9809, 9814-9815, 9817, 9820, 9825, 9835-9837, 9839, 9846, 9849-9850 területek egy része és 9823/2-5, 9823/7-11, 9823/13-15, 9823/18-23, 9823/25-46, 9823/48-52, 9851/2-18 | 1,59                 | Közüti közlekedési terület (Köu) | Hétfélig házas üdülöterület (Üh) |

Az eredetileg 9823, 9857 és 10501 helyrajzi számon nyilvántartott területek egyes részeit az Önkormányzat már részben értékesítette, mint telek kiegészítést a csatlakozó üdülöterület tulajdonosainak. A teljes terület rendezése érdekében szükség van a szabályozás módosítására, a telekkiegészítés céljából megvásárolt területek telekhatárainak megváltozása miatt. A tervezett szabályozás – ha annak egyéb akadálya nincs - lehetővé teszi a csatlakozó telkek összevonását.



12. tervezési terület lehatárolása a tervezési terület jelölésével

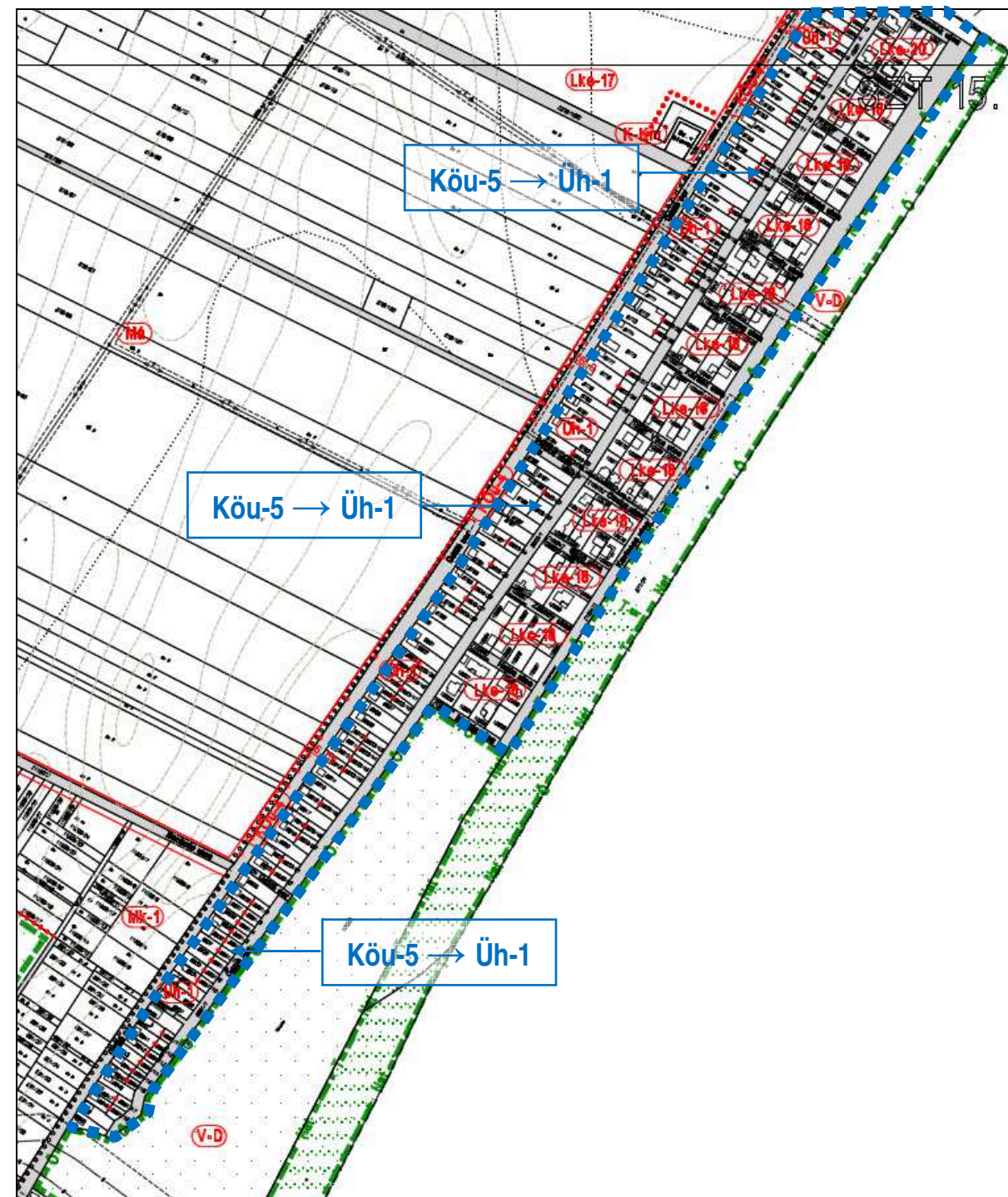
- Jelmagyarázat:
-  tervezési terület lehatárolása
  -  változással érintett terület jelölése





A hatályos szabályozási terv részlete a tervezési terület jelölésével

A jelenlegi szabályozás szerint ábrázolt közterület csökkentése, mivel az egyes telkek tulajdonosai már több helyen megvásárolták a telkükhöz csatlakozó telekrészeket. A módosítás célja a jelenlegi állapot rendezése a településrendezési eszközökben is. A tervezett állapot településrendezési szempontból is tiszta, világos helyzetet teremt, a kialakult telkek rendezése pozitív hatást gyakorol a településszerkezetre, településképre is, lehetőség lesz rendezett zöldterületek kialakítására, fenntartására.



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a 9744, 9746, 9747, 9753-9755, 9759-9760, 9762, 9764, 9769-9771, 9774-9775, 9780-9783, 9786-9787, 9790-9791, 9793, 9795, 9799-9802, 9807-9809, 9814-9815, 9817, 9820, 9825, 9835-9837, 9839, 9846, 9849-9850 területek egy része és 9823/2-5, 9823/7-11, 9823/13-15, 9823/18-23, 9823/25-46, 9823/48-52, 9851/2-18 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának közúti közlekedési területről (Köu) hétvégi házas üdülő (Üh) területre módosítása.



**13. TERVEZÉSI TERÜLET:** 10000 helyrajzi számú terület (TSZT és SZT 26 szelvény)

A változással érintett terület: 10000 helyrajzi számú ingatlan

| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás      | Tervezett területfelhasználás     |
|---------|----------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 13.     | 10000          | 0,02                 | Közüti közlekedési terület (Köu) | Hétféle házaspár-<br>terület (Üh) |





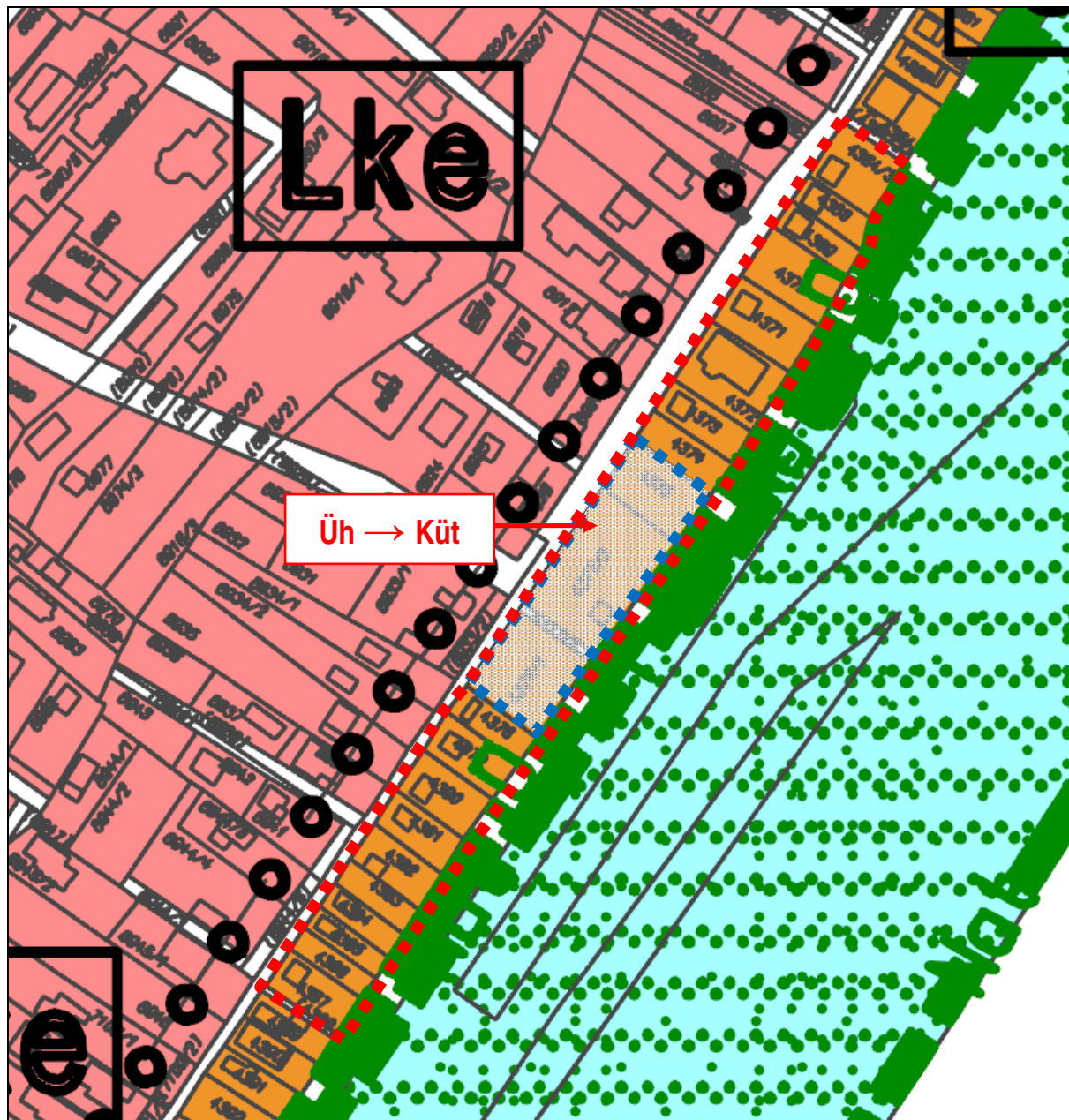


A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

**14. TERVEZÉSI TERÜLET:** Ádám Jenő sétány - 4364/2 helyrajzi számú közút – Ráckevei (Soroksári) Duna – 4388 helyrajzi számú közút által határolt terület (TSZT és SZT 46 szelvény)

A változással érintett terület: 4377/1-3 és 4375 helyrajzi számú ingatlanok

| sorszám | Helyrajzi szám   | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás     | Tervezett területfelhasználás          |
|---------|------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 14.     | 4377/1-3 és 4375 | 0,20                 | Hétfélti házas üdülőtérlet (Üh) | Különleges üdülőtábor, táborhely (Küt) |



Jelmagyarázat:

- ■ ■ ■ ■ tervezési terület lehatárolása
- ■ ■ ■ ■ változással érintett terület jelölése



Az ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé a meglévő épületek jogi rendezését, hasznosítását, illetve továbbfejlesztését, ezért az övezet megváltoztatása indokolt.

59

---

2025. AUGUSZTUS

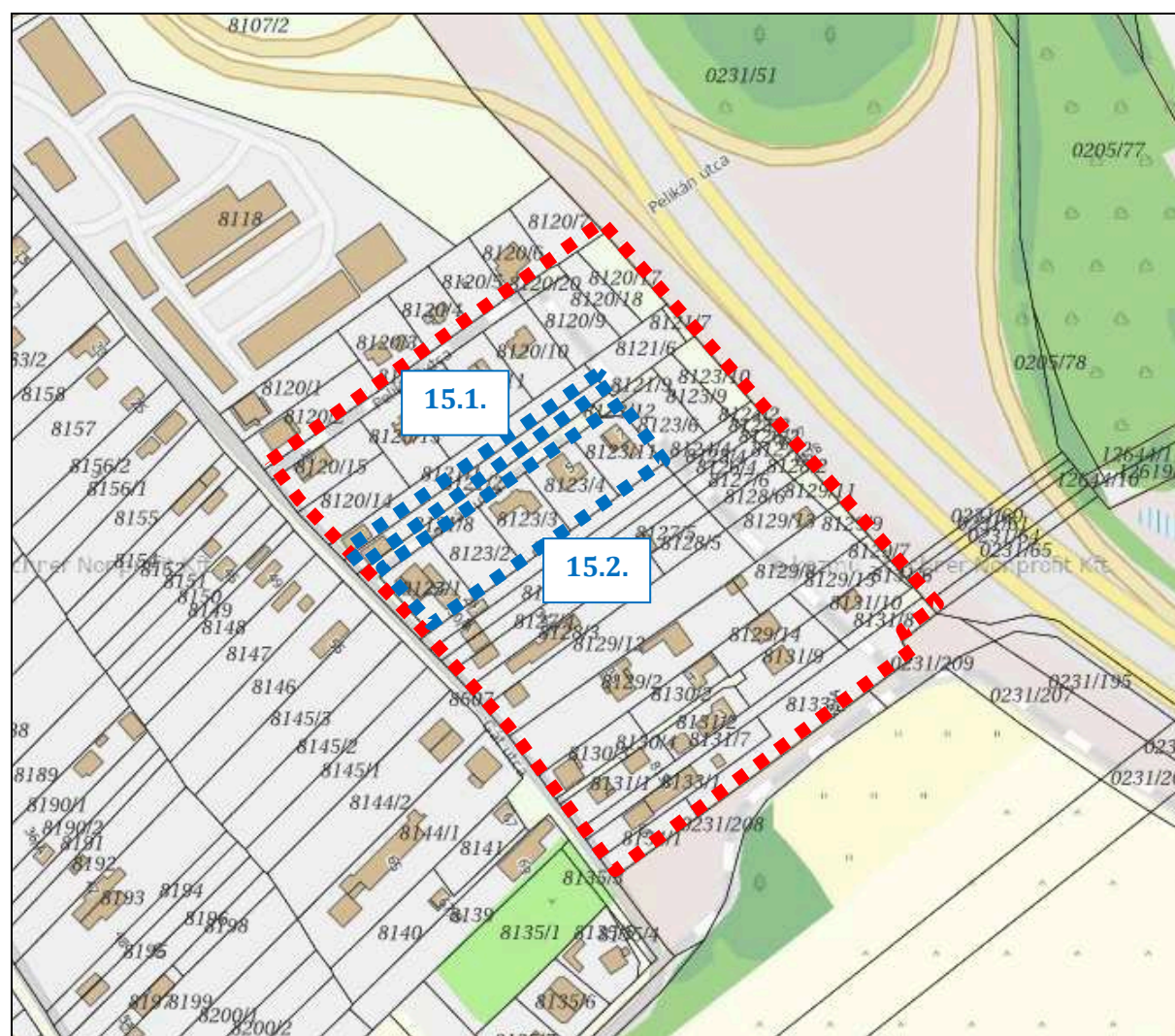


**15. TERVEZÉSI TERÜLET:** Pelikán utca – M0 autótút – Gát utca által határolt terület (TSZT és SZT 11 szelvény)

A változással érintett terület: 8121/2 és 8123/1-4, 8123/11 helyrajzi számú ingatlanok

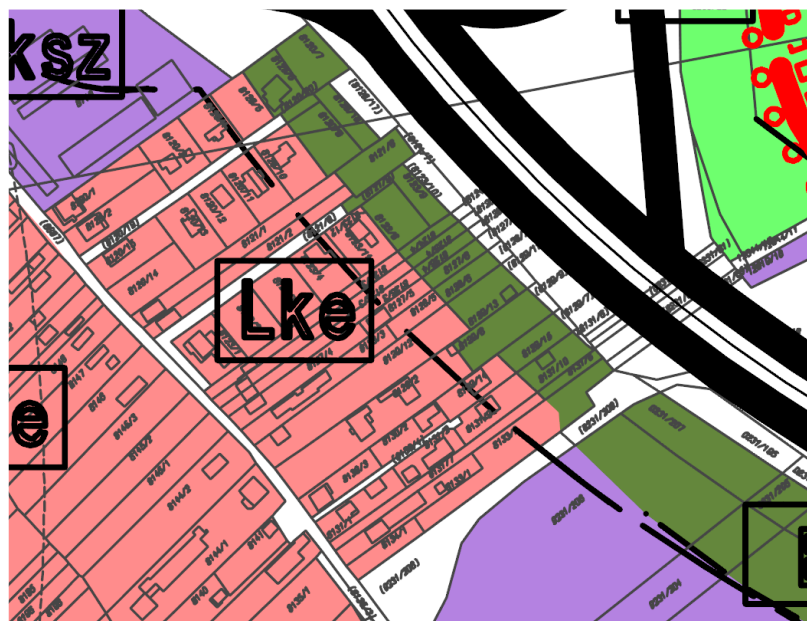
| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás    | Tervezett területfelhasználás    |
|---------|----------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 15.     | 8121/2         | 0,20                 | Kertvárosias lakóterület (Lke) | Közüti közlekedési terület (Köu) |

Sodrás utca szabályozásának törlése az ügyi hatósággal egyeztetett módon



15. tervezési terület lehatárolása a változással érintett területek jelölésével





A hatályos településszerkezeti terv részlete



A szabályozási terv részlete a tervezett változások jelölésével

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** A Szigetszentmiklós 8121/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakó övezetről (Lke) közúti közlekedési területre (Köu). A Sodrás utca útsabályozása során a szabályozási vonal áthelyezése javasolt az utca másik oldalán lévő 8123/1-4, és 8123/11 helyrajzi számú beépített ingatlanokról, a 8121/2 hrsz. ingatlanon tervezett zöldterület kijelölésével. A 8123/1-4, 8123/11 helyrajzi számú ingatlanokról a szabályozási vonal törlésre kerül.

**16. TERVEZÉSI TERÜLET:** Mikszáth Kálmán utca 1290 helyrajzi számú terület (TSZT és SZT 30 szelvény)

## KIVONAT

**Készült:** Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. július 18. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

A Képviselő-testület - 8 igen szavazattal, 4 nem szavazat és 0 tartózkodás mellett – az alábbi határozatot hozta:

### **Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 404/2025. (VII.18.) határozata a Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata- - egyeztetési dokumentáció elfogadásáról**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Szigetszentmiklós Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – egyeztetési dokumentáció elfogadása” című napirendről jelen ülésen nem hoz döntést, azt 2025. szeptemberében a Gazdasági Bizottság, valamint a Képviselő-testület ülésén tárgyalja újra, az alábbi javaslatok figyelembevételével:

- a tárgyi előterjesztés 2. melléklete szerinti, „HÉSZ MÓDOSÍTÁS - TERVEZET” elnevezésű dokumentumban a 10/A. § a), j) pontok törlésre kerüljenek,
- a 1290 helyrajzi számú terület kerüljön be a zöldfelületek közé,
- a tárgyi előterjesztés 3. melléklete szerinti tervezett változások tekintetében, különösképp
  - a 9. sorszámmal jelzett, 053/1 hrsz-ú területnél kerüljön megvizsgálásra a terület különleges rekreációs területté történő átminősítésének szükségessége,
  - a 8.1., 8.2. sorszámmal jelzett területek esetében annak megvizsgálása, célszerű-e a területek átminősítése,
  - a 2.2. sorszámmal jelzett, Lakihegyi Almáskert utcánál a 12117 hrsz-ú ingatlan közúti terület legyen.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2025. szeptember 30.

jegyző

polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2025. július 22.

jegyzőkönyvvezető





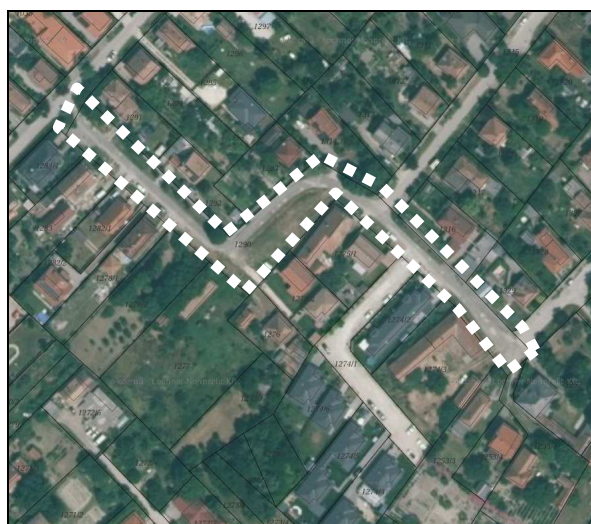
| sorszám | Helyrajzi szám | Terület nagyság (ha) | Meglévő területfelhasználás      | Tervezett területfelhasználás |
|---------|----------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 16.     | 1290           | 0,03                 | Közüti közlekedési terület (Köu) | Zöldterület – közpark (Zkp)   |



*Fotó a tervezett módosítással érintett területről a Mikszáth Kálmán utca sarkáról*  
<https://www.google.com/maps/>



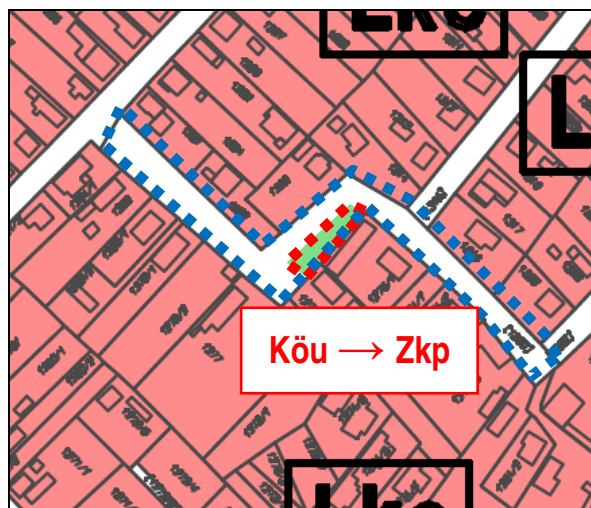
*Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép részlete a tervezési területről*



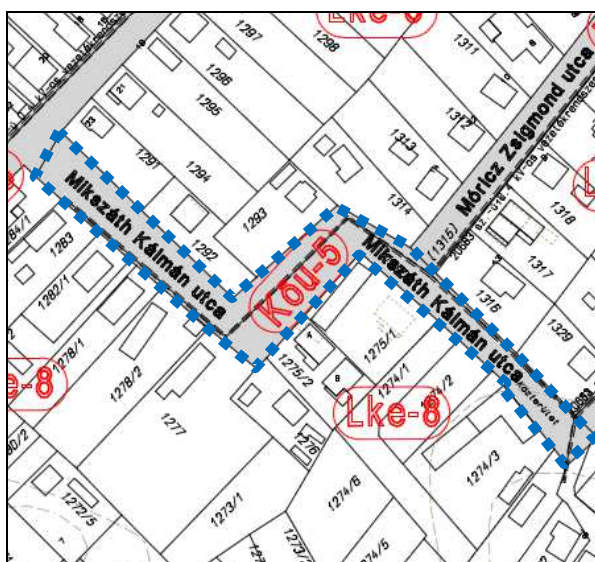
*Ortofoto a tervezési területről*



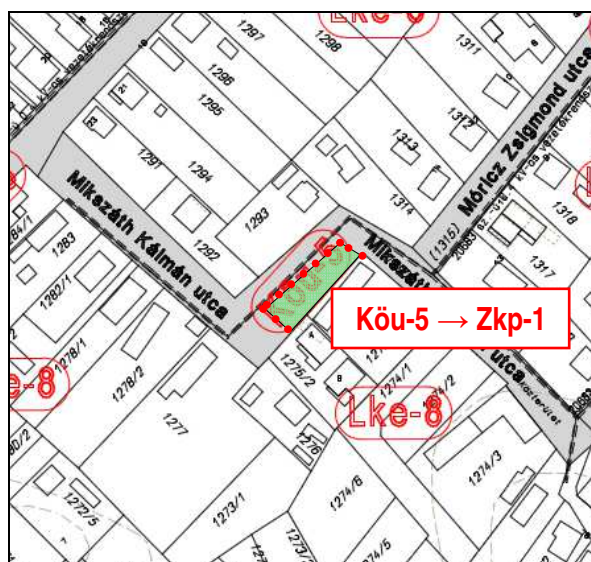
A hatályos településszerkezeti terv részlete a tervezési terület jelölésével



A településszerkezeti terv részlete a tervezett módosítás jelölésével



A hatályos szabályozási terv részlete a tervezési terület jelölésével



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

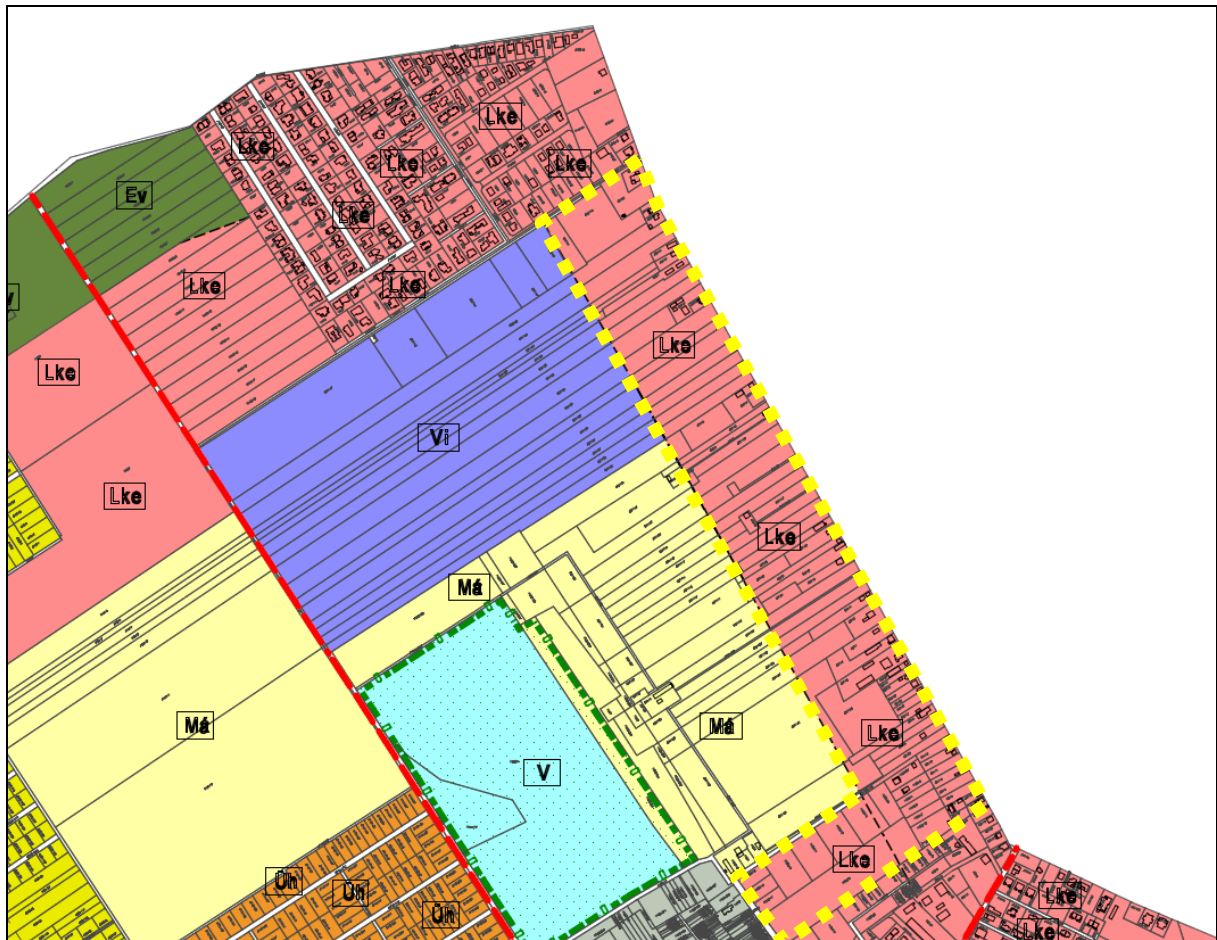
**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a változással érintett terület jelenleg is aktív zöldterület, de a településrendezési eszközök szerint közúti közlekedési terület. A Méptv. 8. § (1) bekezdésnek való megfelelés érdekében szükséges a település területén megfelelő területnagyságban zöldterületet kijelölni. Az érintett terület – 1290 helyrajzi számú terület egy része - közúti közlekedési területfelhasználását, övezetét javasolt zöldterület – közpark területre, illetve övezetre módosítani, a meglévő állapotnak megfelelően.



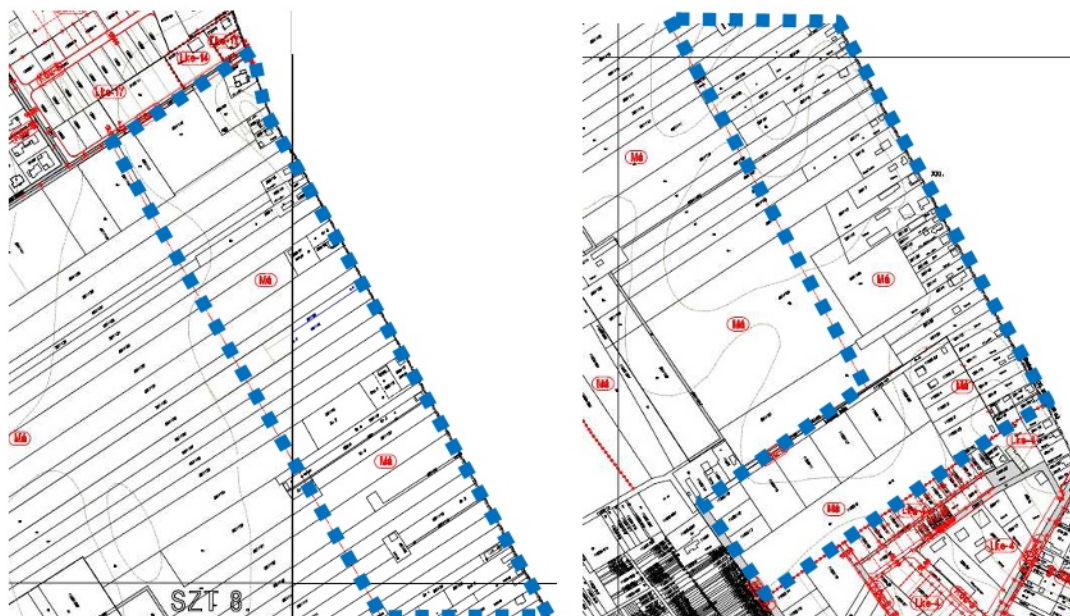
### 3.2. SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

#### 3.2.1. Királyerdő út Szigetszentmiklós felőli beépített területe övezeti besorolásának megváltoztatása Má-általános mezőgazdasági terület övezetről Lke-kertvárosias lakó övezetre

Az érintett ingatlanok Csepel közigazgatási határa mellett helyezkednek el a Királyerdő utcában. A terület jelenlegi övezet besorolása beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezet (Má). A jelenlegi szabályozás figyelembevételével lakóépület az ingatlan művelési ágától függően 10 és 3 ha nagyság felett helyezhető el. A hatályos Településszerkezeti Terv szerint a tervezett belterületi határig a településrész Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt. A szabályozás módosításával, a Királyerdő utca beépítésre szánt Lke kertvárosias lakóövezetté válna, ahol lehetőség nyílna lakóépületek építésére a kiszabályozott paraméterektől - telekméret, telekszélesség, telekmélység - függően.



*A hatályos településszerkezeti terv részlete a módosítással érintett terület bejelölésével*



A hatályos Szabályozási Terv SZT 2, SZT 3 és SZT 9 szelvények részletei

### *K i v o n a t*

**Készült** a Képviselő-testület 2021. szeptember 13-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Lakossági kérelmek a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására "Felsőtag" településrészen

A Képviselő-testület - 10 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett - az alábbi határozatot hozta:

#### **400/2021. (IX. 13.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a hatályos Településszerkezeti Terv szerint a Királyerdő utca felől 200 m telekmélységig – a tervezett belterületi határig - a településrészt Lke kertvárosias lakóterületbe sorolja.
2. felkéri a településtervezőt, hogy a szabályozási terv felülvizsgálata során vizsgálja meg a beépített ingatlanokat és tegyen javaslatot a beépítésre szánt övezet építési és telekalakítási paramétereire, figyelemmel arra, hogy új lakások tömeges építése nem településfejlesztési cél.
3. felkéri továbbá a településtervezőt, hogy javaslatát a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetében építse be.

4. felkéri a polgármestert a kérelmezők tájékoztatására.

**Felelős:** [redacted]

**Határidő:** 2022. 05. 31.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatrol értesül: [redacted]

[redacted]  
jegyző

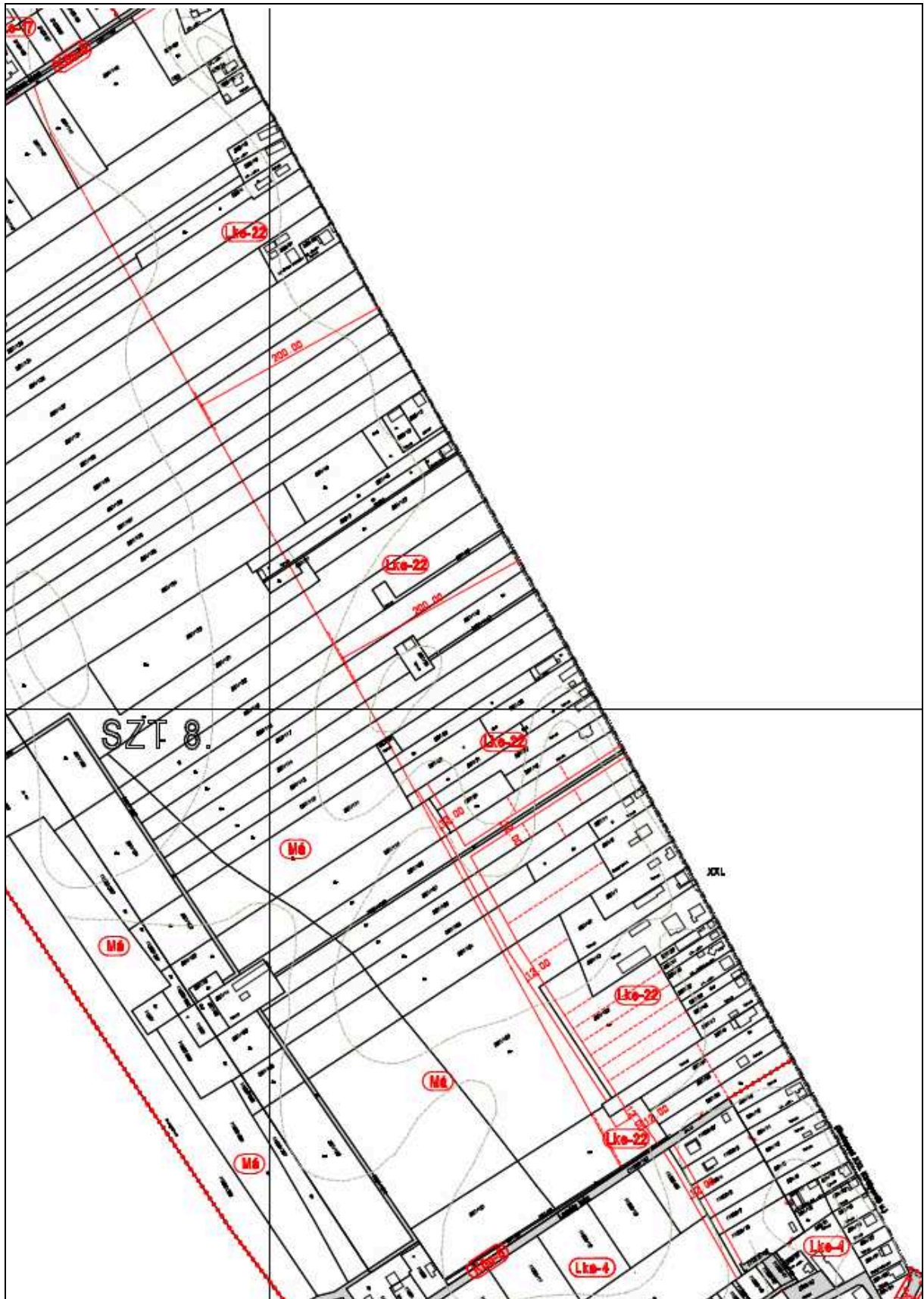
[redacted]  
polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2021. szeptember 13.

[redacted]  
jegyzőkönyvvezető





*Javasolt szabályozás az érintett területre vonatkozóan  
SZT 2, SZT 3 és SZT 9 szelvények részlete*

### 3.2.2. A 13386/5-10 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó módosítás

## *K i v o n a t*

**Készült** a Képviselő-testület 2021. szeptember 13-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Lakossági kérelmek a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására "Felsőtag" településrészén

A Képviselő-testület - **9 igen** szavazattal, **1 nem** szavazat és **2 tartózkodás mellett** - az alábbi határozatot hozta:

### **401/2021. (IX. 13.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a 13386/5-10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az érintett kertvárosias lakóövezetben létesíthető épületek rendeltetését kiegészíti egészségügyi és nevelési-oktatási rendeltetéssel.
2. felkéri a településtervezőt, hogy a fentiek szerinti módosítást a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetében tervezze be.
3. felkéri a polgármestert a kérelmezők tájékoztatására.

**Felelős:**

**Határidő:** 2022. 05. 31.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül:

*jegyző*

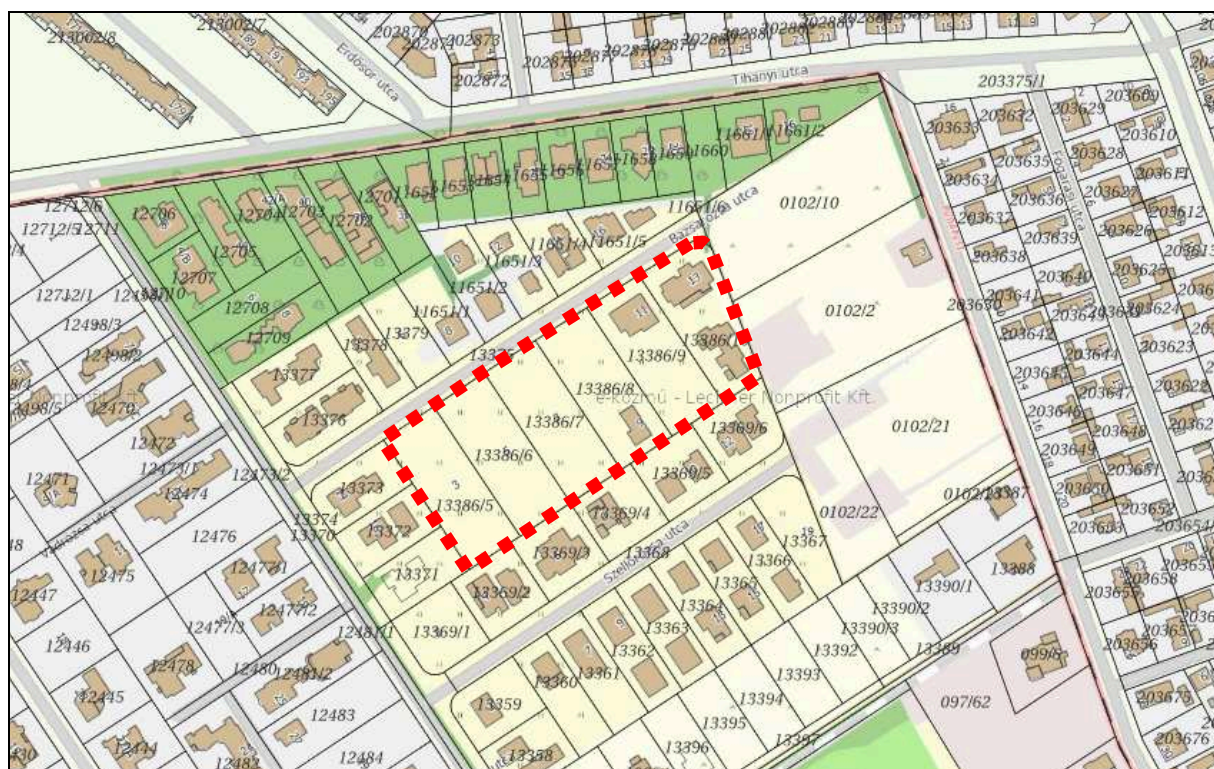
*polgármester*

A kivonat hiteles:

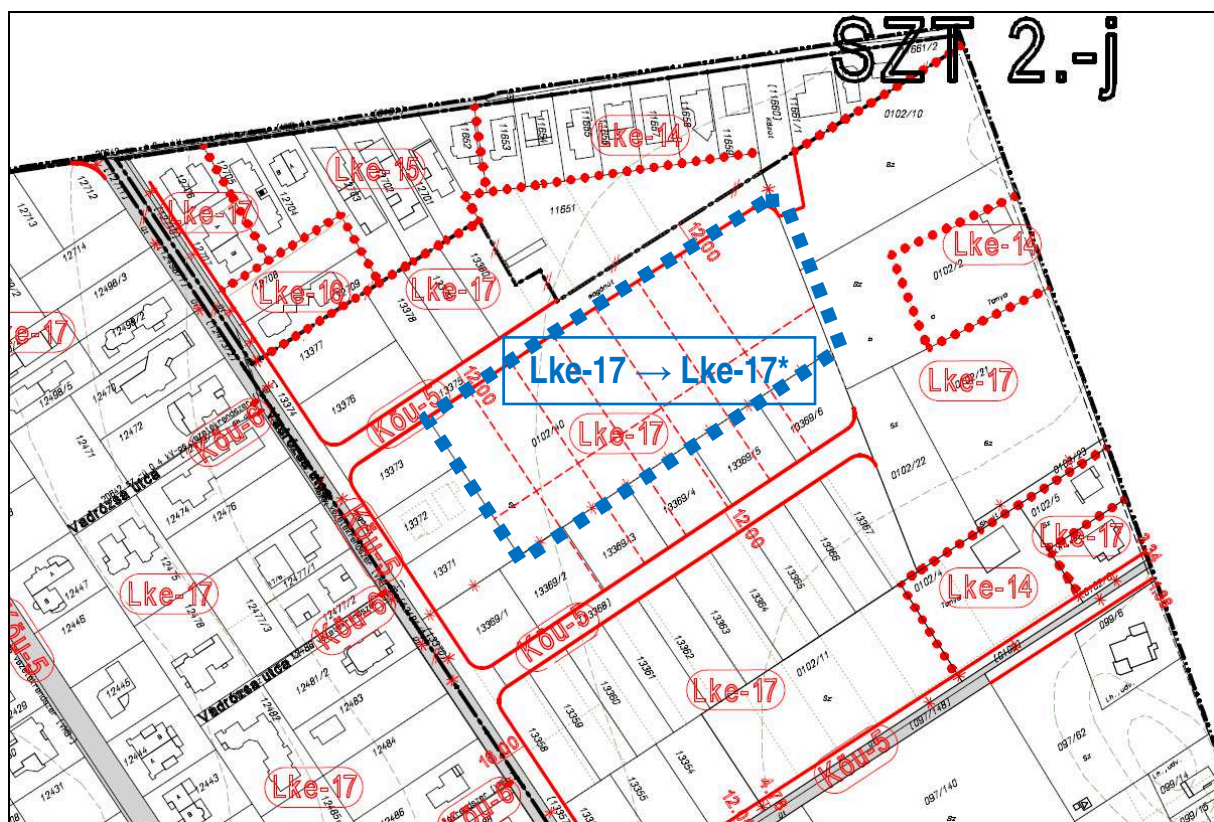
Szigetszentmiklós, 2021. szeptember 13.

jegyzőkönyvvezető





Az alaptérkép részlete a tervezett módosítással érintett terület jelölésével



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** 13386/5-10 helyrajzi számú területek Lke-17 építési övezetének módosítása Lke-17\* jelű építési övezetre, ahol lakóépületek, valamint egységszerű és nevelési-oktatási rendeltetésű épületek helyezhetők el a HÉSZ 17. § (16) bekezdés kiegészítésével.



### 3.2.3. 0182/70 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolás módosítása Má-ról Gksz-re

Az érintett ingatlan a hatályos HÉSZ alapján beépítésre nem szánt Má - általános mezőgazdasági területen helyezkedik el.

Az ingatlantulajdonos(ok) kéri az övezeti besorolás módosítását Gksz – kereskedelmi szolgáltató építési övezetre. A kérelemhez mellékelte az ingatlannal közvetlenül szomszédos 0182/38-40 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának nyilatkozatát, miszerint az átminősítés után a meglévő raktár kapacitásának bővítésére az érintett 0182/70 hrsz-ú ingatlanon új raktárbázist alakítanak ki. A 0182/70 hrsz-ú ingatlan jelenlegi megközelítését a 0185 hrsz-ú kivett közút (földút) biztosítja, ami a természetben nem létezik. Az övezeti besorolás módosítása esetén az érintett ingatlant kötelezően össze kellene vonni a 0182/42 hrsz-ú ingatlannal, önálló építési telekként nem lehet hasznosítani.



#### *K i v o n a t*

Készült a Képviselő-testület 2022. január 26-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a "0182/70 hrsz-ú, a 0182/7 hrsz-ú, a 0182/6 és a 0182/76-77 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának Má-ról-Gksz építési övezetre"

A Képviselő-testület - **12 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett** - az alábbi határozatot hozta:

#### **14/2022. (I. 26.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szigetszentmiklós 0182/70 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának Má általános mezőgazdasági övezetről – Gksz-15 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetre módosítását támogatja,

2. tervező a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetét a módosítást építse be. Felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosok tájékoztatására.

**Felelős:** [redacted]

**Határidő:** 2022. 06. 30.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatrol értesül: [redacted]

*dr. Szilágyi Anita*  
jegyző

[redacted]  
polgármester

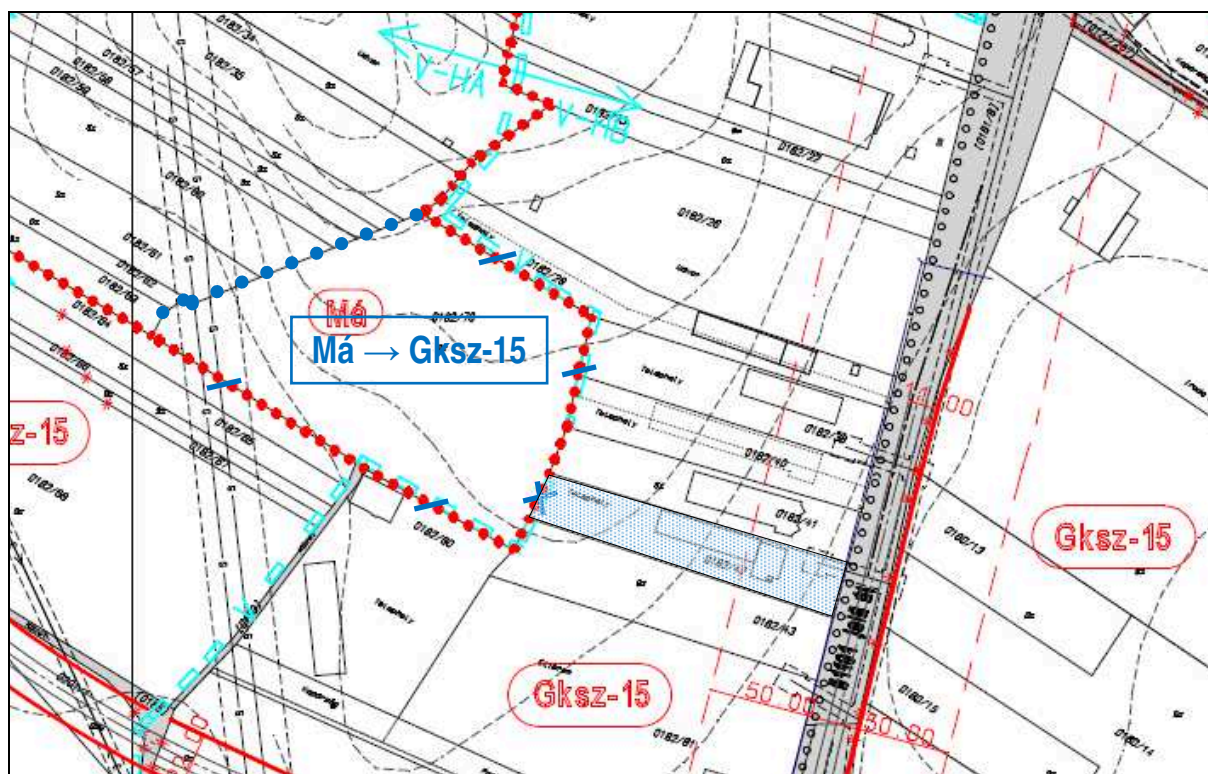
A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2022. január 26.  
[redacted]  
jegyzőkönyvvezető





*Ortofotó a változással érintett területről*

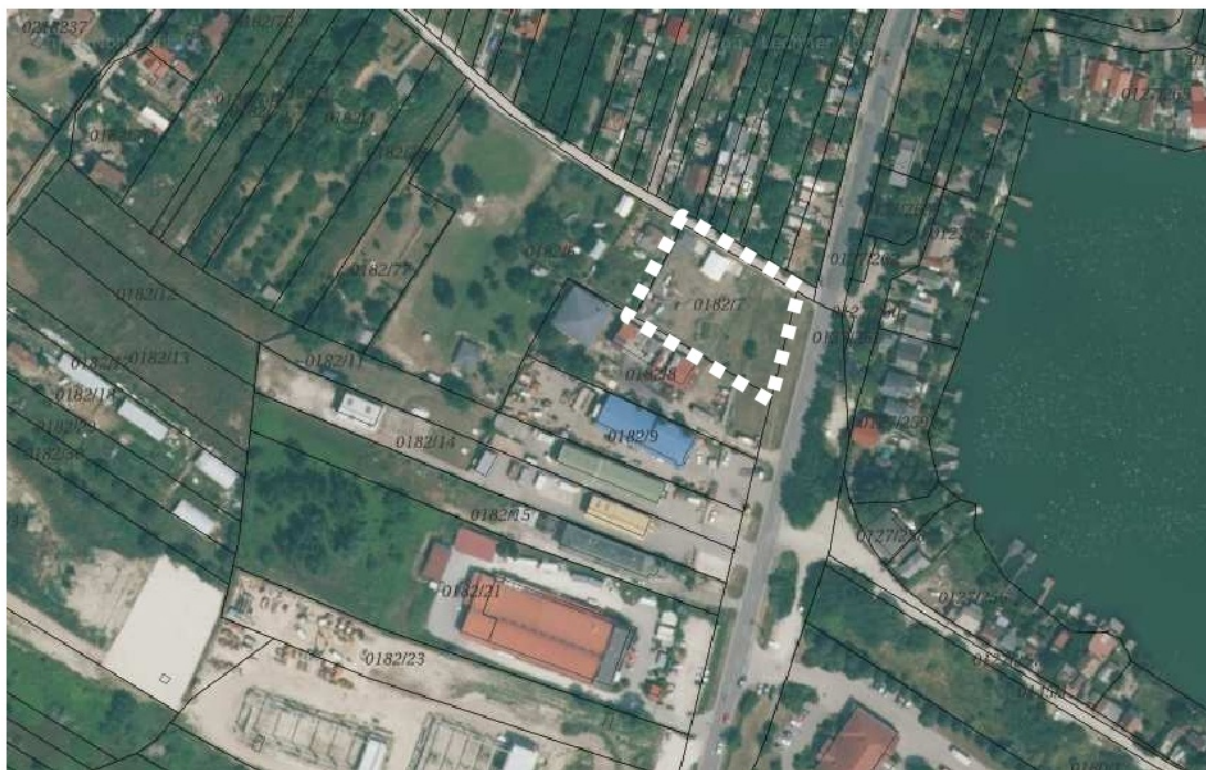


*A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével*

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a 0182/70 helyrajzi számú ingatlan Má jelű általános mezőgazdasági övezeti besorolásának módosítása Gksz-15 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetre a településszerkezeti tervvel összhangban oly módon, hogy össze kell vonni a 0182/42 helyrajzi számú területtel.



### 3.2.4. 0182/70 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolás módosítása Má-ról Gksz-re



## K i v o n a t

**Készült** a Képviselő-testület 2022. január 26-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a "0182/70 hrsz-ú, a 0182/7 hrsz-ú, a 0182/6 és a 0182/76-77 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának Má-ról-Gksz építési övezetre"

A Képviselő-testület - **12 igen** szavazattal, **1 tartózkodás mellett** - az alábbi határozatot hozta:

### 15/2022. (I. 26.) sz. Önkormányzati Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szigetszentmiklós 0182/7 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának Má általános mezőgazdasági övezetről – Gksz-15 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetre módosítását támogatja.

2. tervező a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetébe a módosítást építse be. Felhatalmazza a polgármestert a tulajdonosok tájékoztatására.

**Felelős:**

**Határidő:** 2022. 06. 30.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: [redacted]

[redacted]  
jegyző

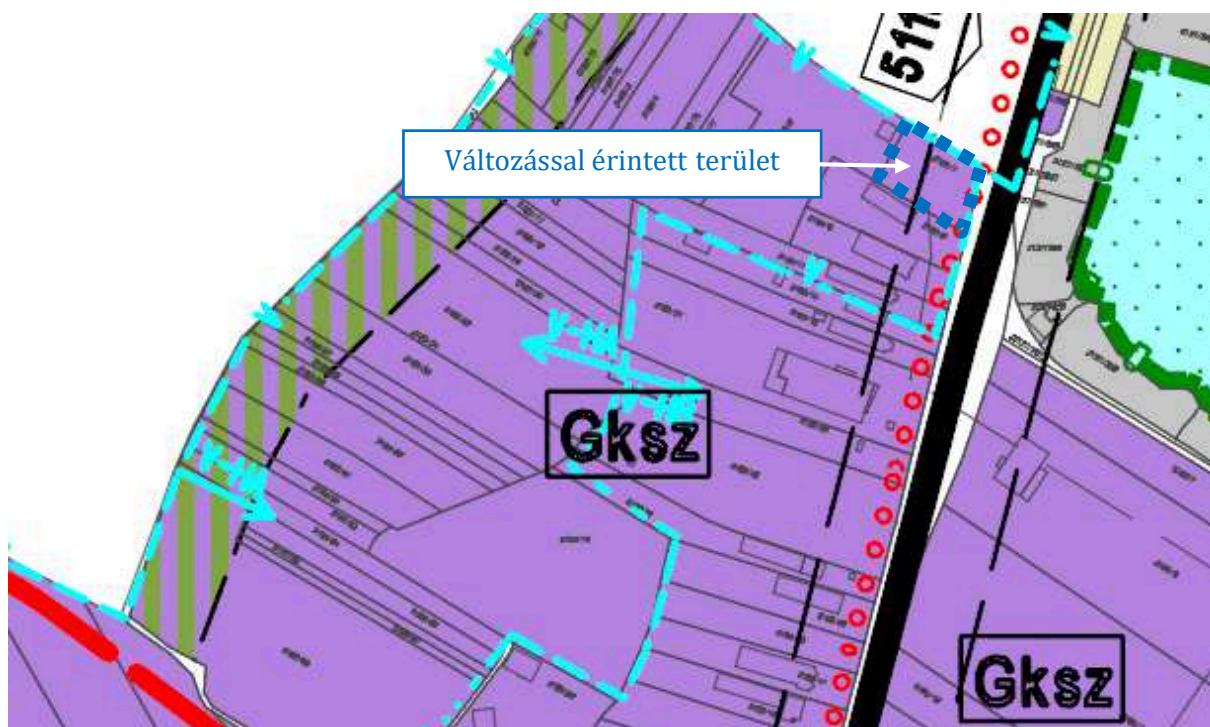
[redacted]  
polgármester

A kivonat hiteles:

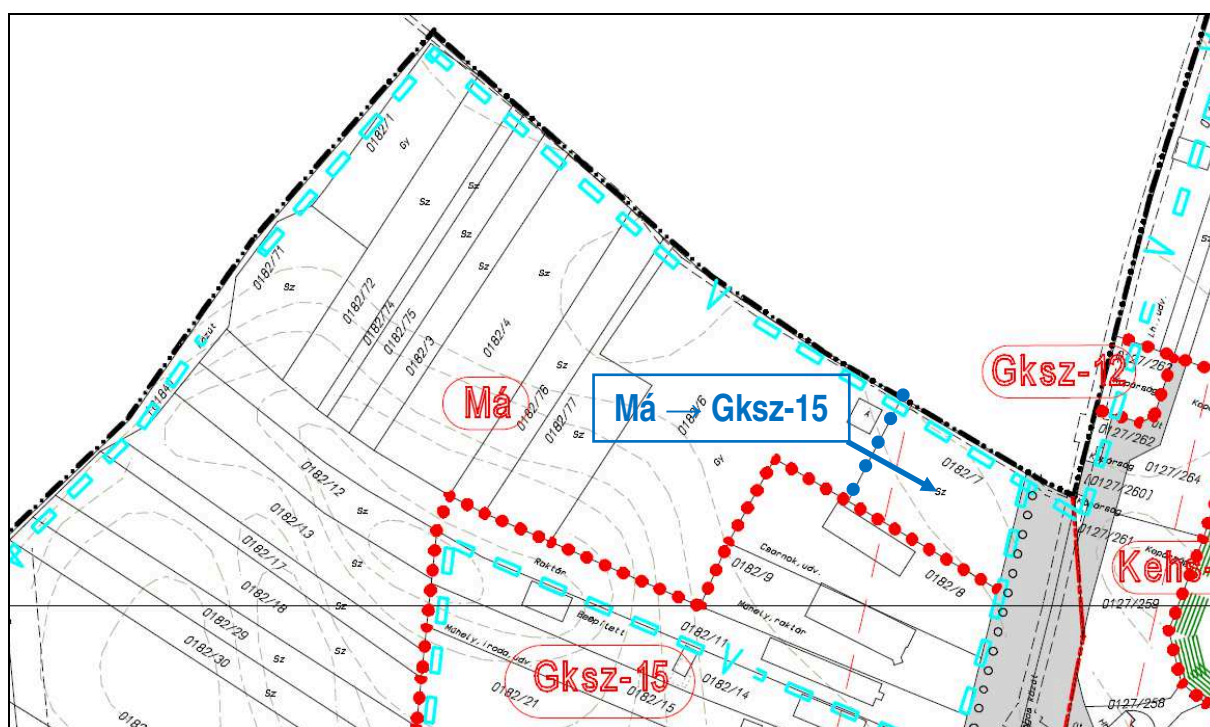
Szigetszentmiklós, 2022. január 26.

[redacted]  
jegyzőkönyvvezető





A hatályos településszerkezeti terv részlete a változással érintett terület jelölésével



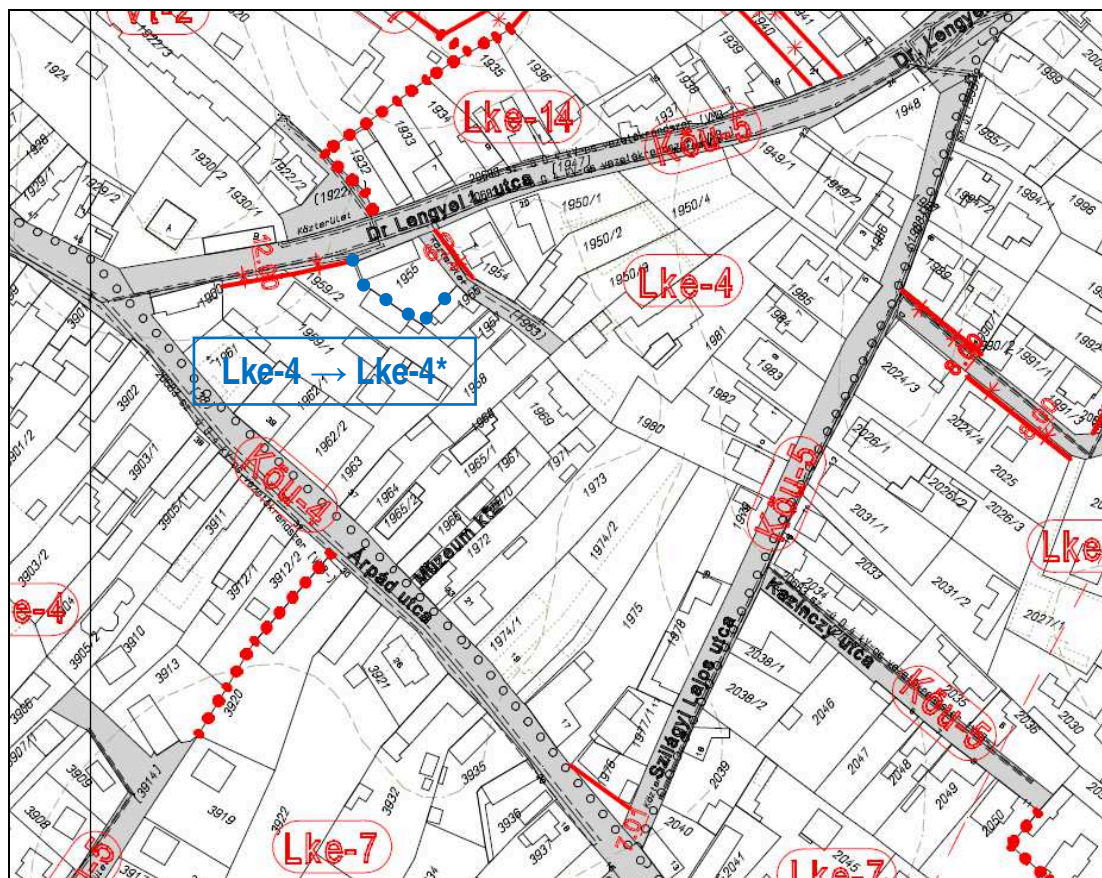
A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

### MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A 0182/7 helyrajzi számú ingatlan Má jelű általános mezőgazdasági övezeti besorolásának módosítása Gksz-15 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetre a településszerkezeti tervvel összhangban

### 3.2.5. 1955 hrsz-ú ingatlanon 2 rendeltetési egység kialakítása-kereskedelmi funkció-

Az ingatlantulajdonostól érkezett kérelemben foglaltak alapján egy új építési övezet lehatárolása a kérelem tárgya.



A szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** az 1955 helyrajzi számú ingatlanra Lke-4\* építési övezeti jel jelölése és a HÉSZ 17. § (15) bekezdése az alábbiak szerint kiegészítésre kerül:

c) **Lke-4\* és Lke-7\* építési övezetben egy építési telken 2 önálló rendeltetési egység alakítható ki. Az Lke-4\* építési övezetben a második rendeltetési egység kizárólag kereskedelmi, vagy szolgáltató rendeltetés lehet.**



## 16/ Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása – Az 1955 hrsz-ú ingatlanon egyedi övezeti besorolás megállapítása

**Előadó:** Nagy János polgármester

**polgármester:** tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést a Városfejlesztési Bizottság a 2022. február 21-i ülésén megtárgyalta és a határozati javaslat „A” variációjának elfogadását javasolja.

**Hozzászólások:**

**Az 1955 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa:** elmondja, hogy 11 éve lakik Szigetszentmiklóson, a gyermekei a tavalyi évben döntöttek úgy, hogy szintén Szigetszentmiklóssra költöznek és itt majd kereskedelmi tevékenységet folytatnak. Ezzel kapcsolatban felkeresték jegyző asszonyt, ezt követően szembesültek azzal, hogy a HÉSZ szigorúbb, mint a Kormány rendelet. Erre tekintettel fordultak a Hivatalhoz, kérve a HÉSZ módosítását, hogy az ingatlanon a lakófunkció megtartása mellett, második önálló rendeltetési egységet – borszaküzletet – lehessen kialakítani, kereskedelmi tevékenység végezhető legyen.

**képviselő:** kérdése, hogy az üzlethez tudnak parkolási lehetőséget biztosítani.

**Az 1955 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa:** válaszában elmondja, igen, telken belül tudják biztosítani a megfelelő parkolószámot.

**polgármester:** további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslat „A” variációját.

37/84



## K i v o n a t

**Készült** a Képviselő-testület 2022. március 3-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása Az 1955 hrsz-ú ingatlanon egyedi övezeti besorolás megállapítása

A Képviselő-testület - egyhangúlag 10 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

### 59/2022. (III. 3.) sz. Önkormányzati Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a beérkezett tulajdonosi kérelem alapján a Szigetszentmiklós 1955 hrsz-ú ingatlant érintő tömb övezeti besorolásának módosítását, tömbön belüli 2 rendeltetési egység kialakítását, támogatja.

2. felkéri a tervezőt, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetbe építse be.

3. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonos tájékoztatására és a szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:**

**Határidő:** 2022. 03. 31.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül:

dr. Szilágyi Anitta  
jegyző

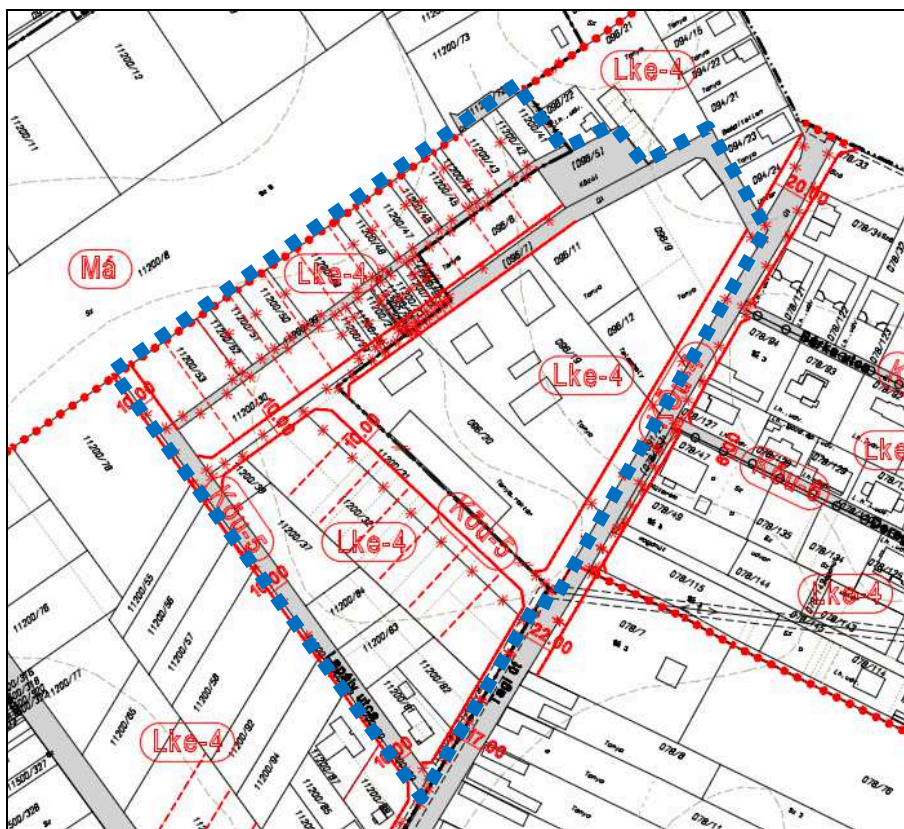
polgármester

A kivonat hiteles:

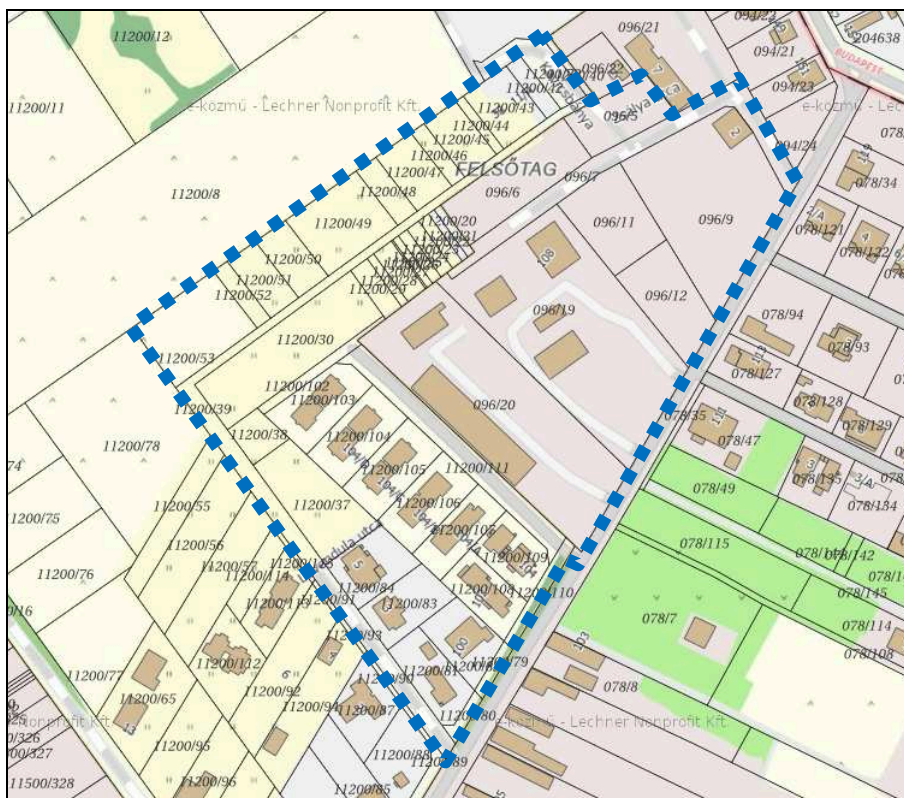
Szigetszentmiklós, 2022. március 3.

jegyzőkönyvvezető

**3.2.6. Lapály utca - mezőgazdasági terület - belterület határa - közigazgatási határ - Tagi út által határolt területen a tervezett telekhatárok, megszüntető jelek, valamint a tömbbelsőben az útszabályozás törlése, a meglévő alaptérképi állapot fenntartása**



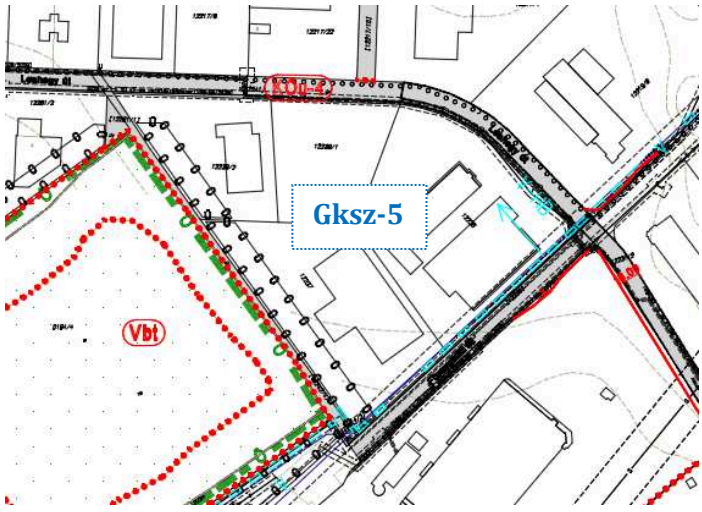
*A hatályos szabályozási terv részlete*



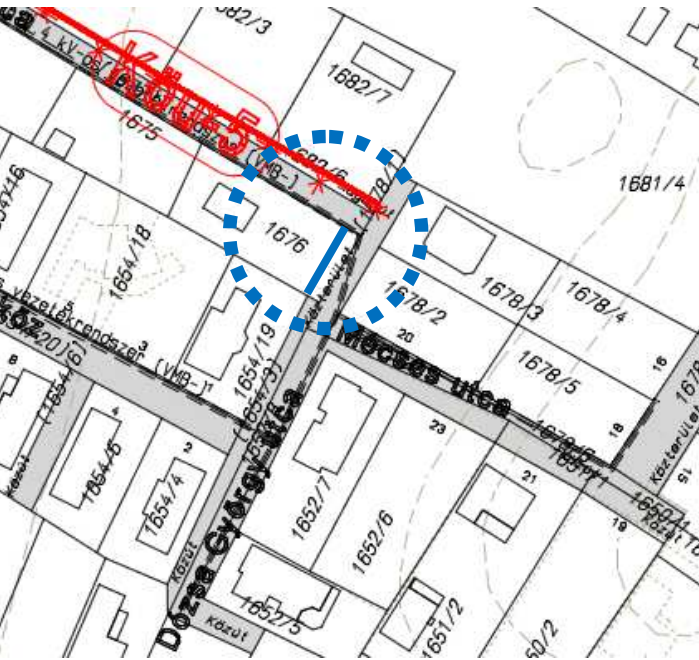
*Az alaptérkép részlete*

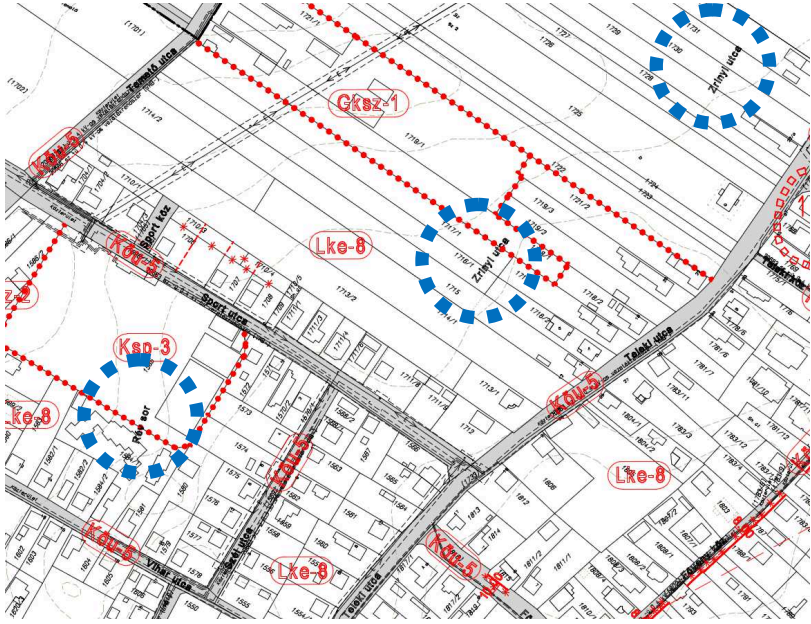
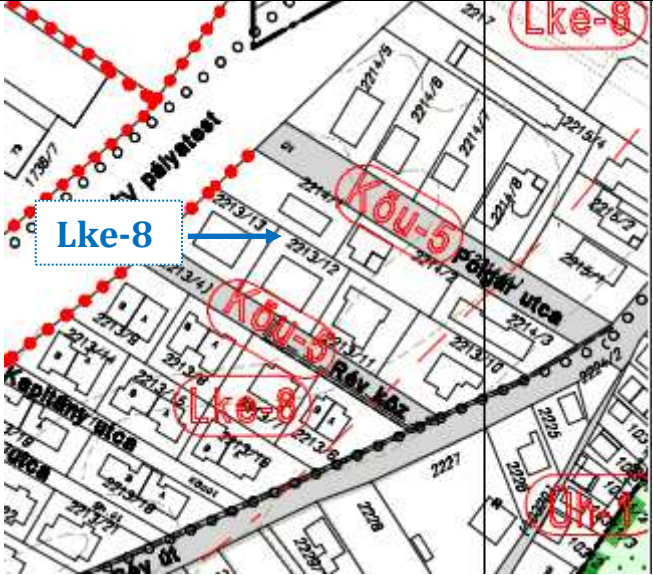
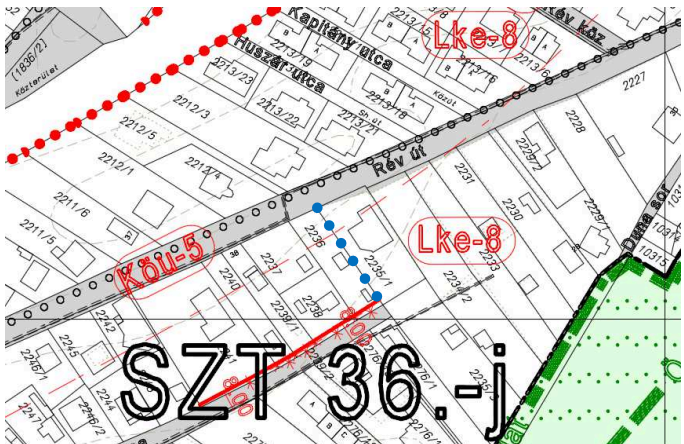


77

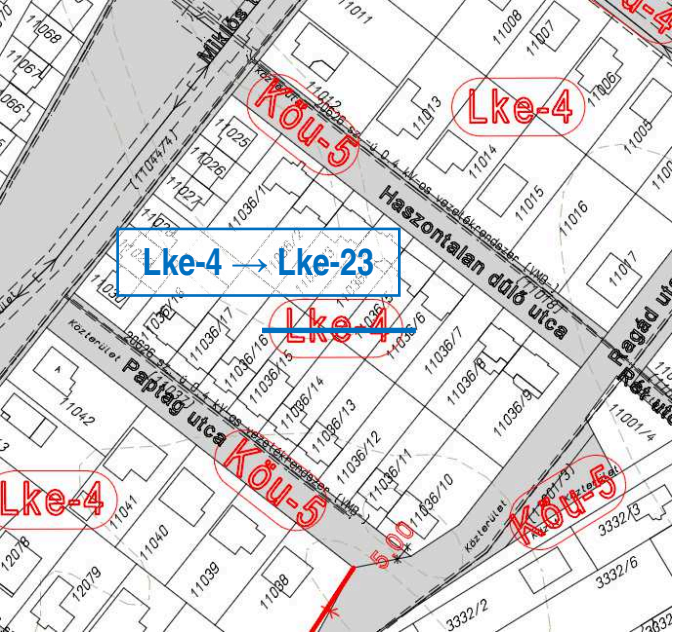
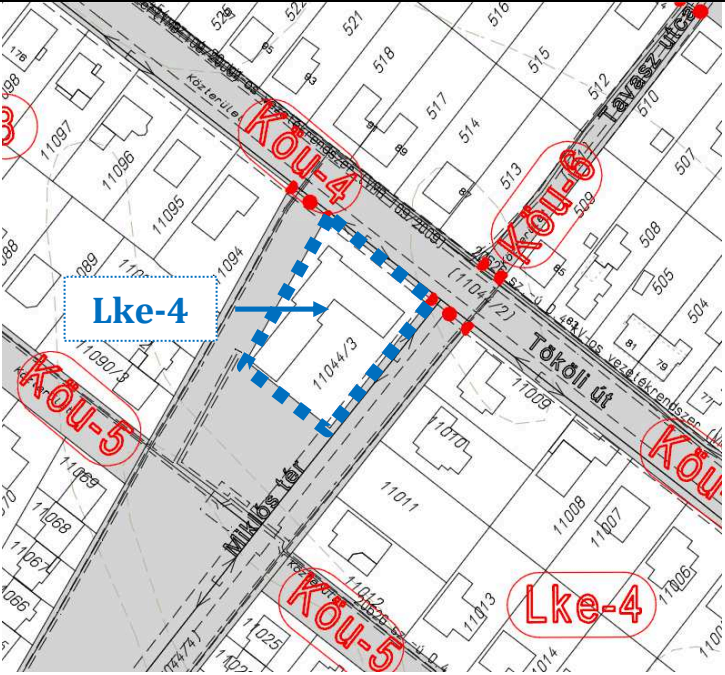
| Szelvény szám    | Módosítás                                                                                                                                   | Javaslat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SZT 16-17</b> | Massányi Károly u. 0250/1 hrsz-ú Antenna Hungária Rt. tulajdonában lévő ingatlanból a kerékpárút miatt szükséges területrészes szabályozása |  <p style="text-align: right;">SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK<br/>2021. DECEMBER 8. NAPJÁN MEGTARTOTT RENDES, NYILVÁNOS ÜLÉSE</p> <p style="text-align: center;"><b>558/2021. (XII.08.) sz. Önkormányzati Határozat</b></p> <p>Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a lakihegyi kerékpárút 0250/1 hrsz-ú ingatlan érintő nyomvonalát közútként kívánja kiszabályozni az ingatlanból.</p> <p><b>Felelős:</b> Polgármester<br/><b>Határidő:</b> 2022. május<br/><b>Végrehajtás végzi:</b> Településrendezési Osztály</p> |
| <b>SZT 18.</b>   | 12239/1/2, 12236, 12237 hrsz terület övezeti besorolása<br><br>JAVASLAT:<br><br>az érintett területre a Gksz-5 építési övezeti jel pótlása  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 19.</b></p> | <p>Holdfény utca melletti ingatlanoknál a feliratok rendezése</p> <p>JAVASLAT: az egyes ingatlanokon csak a helyrajzi szám feltüntetése a jobb átláthatóság miatt, rajztechnikai javítás</p>                                         |                                                                                           |
| <p><b>SZT 31.</b></p> | <p>1676 hrsz Dózsa György u. sarok telek szabályozási vonal jelölése, mivel az 1676 hrsz és a 1678/2 hrsz közötti útszakasz szélesítése indokolt</p> <p>JAVASLAT: az 1676 helyrajzi számú ingatlanra szabályozási vonal jelölése</p> | <br> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 31</b></p> | <p>Zrínyi utca és Rév utca - feliratokat törölni</p> <p>JAVASLAT: a felesleges feliratok törlése, rajztechnikai hiba javítása</p>                                                                                        |    |
| <p><b>SZT 31</b></p> | <p>Polgár utca-Rév köz tömbjére övezeti jel feltüntetése</p> <p>JAVASLAT: az érintett tömbben az építési övezeti jel pótlása</p>                                                                                         |   |
| <p><b>SZT 32</b></p> | <p>A 2235/1 és 2236 helyrajzi számú ingatlanok közös telekhatárán az Lke-4 - Lke-8 építési övezetek elválasztása</p> <p>JAVASLAT: 2235/1 és 2236 helyrajzi számú ingatlanok közötti övezethatár jelölés kiegészítése</p> |  |



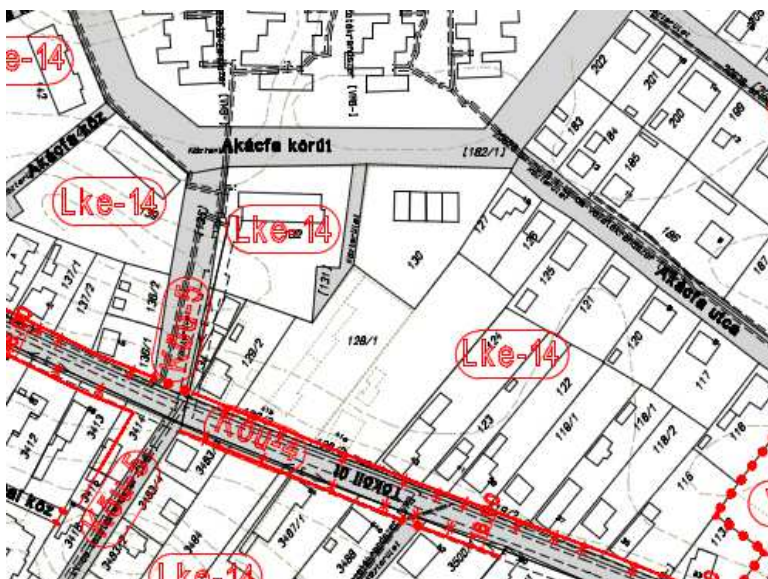
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                             |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 34</b></p> | <p>11036/1-18<br/>övezeti jel<br/>változtatás<br/>zártosúrá, már<br/>kialakult<br/>állapotnak<br/>megfelelően</p> <p>JAVASLAT: az<br/>érintett tömbben<br/>az Lke-4 építési<br/>övezet<br/>módosítása Lke-<br/>23 jelű építési<br/>övezetre, a<br/>meglévő<br/>beépítésnek<br/>megfelelően</p> |                                                                                           |
| <p><b>SZT 34</b></p> | <p>11044/3 hrsz-ú<br/>ingatlanra Lke-4<br/>övezeti jelet<br/>feltüntetni</p> <p>JAVASLAT: az<br/>érintett<br/>ingatlanra az<br/>építési övezeti<br/>jel pótlása,<br/>illetve<br/>megfontolandó<br/>az ingatlan<br/>kisvárosias<br/>lakóterületbe<br/>történő<br/>átSOROLÁSA</p>                | <br> |



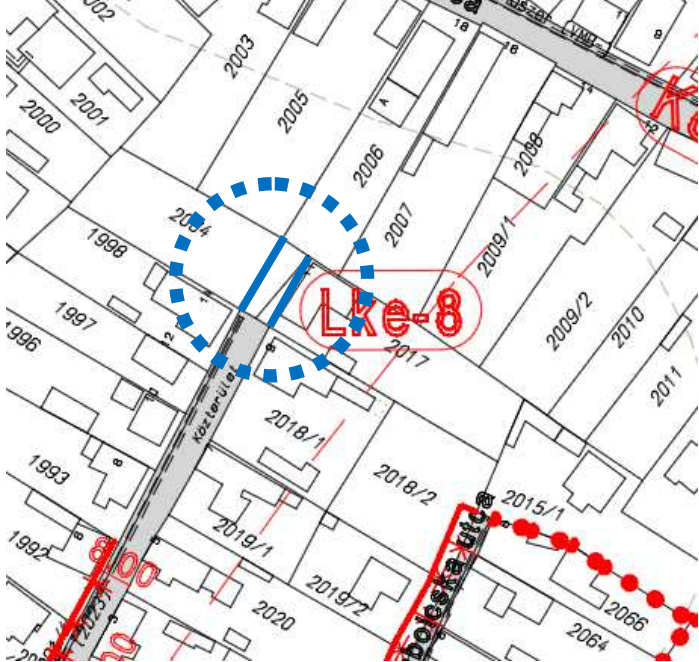
**SZT 35**

A 131 helyrajzi számú terület egy részének a 128/5 helyrajzi számú ingatlanhoz történő csatolása

JAVASLAT: a geodéziai felmérés alapján a telekhatár rendezés jelölése a szabályozási terven

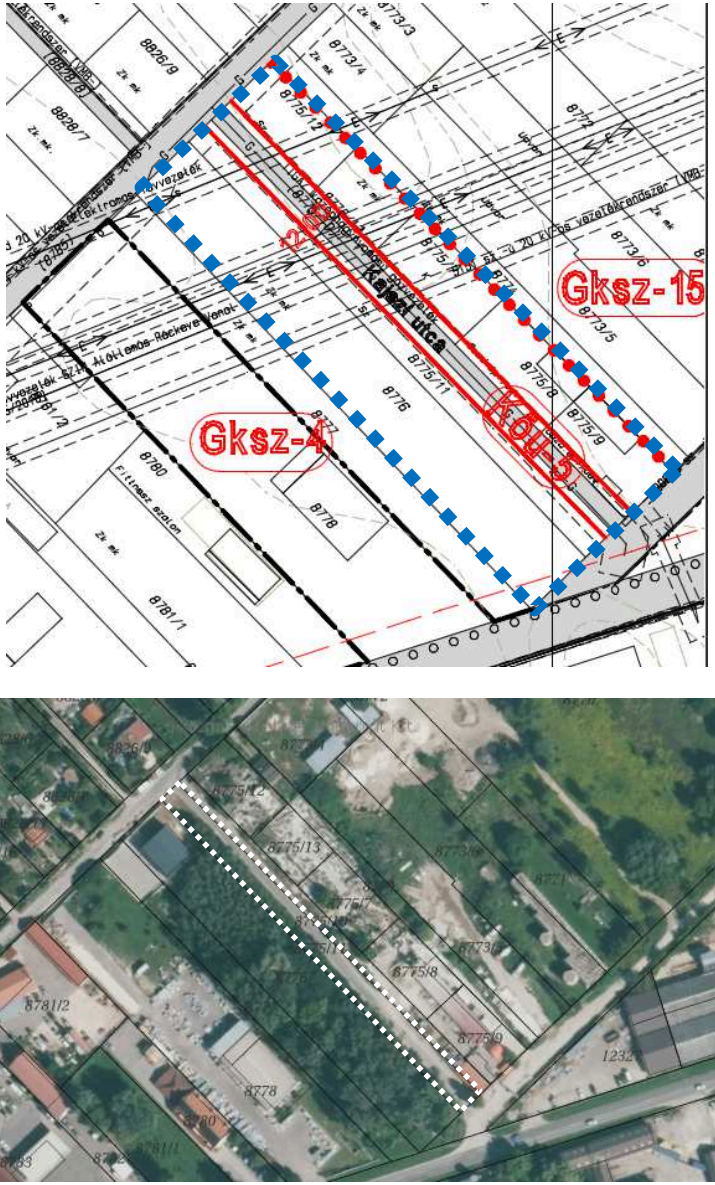




|                      |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                        |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 36</b></p> | <p>Horvát köz<br/>2004 és 2017<br/>hrsz-<br/>útszabályozás</p> <p>JAVASLAT:<br/>szabályozási<br/>vonal jelölése a<br/>2004 és 2017<br/>helyrajzi számú<br/>ingatlanokra</p> |   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

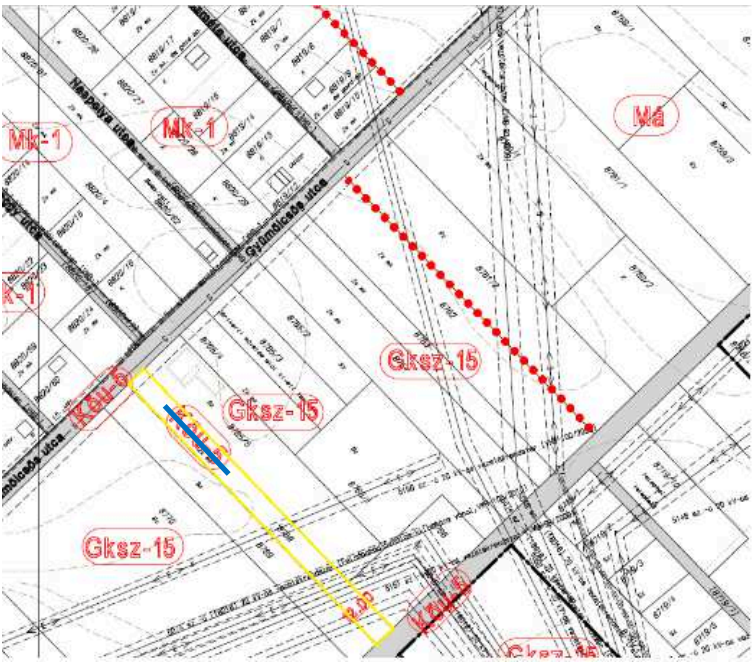
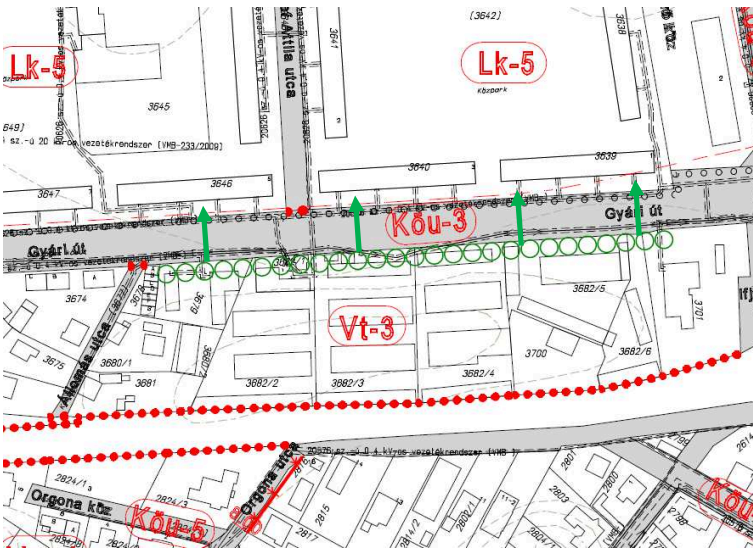
|                      |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 36</b></p> | <p>1886 hrsz<br/>hiányzó övezeti<br/>jel pótlása</p> <p>JAVASLAT: az<br/>érintett tömbben<br/>az övezeti jel<br/>pótlása</p> | <p>A cadastral map of an urban area. A blue dashed line outlines a specific plot area labeled 'Lke-8' in a blue box. The map shows various building footprints, streets, and plot numbers (e.g., 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531</p> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

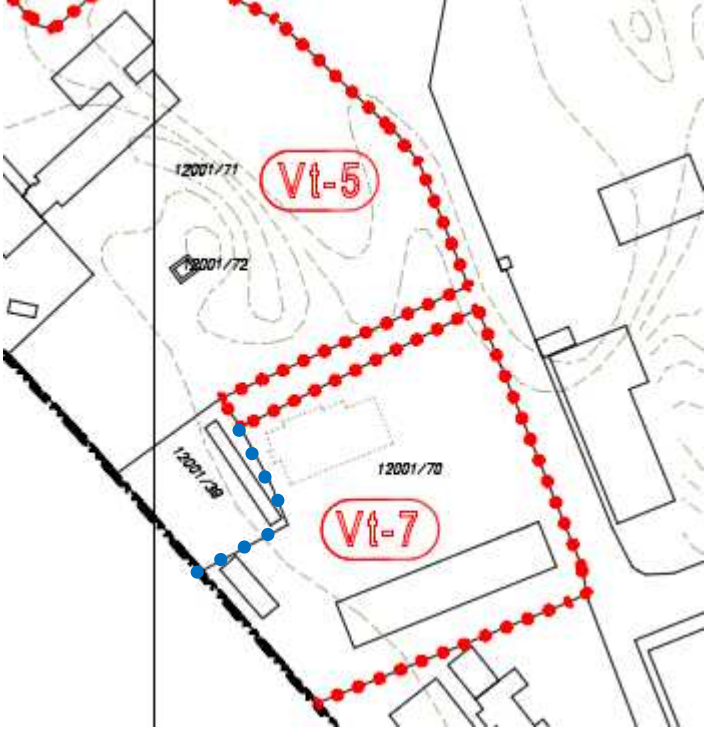
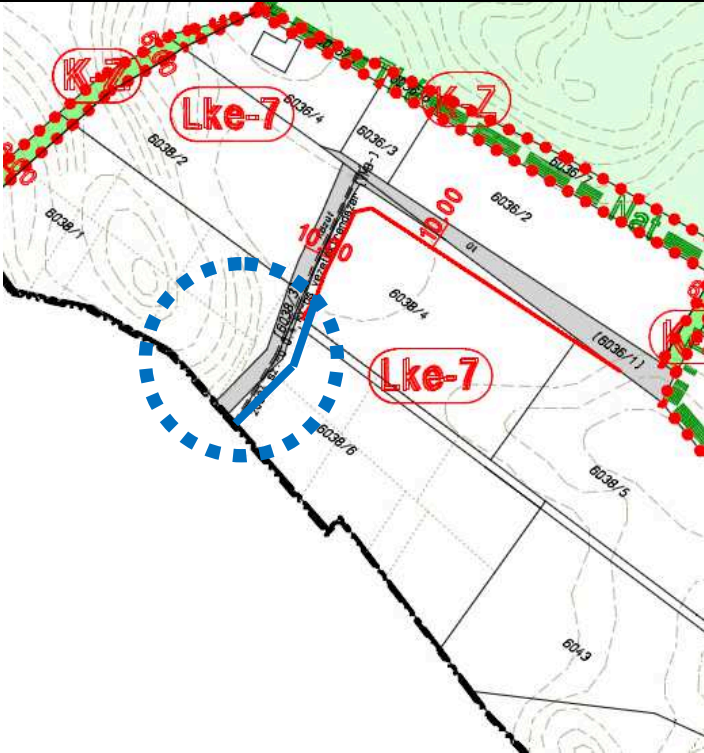


|                                           |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 37</b></p> <p><b>SZT 38</b></p> | <p>8775/10 Köu<br/>övezeti határ,<br/>övezeti jel<br/>összehangolása</p> <p>JAVASLAT: Köu-<br/>5 övezet jelölés<br/>áthelyezése a<br/>természetben<br/>kialakult útra, a<br/>8775/11 hrsz-re</p> |  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

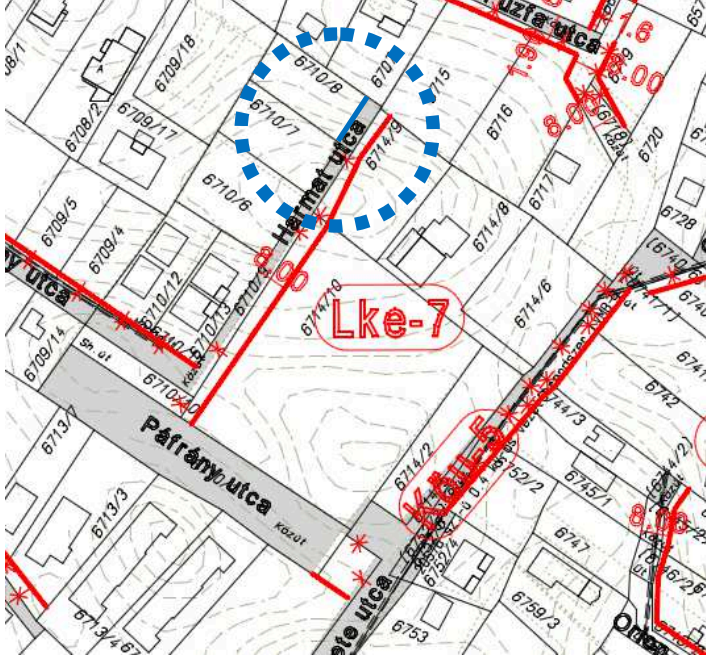
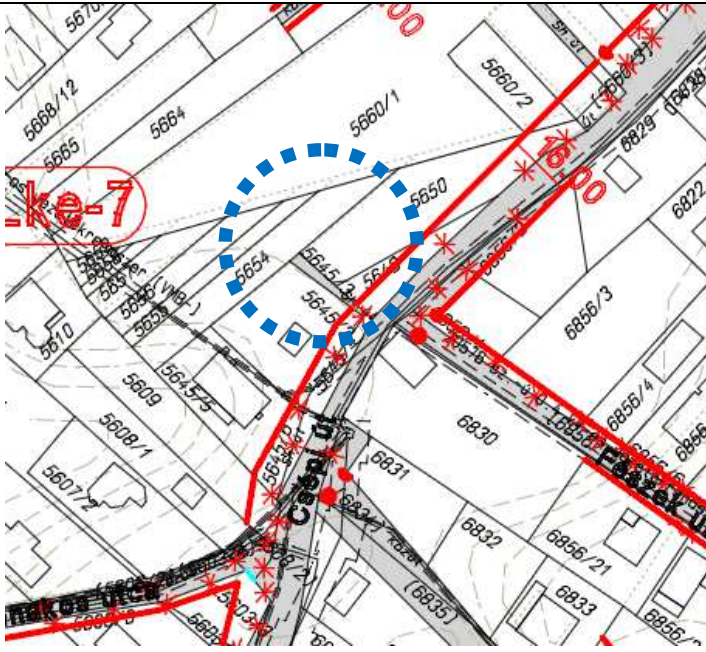
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 38</b></p> | <p>Tulajdonos<br/>korábbi<br/>kérelmére a<br/>Képviselő-<br/>testület a<br/>373/2018<br/>(XI.14.) sz.<br/>határozatával az<br/>érintett ingatlant<br/>a Köu-5 közúti<br/>közlekedési<br/>terület<br/>szabályozásból<br/>átSOROLTA Gksz-<br/>15-be –<br/>kereskedelmi,<br/>szolgáltató<br/>gazdasági<br/>övezet- a<br/>tömbön belüli<br/>övezeti<br/>besorolásához<br/>igazodva</p> | <p style="text-align: center;"><b>K i v o n a t</b></p> <p><u>Készült</u> a Képviselő-testület 2018. november 14-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.</p> <p><b>Tárgy:</b> A 8768 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása</p> <p>A Képviselő-testület - - az alábbi határozatot hozta:</p> <p style="text-align: center;"><b>373/2018. (XI. 14.) sz. Önkormányzati Határozat</b></p> <p>Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a 8768 hrsz-ú ingatlan Gksz-15 építési övezetbe történő átsorolását támogatja.</li> <li>2. felkéri a polgármestert, hogy a Helyi Építési Szabályzat során következő módosítása során gondoskodjon a változás átvezetéséről és a döntésről tájékoztassa az ingatlan tulajdonosát.</li> </ol> <p><b>Határidő:</b> HESZ során következő felülvizsgálat</p> <p><b>Felelős:</b> [REDACTED]</p> <p><b>Határidő:</b> egyéb</p> <p><b>Végrehajtásért felelős:</b> Településrendezési és Építéshatósági Osztály</p> <p>Kivonatol értesül: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] jegyző [REDACTED] polgármester</p> <p>A kivonat hiteles:</p> <p>Szigetszentmiklós, 2018. november 14.</p> <p>[REDACTED] jegyzőkönyvezető</p>   <p style="text-align: center;"><i>A hatályos településszerkezeti terv részlete</i></p> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

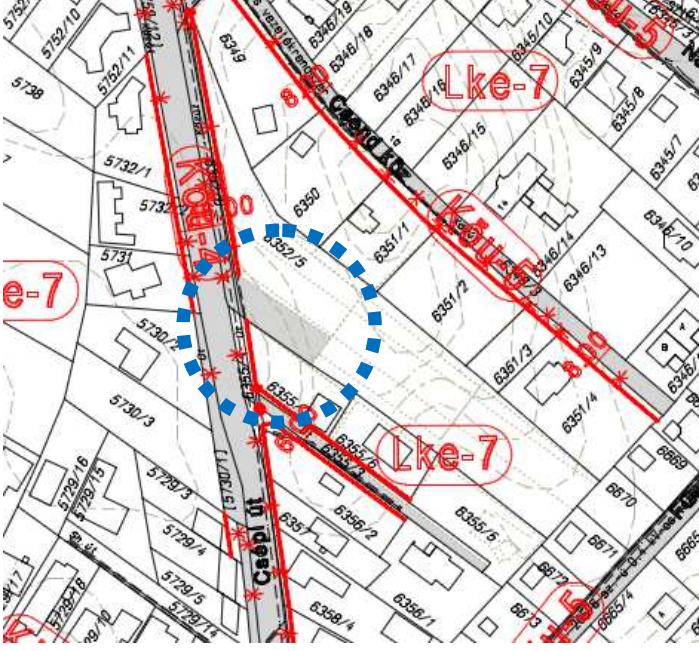
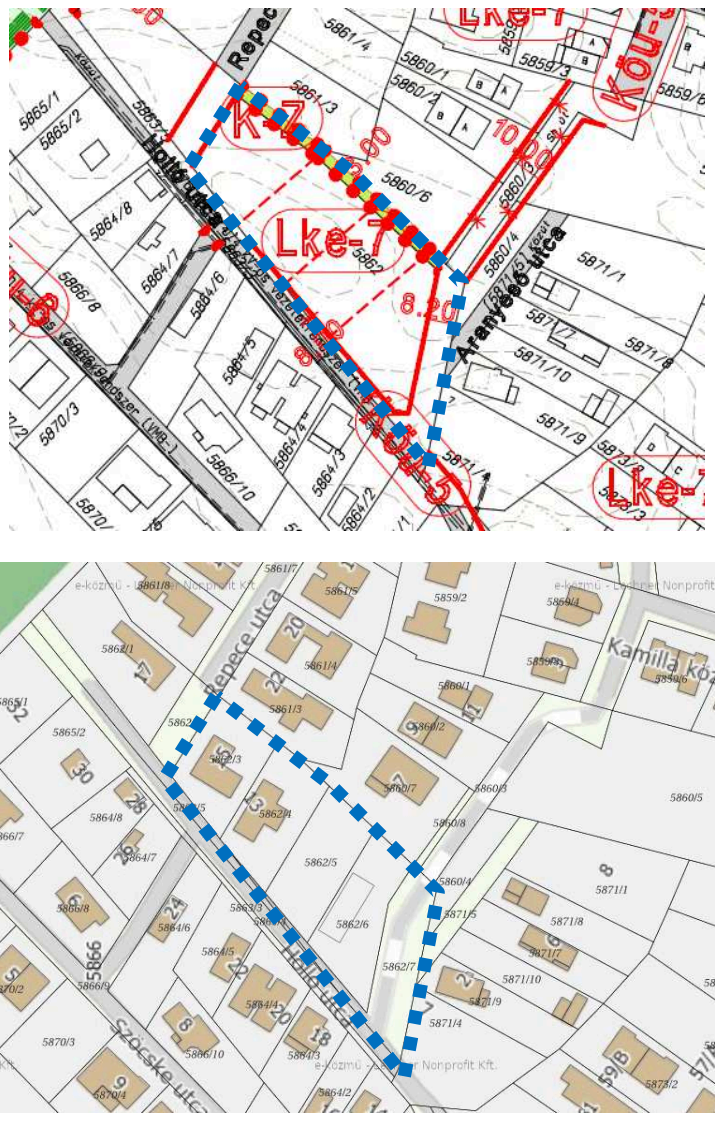


|                       |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>JAVASLAT:<br/>a 8768 helyrajzi<br/>számú<br/>ingatlanról a<br/>KÖu-5 övezeti jel<br/>törlése</p>                                                                           |  <p><i>A hatályos szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével</i></p>  |
| <p><b>SZT 39.</b></p> | <p>kötelező fásítás<br/>jelölése – a Gyári<br/>út déli oldalán<br/>garázsos van</p> <p>JAVASLAT:<br/>áthelyezni a<br/>tervezett fasort a<br/>Gyári út északi<br/>oldalára</p> |  <p><i>A hatályos szabályozási terv részlete a tervezett módosítás jelölésével</i></p> |

|                      |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 42</b></p> | <p>12001/39 hrsz. Vt-5 övezetbe tartozik, ezért szükséges az övezethatár pótlása</p> <p>JAVASLAT:<br/>a 12001/39 és a 12001/70 helyrajzi számú ingatlanok közös telekhatárára övezethatár jelölése</p> |   |
| <p><b>SZT 42</b></p> | <p>6038/6 hrsz-ú ingatlanon útszabályozás folytatása a közigazgatási határig</p> <p>JAVASLAT:<br/>útszabályozás kiegészítése a közigazgatási határig</p>                                               |  |

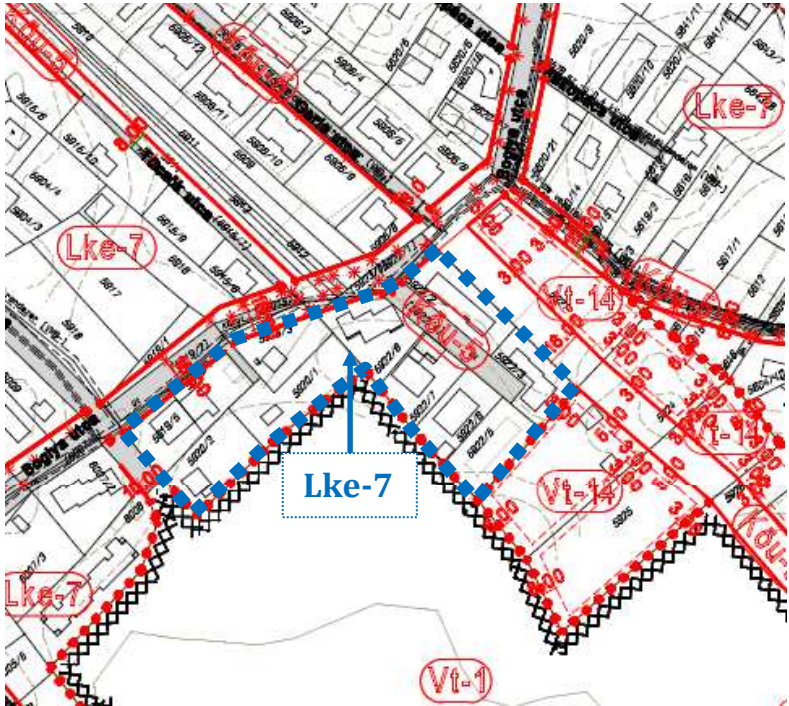
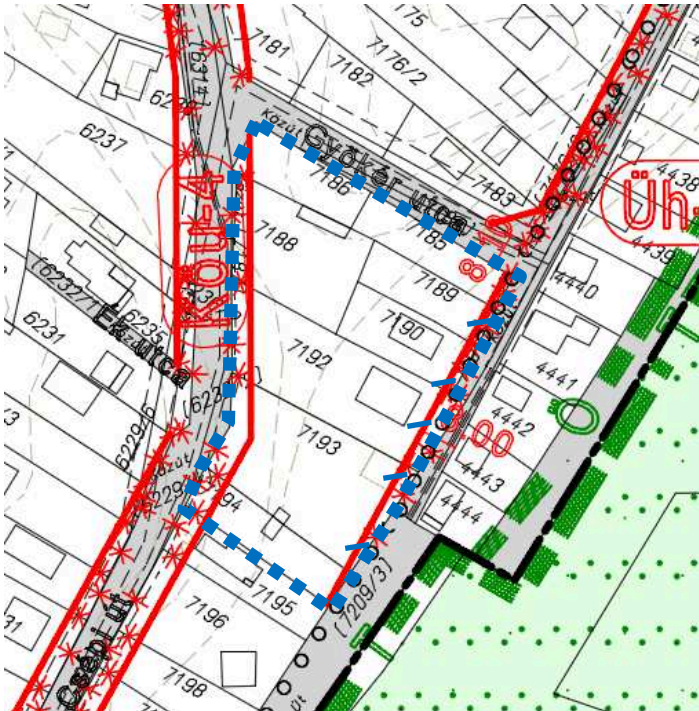


|                      |                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 43</b></p> | <p>6714/10 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás fenntartása</p> <p>JAVASLAT:<br/>6710/8 hrsz. útszabályozás kiegészítése</p>                                          |   |
| <p><b>SZT 43</b></p> | <p>5645/3 hrsz – szürke közút javítandó, mivel saját használatú út – magántulajdon</p> <p>JAVASLAT:<br/>5645/3 hrsz. ingatlanról a szürke kitöltés jelölés törlése</p> |  |

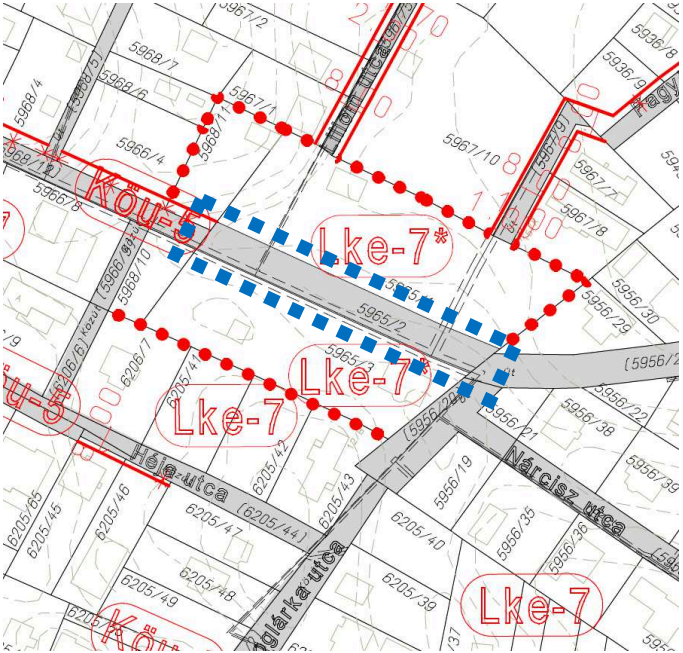
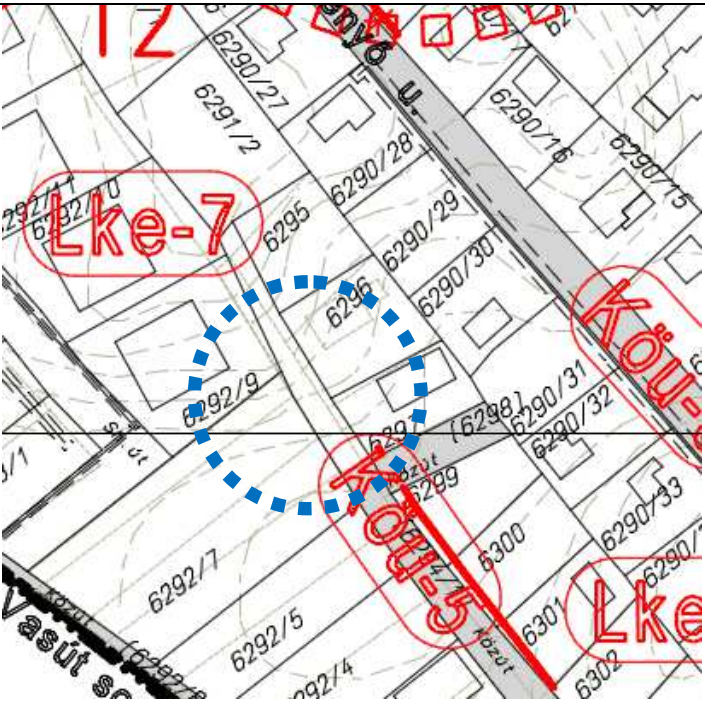
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 43</b></p> | <p>6352/5 hrsz-ú ingatlanról a szürkével jelölt közút törlése</p> <p>JAVASLAT:<br/>6352/5 hrsz. ingatlanról a szürke kitöltés jelölés törlése, rajztechnikai hiba miatt</p>                                                                                        |   |
| <p><b>SZT 43</b></p> | <p>Holló utca – 5862 helyrajzi számú terület szabályozás törlése, telekhatárok jelölése a meglévő alaptérképi állapot alapján</p> <p>JAVASLAT:<br/>5862/3-7 helyrajzi számú területekre vonatkozó szabályozás javítása a kialakult alaptérképi állapot alapján</p> |  |

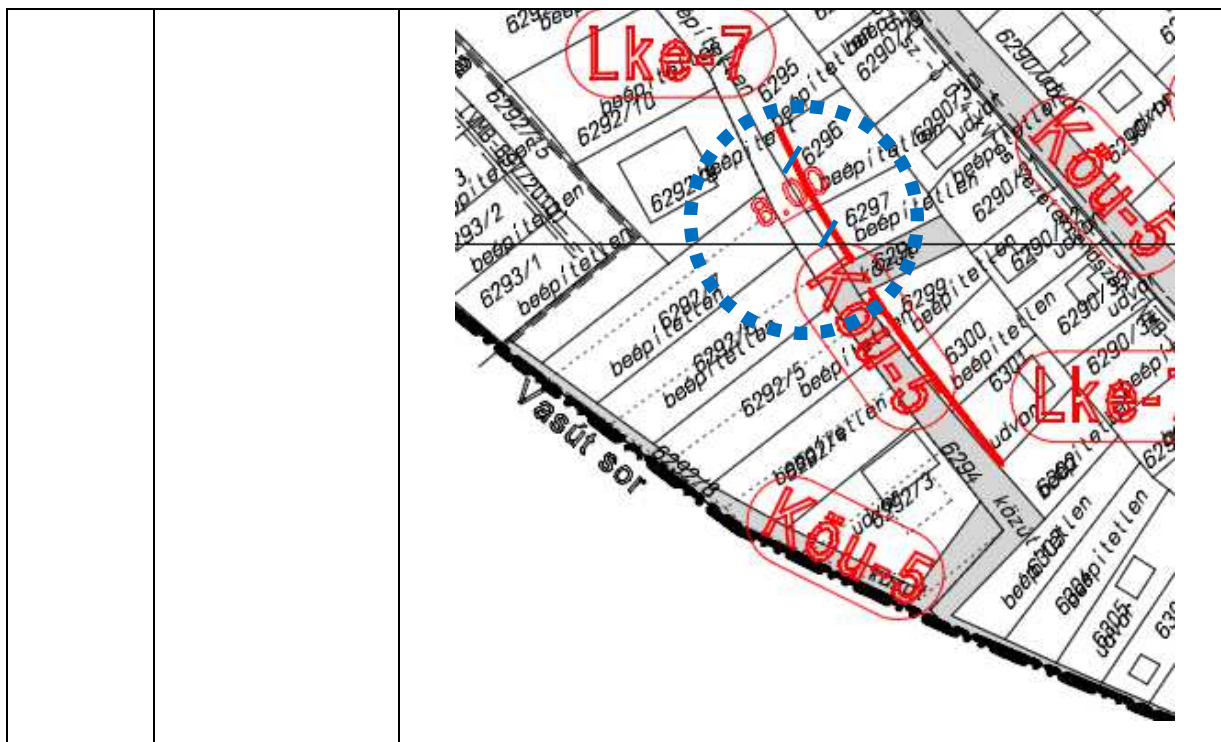


|                      |                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>SZT 43</b></p> | <p>Gergely u.<br/>útszabályozás<br/>folytatása<br/>5692/1 és<br/>5692/2 hrsz<br/>ingatlanokon</p> <p>JAVASLAT:<br/>Gergely utca<br/>szabályozási<br/>vonalának<br/>kiegészítése</p>                                             |  |
| <p><b>SZT 43</b></p> | <p>Az 5702/2<br/>helyrajzi számú<br/>ingatlant érintő<br/>szabályozási<br/>vonal egy része<br/>hiányzik</p> <p>JAVASLAT:<br/>Az 5702/2<br/>helyrajzi számú<br/>ingatlant érintő<br/>szabályozási<br/>vonal<br/>kiegészítése</p> |  |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 43</b></p> | <p>Bucka tó – Boglya u. közötti terület övezeti besorolás meghatározása<br/>Lke-7</p> <p>JAVASLAT:<br/>Az Lke-7 építési övezeti jel feltüntetése</p>                                                                                                                                                                                                       |    |
| <p><b>SZT 46</b></p> | <p>7185, 7189, 7190, 7192, 7193, 7194 hrsz ingatlanok Ádám Jenő sétány felőli útszabályozás törlése, mivel zsákutca, nem vezet sehová<br/>JAVASLAT: szabályozási vonal törlése</p> <p>7193/2 hrsz.-t Csépi út felől érintő piros vonal korrekciója<br/>JAVASLAT: a tervezett szabályozás szerinti telekalakítás megtörtént, szabályozási vonal törlése</p> |  |



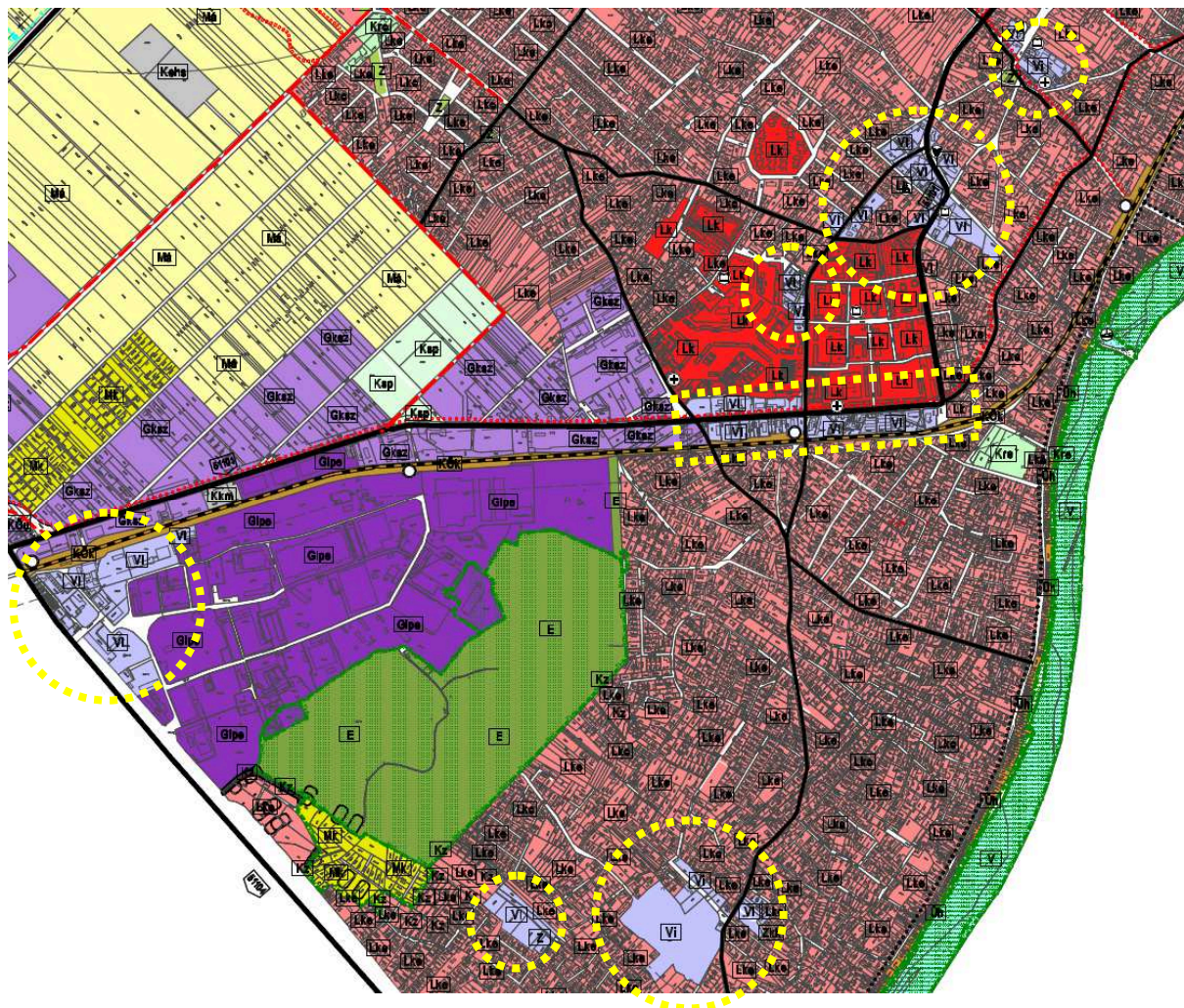
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SZT 46</b></p>                   | <p>A Boglya utca szabályozása megvalósult. Az E-TÉR-ben rendelkezésre álló legújabb adatszolgáltatás szerinti alaptérkép már tartalmazza a Boglya utca telekalakítását, így a szabályozási vonal feltüntetése már nem szükséges</p> |   |
| <p><b>SZT 46</b><br/><b>SZT 47</b></p> | <p>6295 – 6296 – 6297 hrsz-t érintő útszabályozás összehangolása a szelvényeken.</p> <p>JAVASLAT:<br/>A 6296 és 6297 helyrajzi számú területekről a szabályozási vonal törlése, a meglévő, kialakult állapot fenntartásával</p>     |  |





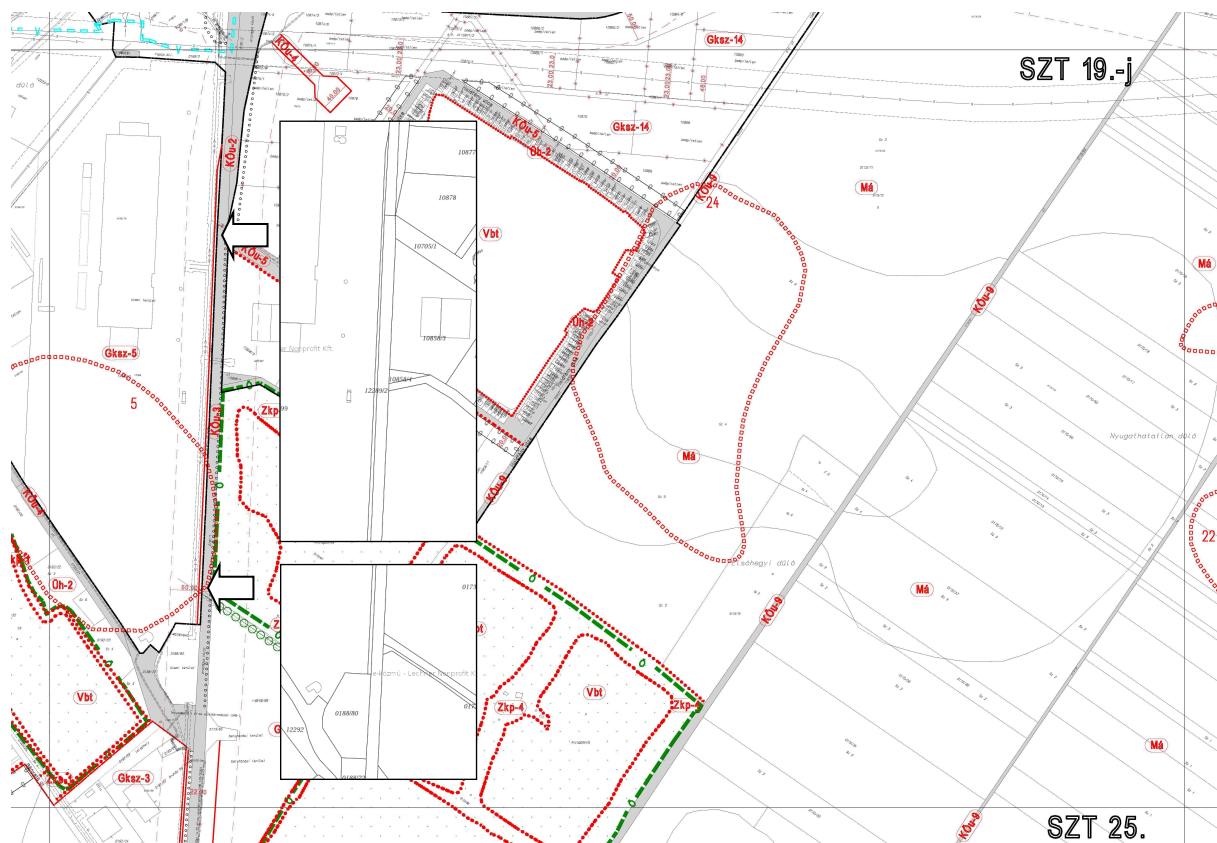
### További módosítási javaslatok

1. A településközpont vegyes területfelhasználású területek intézményi vegyes területbe történő átsorolása.



A tervezett módosítás Településszerkezeti és Szabályozási Terv módosítással is jár, de a területek vegyes beépítésre szánt területek maradnak, a biológiai aktivitásérték sem változik, tulajdonképpen a területfelhasználás, valamint az építési övezet megnevezése módosul.

2. Csepeli út menti kerékpárút megvalósulása után a Csepeli út menti szabályozási vonal módosítása, törlése az SZT 19.-j, SZT 25.-j, SZT 31.-j szelvényekről. A módosítás az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti legújabb alaptérkép alapján tervezett, ahol a kerékpárút megvalósulása után már a telekalakítás is megtörtént, ott a szabályozási vonal feltüntetése a továbbiakban nem szükséges.







3. Felsőtag településrészen az indokolatlan útszabályozások felülvizsgálata és annak rendezése, döntés szükséges a Barázda utca és a Kavicsos tavak körüli gyűjtőutak törléséről.  
Javasolt az útszabályozások felülvizsgálatának elhalasztása az új településtervezés készítéséig.





## Kivonat

**Készült** a Képviselő-testület 2017. május 31-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

### **Tárgy:** Építésszabályozás módosítási kérelmek

A Képviselő-testület - egyhangúlag 14 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

#### **146/2017. (V. 31.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1914 hrsz-ú telken tervezett új feltáró út Kossuth Lajos utcai csatlakozására új nyomvonalat jelöl ki a 1912 hrsz-ú ingatlanon.

**Határidő:** szabályozási terv elfogadásának időpontja

**Felelős:** [REDACTED]

**Határidő:** határozat szerint

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési és Építéshatósági Osztály

Kivonatról értesül: [REDACTED]

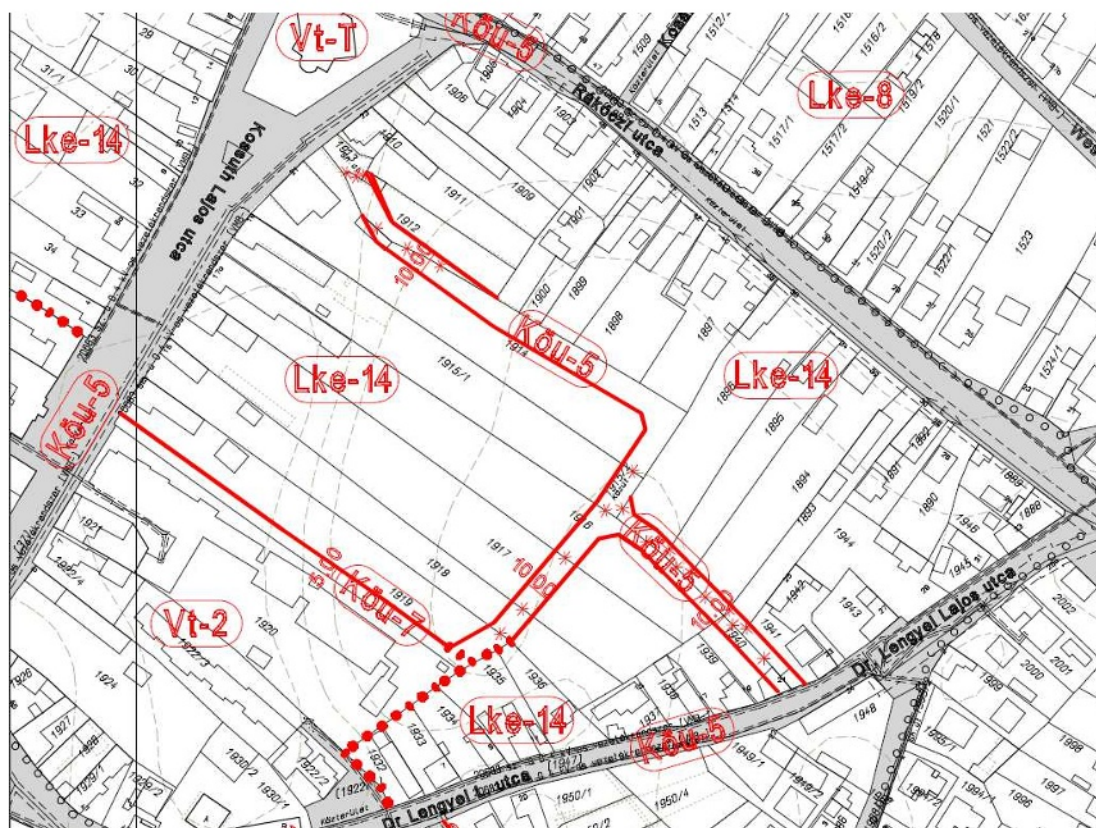
[REDACTED]  
jegyző

[REDACTED]  
polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2017. május 31.

[REDACTED]  
jegyzőkönyvvezető



#### 14/ Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása – Az 1912 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás törlése

**Előadó:** [REDAKTOR] polgármester

[REDAKTOR] **polgármester:** tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést a Városfejlesztési Bizottság 2022. február 21-i ülésén megtárgyalta és a határozati javaslat elfogadását javasolja.

Hozzászólások:

**Jószai Attila alpolgármester:** elmondja, a határozati javaslatot támogatja, kérdése azonban, a törlésre vonatkozó tulajdonosi kérelem lejártát követően élhet-e perrel a tulajdonos az önkormányzattal szemben.

[REDAKTOR] **településrendezési osztályvezető:** válaszában elmondja, a Képviselő-testület már döntött arról, hogy a jelenleg a HÉSZ-ben még szereplő nyomvonalon változtat olyan szinten, hogy ezt a kiszabályozott utat a 1914 hrsz-ról úgy módosítja, hogy átkerüljön teljes egészében a 1912 hrsz-ú ingatlanra. A mostani szabályozás úgy néz ki, hogy mind a két ingatlan terhére menne ennek a 10 m-es út kiszabályozása és kisajátítása. A 1912 hrsz. esetében a visszamaradó telek nagysága nem érné el azt a méretet, hogy ne kelljen a teljes területet kisajátítani az önkormányzatnak. Hozzáfűzi, nem javasolja az említett döntés alapján kiszabályozott út nyomvonalának megváltoztatását.

Abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonosa kéri az ingatlan kisajátítását vagy megvételét és a Képviselő-testület nem él ezzel a lehetőséggel, akkor öt év eltelte után áll fenn az a kötelezettsége, ha az ingatlan tulajdonosa kezdeményezi a kisajátítási eljárás megindítását.

[REDAKTOR] **polgármester:** további kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A Képviselő-testület a javaslatot **egyhangúlag- 10 igen szavazattal** – elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

#### **57/2022. (III.03.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

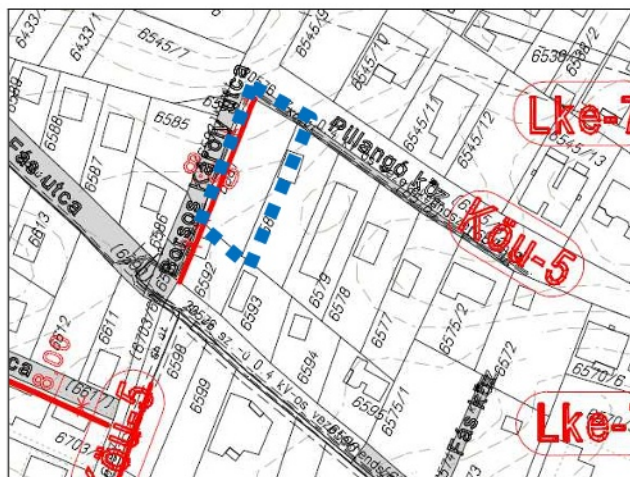
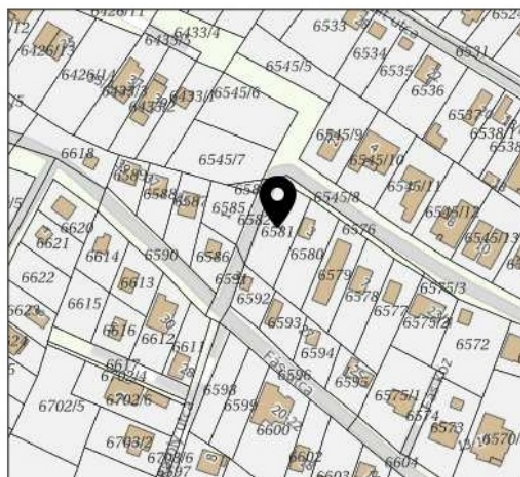
1. a Szigetszentmiklós, 1912 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás törlésére vonatkozó tulajdonosi kérelmet nem támogatja, a 146/2017. (V.31.) számú önkormányzati határozatban foglaltakat továbbra is fenntartja.
2. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonos tájékoztatására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2022. március 31.

**Végrehajtás** Településrendezési Osztály  
**végzi:**





Szigetszentmiklós Város Képviselő-testületének  
2022. JANUÁR 26. NAPJÁN MEGTARTOTT RENDES, NYILVÁNOS ÜLÉSE

## 8/ Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a 6581 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

Előadó: Nagy János polgármester

**polgármester:** tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést a Városfejlesztési Bizottság 2022. január 18-i, a Buckai-, Lakihegyi és Északi Városrészek Bizottsága 2022. január 19-i ülésén megtárgyalta és mindkét bizottság a határozati javaslat elfogadását javasolja.

Kérdés, hozzászólás nem lévén szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

A Képviselő-testület a javaslatot **egyhangúlag – 13 igen szavazattal –** elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

### 11/2022. (I.26.) sz. Önkormányzati Határozat

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a beérkezett tulajdonosi kérelem alapján a Szigetszentmiklós Borsos Károly utcát érintő útszabályozás módosítását nem támogatja.
2. a Szigetszentmiklós 6581 hrsz-ú ingatlanon építési helyet határoz meg azzal, hogy a Borsos Károly utca felőli előkert mérete 3,00 m.
3. felkéri a tervezőt, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszhoz készített dokumentáció tervezetbe építse be.
4. felhatalmazza a polgármestert a tulajdonos tájékoztatására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2022. június

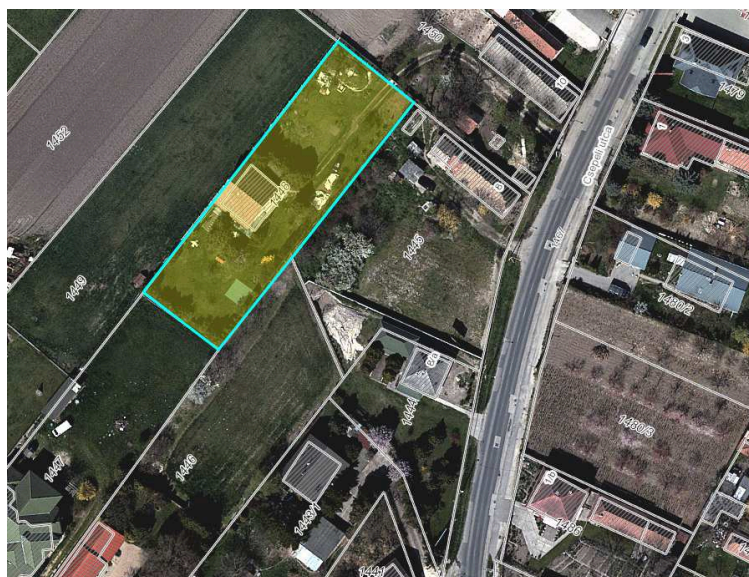
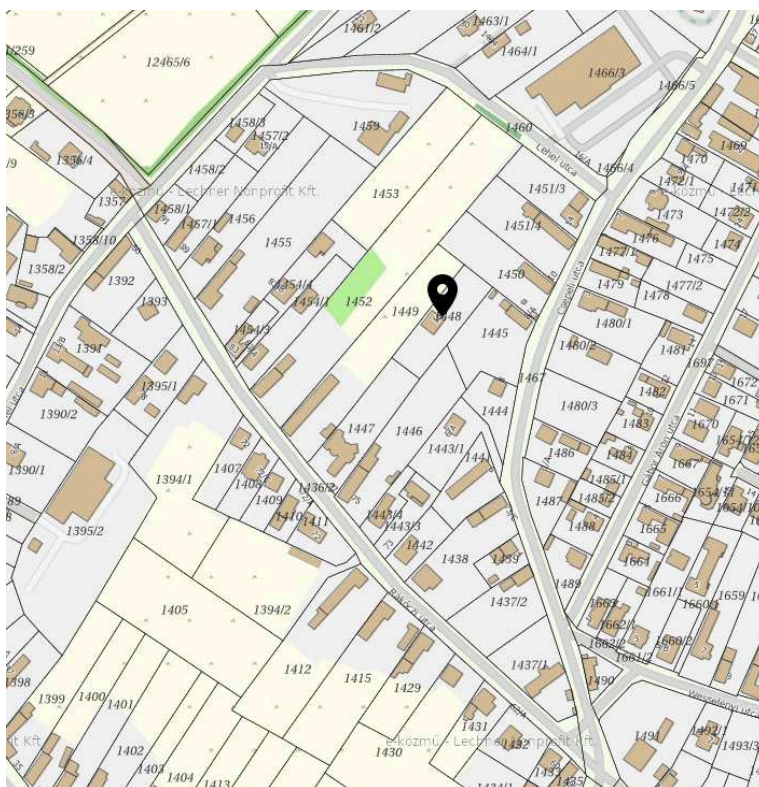
**Végrehajtás végzi:** Településrendezési Osztály

### Nyúlványos telek kialakításának lehetősége, korábban kialakult állapotok rendezésére

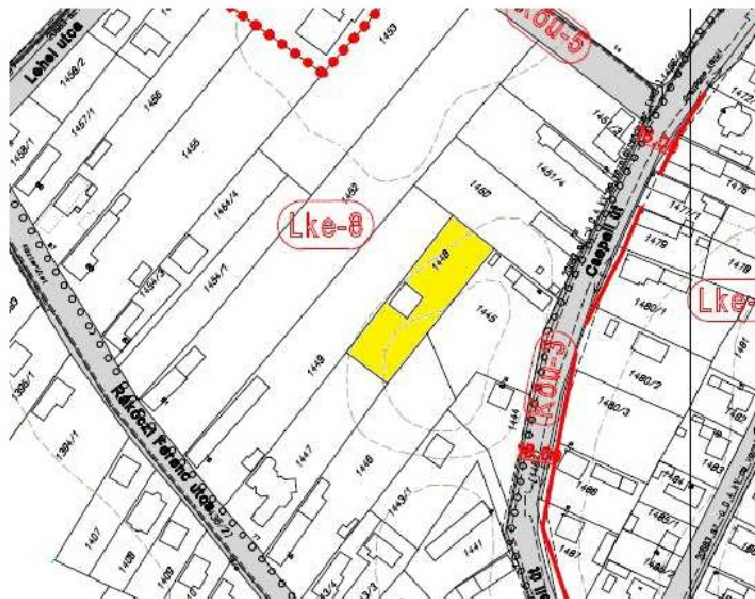
A nyúlványos telek kialakításának támogatása úgy, hogy csak a már kialakult önálló helyrajzi számmal rendelkező már beépített és közterület kapcsolat nélküli ingatlanokra (zárványtelkekre) vonatkozzon. A nyél szélessége minimum 4 m, az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület és telekszélesség megtartásával.

**MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:** a HÉSZ kiegészítése az alábbiak szerint

**HÉSZ 5. § (3)** Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki, kivéve csak a kialakult, önálló helyrajzi számmal rendelkező, már beépített és közterület kapcsolat nélküli ingatlanok esetében (zárványtelkek) valósítható meg. A nyél szélessége minimum 4 m, az adott építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület és telekszélesség megtartásával.







## *K i v o n a t*

**Készült** a Képviselő-testület 2021. december 8-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy:** Lakossági kérelem a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására "Lke-8 övezetben az építési telek legkisebb kialakítható paramétere", valamint nyúlványos telek kialakítása"

A Képviselő-testület - egyhangúlag 13 igen szavazattal - az alábbi határozatot hozta:

### **556/2021. (XII. 8.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a) a nyúlványos telek kialakítását támogatja úgy, hogy csak a már kialakult önálló helyrajzi számmal rendelkező, beépített és közterület kapcsolat nélküli ingatlanokra (zárványtelkekre) vonatkozzon. A nyél szélessége minimum 4 m, az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület és telekszélesség megtartásával.

b) Felkéri a polgármestert a tulajdonosok tájékoztatására.

**Felelős:** [redacted]

**Határidő:** 2022. 05. 31.

**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési Osztály

Kivonatról értesül: [redacted]

[redacted]  
jegyző

[redacted]  
polgármester

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2021. december 8.

[redacted]  
jegyzőkönyvvezető