

MONOR



Településrendezési eszközök 10. számú módosítása
Partnerségi egyeztetés anyaga
2024. január

Völgyzugoly Műhely Kft.

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 10. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA



Megbízó:

Monor Város Önkormányzata

Darázsi Kálmán polgármester

2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

Tel.: +36-29-312-310

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tel/Fax: 06-1-439-04-90

Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2024. január

VZM 1826/23

Monor_mod10_egysz_240111

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási
agrármérnök



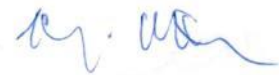
Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759



Bóta Dorottya
tájrendező és kertépítő mérnök

**Tájrendezés zöldfelület
környezetvédelem**

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



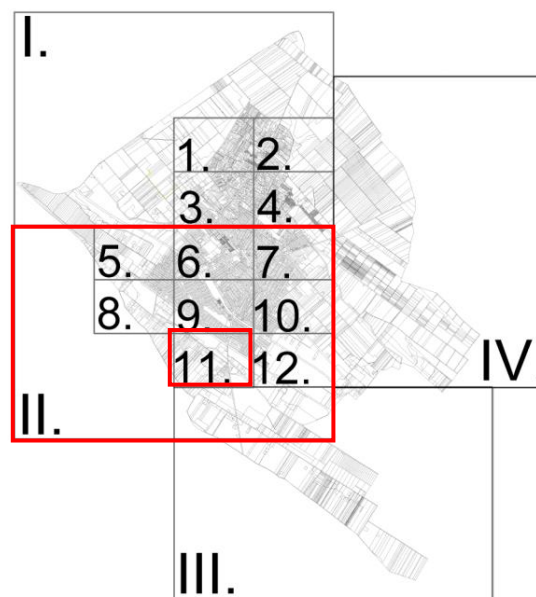
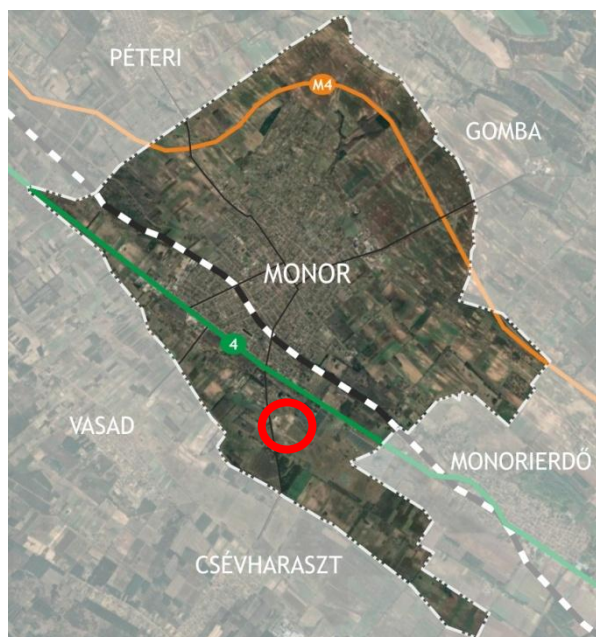
TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	4
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	5
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE -----	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	6
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA -----	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----	10
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA -----	11
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT-----	11
AZ INGATLANT ÉSZAKRÓL GAZDASÁGI, NYUGATRÓL ÉS DÉLRŐL ERDŐTERÜLET, KELETRŐL PEDIG MONORI (24.)- CSATORNA, S EGY NAGYOBB NAPELEMES KISERŐMŰ HATÁROLJA. -----	11
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	11
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	12
2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	12
3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS -----	12
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT -----	13
4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA -----	13
4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT-----	13
5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----	13
MELLÉKLETEK -----	14

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát. A településen jelentkező új gazdasági fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. Monor város önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosítás célja a CEVA-Phylaxia monori telephelyén (7526/2, 314/12, 0314/13, 0314/14, 0314/15, 0314/20, 0314/22, 0314/23, 0314/24 hrsz), Gá1 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 20 méterre történő növelése.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Monor területén, s a módosítással érintett szabályozási tervlap (Forrás: Google Maps, saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése a helyi építési szabályzat módosításával egy időben történt. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
		X	X

A tervezési folyamat

Monor Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet 2. melléklet 106. pontja alapján a módosítással érintett ingatlanok nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás területére esnek. Az R. 68. § (1) a) aa) alpontjában foglaltakat figyelembe véve, jelen módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel

az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szerveket. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetés anyaga.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Monor Város településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Monor város Önkormányzat képviselő-testületének 668/2017. (XII.14.) sz. határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terve,
- Monor város Önkormányzat képviselő-testületének többször módosított 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról.

3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A tervezett módosítás kizárólag a Gá1 építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság növelésére terjed ki, a településszerkezeti terv, illetve a HÉSZ normaszövegének módosítása nem válik szükségessé, csupán a szabályozási tervlap módosul. Ennek okán a megalapozó és alátámasztó munkarészt elegendő a módosítással érintett terület vonatkozásában aktualizálni. A módosítás jelentős beépítési intenzitás növekedést nem eredményez, így közmű- és közlekedés javaslat készítése nem szükséges.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Monor város Önkormányzat képviselő-testületének
.../2024. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet¹¹. 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) 1. melléklete jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

(2) A HÉSZ 2. melléklete jelen rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.

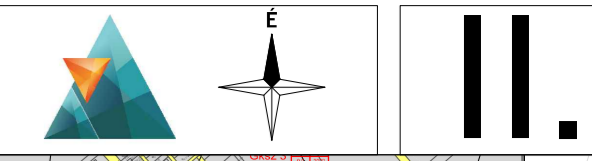
2.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Darázsi Kálmán
Polgármester

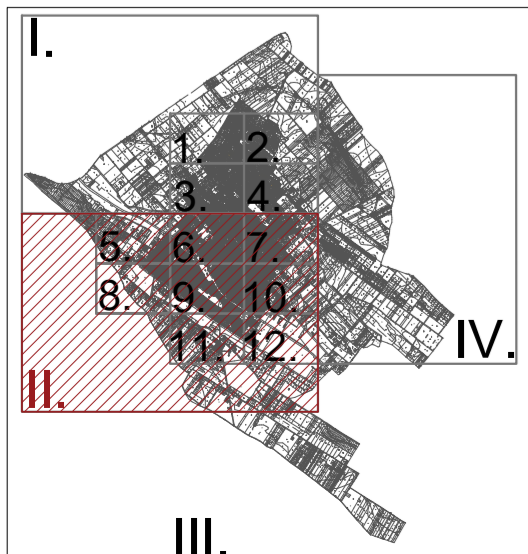
dr. Urbán Hajnalka
Jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez:

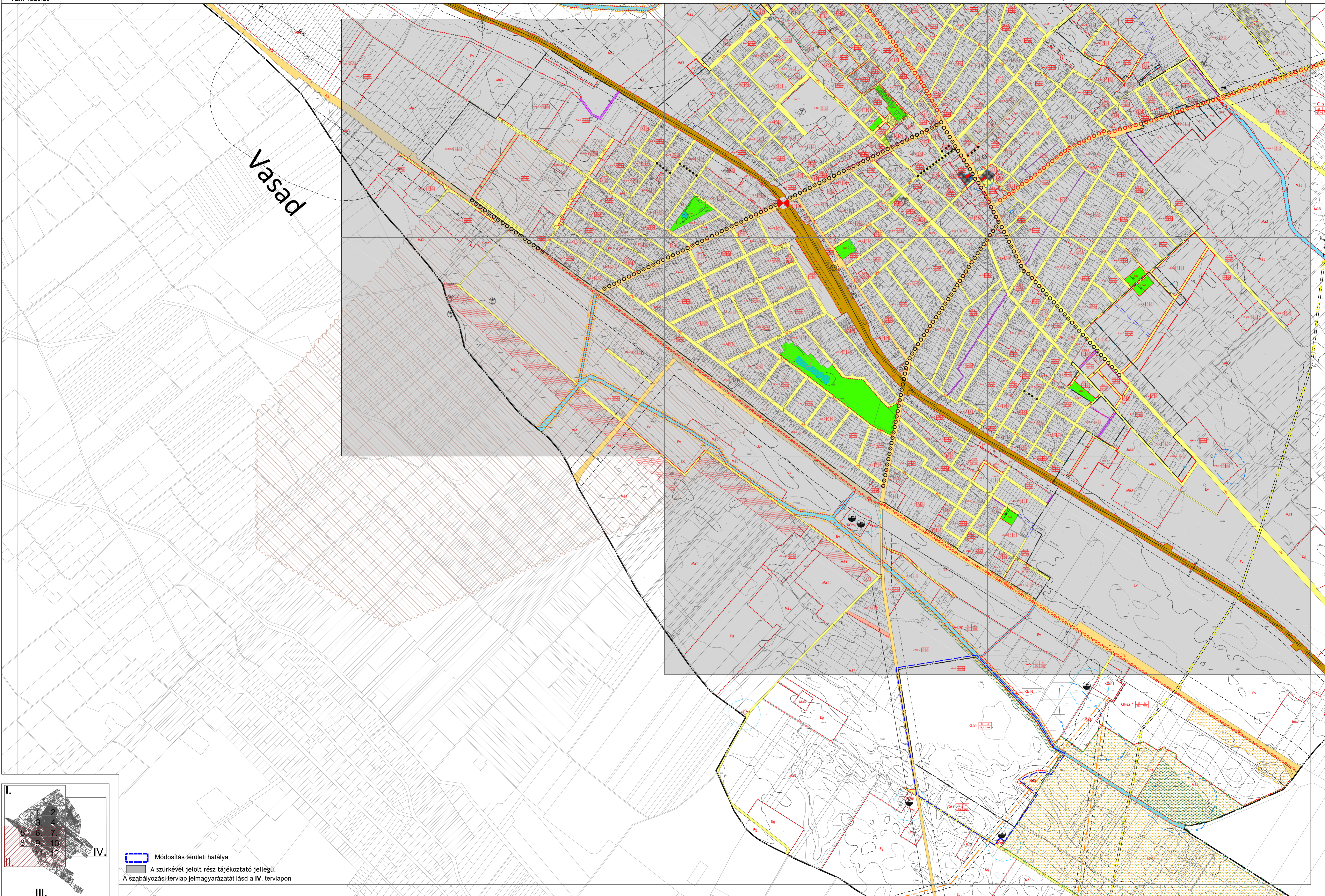
a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-11 és SZT-II jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítás területi hatályának vonatkozásában.



Vasad



Módosítás területi hatálya
A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.
A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd a IV. tervlapon



2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 9. 8/A. Általános gazdasági terület táblázat 1. sora helyébe a következő lép:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gá1	SZ	5000	50	40	40	20,0	25

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Monor külterületének déli részén, a Pedagógusföldek területén elhelyezkedő 9 db ingatlant foglalja magába (7526/2, 314/12, 0314/13, 0314/14, 0314/15, 0314/20, 0314/22, 0314/23, 0314/24, hrsz). A területet legkönnyebben a 4. sz. főúthoz kapcsolódó Csévharaszttal összekötő mellékút irányából lehet megközelíteni.

Jelenleg a területen a CEVA Phylaxia 1. ütemében épült gazdasági épülete áll a 7526/2 hrsz-ú ingatlanon, a telek többi része beépítetlen. A területen további fejlesztések is folyamatban vannak, ahol a 2. illetve a 3. ütemben tervezett gazdasági, raktár és irodaépületek is épülnek majd. A módosítással érintett terület többi része beépítetlen, gyepes terület.

Az ingatlant északról gazdasági, nyugatról és délről erdőterület, keletről pedig Monori (24.)-csatorna, s egy nagyobb napelemez kiserőmű határolja.



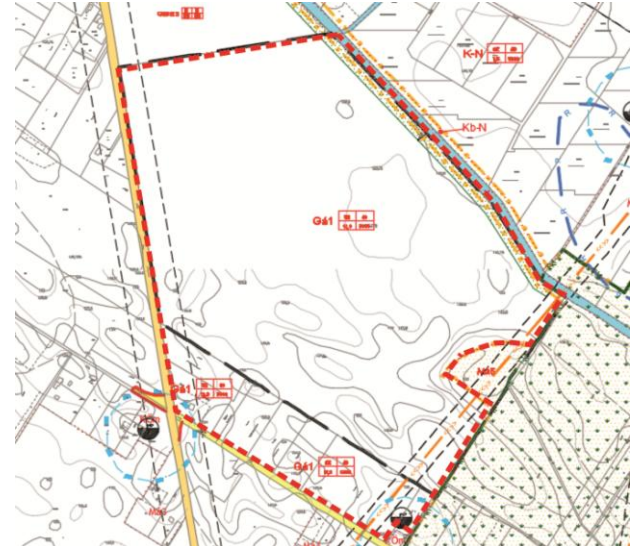
Módosítással érintett terület ortofotója
(forrás: Google Earth)

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet általános gazdasági területként, Gá1 építési övezetként jelölik.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-II) kivágata

Az általános gazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 36/A. § (1)-(4) bekezdése tartalmazza. A HÉSZ 36/A. § (2)-(4) bekezdések alapján a Gá1 övezet telkein a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységű, kereskedelmi, szolgáltató, raktár és igazgatási iroda, iroda és jelen épületekhez tartozó sport rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető, azonban az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők. Gá1 övezetben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.

Gá1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gá1	SZ	5000	50	40	40	12,0	25

A módosítással érintett terület keleti határában a Monori (24.)- csatorna folyik, mely az ökológiai hálózat része, így a szabályozási tervlap a csatorna mentén 20 méter szélességben telek be nem építhető részét jelöl. A HÉSZ előírásai alapján a telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el, burkolt felület nem alakítható ki, a kijelölt területet zöldfelületként kell fenntartani.

A módosítással érintett területet délen keresztezi egy 132 kV-os távvezeték, valamint annak védőtávolsága. A 0314/20 hrsz-ú ingatlant érinti a vízbázis külső védőövezetének határa.

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A CEVA-Phylaxia beruházásához kapcsolódóan egy több ütemben megvalósuló gazdasági telephely kialakítását tervezik. A területen oltóanyagok előállításával, kutatásával és fejlesztésével kapcsolatos épületek, gazdasági épületek, raktárépületek, irodaházak elhelyezése fog megvalósulni több ütemben. Az épületek mellé a dolgozók számára sport- és rekreációs funkciók és hozzájuk tartozó létesítmények is kialakításra kerülnek.

A területen a beruházás I. ütemében már megépült az első épület, a többi ütemben épülő épület még tervezés alatt áll. Az utolsó ütemben tervezett gyártóépület földszintes technológiai részből és azzal egybeépített 2 szintes kiszolgáló részből áll. A földszintes részen a technológia épületmagasság igénye meghaladja a 12,0 m-t, s a HÉSZ 36/A. § (4) bekezdése csupán földszintes épület esetén engedi a megengedett 12,0 m épületmagasság további 3,0 méterrel való növelését. A fejlesztő technológiai és logisztikai okokból kérelmezte Monor Város Önkormányzatánál a 7526/2 hrsz-ú telephely építési övezetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 20,0 méterre történő növelését.

2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés megvalósításához a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. Monor város övezeti rendszerét vizsgálva megállapítható, hogy Gá1 építési övezetbe kizárólag a módosítással érintett ingatlanok tartoznak, így a módosítás során új építési övezet kijelölése nem válik szükségessé. A fejlesztés megvalósításához Gá1 építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,0 méterről 20,0 méterre növekszik.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
HATÁLYOS Gá1	SZ	5000	50	40	40	12,0	25
TERVEZETT Gá1	SZ	5000	50	40	40	20,0	25

A HÉSZ normaszövegének módosítása nem válik szükségessé. A HÉSZ 36/A. § (4) bekezdése alapján földszintes épület esetén, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. A HÉSZ előírásai alapján Gá1 építési övezetben 23,0 méter épületmagasságú, földszintes épület is létesíthető.

3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeken nyilvántartott régészeti lelőhely, országos és helyi védelem alatt álló épület nem található, így a fejlesztés a kulturális örökségre nincs hatással.

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően a megvalósuló gazdasági területfejlesztés a monori tájban némiképp változást fog eredményezni, de nem olyan mértékben, hogy teljesen átszabja a tájképet. A módosítási területen jelenleg egy darab gazdasági épület áll, mely az első ütemben készült, a többi területen jelenleg gyepes, kihasználatlan területek vannak, de a további fejlesztéseknek köszönhetően megépülnek a további gazdasági, raktár és irodaépületek, illetve a hozzájuk tartozó rekreációs célú területek is. A megvalósítást követően, amely a gazdasági terület helyhez kötött bővítése, a beruházás változást fog eredményezni a településkép megjelenésében, azonban a hatályos HÉSZ-ben szereplő építési lehetőségekhez képest a változás mértéke csekély.

4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Nemzetközi és országos védelem alatt álló területek a jelenlegi fejlesztési területet nem érintik, viszont a fejlesztési terület keleti szélét érinti az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezete. A területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Monor Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

MELLÉKLETEK