

**ELŐLAP**  
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: **2026. április 28.**

Előterjesztés tárgya: **Javaslat településterv készítéséről és változtatási tilalom elrendeléséről**

Előterjesztő: **Borbás Viktor polgármester**

Készítette: **Marsalné Kovács Judit főépítész**

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

jegyző



Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

jegyző



Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények:  
(a megfelelő vastagon szedett)

A Képviselő-testület 2026. évi munkaterve  
Jogsabály, jogsabályi változás  
Képviselő-testületi határozat (mellékelve)  
Bizottsági határozat(ok) (mellékelve)  
Külső megkeresés (mellékelve)

Pályázat  
Polgármesteri indítvány (mellékelve)  
Bizottsági indítvány (mellékelve)  
Képviselői indítvány (mellékelve)  
Jegyzői indítvány (mellékelve)

Előterjesztés melléklete(i): **2 db – főépítési feljegyzés és rendelet-tervezet**

A jogsabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek:

Bizottsági tárgyalás szükségessége: **igen / nem**

Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják: **Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság**

Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: **igen / nem**

Adó iroda

Pénzügyi iroda

Főépítész

Társadalmi vita szükségessége: **igen / nem**

Szakmai vita eredménye:

Az előterjesztés költségvetési kihatásai:

a tárgyévi, 2026. évi költségvetésre: van / **nincs**

Várható kihatás a költségvetés ..... előirányzatán ..... Ft

Tartalékkeret felhasználása szükséges:

Bevétel a költségvetés ..... előirányzatán ..... Ft

a következő évi, 2027. évi költségvetés(ek)re: van / **nincs**

A döntéshez **minősített** / egyszerű **többség szükséges**

A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: **igen / nem**

Nyilvános ülésen tárgyalható: **igen / nem**

Zárt ülésen tárgyalható: **igen / nem**

Sürgősségi indítvány és ennek okai:

Lakossági tájékoztatás szükséges: **igen / nem**

Helye:

Felelős:

Határidő:

Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: **igen / nem**  
.....-tól .....-ig

Felelős:

Határidő:



Monorierdő Község Önkormányzat  
Polgármestere  
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.  
Telefon: 06-29-419-103  
E-mail: [titkarsag@monorierdo.hu](mailto:titkarsag@monorierdo.hu)



**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 28/2026. (II.24.) számú határozatában döntött új helyi építési szabályzat készítéséről. A döntés oka, hogy 2024. október 1. napjától hatályba lépett a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA).

Az Méptv., a TÉKA, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: KormR.) új tervfajtaikat vezetett be, az un. településtervet. A településterv településfejlesztési tervből és településrendezési tervből tevődik össze, melyek kiváltják a ma hatályos településrendezési eszközöket. A rendezési terv része a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak melléklete a szabályozási terv. Az új HÉSZ készítése tehát magában foglalja a teljes településterv készítését is.

A településtervet 2027. július 1. napjáig kell elfogadnia a képviselő-testületnek. Az új településterv készítéséhez munkaindító határozatot szükséges meghozni a készítés tényéről és a terv tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzés elfogadásáról.

A hatályos településrendezési eszközök (konceptió, településszerkezeti terv és HÉSZ) 2018-ban készült, bár elfogadása óta többször történtek kisebb módosítások, de a szabályozási alapkérdés nem változott. Köztudott, hogy a Budapesti Agglomerációban egyre nagyobb léptékű a lakóterületi fejlesztési igény, különösen az eladásra szánt többlakásos épületek és társasházak tekintetében, mely igény elérte településünket is annak ellenére, hogy a területrendezési törvény szerint nem tartozunk az agglomerációhoz.

A tömeges lakásépítésre településünkön lehetőség van, mivel a HÉSZ kétlakásos lakóépületek létesítését megengedi, bár az átlag telekméret nagyon kicsi, így rendkívül sűrű beépítés alakul ki. Ugyanakkor a közműkapacitás szűkös, évek óta nem adnak ki rákötési engedélyt a csatornahálózatra, a monori szennyvíztisztító elavult, fejlesztésére nincs anyagi keret. Emellett kevés a bölcsődei és az óvodai férőhely is, így az új HÉSZ-ben szigorúbban kell szabályozni a kialakítható lakások számát.

Annak érdekében, hogy az elkövetkező több, mint egy évben - az új HÉSZ elkészültéig - visszafordíthatatlanul ne növekedjen az épülő lakások száma, változtatási tilalmat javasolt elrendelni az egynél több lakásos lakóépületek építésére.

#### *jogszabályi hivatkozás*

*Az Méptv. 86.§*

**„86. § [A változtatási tilalom tartalma]**

*(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.*

*(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.*

*(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.*

*(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.*

**85.§ (4)**

(4) A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.”

Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat**

**a) Településfejlesztési és Közbiztonsági bizottság határozati javaslata:**

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága  
.../2026.(....) Kt. határozata**

**Tárgy: Javaslat településtervezéséről**

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta a településtervezéséről szóló javaslatot és az alábbi javaslatot teszi a Képviselő-testületnek.

1. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kezdje meg a teljes közigazgatási területre vonatkozóan az új településtervezés készítését a 2023. évi C. törvénynek megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet tartalmi követelményei alapján.
2. A Bizottság javasolja továbbá a Képviselő-testületnek, hogy fogadja le a Képviselő-testületnek címzett, az előterjesztés 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

**b) Képviselő-testület határozati javaslata:**

**Monorierdő Község Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
.../2026.(....) Kt. határozata**

**Tárgy: Javaslat településtervezéséről**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a településterv készítése vonatkozásában készített előterjesztést és úgy dönt, hogy

1. meg kezdi a teljes közigazgatási területre vonatkozóan az új településterv készítését a 2023. évi C. törvénynek megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet tartalmi követelményei alapján,
2. elfogadja a Képviselő-testületnek címzett, az előterjesztés 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

### **Rendeletalkotás**

#### **a) Településfejlesztési és Közbiztonsági bizottság határozati javaslata:**

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága  
.../2026.(....) Kt. határozata**

#### **Tárgy: Javaslat a változtatási tilalom elrendeléséről**

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta a változtatási tilalom elrendeléséről készített előterjesztést és az alábbi javaslatot teszi a Képviselő-testületnek.

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el az előterjesztés 2. mellékletét képező, a változtatási tilalom elrendeléséről szóló ..../2026. (....) rendeletet.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

#### **b) Képviselő-testület határozati javaslata:**

**Monorierdő Község Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
.../2026.(....) Kt. határozata**

#### **Tárgy: Javaslat változtatási tilalom elrendeléséről**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a változtatási tilalom elrendeléséről készített előterjesztést és úgy dönt, hogy megalkotja a változtatási tilalom elrendeléséről szóló .../2026. (...) rendeletét.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2026. április 22.

Tisztelettel:

Borbás Viktor  
polgármester

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
az egyes övezetekben, építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek  
számának felülvizsgálata céljából a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
10/2018. (X.26.) számú rendelet (HÉSZ) módosításához

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben részletezett tartalommal határozom meg a HÉSZ módosításához tartozó megalapozó vizsgálat - alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit. A Korm.R. Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

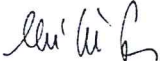
A HÉSZ jelen módosítása következtében településszerkezeti, tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek, területfelhasználás változás nem történik. A HÉSZ szabályozási tervi mellékletének módosítása nem indokolt. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ennek megfelelően nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számítás bemutatása sem.

A módosítási cél miatt kizárólag a lakó- és üdülőövezeti besorolású területek vizsgálata szükséges, a módosítási javaslat alátámasztása tekintetében.

Szakági munkarészek készítése nem indokolt.

2025. november 20.

  
Marsalné Kovács Judit  
települési főépítész

**Monorierdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete**

**a változtatási tilalom elrendeléséről**

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1. §**

A Képviselő-testület változtatási tilalmat rendel el Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete szerinti Lf-1 jelű falusias lakóövezetek, Lke-1, Lke-2, Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetek területi hatálya alá tartozó ingatlanokra az új településterv készítése időszakára.

**2. §**

A változtatási tilalom alá eső területen a magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény 85.§ (4) bekezdésében és jelen rendelet 3. §-ban foglaltak esetek kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

**3.§**

Az 1. § szerinti változtatási tilalom nem terjed ki új egylakásos lakóépületek építésére, valamint meglévő egylakásos lakóépületek rendeltetési egységek számának változtatása nélküli bővítésére.

**4.§**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a településterv elfogadásának napján, de legkésőbb 2029. március 1. napján hatályát veszti.

Borbás Viktor  
polgármester

Harnosné dr. Tóth Viktória  
jegyző

Kihirdetve: 2026. április 30.

Harnosné dr. Tóth Viktória  
jegyző

## **Általános indoklás**

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) rendeletet nem tartalmaz előírást a város központi részén lévő ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek számának tekintetében, valamint nem ad kellő szabályozást az egyes ingatlanok közművesítésére vonatkozóan. Ennek szabályozása érdekében módosításra kerül a helyi építési szabályzat, melynek tervezésére aláírt szerződéssel rendelkezik az Önkormányzat.

A szabályozatlan építkezések megakadályozása érdekében kerül elrendelésre a változtatási tilalom.

## **Részletes indoklás**

- 1.§-hoz:** A rendelet területi hatályának meghatározása.
- 2.§-hoz:** A változtatási tilalom részletezése és a kivételek meghatározása.
- 3.§-hoz:** A változtatási tilalommal nem érintett ingatlanok é kivételek felsorolását tartalmazza.
- 4.§-hoz:** Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.