

# MONOR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - MUNKAKÖZI ANYAGA



***Megrendelő:***

**Monor Város Önkormányzata**  
dr. Zsombok László polgármester  
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

***Tervező:***

**Völgyzugoly Műhely Kft**  
2083 Solymár, Bimbó utca 20.  
Tel/Fax: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2018. június

VZM 1468/18  
Monor\_mod\_180626



## Aláírólap

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Településrendezés</b>                 | <b>Ferik Tünde</b><br>vezető településrendező tervező<br>TT/1 13-1259                               |  |
|  | <b>Bérczi Szabolcs</b><br>okl. településmérnök TT 13-1411<br>okl. környezetgazdálkodási agrármérnök |  |
|  | <b>Fóthi Annamária</b><br>okl. településmérnök  |  |
| <b>Tájrendezés,<br/>környezetvédelem</b> | <b>Kéthelyi Márton</b><br>okl. tájépítésmérnök<br>tájvédelmi szakértő<br>TK 01-5282                 |  |
|  | <b>Ronyecz Zsófia</b><br>okl. tájépítésmérnök   |  |

## TARTALOMJEGYZÉK

|  |    |
|--|----|
| BEVEZETŐ .....   | 5  |
| HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....   | 7  |
| MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....   | 9  |
| 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....   | 11 |
| 1.1. A tervezési terület bemutatása .....  | 11 |
| 1.2. A beruházás ismertetése .....   | 11 |
| 1.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....                                     | 12 |
| 1.4. Szabályozási koncepció .....  | 13 |
| 2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS .....  | 14 |
| 3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT.....  | 14 |
| 3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata .....  | 14 |
| 3.2. Természetvédelmi javaslat .....   | 14 |
| 3.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok .....  | 14 |
| 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....  | 14 |
| 5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT .....  | 15 |
| 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....   | 15 |
| MELLÉKLETEK .....  | 16 |
| 1. melléklet: M4 - monor autópályamérnökség tervezett telekosztása .....                     | 17 |
| 2. melléklet: M4 - monor autópályamérnökség beépítési tanulmányterve<br>(helyszínrajz) ..... | 18 |

## BEVEZETŐ

### *A terv célja, a megbízás ismertetése*

Az M4 gyorsforgalmi út M0-Cegléd (28+821 - 73+235 km. sz.) közötti szakaszára útépitési engedélyezési terv készült Monor város területére. Az M4-3111 forgalmi csomópont környezetében határozta meg a szakasz üzemeltetését és fenntartását biztosító kombinált autópálya mérnökség helyét. A Magyar Közút NZrt. az új Mérnökségről mintegy 60 km gyorsforgalmi szakasz és a megyei közúti feladatok ellátását kívánja megvalósítani. Az új, kombinált mérnökség átveszi a meglévő monori üzemmérnökség feladatkörét is. A mérnökségen különálló rendőrségi épület tervezése is szükséges az Országos Rendőr- Főkapitányság Rendészeti Főigazgatóság 2017. márciusban kiadott 29000/185312/2017. ált. ikt. sz. állásfoglalása alapján. A hatályos településrendezési eszközökben a terület kereskedelmi szolgáltató terület, mely alkalmas autópálya mérnökség, rendőrségi épület elhelyezésére, azonban a Szabályozási Terv a területet Gksz2 építési övezetbe sorolja, melynek helyi építési szabályzatban meghatározott paraméterei nem teszik lehetővé a kialakításához szükséges feltételeket.

A Monori autópálya mérnökség előkészítését és megvalósítását a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium KIF/24514/2016-NFM ikt. sz. levelének 1. sz. mellékletében rendelte el. A tervezési feladat az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. sz. mellékletének 1.174. pontja alapján kiemelt jelentőségű beruházás.

A tervezési munkákat a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF) megbízásából az Uvaterv Zrt. végzi. A város önkormányzata a településrendezési eszközök módosításával a Völgzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

### *A tervezési folyamat*

A vizsgálatok elvégzése és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítás kizárólag a helyi építési szabályzatot érinti, a település-szerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a HÉSZ módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a **településrendezési eszközök módosítására tárgyalásos eljárás keretén belül történhet**. A tárgyalásos eljárás szabályait a Korm. rendelet 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszközt a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg kell elkészíteni. A partnerségi egyeztetést lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

A partnerségi egyeztetést Monor város Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló határozat szerint kell, hogy lefolytassa az egyeztető tárgyalást megelőzően. Tárgyalásos eljárás

esetén, a véleményezendő anyag közzétételével kerül sor az érintett lakosság bevonására. A tájékoztatás és a dokumentáció közzététele az érintett lakosság részére a helyben szokásos módon valósul meg.

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga, amelyet az önkormányzat kap meg előzetesen véleményezés céljából.**

#### ***A jelenleg hatályos településrendezési eszközök***

Monor város településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Monor Város Képviselő-testületének 282/2018. (V.17.) önkormányzati határozattal módosított 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervről
- Monor Város Képviselő-testületének 17/2018. (V.23.) önkormányzati rendelettel módosított 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2018. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 23/2017. (XII.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1. §** Monor város Önkormányzat képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 35.§-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

„(17) Gksz7 építési övezetben az előkert 10,0 m.

(18) Gksz7\* építési övezetben az előkert 5,0 m.”

**2. §** A HÉSZ 2. mellékletének 7. táblázata a következő sorral egészül ki:

#### „7. Kereskedelmi, szolgáltató terület

| Építési övezeti jele | Beépítési módja | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|----------------------|-----------------|---|--|---|---|---|-----------------------------------|
| Gksz7                | SZ              | 1500  | 30   | 40  | 40  | 12,0  | 10 <sup>1</sup>                   |

<sup>1</sup>Az előírás érvényesítéséhez OTÉK-tól való eltérés szükséges”

**3. §** A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-I számú tervlapja hatályát veszti és helyébe jelen rendelet melléklete szerinti tervlap lép.

**4. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Monor, 2018.

dr. Zsombok László  
Polgármester

dr. Urbán Hajnalka  
Jegyző

1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása





**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**



## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Jelen módosítás Monor északnyugati határán, a tervezett M4-es gyorsforgalmi út nyomvonalának közelében lévő 0393/64, 0393/66, 0393/68, 0393/70, 0393/72, 0393/74 hrsz-ú ingatlanokat érinti Monor külterületén. A módosítással érintett terület közel 6,7 ha, megközelítése a 3111 j. útról (Péteri út) lehetséges. A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll.



*A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése*

### 1.2. A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A Magyar Közút NZrt. az M4 gyorsforgalmi út mentén, az M4-3111 forgalmi csomópont környezetében új autópálya mérnökséget tervez. A tervezés kiemelt jelentőségű beruházás. A módosítással érintett területen az autópálya mérnökség kialakítása mellett az autópálya rendőrség telephelyének elhelyezése is szükséges, melynek kisebb területű ingatlan is elegendő.

A mérnökség területén a következő telkeket kívánják kialakítani (a tervezett telekosztás az 1. sz. mellékletben, a telephely tervezett helyszínrajza a 2. sz. mellékletben megtalálható):

- autópálya rendőrség 2 307 m<sup>2</sup>
- autópálya mérnökség 29 978 m<sup>2</sup>
- parkoló 2 322 m<sup>2</sup>
- távlati bővítési terület 19 979 m<sup>2</sup>

A mérnökség telephelyén a tervezett épületek mellett deponálás is szükséges, a tárolandó anyagok a napi üzemeltetési és fenntartási feladatok során szükséges szabad tárolásra engedélyezett anyagok (eruptív, üledékes kőanyagok, bontásból, marásból származó aszfaltmaradványok, homok és sóder). A depók mérete a túlzott talajterhelés és öntömörödés megelőzése végett 3 m magasságnál nem emelhető magasabbra, így a mérnökségi épületeknél jóval alacsonyabbak.

A mérnökség raktárkészletének optimális szinten tartása érdekében csak minimális anyagmennyiségek tárolása engedélyezett. Várhatóan csak akkora mennyiség kerül tárolásra, ami az adott évben bedolgozásra is kerül. Egy anyagból maximum 200 tonna mennyiség kerül egyszerre tárolásra.

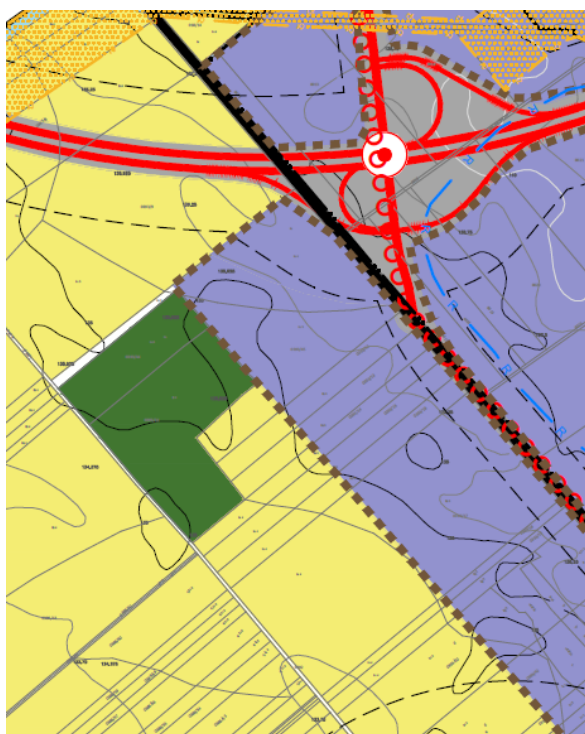
A későbbi fejlesztések és a mérnökség területének fejlesztése érdekében - 2. ütemként - mintegy 2 hektáros távlati bővítési terület is kijelölésre kerül a kialakítandó telephely szomszédságában.

### 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

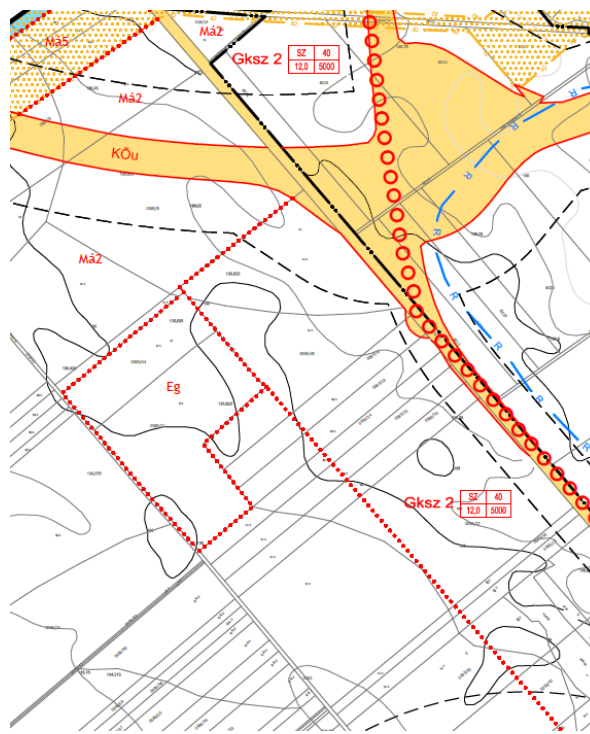
A hatályos településrendezési eszközök a területet kereskedelmi, szolgáltató területként (Gksz2 építési övezet) szabályozzák. A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 35. § (1)-(6) bekezdése tartalmazza. Az építési övezetben elhelyezhető épületekről a 35.§ (2) bekezdése rendelkezik. A vonatkozó előírások szerint az övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el. A Gksz2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

| Építési övezeti jele | Beépítési módja | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|----------------------|-----------------|---|--|---|---|---|-----------------------------------|
| Gksz2                | SZ              | 5000  | 40   | 40  | 40  | 12,0  | 20                                |

A Gksz2 építési övezetre vonatkozó előírásokról a 35.§ (11)-(12) bekezdése rendelkezik. A (11) bekezdés szerint az építési övezetben az előkerti építési határvonal a meglévő állapothoz igazodó, vagy ennek hiányában 10,0 m. A (12) bekezdés alapján, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető, azonban önálló technológiai létesítmény magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat



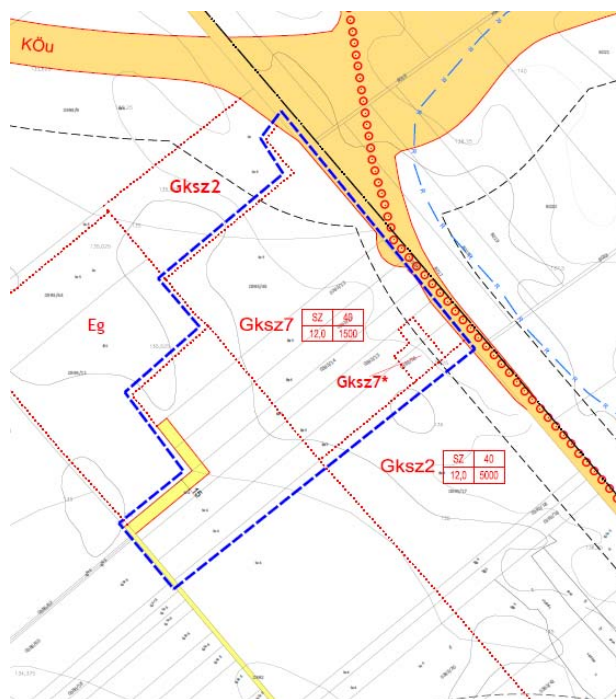
Hatályos szabályozási tervlap- kivágat

## 1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett terület kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz7 jelű építési övezetbe sorolja a szabályozási terv. Az övezetben a rendőrség, a mérnökség és a hozzá tartozó egyéb technikai létesítmények elhelyezése a cél, amelyek számára a hatályos helyi építési szabályzat szerinti övezeti paraméterek nem biztosítanak megfelelő kereteket. Jelen módosítás során elsősorban a kialakítható telek megengedett legkisebb területének volt a cél, az épületek és hozzájuk tartozó tárolók, raktárak elhelyezése céljából.

A Gksz7 építési övezetben szabadonálló módon, legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telken, legfeljebb 40 %-os beépítettséggel helyezhető el 12,0 m magas épület.

A zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ról 10%-ra csökken.



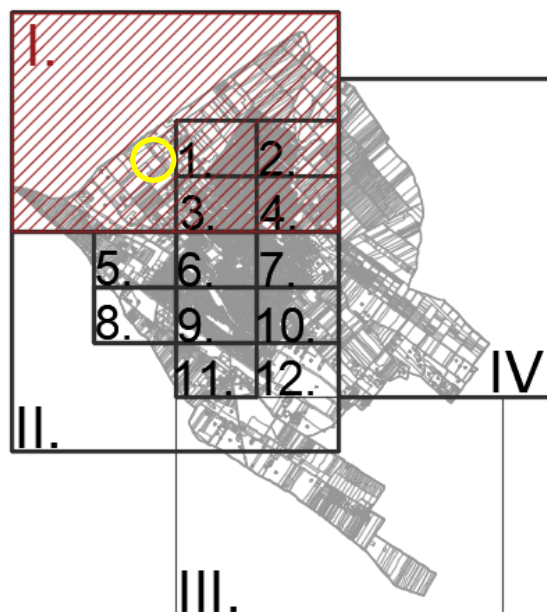
javasolt szabályozási terv

A telepen található anyagok tárolása és burkolt felületek megnövekedett igénye miatt a hatályos HÉSZ-ben megállapított zöldfelület legkisebb mértéke (20%) a mérnökség területén nem biztosítható, így annak 10%-ra történő csökkentése szükséges. Az OTÉK 2. sz. melléklete alapján kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület esetében a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, így az autópálya mérnökség zöldfelület mértékének csökkentéséhez a Pest Megyei Kormányhivatal Állami főépítésének hozzájárulása szükséges.

A területre készített tanulmányterv helyszínrajza alapján (2. sz. melléklet) a telephely területének egészen az OTÉK szerinti 20%-os zöldfelületi mérték kialakítható, azonban a mérnökség telephelyén a megnövekedett feladatok miatt csak 15%-os zöldfelületi arányt tudják biztosítani. Az egyes telkek zöldfelületi arányát a következő táblázat szemlélteti:

|                            | Kialakuló telek területe (m <sup>2</sup> ) | Tervezett összesített zöldfelület (m <sup>2</sup> ) | Tervezett zöldfelületi arány (%) |
|----------------------------|--|---|----------------------------------|
| autópálya mérnökség        | 29 987                                     | 4 621   | 15,41%                           |
| autópálya rendőrség        | 2 307                                      | 1 159   | 50,24%                           |
| parkoló                    | 2 322                                      | 735   | 31,65%                           |
| úthoz „csatolandó” terület | 5 218                                      | 4 921   | 94,31%                           |
| ÖSSZESEN                   | 39 834                                     | 11 436  | 28,7%                            |

A szabályozási terv módosítása az átláthatóság és az érthetőség kedvéért az eljárás során egy tervlapon történik, ám a jóváhagyás után Monor településrendezési eszközeinek módosítással érintett SZT I. számú szelvényének cseréje meg fog történni.



*Monor szabályozási tervének jelen módosítással érintett szelvénye*

## 2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A tervezési területen országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. Az országos nyilvántartás szerint a módosítással érintett területet régészeti lelőhelyek nem érintik.

## 3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítása során jelentős tájszerkezeti, illetve tájhasználati változásról nem beszélhetünk. A tervezési terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, a beruházás megkezdését megelőzően ki kell sajátítani és ki kell vonni művelésből.

### 3.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési területet nemzetközi védelem alatt álló Natura 2000 terület, országos jelentőségű védett természeti terület nem érinti, ahogy az Országos Ökológiai Hálózat övezetei sem.

### 3.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A tervezett változás esetében a tájban megjelenő jelentős változásról nem beszélhetünk, csupán a HÉSZ övezeti paramétereinek igazítása történik meg a fejlesztési igényeknek és a mérnökség kialakíthatóságának, fenntarthatóságának és bővítésének megfelelően a külterületen. A beépítési intenzitás és az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a módosítás során nem változott.

## 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A módosítás során a beépítésre szánt területek aránya nem növekedett, csupán kereskedelmi, szolgáltató terület övezetében a kialakítható legkisebb telekméret és a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke csökkent. A város közlekedésében a tervezett beruházás nem eredményez változást. A területen az autópálya mérnökség megközelítése a 3111. sz. főútról biztosított.

A telephely kialakítása következtében a területtől délnyugatra elhelyezkedő mezőgazdasági területek nem közelíthetők meg a 3111 j. út felől, így a mezőgazdasági területek megközelítése érdekében a 0393/12, 0393/13, 0393/14 hrsz-ú telkek kiszabályozása, új útkapcsolat biztosítása szükséges.

## 5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítás során a beépítésre szánt területek aránya, s a beépítés intenzitása nem növekedett. A rendelkezésre álló közműkapacitás fejlesztése így a módosítás következtében nem szükséges, a beruházásnak a településrendezési eszközök felülvizsgálata során vizsgáltakhoz képest új közműigénye nincs.

## 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítás - az övezeti rendszer kismértékű korrekciója - környezeti szempontból nem jelent érdemi változást, hiszen csupán a kialakítható legkisebb telekméret csökkent. (Bár a HÉSZ-ben a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke is csökkent, azonban a beruházás egészét vizsgálva a legkisebb zöldfelület mértéke eléri a 20%-ot - *ld. 1.4. fejezet*). A beruházás során keletkező zaj- és porszennyezés a környezetre jelentős terhelő hatással nincs.

Fentiek alapján a módosításhoz kapcsolódóan az egyet tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**MELLÉKLETEK**



1. MELLÉKLET: M4 - MONOR AUTÓPÁLYAMÉRNÖKSÉG TERVEZETT TELEKOSZTÁSA



2. MELLÉKLET: M4 - MONOR AUTÓPÁLYAMÉRNÖKSÉG BEÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE (HELYSZÍNRAJZ)

