

# MONOR



Településrendezési eszközök 9. számú módosítása  
Véleményezési szakasz anyaga  
2023. június

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# MONOR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 9. SZ. MÓDOSÍTÁSA

### ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

#### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ 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](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2023. június

VZM 1779/23

Monor\_mod9\_teljes\_230612

## Aláírólap

<b>Településrendezés</b>	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrarmérnök	
	<b>Fóthi Annamária</b> okl. településmérnök	
	<b>Juhász Noémi</b> tájrendező és kertépítő mérnök	
<b>Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282	
<b>Közlekedés</b>	<b>Horváth Tünde</b> okl. építőmérnök (TP-Terv Kft.) Tkö 01-9714	
<b>Víziközművek</b>	<b>Bíró Attila</b> , okl. építőmérnök (MK 01- 2418) (Infraplan Kft)	
<b>Közműellátás</b>	<b>Hanczár Emőke</b> , okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)	

## TARTALOMJEGYZÉK

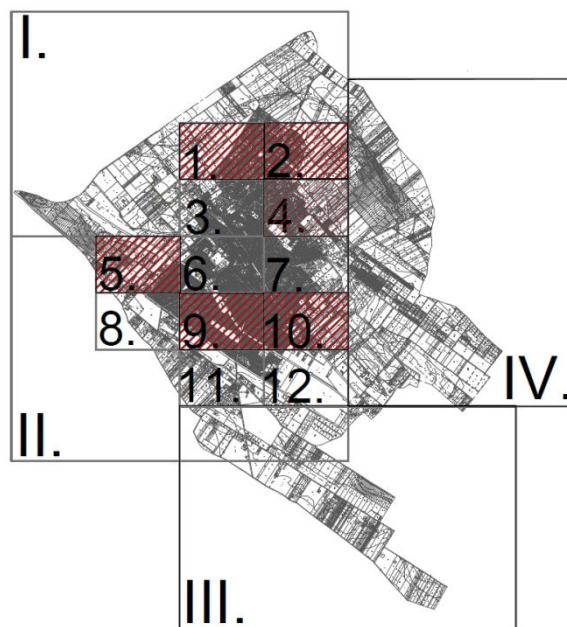
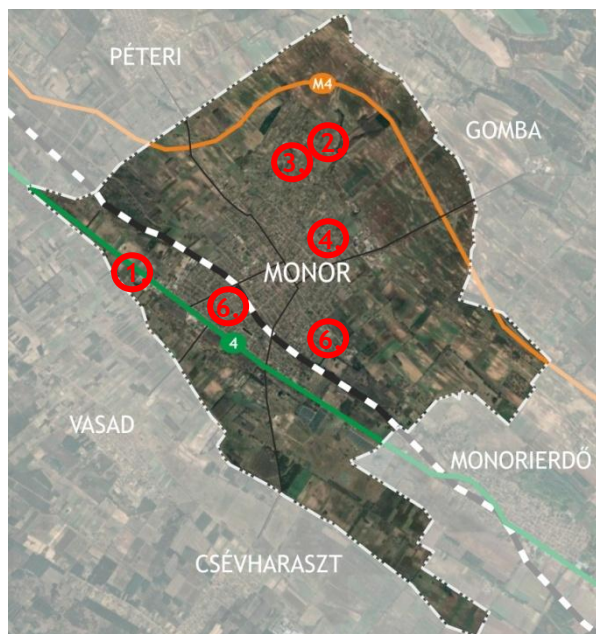
<b>I. BEVEZETŐ</b> -----	<b>5</b>
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	7
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE -----	7
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>8</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> -----	<b>9</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> -----	<b>13</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>18</b>
<b>1. ÚJ KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE</b> -----	<b>19</b>
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	19
1.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot-----	19
1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök-----	19
1.2. FEJLESZTÉSI CÉL -----	20
1.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	20
<b>2. A STRÁZSAHEGYI SZÁZAS PINCE RENDEZVÉNYHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA</b> -----	<b>22</b>
2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	22
2.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot -----	22
2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök-----	22
2.2. FEJLESZTÉSI CÉL -----	23
2.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	25
<b>3. A STRÁZSAHEGYI PINCFALUBAN TOVÁBBI SZÁLLÁSHELYEK KIALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÁSA</b> --	<b>26</b>
3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	26
3.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot -----	26
3.1.2. Hatályos településrendezési eszközök-----	26
3.2. FEJLESZTÉSI CÉL -----	27
3.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	28
<b>4. BAJCSY ZSILINZSKY UTCA EGY RÉSZÉNEK TERVEZETT BELTERÜLETBE VONÁSA</b> -----	<b>29</b>
4.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	29
4.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot -----	29
4.1.2. Hatályos településrendezési eszközök-----	29
4.2. FEJLESZTÉSI CÉL -----	29
4.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	30
<b>5. A STRÁZSAHEGYI PINCFALU ÉRINTETT INGATLANJAIN ELŐVÁSÁRLÁSI JOG BEJEGYZÉSE</b> -----	<b>31</b>
5.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	31
5.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot -----	31
5.1.2. Hatályos településrendezési eszközök-----	31
5.2. FEJLESZTÉSI CÉL -----	32
5.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	32
<b>6. SAROKTELEK ESETÉBEN A KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKMÉRET CSÖKKENTÉSE</b> -----	<b>33</b>
6.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	33
6.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot -----	33
6.1.3. Hatályos településrendezési eszközök-----	33
6.2. FEJLESZTÉSI CÉL -----	34
6.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	34
<b>7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA</b> -----	<b>36</b>
7.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	36
7.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	37
7.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	38
8.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	40
8.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	40
<b>8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b> -----	<b>41</b>

<b>9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>41</b>
9.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA -----	41
9.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT-----	41
9.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM -----	41
9.2.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT-----	41
9.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK-----	41
<b>10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>42</b>
10.1. ÚJ KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSE-----	42
10.2. A STRÁZSAHEGYI SZÁZAS PINCE RENDEZVÉNYHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA-----	42
10.3. A STRÁZSAHEGYI PINCEFALUBAN TOVÁBBI SZÁLLÁSHELYEK KIALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÁSA-----	43
<b>11. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>44</b>
11.1. ÚJ KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSE-----	44
11.2. A STRÁZSAHEGYI SZÁZAS PINCE RENDEZVÉNYHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA-----	45
11.3. A STRÁZSAHEGYI PINCEFALUBAN TOVÁBBI SZÁLLÁSHELYEK KIALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÁSA-----	46
<b>12. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> -----	<b>46</b>
<b>13. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> -----	<b>47</b>
<b>MELLÉKLETEK</b> -----	<b>48</b>

## 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 lakossági fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. Monor város önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.



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

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A módosítással érintett területek, a településrendezési eszközök módosításának célja és a módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

Módosítással érintett terület sorszáma, módosítás rövid célja	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. Új különleges beépítésre szánt terület kijelölése A 0359/80-81-82 hrsz-ú ingatlanok területén új beépítésre szánt különleges terület kijelölése.	X	X	X	X
2. A strázsahegy Százas pince rendezvényház fejlesztésének biztosítása A 9529/4, 9529/6-7, 9532, 9533/1, 9543, 9544, 9552, 9553, 9561 hrsz-ú ingatlanokon különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése.	X	X	X	X
3. A strázsahegy pincefaluban további szálláshelyek kialakításának biztosítása A 9746, 9914, 9915 hrsz-ú ingatlanok átsorolása a meglévő különleges beépítésre szánt borgazdaság területfelhasználásba.	X	X	X	X
4. Bajcsy Zsilinszky út egy részének tervezett belterületbe vonása A szabályozási terven a Bajcsy Zsilinszky út egy részén a tervezett belterülethatar jelölés feltüntetése.		X		X

Módosítással érintett terület sorszama, módosítás rövid célja	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
5. A strázsahegy pincefalú érintett ingatlanjain elővásárlási jog bejegyzése <i>A strázsahegy pincefalú 432 db ingatlanán az elővásárlási jog bejegyzése építészeti értékek védelme céljából.</i>			X	X
6. Saroktelek esetében a kialakítható legkisebb telekméret csökkentése <i>Az Lke3 építési övezetben a 4278 hrsz-ú, az Lf2 építési övezetben a 3060/1 hrsz-ú saroktelkek legkisebb kialakítható telekméretének csökkentése.</i>			X	X

### A tervezési folyamat

Monor Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Jelen módosítás általános egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul, véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén.

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

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

### ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.

- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
  - 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
  - VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
  - VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településtervezés elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszának 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 módosítások a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszik. Az R. (5) b) pontja alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. Ennek megfelelően a településszerkezeti tervet is érintő módosítások esetében az alátámasztó munkarészek részletezettsége eltér a csupán a helyi építési szabályzatot érintő módosításoktól.

A közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területenként külön-külön kerül bemutatásra a tervezési terület, a szabályozási koncepció (településszerkezeti tervet is érintő módosítás esetén a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszerrel kiegészítve), illetve - ahol releváns - a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.

Közös fejezetként készül viszont a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, a tájrendezési javaslat, a közlekedési- és közműfejlesztési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek.



## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Monor Város Önkormányzatának .../2023 (...) KT határozata  
a településszerkezeti tervről szóló 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozat módosításáról

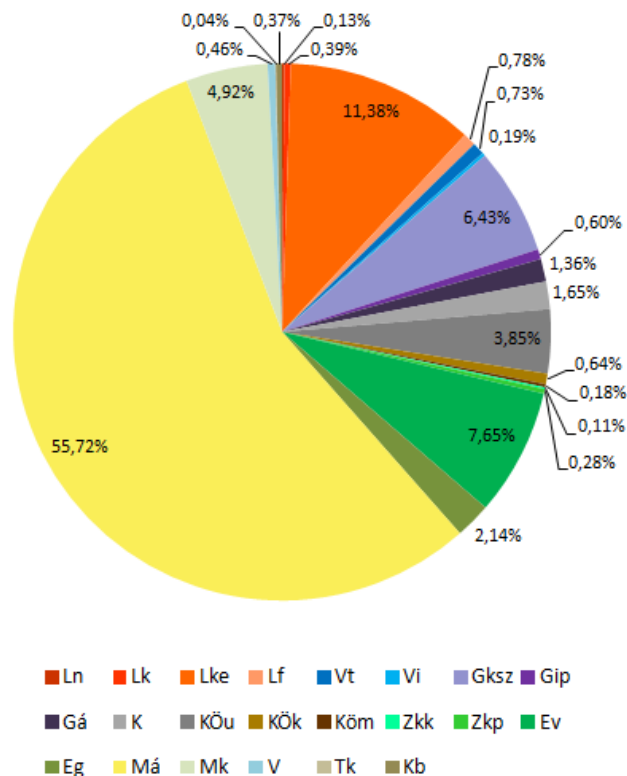
Monor város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Különleges terület - közlekedési terület kijelölése a település belterületétől délnyugatra, a 4-es sz. főút déli oldalán
  - Védelmi erdőterület kijelölése a 4-es sz. főúttól délre,
  - Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület kijelölése a Strázsahegy területén, a Csabagyöngye utca környezetében
  - Különleges terület - borgazdaság terület kijelölése a pincefalu területén
- 3) Jelen módosítás során Monor területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	Különleges terület - közlekedési terület kijelölése a település belterületétől délnyugatra, a 4-es sz. főút déli oldalán	3,03	Má	K-Közl
2.	Védelmi erdőterület kijelölése a 4-es sz. főúttól délre,	0,16	Má	Ev
3.	Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület kijelölése a Strázsahegy területén, a Csabagyöngye utca környezetében	2,53	Mk	Kb-Rek
4.	Különleges terület - borgazdaság terület kijelölése a pincefalu területén	0,05	K-P	K-Bg
Összesen:		5,77		

4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik.

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT					
Területfelhasználási kategória		ha	%	Közigazgatási területe	4679 ha
<b>Beépítésre szánt terület</b>					
Nagyvárosias lakóterület	Ln	6,21	0,13		
Kisvárosias lakóterület	Lk	18,11	0,39		
Kertvárosias lakóterület	Lke	532,40	11,38		
Falusias lakóterület	Lf	36,4	0,78		
Településközpont vegyes	Vt	34,20	0,73		
Intézményterület	Vi	8,98	0,19		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	300,88	6,43		
Ipari gazdasági terület	Gip	28,02	0,60		
Általános gazdasági terület	Gá	63,69	1,36		
Különleges terület - sportterület	K-Sp	14,25	0,30		
Különleges terület - lovassport terület	K-Lsp	6,03	0,13		
Különleges terület - rekreációs terület	K-Rek	14,08	0,30		
Különleges terület - pince	K-P	13,71	0,29		
Különleges terület - borgazdaság terület	K-Bg	1,5	0,03		
Különleges terület - állomás terület	K-Áll	2,41	0,05		
Különleges terület - szennyvíztisztító terület	K-Szt	2,14	0,05		
Különleges terület - naperómű	K-N	17,6	0,37		
Különleges terület - hulladékátrakó	K-Hull	2,48	0,05		
Különleges terület - közlekedési terület	K-Közl	3,19	0,06		
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>					
Közúti közlekedési terület	KÖu	180,01	3,85		
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	29,77	0,64		
Közműterület	Köm	8,57	0,18		
Közpark	Zkk	5,07	0,11		
Közpark	Zkp	13,00	0,28		
Védelmi erdőterület	Ev	358,15	7,66		
Gazdasági erdőterület	Eg	100,36	2,14		
Általános mezőgazdasági terület	Má	2607,44	55,72		
Kertés mezőgazdasági terület	Mk	230,26	4,92		
Vízgazdálkodási terület	V	21,33	0,46		
Természetközeli terület	Tk	1,68	0,04		
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-T	10,82	0,23		
Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ	Kb-Kk	1,43	0,02		
Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű	Kb-N	3,08	0,07		
Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület	Kb-Rek	2,53	0,05		
		77,39	1,65		
		17,32	0,37		



- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása <sup>1</sup>
Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték <sup>2</sup>	Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték		
Má	3,7	11,21	K-Közl	0,4	1,52	3,03	-9,70
Má	3,7	0,59	Ev	9	1,44	0,16	0,85
Mk	5	12,65	Kb-Rek	3,2	8,10	2,53	-4,55
K-P	1,5	0,08	K-Bg	1,5	0,08	0,05	0,0
<b>Összesen:</b>							<b>-13,40</b>

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeihez képest az egyes módosítások során az alábbiakkal korrigálva változik:

a 668/2017. (XII.14.) Kt. számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+34,30
282/2018. (V.17.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	-27,4
596/2019. (X.3.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	+34,79
191/2020. (VI.25.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	-23,6
95/2021. (II. 23.) polgármesteri határozattal módosított településszerkezeti terv	-0,27
644/2021. (XII.9.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	+10,56
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-13,40
<b>Összesítve</b>	<b>15,02</b>

- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték +15,02.
- 7) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Monor települési térsége 1395,2 ha. A települési térség aránya jelen módosítás során nem változik.
- 8) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Monor mezőgazdasági térsége 2804,7 ha. Jelen módosítás során a mezőgazdasági térség területének 93 %-át (2606,1 ha) mezőgazdasági területként jelöli a módosított településszerkezeti terv.
- 9) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 10) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

Darázsi Kálmán  
polgármester

dr. Urbán Hajnalka  
jegyző

<sup>1</sup> Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

<sup>2</sup> A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

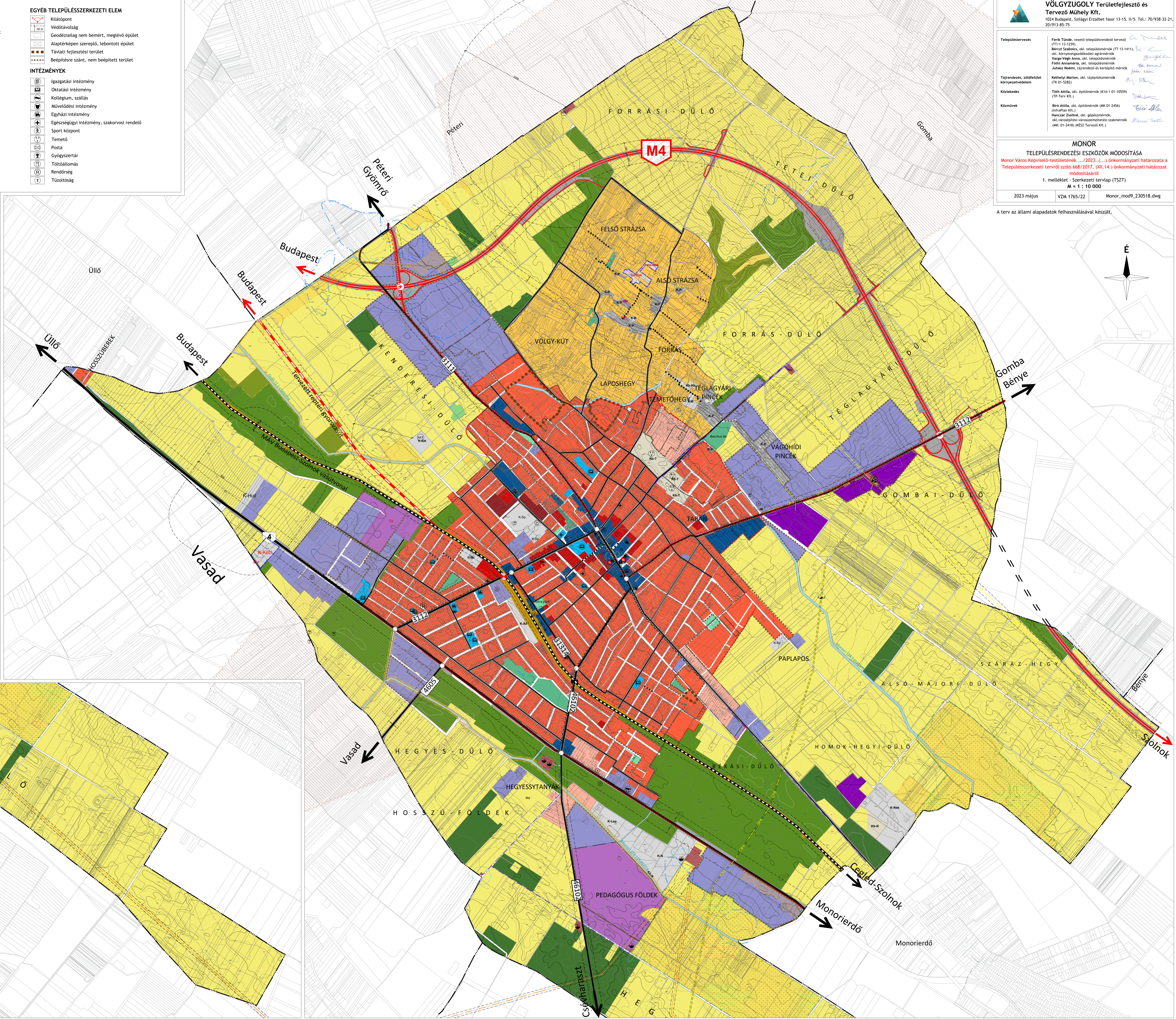
**1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása**

# JELMAGYARÁZAT

- Módosítási terület hatálya**
  - Közigazgatási határ
  - Belterületi határ/ Belterületbe vonásra tervezett terület
  - Egykori zártkert határa
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**
  - Beépítésre szánt területek**
    - Nagyvárosias lakóterület
    - Kisvárosias lakóterület
    - Kertvárosias lakóterület
    - Falusias lakóterület
    - Településközpont terület
    - Intézményterület
    - Kereskedelmi, szolgáltató terület
    - Ipari terület
    - Általános gazdasági terület
    - Különleges terület - sportterület
    - Különleges terület - lovassport terület
    - Különleges terület - rekreációs terület
    - Különleges terület - pincefalu
    - Különleges terület - borgazdaság
    - Különleges terület - állomás terület
    - Különleges terület - szennyvíztisztító terület
    - Különleges terület - napenerő
    - Különleges terület - hulladéktráka
    - Különleges terület - közlekedési terület
  - Beépítésre nem szánt területek**
    - Zöldterület - közpark
    - Zöldterület - közkert
    - Védelmi erdőterület
    - Gazdasági erdőterület
    - Általános mezőgazdasági terület
    - Kertes mezőgazdasági terület
    - Vizgazdálkodási terület
    - Természetközeli terület
    - Különleges beépítésre nem szánt terület - tenyésztő terület
    - Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ
    - Különleges beépítésre nem szánt terület - napenerő
    - Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület
    - Közlekedési terület - közúti
    - Közlekedési terület - kötöttpályás
    - Közműterület
- ÖRÖKSÉGVÉDELLEM**
  - Műemlék
  - Műemléki környezet határa
  - Hílyvántartott régészeti lelőhely határa
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM**
  - Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete
  - Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
  - Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- KÖRNYEZETVÉDELLEM**
  - Vízbüzs külső védőövezet határa
  - Ásványi nyersanyagvagyon területe
- KÖZLEKEDÉS**
  - Gyorsforgalmi út (autópálya, autópálya)
  - Főút (I. és II. rendű)
  - Országos mellékút
  - Helyi gyűjtőút
  - Különszintű közúti csomópont
  - Fontosabb szintbeni közúti csomópont
  - Kerekpárút
  - Gyalogút
  - Jelentős parkolóhely
  - Autóbusz pályaudvar
  - Vasút
  - Különszintű vasúti kereszteződés
  - Vasútállomás
- KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS**
  - Vízmű
  - Vízműkút
  - Ivóvíz-gerincvezeték
  - Szennyvíztisztító
  - Szennyvíztisztító
  - Szennyvíztisztító lerakó
  - Nagy- és közepnyomású földgáz szállítóvezeték
  - Nagy- és közepnyomású földgáz szállítóvezeték
  - Gázfogadó állomás
  - Gáznyomáscsökkentő
  - Adó-, vevőtorny, átviteli állomás
  - 132 kV-os villamosenergia szállítóvezeték

# EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEM

- Kilátópont
  - Védőtávolság
  - Geodéziai tábla nem bémért, meglévő épület
  - Alaptérképen szereplő, lebontott épület
  - Távlati fejlesztési terület
  - Beépítésre szánt, nem beépített terület
- ## INTÉZMÉNYEK
- Igazgatási intézmény
  - Oktatási intézmény
  - Kollégium, szállás
  - Művelődési intézmény
  - Egyházi intézmény
  - Egészségügyi intézmény, szakorvosi rendelő
  - Sport központ
  - Temető
  - Posta
  - Gyógyszertár
  - Töltőállomás
  - Rendőrség
  - Tűzoltóság



### VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024 Budapest, Sclágyai Erzsébet fasor 13-15. II/5. Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településtervezés	Ferkó Tünde, vezető településtervező (TT 13-13/99) Bercs Szabolcs, önkormányzati képviselő (TK 13-14/11), önkormányzati képviselő (TK 13-14/11), önkormányzati képviselő (TK 13-14/11), önkormányzati képviselő (TK 13-14/11), önkormányzati képviselő (TK 13-14/11), önkormányzati képviselő (TK 13-14/11)
Tajrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, önkormányzati képviselő (TK 01-5282)
Közlekedés	Tóth Attila, önkormányzati képviselő (TK 01-10599) (TP-Ter-01)
Közművek	Biro Attila, önkormányzati képviselő (MK 01-2456) (HUF-01-01) Manczár Zoltán, önkormányzati képviselő (MK 01-2456) (HUF-01-01) Manczár Zoltán, önkormányzati képviselő (MK 01-2456) (HUF-01-01)

### MONOR

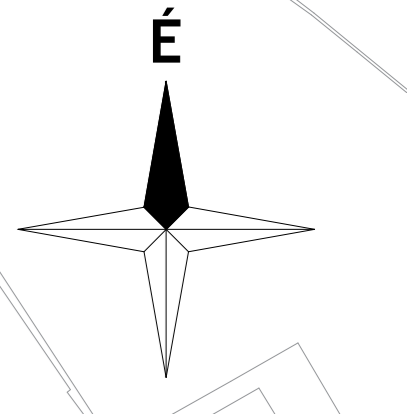
#### TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Monor Város Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervről szóló 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozat módosításáról

1. melléklet - Szerkezeti tervlap (TSZT)  
M = 1 : 10 000

2023. május VZM 1765/22 Monor\_mod9\_230518.dwg

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Monor város Önkormányzat képviselő-testületének  
.../2023. (...) 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.) Kormányrendelet<sup>11</sup>. 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.

(3) A HÉSZ 3. melléklete jelen rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

**2.§** A HÉSZ 28.§ (1) bekezdés j) pontja a következő jj) alponttal egészül ki:

„jj) közlekedési terület (K-K)”

**3.§** A HÉSZ a következő 39/C. alcímmel és 44/C. §-szal egészül ki:

### „39/C. KÜLÖNLEGES TERÜLET - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET”

„44/C.§ (1) Különleges terület - közlekedési terület a Szabályozási terven K-Közl jellel jelölt építési övezet, amely a közlekedéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Különleges terület - közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató és raktár jellegű épület helyezhető el.”

**4.§** A HÉSZ 45.§ f) pontja a következő fd) alponttal egészül ki:

„fd) rekreációs terület (Kb-Rek)”

**5.§** A HÉSZ a következő 50/B. alcímmel és 55/B. §-szal egészül ki:

### „50/B. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET”

„55.B. § (1) Különleges terület - rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Rek jellel jelölt övezet, mely elsősorban a turisztikai létesítmények, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - rekreációs terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) turisztikai, rekreációs,

b) vendéglátó,

c) szállás jellegű

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület - rekreációs terület övezeteiben a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 60%.

(4) Kb-Rek1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>

b) a beépíthető telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup>

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %

d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%

e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m

(5) Kb-Rek2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>

b) a beépíthető telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup>

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 8 %

d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%

e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m,,

**6.§** A HÉSZ 31.§ a következő (11b) és (11c) bekezdéssel egészül ki:

„(11b) Lke3/a építési övezetben saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható, amennyiben

a) a létrejövő új telek mélysége legalább 25 m,

b) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 600 m<sup>2</sup>-t.

(11c) Lke3/a építési övezetben egy lakás helyezhető el, amennyiben a telek területe kisebb mint 700 m<sup>2</sup>. ”

**7.§** A HÉSZ 32.§ a következő (11) és (12) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Lf2/a építési övezetben saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható, amennyiben

a) a létrejövő új telek mélysége legalább 20 m,

b) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 700 m<sup>2</sup>-t.

(12) Lf2/a építési övezetben egy lakás helyezhető el, amennyiben a telek területe kisebb mint 900 m<sup>2</sup>. ”

**8.§** A HÉSZ 31.§ (10) és (11) bekezdés „Lke3” szövegrész helyébe az „Lke3, Lke3/a” szöveg lép.

**9.§** Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Darázsi Kálmán

Polgármester

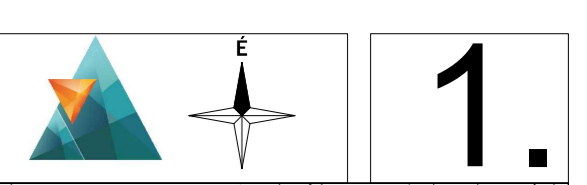
dr. Urbán Hajnalka

Jegyző

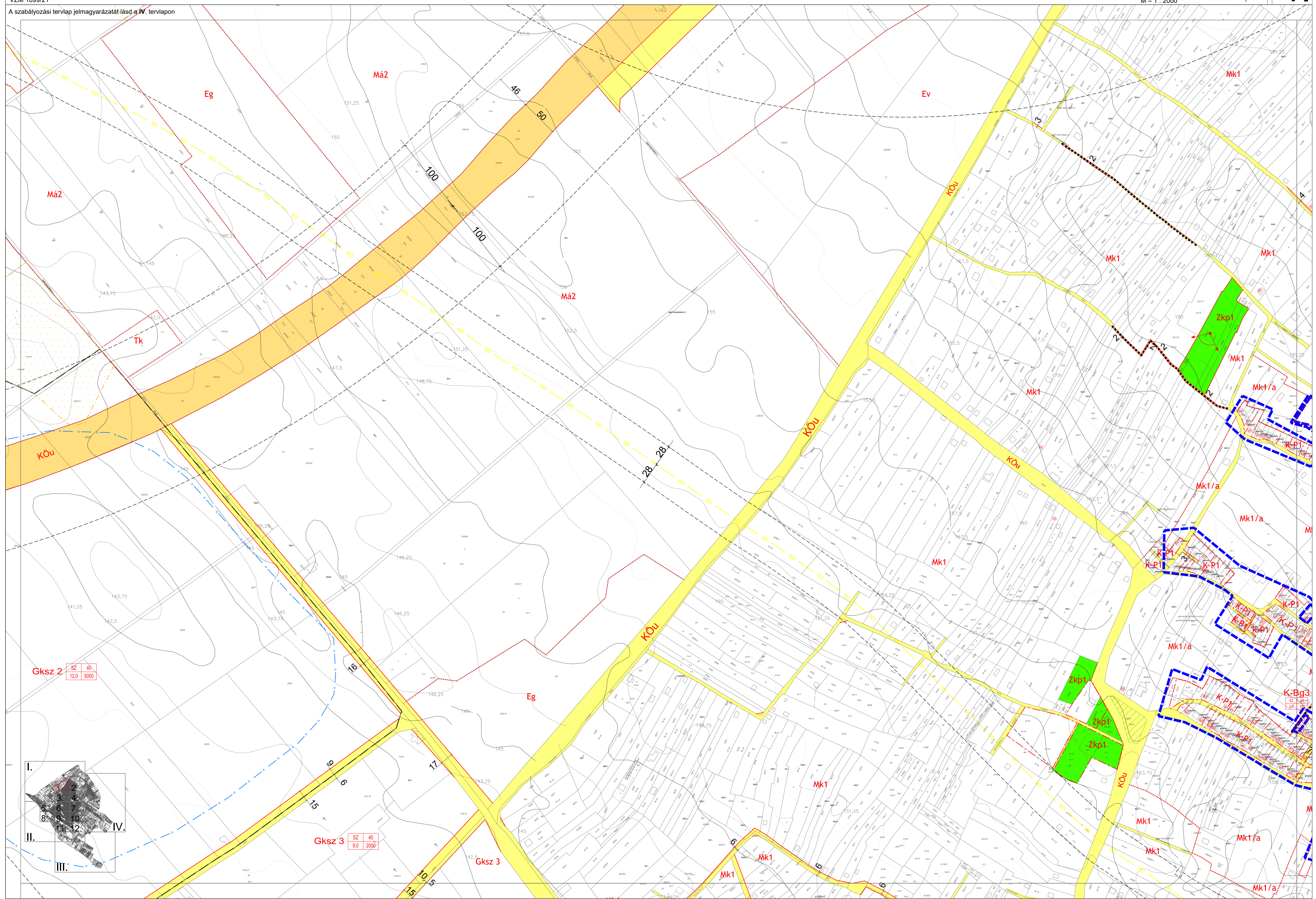


**1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez:**

a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-1, SZT-2, SZT-4, SZT-5, SZT-9, SZT-10 jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítás területi hatályának vonatkozásában.



A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd a IV. tervlapon

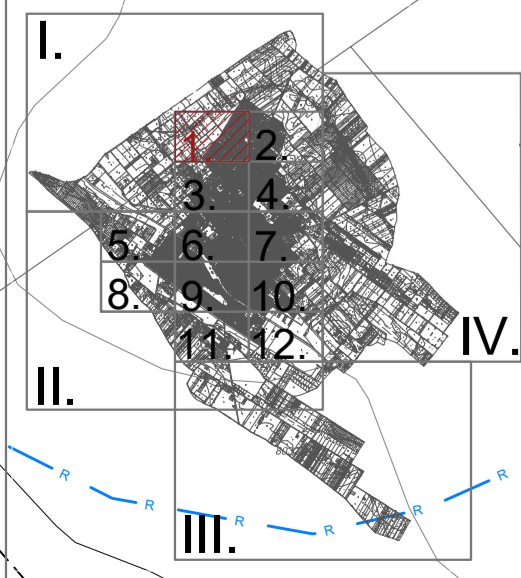


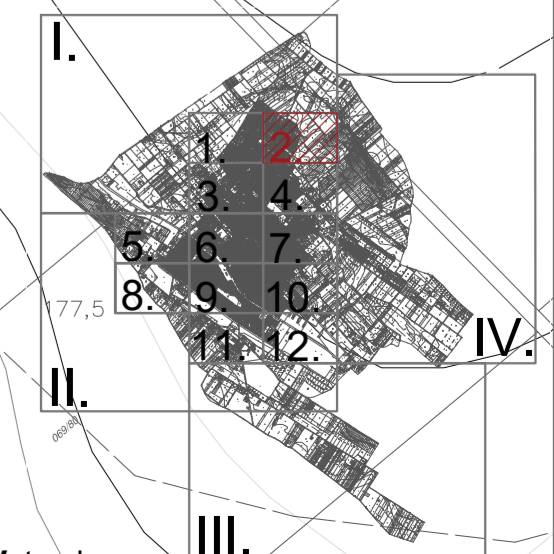
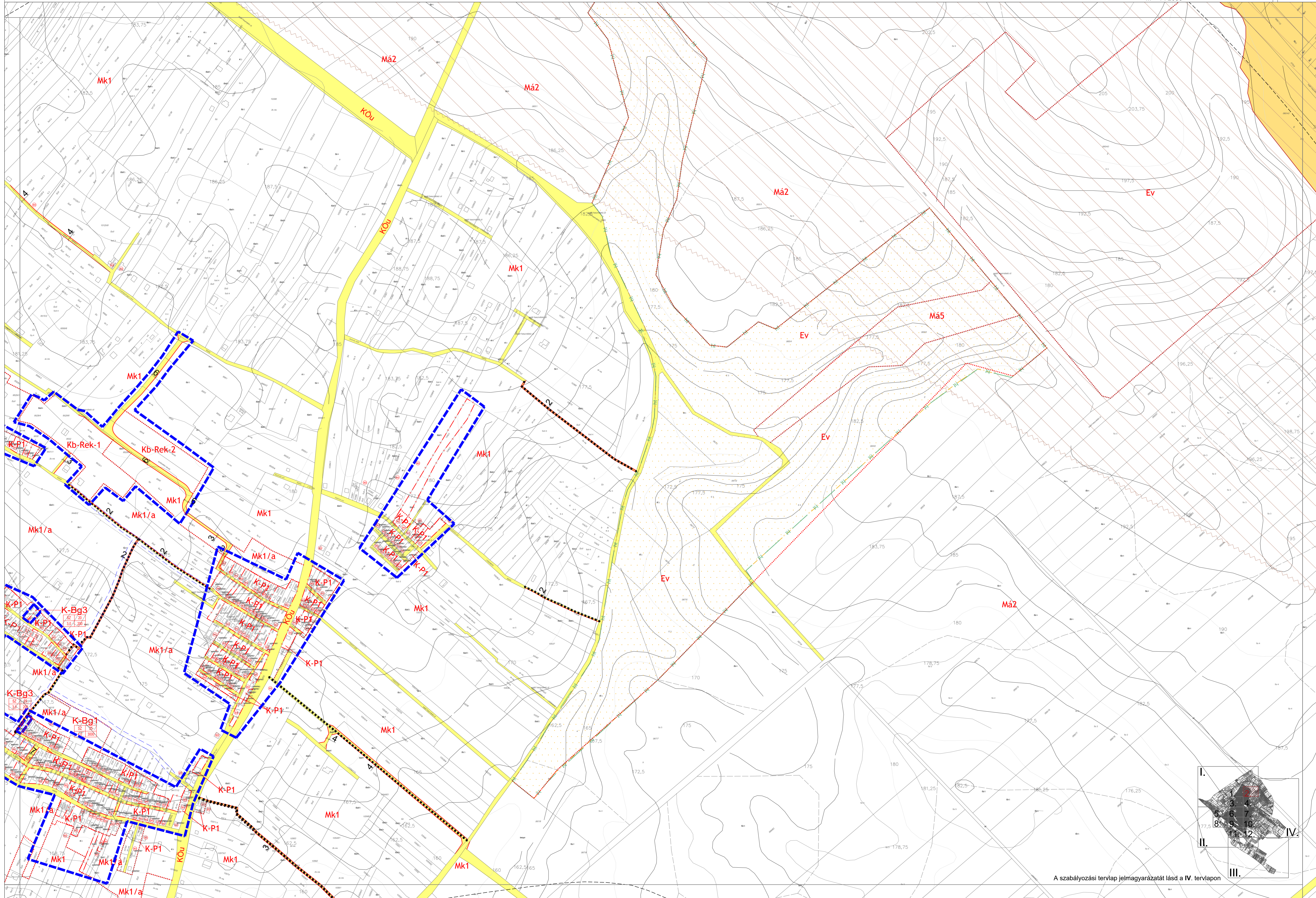
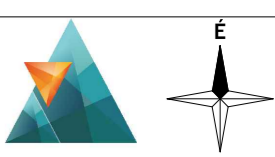
Gksz 2

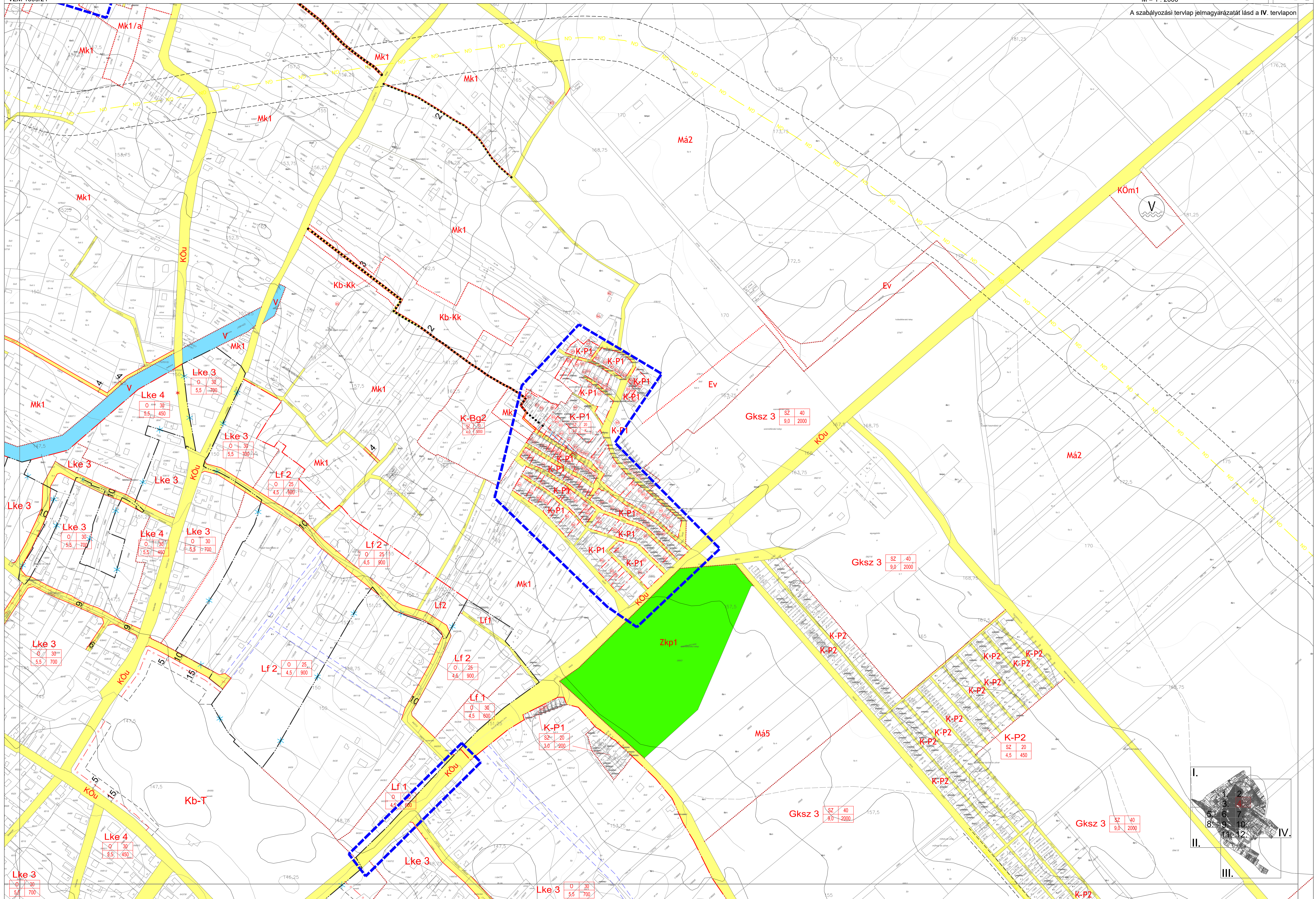
SZ	40
12.0	5000

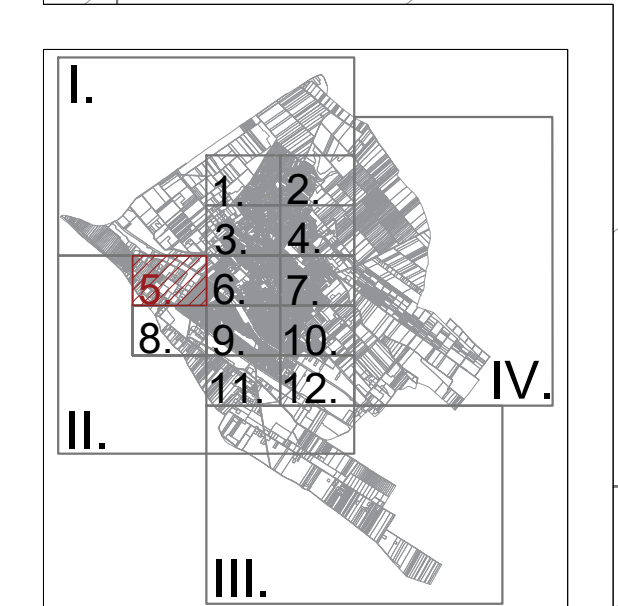
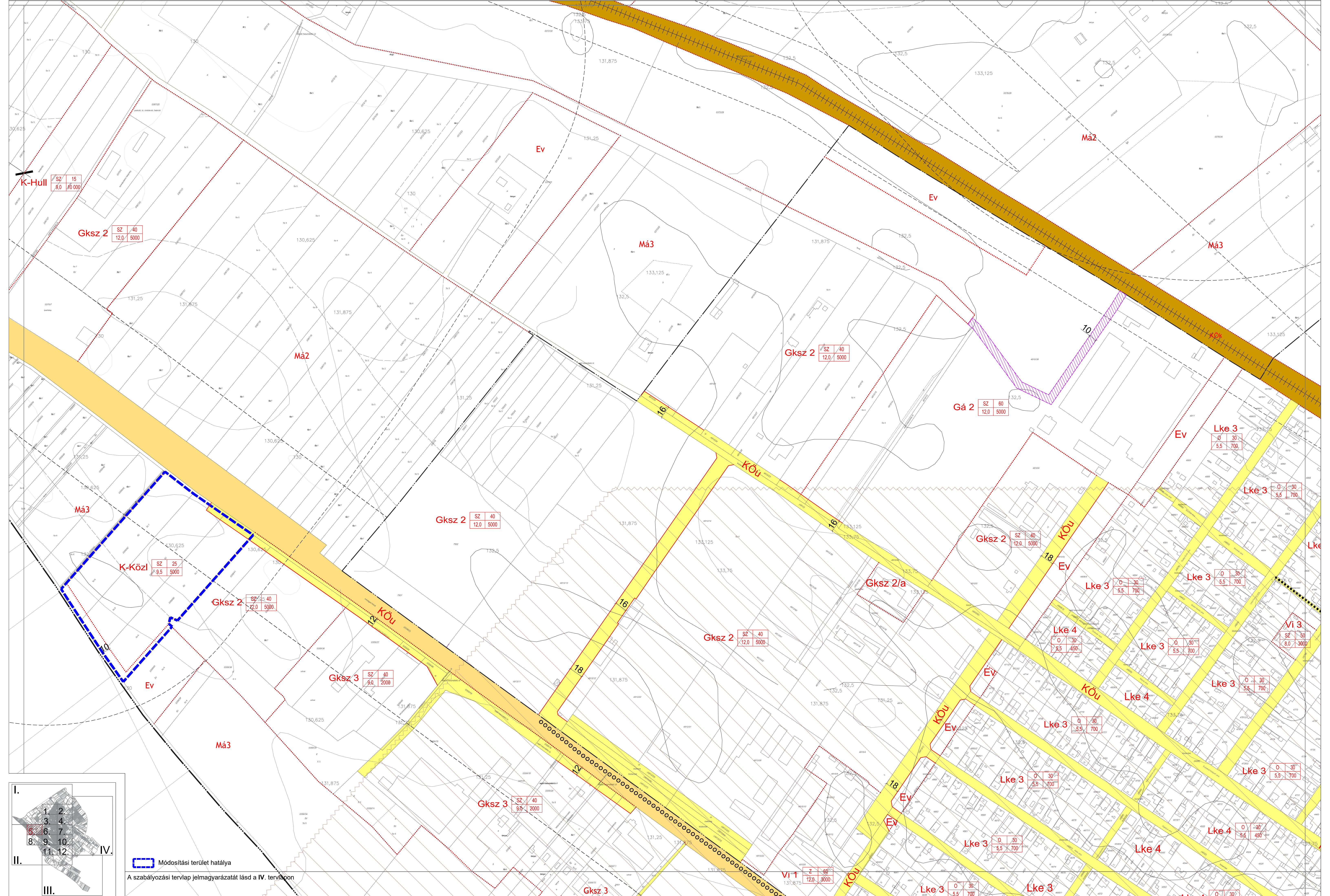
Gksz 3


SZ	40
9.0	2000

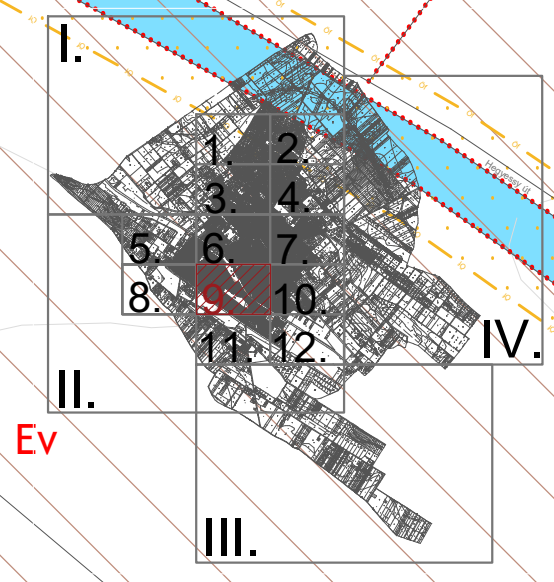
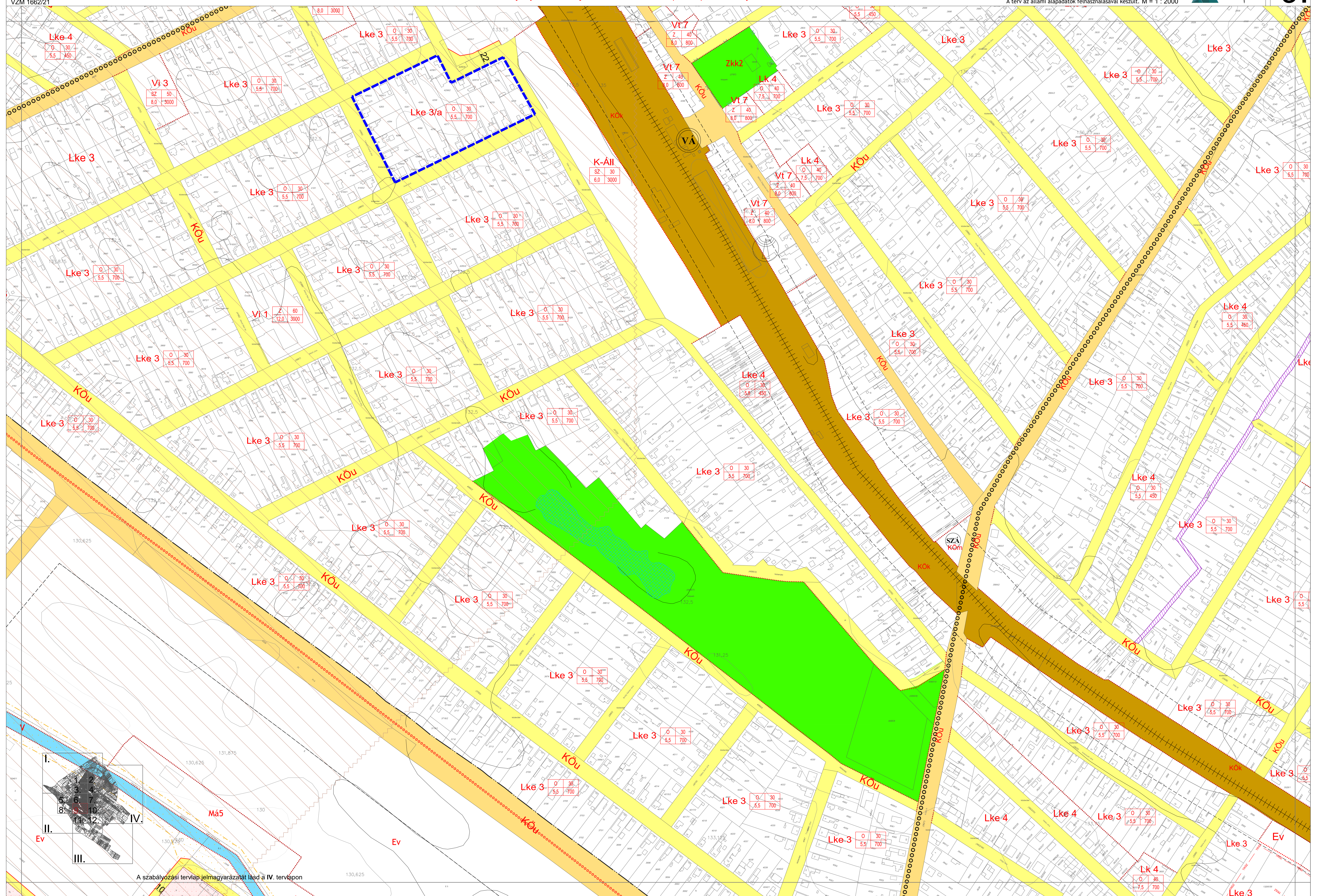




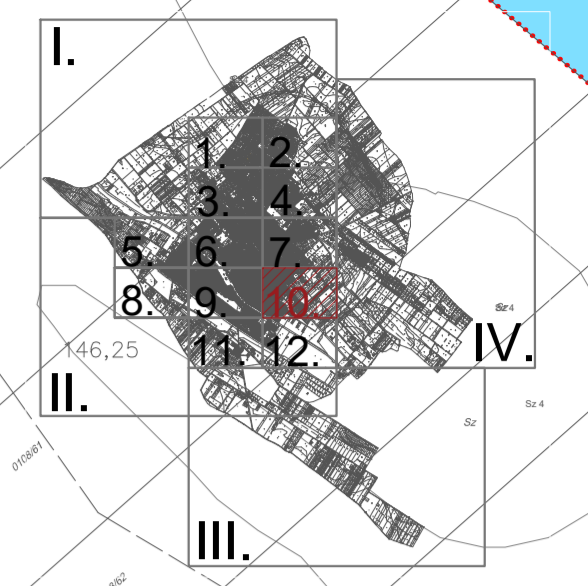
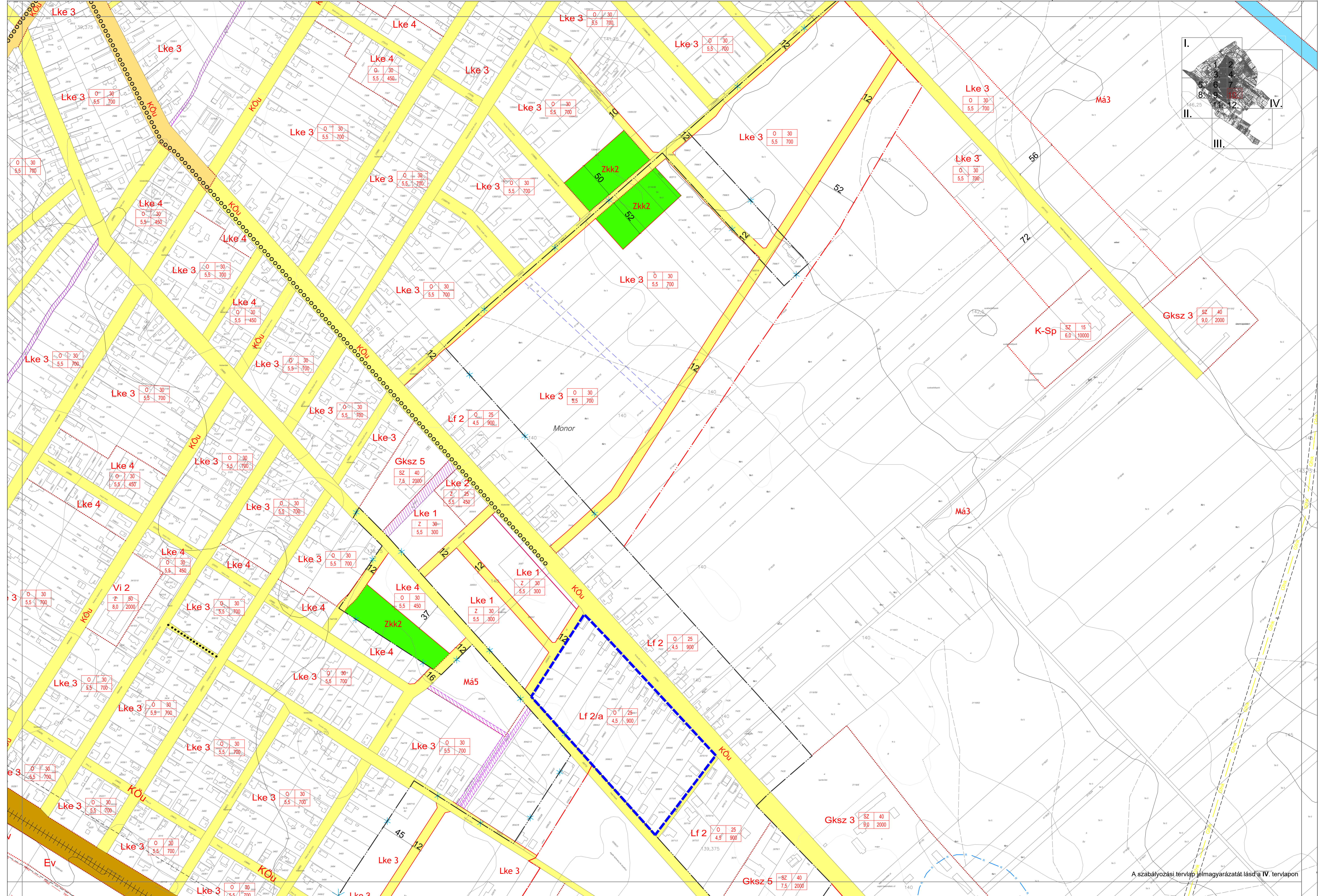




 Módosítási terület hatálya  
A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd a IV. tervlapon



A szabályozási tervlap lelmagyarázatát lásd a IV. tervlapon



## 2. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 3. Kertvárosias lakóterület terület táblázatának 3. sora helyébe az alábbi sor lép:

Építési övezet jele	Beépítési mód	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 (%)
Lke3 Lke3* Lke3/a	0	700	16	30	30	5,5	50

b) A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 4. Falusias lakóterület terület táblázatának 3. sora helyébe az alábbi sor lép:

Építési övezet jele	Beépítési mód	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 (%)
Lf2 Lf2/a	0	900	16	25	25	4,5	60

c) A HÉSZ 2. mellékletében szereplő táblázat a következő 18. Különleges terület - Közlekedési terület táblázattal egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	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 (%)
K-Közl	SZ	2000	30	25	40	9,0	40



## 3. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 3. mellékletét képező Sajátos jogintézmények 2.1. Elővásárlási joggal érintett területek táblázat helyébe a következő táblázat lép.

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	10101, 10102, 10103, 10104, 10107, 10108, 10109, 10110, 10111, 10114, 10115, 10117, 10401, 11402, 11404, 10409, 10411/1, 1449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11459, 11460, 11461, 11462, 11463, 11465, 11466, 10467 10061, 10066, 10067, 10068, 10069, 10071, 10072, 10073, 10076, 10081, 9701, 9702, 9703, 9704, 9705, 9706, 9707, 9708, 9709, 9710, 9711, 9712, 9713, 9714, 9715, 9892, 9894, 9895, 9899, 9907, 9908, 9909, 9910/1, 9911, 9915, 9920, 9921, 9922, 9923, 9924, 9925 9932, 9933, 9934, 9936, 9937, 9938, 9939, 9940, 9941, 9942, 9943, 9944, 9950, 9951, 9952, 9956, 9957, 9959, 9971, 9972, 9973, 9974, 9975, 9976, 9978, 9979, 9991, 9992, 9993, 9997, 10000, 10001, 10002, 10003, 10004, 10005, 10006, 10007, 10008, 10009, 10010, 10011, 10013, 10021, 10022, 10023, 10024, 10025, 10027, 10028, 10029, 10030, 10031, 10032, 10034, 10035, 10036, 10037, 10041, 10042, 10045, 10046, 10047, 10048, 10049, 10052, 10053, 10054, 10055, 10056, 10501, 10502, 10503, 10504, 10505, 10506, 10511, 10513, 10514, 10515, 10522, 10523, 10524, 10539, 110540/2, 10540/3 9417/11, 9417/13, 9419, 9422, 9722, 9723, 9724, 9725, 9726, 9727, 9728, 9729, 9730, 9731, 9733, 9734, 9737, 9740, 9741, 9742, 9743, 9744, 9745, 9746, 9747, 9748, 9750, 9751, 9752, 9753, 9754, 9755, 9756, 9757, 9758, 9759, 9760, 9761, 9763, 9764, 9765, 9766, 9767, 9768, 9769, 9770, 9771, 9772, 9774, 9776, 9778, 9784, 9785, 9786, 9788, 9790, 9801, 9805, 9807, 9808, 9809, 9810, 9811, 9812, 9813, 9814, 9815, 9816, 9817, 9818, 9819, 9820, 9821, 9827, 9828, 9831, 9832, 9833, 9836, 9838, 9839, 9841, 9842, 9843, 9844, 9845, 9846, 9847, 9861, 9862, 9863, 9864, 9865, 9866, 9867, 9868, 9872, 9873, 9874, 9876, 9877, 9878, 9879, 9880, 10802, 10803, 10805, 10806, 10807, 10808, 10809, 10810, 10811, 10816, 10820, 10821 11253, 11254, 11255, 11256, 11257, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11311, 11312, 11322, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11341, 11342, 11343, 11344, 11345, 11346, 11347/2, 11350/1, 11355, 11357, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11366, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376, 11377, 11378, 11379, 11380, 11381, 11382, 11383, 11386, 11387, 11388, 11390, 11391, 11393, 11394, 11395, 11397, 11398, 11399, 11400, 11401, 11402, 11404, 11405, 11406, 11412, 11413, 11414, 11415, 11416, 11417, 11418, 11419, 11421, 11422, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11441, 11442/1, 11442/2, 11443, 11444, 11445, 11446, 11447, 11448, 11449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11462, 11463, 11471, 11474, 11475, 11476, 11477, 11479, 11480, 11481, 11482, 11483, 11484, 11485, 11487, 11488, 11491, 11492, 11493, 11495, 11496, 11497, 11498, 11499, 11500, 11502, 11503, 11504, 11505, 11506, 11507, 11508, 11509, 11512, 11513, 11514, 11516, 11517, 11518, 11519, 11520, 11521, 11522, 11523, 11524, 11525, 11526, 11531, 11539, 11543, 11544, 11546, 11547, 11548, 11557, 11558, 11559, 11562, 11563, 11566, 11567, 11569, 11570, 11571	Strázsahegy Pincefaluk	Strázsahegy, Pincefalu értékeinek megőrzése
2.	9304/1, 9304/4, 9173/2, 9174, 9177, 9178	Szt. Orbán tér	Közösségi zöldterület kialakítása

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. ÚJ KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

### 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 1.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MELÉVŐ ÁLLAPOT

Az 1. számú módosítással érintett terület a város nyugati határában, a 4. számú főúttól délre található, területét mezőgazdasági területek határolják. A módosítással érintett terület három telken (0359/80, 0359/81, 0359/82 hrsz), közel 3,19 hektáron helyezkedik el. A területen jelenleg mezőgazdasági tevékenységet folytatnak, beépítetlen, épület nem áll rajta.

#### Közmű infrastruktúra

A módosítással érintett terület az E-közmű nyilvántartás szerint közműellátással nem rendelkezik. A terület északi oldalánál, a 4.sz. főúttal párhuzamosan, egy 22 kV-os közepesfeszültségű oszlopokra fektetett légvezeték és egy középnyomású földgázvezeték is halad, de azok nyomvonala és biztonsági övezete sem érinti a vizsgált területet.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

A területet határoló 4. sz főút mentén északi és déli oldalon is már beépített telkek vannak, amelyek ellátására a teljes közműellátást kiépítették. Így a módosítással érintett területhez kb. 520 méteres távolságban, a településről továbbépíthetően a teljes közműellátáshoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy Monor teljes közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, és a tervezett beruházás területe a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet szerinti kiemelt vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett telkekre, mivel kiemelt vízminőség védelmi területen fekszenek, a közművesítésénél a hatályos HÉSZ vízminőség védelemre vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.

#### 1.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a területet általános mezőgazdasági területként, Má3 övezetként jelölik. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 49. § (1) bekezdése tartalmazza.

A HÉSZ 49.§ (2)-(3) és (13)-(17) bekezdések alapján az Má3 övezet telkein a toronysilók, szárító valamint ehhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozások nélkül elhelyezhetők. Má3 övezetben meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el, a meglévő tanyatelkek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők. Má3 övezet telkein lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.

Má3 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 10.000 m <sup>2</sup> (1 ha); |
| b) a beépíthető telek legkisebb szélessége:                | 50 m;                         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                           |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                        |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%.                           |



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-5) kivágata

A módosítással érintett területet érinti a 4. sz. főút nyomvonalának 100-100 méteres védőtávolsága, illetve a különleges terület hulladékátrakó területének 500 méteres védőterülete is. A terület keleti határán a településrendezési eszközök erdőterületet és kereskedelmi, szolgáltató területet jelölnek.

## 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A tulajdonosok a 4-es főút menti területen tehergépjárművek, kamionok tárolását, s ehhez szükséges kiszolgáló épületek létesítését tervezik. A fejlesztést a belterülettől távolabb, gazdasági területek környezetében szeretnék megvalósítani, melyhez a módosítással érintett területek fekvése megfelelő környezetet biztosít. A fejlesztés megvalósításához az Má3 övezet nem biztosít megfelelő kereteket, így a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Az Önkormányzat a kérelmet befogadta, s az 507/2022. (X.13.) KT határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

## 1.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül, ennek okán a területen kerül kijelölésre a jogszabályban előírt kötelezően kialakítandó védelmi erdőterület. A módosítással érintett terület területfelhasználás változását a következő táblázat szemlélteti:

Módosítással érintett terület	Terület mérete összesen (ha)	Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
0359/80, 0359/81, 0359/82 hrsz	3,03	Má	K-Közl
	0,16	Má	Ev
<b>Összesen</b>	<b>3,19</b>		

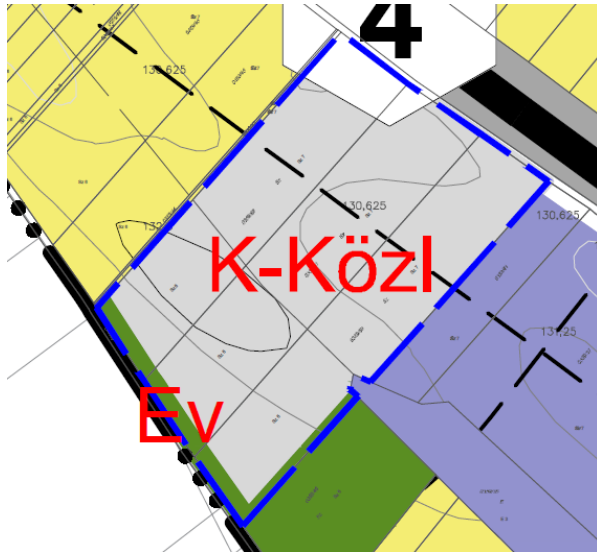
A hatályos településrendezési eszközökben jelölt meglévő területfelhasználási egységek nem nyújtanak megfelelő kereteket a fejlesztés megvalósításához, így egy új különleges beépítésre szánt - közlekedési terület, K-Közl építési övezet került kijelölésre. A módosítás Monor övezeti rendszerét megváltoztatja.

Különleges terület - közlekedési terület a közlekedéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál, ahol a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató és raktár jellegű épület helyezhető el. Az elhelyezhető rendeltetések lehetővé teszik benzinkút létesítését is.

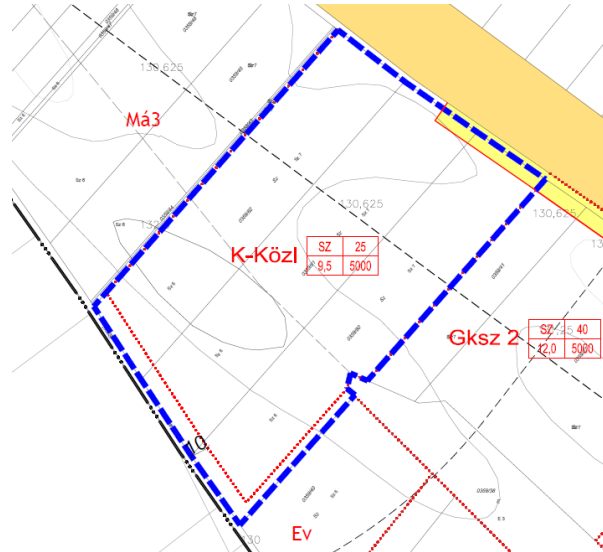
A K-Közl építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Beépítési mód	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 (%)
K-K	SZ	2000	30	25	40	9,0	40

A 9,0 méteres épületmagasság a technológiai létesítmények, a tehergépjárművek karbantartását szolgáló épületek elhelyezésének biztosítása végett került meghatározásra. A hatályos HÉSZ beépítésre szánt hasznosítás esetén a teljes közműellátás kötelmét írja elő.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-5) kivágata

## 2. A STRÁZSAHEGYI SZÁZAS PINCE RENDEZVÉNYHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA

### 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 2. számú módosítással érintett terület Monor külterületének északi részén, a Strázsahegyen helyezkedik el, mely a Mendei útról lekanyarodva a Csabagyöngye utcán, burkolatlan földúton közelíthető meg. A módosítással érintett terület a 9529/4, 9529/6, 9529/7, 9532, 9533/1, 9543, 9544, 9552, 9553 és a 9561 hrsz-ú ingatlanokat foglalja magába, melyek összterülete 2,53 ha.



Módosítással érintett terület ortofotója  
(Forrás: maps.google.hu)



A módosítással érintett terület jelenlegi  
területhasználata (Forrás: saját készítés)

A 2. számú módosítással érintett terület adatait a következő táblázat szemlélteti:

HRSZ	TELEK TERÜLETE <sup>3</sup>	MŰVELÉSI ÁG	TÉNYLÉGES TERÜLETHASZNÁLAT	BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE
9529/4	1501 m <sup>2</sup>	szőlő	gyümölcsös	0% (beépítetlen)
9529/6	967 m <sup>2</sup>	szőlő	szőlő, hétvégi házas épülettel	5%
9529/7	1120 m <sup>2</sup>	zártkerti művelés alól kivett terület	rendezvényház területe	0% (beépítetlen)
9532	884 m <sup>2</sup>	gazdasági épület, udvar	hétvégi házas terület	4%
9533/1	3380m <sup>2</sup>	gazdasági épület, udvar	rendezvényház területe	10%
9543	2550 m <sup>2</sup>	kivett terület, szabadtéri tároló	parkoló, szántó	0% (beépítetlen)
9544	2871 m <sup>2</sup>	kivett terület, szabadtéri tároló	szántó	0% (beépítetlen)
9552	4670 m <sup>2</sup>	szántó	szántó, épület alappal	0%
9553	2599 m <sup>2</sup>	szántó	gyümölcsös	0% (beépítetlen)
9561	4714 m <sup>2</sup>	szántó	szántó	0% (beépítetlen)

#### 2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kertes mezőgazdasági területként, Mk1 és Mk1/a övezetként szabályozzák. A TSZT a terület déli határában gyalogutat jelöl. A területen korlátozó tényező nem található.

A kertes mezőgazdasági területekről a HÉSZ 50.§ (1)-(12) bekezdés rendelkezik. Az általános előírásokról a HÉSZ 50.§ (1)-(4) bekezdés rendelkezik:

- elhelyezhető rendeltetés: szőlő- és gyümölcsstermelést szolgáló, bortárolást borértékesítést szolgáló, tulajdonos ott tartózkodását szolgáló gazdasági, borturizmust szolgáló vendéglátó, lakó és szállás
- munkásszállás nem helyezhető el
- lakókocsi, lakókonténer, medence, nyílt tűzivíz tározó nem helyezhető el

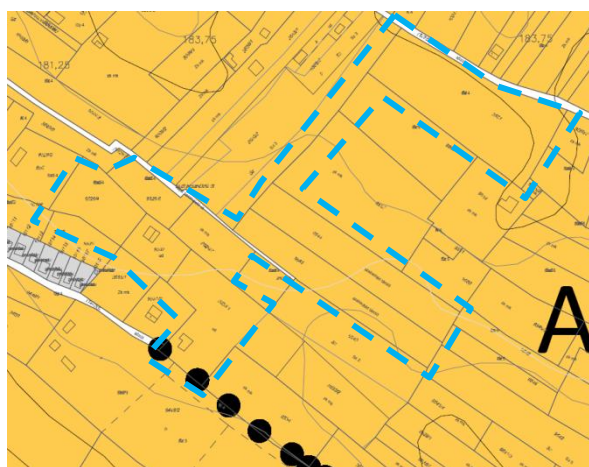
<sup>3</sup> Egészre kerekített érték.

- legalább 60%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni

A módosítással érintett terület a szabályozási terven kétféle övezetbe esik (Mk1, Mk/1a):

Mk1 övezet	Mk/1a
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup></li> <li>• a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m</li> <li>• a beépíthető telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup></li> <li>• a beépíthető telek legkisebb szélessége: 25 m</li> <li>• a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %; ezen felül további 40 m<sup>2</sup> alapterületű lábon álló kerti tető helyezhető el</li> <li>• az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m</li> <li>• legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%</li> <li>• több önálló telekből szőlőhegyi birtoktest kialakítható, a szőlőhegyi birtokközpont telkének beépítését a HÉSZ 50.§ (9) bekezdés tartalmazza</li> <li>• szőlőhegyi birtokközponton kívül egyéb birtokközpont nem alakítható ki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup></li> <li>• a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m</li> <li>• a beépíthető telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup></li> <li>• a beépíthető telek legkisebb szélessége: 25 m</li> <li>• az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m</li> <li>• a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke telekméretéhez kötött: 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetében: 3% 3000-5000 m<sup>2</sup> közötti telek esetében: 10% 5000-10000 m<sup>2</sup> közötti telek esetében: 8% 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telek esetében: 5%</li> </ul>

Mindkét övezetben legalább 10 000 m<sup>2</sup>-es telekméret, és legalább 30 m széles telek esetén szállás- illetve lakófunkciót is tartalmazó épület is elhelyezhető, amely nem haladhatja meg a beépített szintterület 50%-át. A szabályozási tervlap a 9529/6-7 és 9540 hrsz-ú területeken egy 3,0 m széles utat jelöl. A TSZT-n jelölt gyalogutat a szabályozási tervlap a 9533/1 hrsz-ú ingatlanon 2 m szélességben szabályozza.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata




Hatályos szabályozási terv kivágata

## 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL


A tulajdonos a területen a 9533/1 hrsz-ú Százás Pince rendezvényházzal kapcsolódóan szállás és vendégházak létesítését tervezi. A vendégházak több ütemben kerülnek kialakításra, továbbá a tulajdonos a terület megközelítését is rendezni kívánja. A fejlesztési ütemek és a fejlesztési cél a következő:

Fejlesztési ütem	A fejlesztési terület helyrajzi száma	Fejlesztési szándék
I. ÜTEM	9529/7, 9532, 9533/1, 9529/4, 9529/6	A 9529/7 és a 9533/1 hrsz-ú területek a rendezvényházzal tartoznak, míg a 9532 hrsz-ú terület a tulajdonos hétvégi háza. A területeken a későbbiek során a meglévő funkciókhoz tartozó fejlesztéseket terveznek. Egy központi cca. 200 m <sup>2</sup> -es vendégház létesül a 9529/4 hrsz-ú ingatlanon. A bejárás a 9529/6 hrsz-ú területéről megoldható, így fejlesztés során lehetséges, hogy a telkek összevonásra kerülnek.


Fejlesztési ütem	A fejlesztési terület helyrajzi száma	Fejlesztési szándék
		A területen a tulajdonos a beépítettség mértékét 10%-ban kéri meghatározni, továbbá kéri, hogy a területek 60%-ban történő szőlő, vagy gyümölcs művelési kötelezettségétől is el lehessen tekinteni.
II. ÜTEM	9543, 9544	A 9544 hrsz-ú ingatlanon 10-15 db kisebb könnyűszerkezetes cca. 30 m <sup>2</sup> alapterületű vendégház létesül. A 9543 hrsz-ú ingatlant jelenleg parkolóként hasznosítják (cca. 2600 m <sup>2</sup> ), s a későbbiek során is parkolókat kívánnak létesíteni. A területen a tulajdonos a beépítettség mértékét 10%-ban kéri meghatározni, , továbbá kéri, hogy a területek 60%-ban történő szőlő, vagy gyümölcs művelési kötelezettségétől is el lehessen tekinteni.
III. ÜTEM	9561	További igények esetén a jelenleg megvásárlás alatt lévő 9561 hrsz-ú területre is - a II. ütemhez hasonlóan - vendégházak létesülnek.



I. ütem



II. ütem



III. ütem

A fejlesztés részeként a 9563/3 hrsz-ú telek mellett húzódó meglévő földút földhivatali bejegyzését tervezik a terület szabályos megközelíthetősége végett, így a 9552 és a 9553 hrsz-ú területek kizárólag útszabályozással érintettek, területfelhasználás váltás nem történik. A bejegyzést a szomszéd tulajdonosokkal közösen intézik.

A tulajdonos telepítési tanulmányterv keretein belül adta be módosítási kérelmét az önkormányzat felé, ahol az egyes ütemekben a meglévő övezet módosítását és a beépítettség mértékének 10%-ra történő növelését kérte. Monor város Önkormányzata a 4/2023. (I.26.) KT határozatában döntött a területek szabályozásáról, mely szerint

- Támogatja a tervező javaslatát és - a többi strázsahelyi különleges területfelhasználáshoz hasonlóan - a Kb-Rek különleges területen sem követeli meg a 60%-os szőlő-, gyümölcs művelést az építés feltételeként.
- Abban az esetben támogatja a javaslatot, ha a Kb-Rek-1 övezetben a 10%-os beépíthetőséget amennyiben a fejlesztő a Telepítési Tanulmányterv szerinti 9543, 9544, 9561 hrsz-okat érintő 'L' alakú utat kialakítja és a kialakított utat közterület céljára átadja az Önkormányzatnak, továbbá a 9543 és 9544 hrsz-ú területeken jelölt parkolóhelyeket kialakítja.
- A javaslat szerint a 9561 hrsz-ú terület Kb-Rek-2 övezetbe sorolódik 5% beépíthetőséggel.
- A Kb-Rek-1 és Kb-Rek-2 övezetbe való átsorolással kapcsolatosan nem határoz meg kialakítható telekterület mértékét, se a zöldfelületek legkisebb mértékét, illetve a jellegét, hanem azt a módosítás során véglegesíti.

A határozatban rögzítettek mellett a 2023. március 23-án tartott munkaadó egyeztetésen megbeszéltek szerint a módosítással érintett területen a szabályozási cél a következőképp módosult (a megbeszéltek külön jegyzőkönyvben is rögzítésre kerültek):

- A Százás Pince rendezvényház és az I. ütem területén a beépítettség mértéke 10%-ban kerüljön meghatározásra.
- A II. ütem területén a beépítettség mértéke 8%-ban kerüljön meghatározásra.
- A III. ütem területén csak távlati fejlesztési területként kerüljön kijelölésre a különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület. A hatályos szabályozástól magasabb beépítés nem kerül meghatározásra.
- A kialakítható telekméret úgy kerüljön szabályozásra, hogy a területeket ne lehessen elaprózni, s a zöldfelület mértékének szabályozása illeszkedjen a Strázsahely karakterébe.



A fentebb felsorolt változások végett a területfelhasználási javaslat és a szabályozási koncepció a március 23-án tartott munkaindító egyeztetésen megbeszéltek szerint került kidolgozásra.

### 2.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

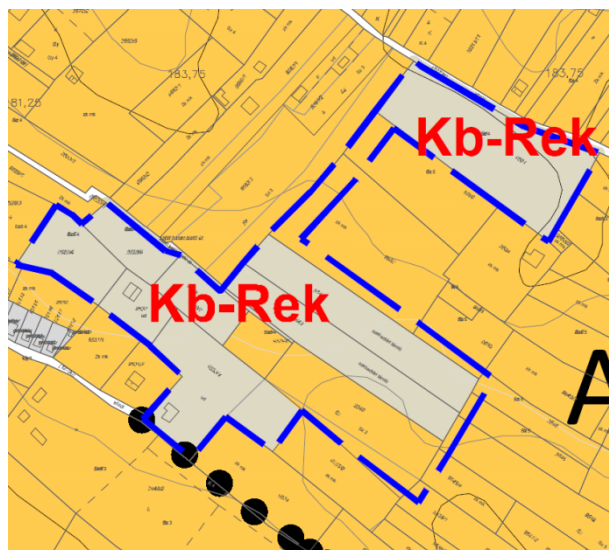
Monor beépítésre nem szánt területfelhasználási rendszerében nincs rekreációs terület elhelyezésére megfelelő területfelhasználás, így a fejlesztések megvalósításához egy új különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület (Kb-Rek) területfelhasználási egység került kijelölésre. Monor területfelhasználási rendszerét a módosítási javaslat jelentős mértékben nem változtatja meg. A módosítással érintett 9529/7, 9532, 9533/1, 9529/4, 9529/6, 9543, 9544, 9561 hrsz-ú ingatlanok Kb-Rek területfelhasználási egységbe kerülnek, azonban a 9561 hrsz-ú ingatlan csupán távlati fejlesztési területként kerül kijelölésre, így a HÉSZ a 9561 hrsz-ú területen nem módosul, a terület Mk/1 övezetben marad.

Különleges terület - rekreációs terület övezeteiben turisztikai, rekreációs, vendéglátó, szállás jellegű rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. A Strázsahegyen található Mk övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 60%-ban került meghatározásra, így a Kb-Rek építési övezetekben is a 60%-os a zöldfelület legkisebb mértéke.

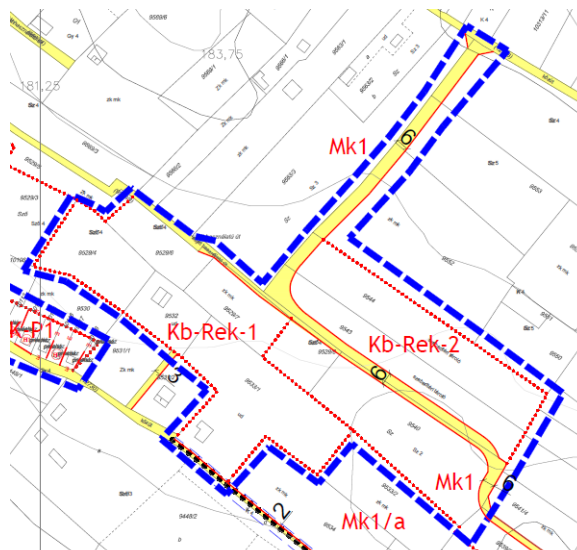
A Kb-Rek1 és Kb-Rek2 övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépíthető telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Kb-Rek1	3000	2000	10	3	4,5	60
Kb-Rek2	3000	2000	8	3	4,5	60

Kb-Rek2 övezetbe a 9544 és 9543 hrsz-ú ingatlanok tartoznak, melyek összterülete a telekrendezés követően cca. 4500 m<sup>2</sup> lesz. A két ingatlan összevonható, de további telekosztásokat a Strázsahegy szerkezetének megőrzése érdekében a HÉSZ nem biztosít.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-5) kivágata

A fejlesztés részeként a 9563/3 hrsz-ú telek mellett futó meglévő földút földhivatali bejegyzését tervezik a terület szabályos megközelíthetősége végett, ennek okán a szabályozási tervlapon közlekedési szempontból 6,0 m szabályozási szélesség egészen a Mandula utcáig. Ennek okán a 9552 és a 9553 hrsz-ú területek kizárólag útsabályozással érintettek, területfelhasználás váltás nem történik.

### 3. A STRÁZSAHEGYI PINCEFALUBAN TOVÁBBI SZÁLLÁSHELYEK KIALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÁSA

#### 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

##### 3.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 3. számú módosítással érintett terület (9746, 9914, 9915 hrsz) a település északi részén, a Strázsahegyi pincefalu területén helyezkedik el. A 9746 hrsz-ú terület az Acsádi útról leágazó Irsai Olivér dűlőn keresztül a Kövidinka soron, míg a 9914-15 hrsz-ú terület a Strázsahegyi dűlőről leágazó Kadarka sor - Sárfehér soron közelíthető meg. A módosítással érintett terület összterülete 463 m<sup>2</sup>. A területek környezetében prэшázak és szőlőterületek találhatók.

A 3. számú módosítással érintett terület adatait a következő táblázat szemlélteti:

HRSZ	TELEK TERÜLETE	MŰVELÉSI ÁG	TÉNYLÉGES TERÜLET-HASZNÁLAT	BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE
9746	186 m <sup>2</sup>	kivett prэшáz	felújított, használaton kívül	8,8%
9914	158 m <sup>2</sup>	kivett prэшáz	felújított, használaton kívül	14,9%
9915	119 m <sup>2</sup>	kivett prэшáz	prэшáz	26,9%



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

#### Közmű infrastruktúra

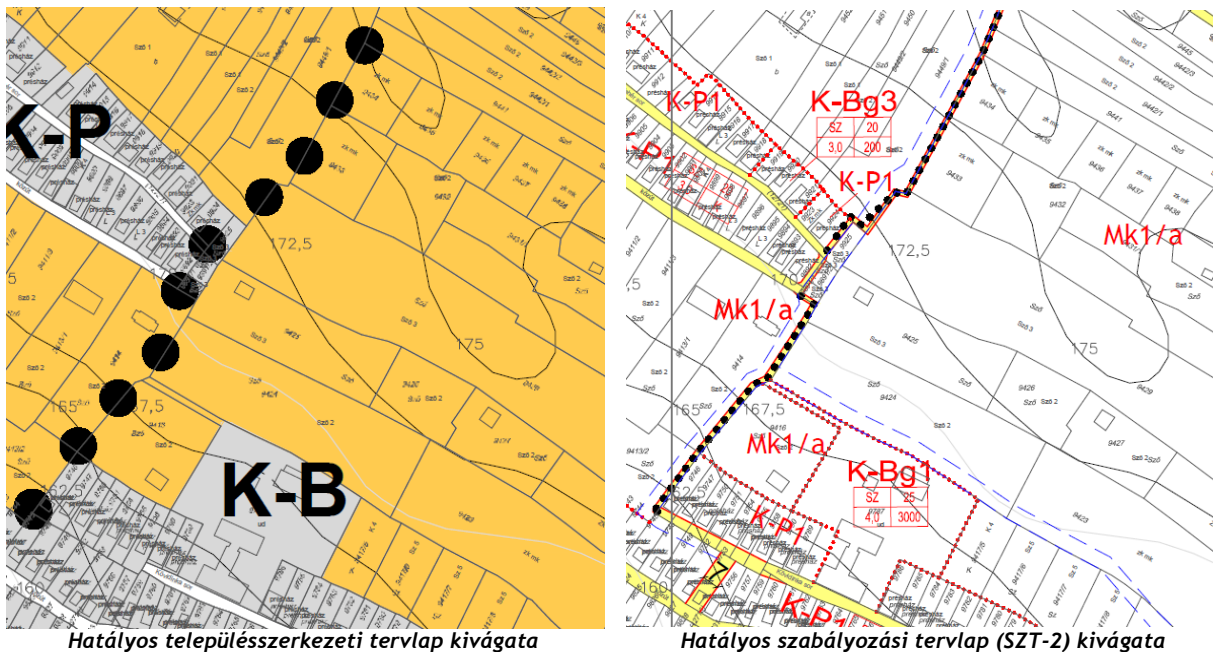
A területek jelenleg az E-közmű nyilvántartás szerint közműellátással nem rendelkeznek. Közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia ellátást építették ki, de azt sem teljes körűen a Strázsahegy egész területén. Így a Strázsahegy közműves szempontból részben ellátatlan, az OTÉK 8.§-a szerinti minősítése közművesítetlen, részben hiányos közműellátású. A telektulajdonosok a villamosenergia ellátáson túl jelentkező közműigényeiket egyedileg, helyi közműpótlással oldják meg. A vízellátásra talajvíz kutakat létesítettek, a szennyvíz gyűjtésére házi szennyvízgyűjtő medencéket üzemeltetnek. A Strázsahegy topográfiai adottsága a domboldali fekvése. A terület déli irányban jelentősebb mértékben lejt. A terület hidrogeológiai adottsága a magasabb talajvízállás és a rétegvíz előfordulása, amely kedvező adottság a házi kutak létesítésére. A Strázsahegy egésze is a 9/2019. (VI.14.) MvM redelet szerint vízminőség-védelmi területen helyezkedik el, ahol a felszín alatti vizek vízminőség-védelme érdekében szigorú, közműves vonatkozású feltételeknek kell teljesülni. A terület műszaki adottsága a telkek megközelítési lehetőségét biztosító történelmi múltban kialakított úthálózat, amelynek paraméterei sem a közlekedés igényeit nem elégítik ki, sem a közmű infrastruktúra-fejlesztés lehetőségét nem teszik lehetővé. A terület hatékonyabb hasznosításához szükséges közműfejlesztésre azonban csak nagyon átgondolt módon kerülhet sor.

##### 3.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a 3. számú módosítással érintett területet különleges beépítésre szánt - pincefalu területfelhasználásba, K-P1 építési övezetbe sorolják. A HÉSZ 41.§ rendelkezik a különleges terület pincefalu építési övezetéről, ahol az övezet építési telkein pince - prэшáz, borturizmushoz kapcsolódó funkciójú vendéglátó, kereskedelmi épület, közösségi WC, oldalt nyitott, pilléreken álló kerti tető helyezhető el. A K-P1 építési övezetről a HÉSZ 41.§ (4)-(11b) bekezdései rendelkeznek, melyek szerint:

- A közművesítettség mértéke: hiányos. Az építési telkeken nem épített szerkezetű, vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló létesítmény biztosítandó.

- Új pince/présház foghíjként a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban helyezhető el. Lebontott épület esetén új épület kizárólag korábbi pince, présház helyére építhető.
- Az oldalkert 0,5 méter, az építési övezetben elhelyezett épület oldalkerti homlokzatán nyílászáró nem helyezhető el.
- Lábon álló kerti tető csak a pincesor beépítési vonalához igazodó módon helyezhető el.
- Ürgödrös árnyékszék elhelyezése tilos, a közösségi WC-k kialakítása csak közműpótlóval lehetséges.
- Újonnan kialakított pince nem nyúlhat közterület alá.
- 2012. dec. 31-i alaptérképi állapot szerinti meglévő zárványtelek közterületi kapcsolatának biztosítása érdekében nyúlványos telek kialakítható.
- A telkek összevonását követően 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek nem alakítható ki. Az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 50 m<sup>2</sup>-t.



A K-P1 építési övezetben a telekalakítás és beépítési paraméterek a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	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 (%)
K-P1	SZ	200	6	20	-	3,0	60

A 3. számú módosítással érintett területet korlátozó tényező nem érinti.

### 3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A kérelmezők a 9914, 9915 és 9746 hrsz alatti ingatlanokon szálláshely létesítését tervezik, azonban a meglévő építési övezeti besorolás nem teszi lehetővé a szálláshely létesítését. A 9914 és 9915 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai a 9914 hrsz-ú ingatlanon található présház megjelölésű ingatlant az elmúlt években felújították, s ingatlanukat hasznosítani szeretnék, melyben szálláshelyet biztosítanak a Strázahegyen megforduló vendégek és a nemrég átadott túraútvonalakon túrázók számára. A 9746 hrsz-ú területen található ingatlant is felújították, belső átalakítása megtörtént, így az ingatlant a KultPince falusi turizmus keretében szálláshelyként szeretné hasznosítani mindazon vendégek számára, akik a hegyen ünnepelnek, borkóstolón, esküvőn, csapatépítő tréningen vesznek részt.

A kérelmekben szereplő fejlesztések okán a területeket a tulajdonosok K-Bg-3 építési övezetbe kérik átsoroltatni. Az Önkormányzat a kérelmeket befogadta, s az 530/2022. (X.13.) KT határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

### 3.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

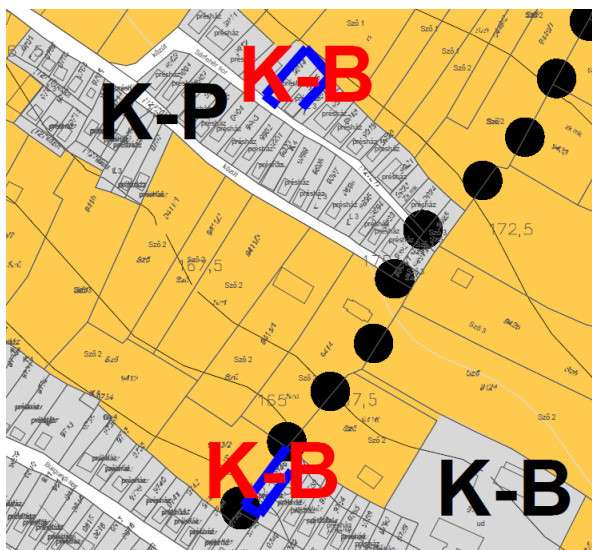
A településrendezési eszközök módosítása során a 3 ingatlan különleges terület - borgazdaság terület területfelhasználási egységbe sorolódik. A K-Bg övezeteket vizsgálva a fejlesztés megvalósításához a meglévő, K-Bg3 építési övezet a legmegfelelőbb. A Különleges terület - borgazdaság területéről a HÉSZ 42.§ (1)-(3) bekezdések, a K-Bg3 építési övezetről a (4)-(9) bekezdések rendelkeznek:

- Különleges terület - borgazdasági terület építési övezetben szőlőfeldolgozás és palackozás épülete, borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület, oktatási, bemutató épület, valamint szálláshely szolgáltató épület helyezhető el. Munkásszállást tartalmazó épület nem helyezhető el.
- A közművesítettség mértéke: hiányos. Az építési telkeken nem épített szerkezetű, vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló létesítmény biztosítandó.
- K-Bg3 építési övezetben az oldalkert 0,5 méter, árnyékszék elhelyezése tilos.
- K-Bg3 építési övezetben a telkek összevonását követően 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek nem alakítható ki.
- K-Bg3 építési övezet építési telkein elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 50 m<sup>2</sup>-t.
- K-Bg3 építési övezetben szükséges parkolók egy része, vagy egésze a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belül Mk1 vagy Mk1/a övezetben is kialakíthatók.

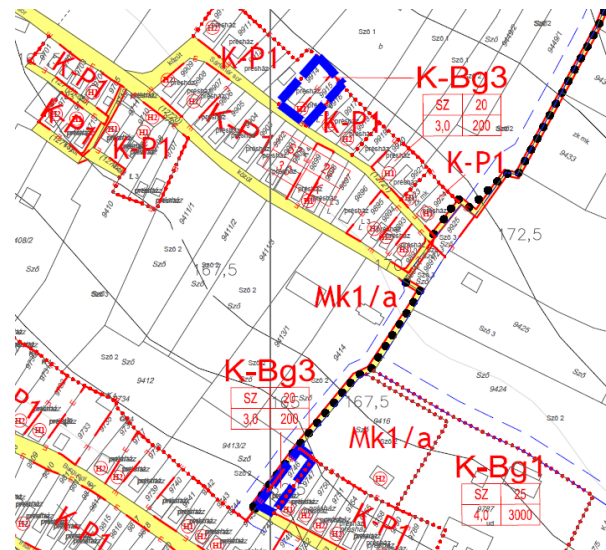
A K-Bg3 építési övezetben telekalakítási és beépítési előírásairól a HÉSZ az alábbiak szerint rendelkezik:

Építési övezet jele	Beépítési mód	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 (%)
K-Bg3	SZ	200	6	20	-	3,0	60

A módosítás során felhívjuk a figyelmet az átsorolás lehetséges káros következményeire a hiányos közlekedési (pl. úthálózat, parkolás) és közmű (pl. szennyvíz) infrastruktúra következtében. Éppen ezért a módosítás elfogadását abban az esetben javasoljuk, ha a közlekedési és közmű-infrastruktúra megfelelő feltételei biztosítottak, vagy egy ezekre a feladatokra is kiterjedő szakmai javaslatot garantáló megállapodás rögzíthető az érintett fejlesztőkkel.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-2) kivágata

## 4. BAJCSY ZSILINSZKY UTCA EGY RÉSZÉNEK TERVEZETT BELTERÜLETBE VONÁSA

### 4.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 4.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Monor egyik fő közlekedési útvonala, a Bajcsy Zsilinszky út egy szakasza, mely az országos közutakon kívül jelentős szerepet tölt be a közúthálózatban, a település meglévő gyűjtőútja. A meglévő belterület határ a temető területéig tart, innentől a Bajcsy Zsilinszky út (077 hrsz) már külterületi útnak minősül. A belterületbe sorolni kívánt 11632/1 hrsz-ú terület előtti útszakasz már külterületi útszakaszon közelíthető meg.

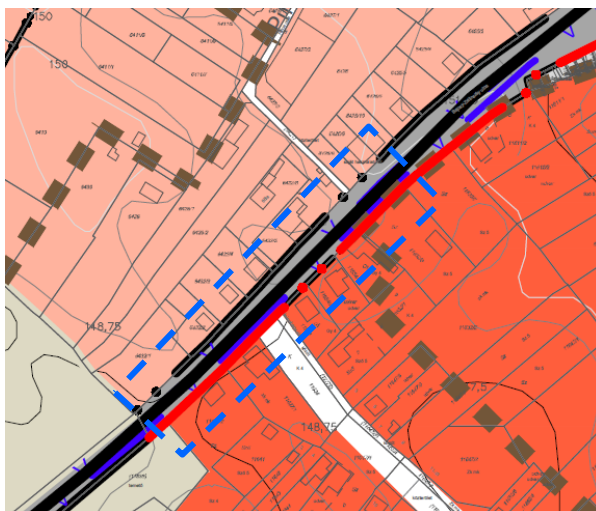


Módosítással érintett terület ortofotója  
(forrás: maps.google.hu, E-TÉR)

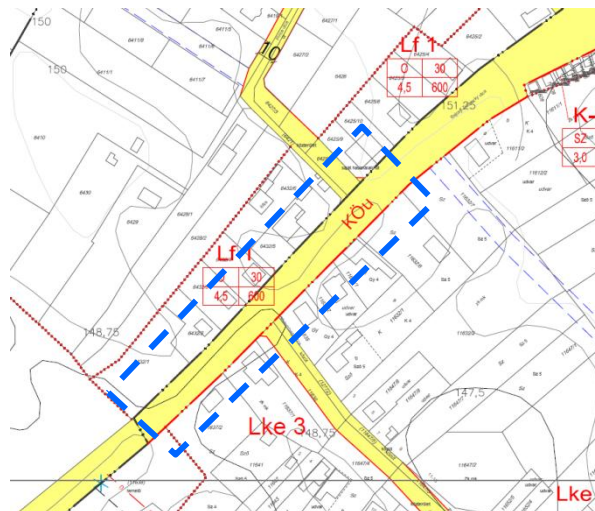
#### 4.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A Bajcsy Zsilinszky utca a településszerkezeti terven meglévő, helyi gyűjtőútként ábrázolt, s a területe közlekedési területbe, KÖu övezetbe tartozik. A településrendezési eszközökön jelenleg a tervezett belterülethatár a szomszédos lakóterületek határán fut, s a Bajcsy Zsilinszky utca további szakaszát nem tervezi belterületbe vonni.

A kérelmező ingatlana kertvárosias lakóövezetbe, Lke3 építési övezetbe tartozik. A településrendezési eszközök módosításával a vonatkozó előírások nem módosulnak, így a hatályos előírások további bemutatása nem releváns.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-4) kivágata

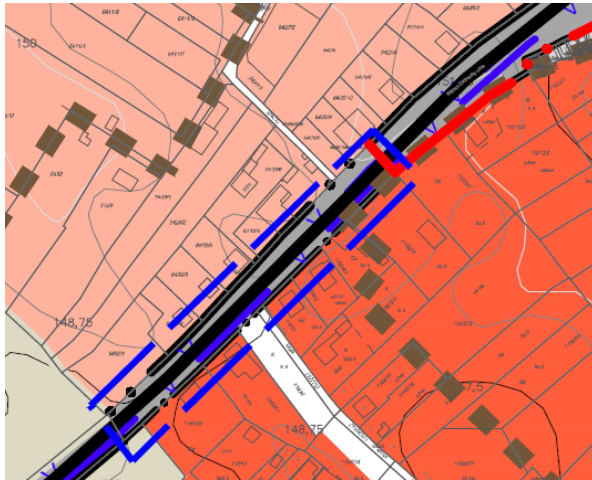
### 4.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A Malomhegy utca 1. (11632/1 hrsz) alatti ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be Monor Város Önkormányzatához. A tulajdonos kérelmében ingatlana belterületbe vonását kérte, így a Bajcsy Zsilinszky út egy részén tervezett belterület határ jelölés szükséges. Az Önkormányzat a kérelmet befogadta, s az 508/2022. (X.13.) KT határozatában a helyi építési szabályzat módosításáról döntött.

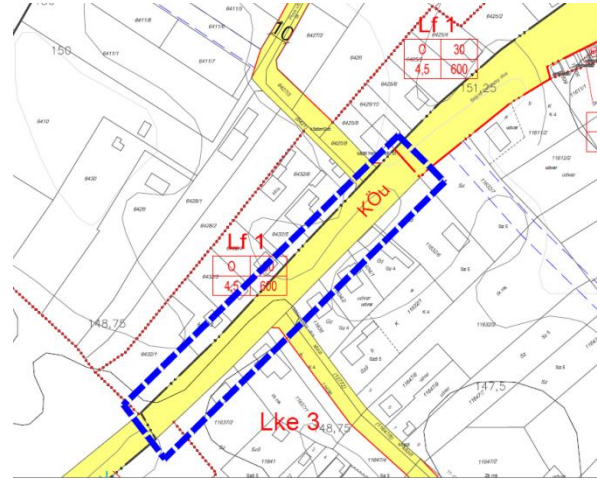
### 4.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A kérelem megvalósítása érdekében a településszerkezeti és a szabályozási tervlapon a tervezett belterülethatár jelölés feltüntetésre került. Ennek okán a Bajcsy Zsilinszky út cca. 3500 m<sup>2</sup> területe belterületbe vonható, így a vonatkozó szakaszának belterületbe vonását követően lehetőség nyílik a szomszédos telkek egyesével történő belterületbe csatolására (a meglévő belterülethez kapcsolódóan).

Tervezőként felhívjuk a figyelmet, hogy a belterületbe vonás következtében az érintett telektulajdonosok már nem érdekeltek a telektömb - a szabályozási terv úthálózatának figyelembe vételével történő - telekcsoport-újraosztásában, így az útszakasz (és a csatlakozó ingatlanok) belterületbe vonását követően a terület rendezett lakóterületté történő átalakulására az önkormányzatnak is kisebb befolyása lesz.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



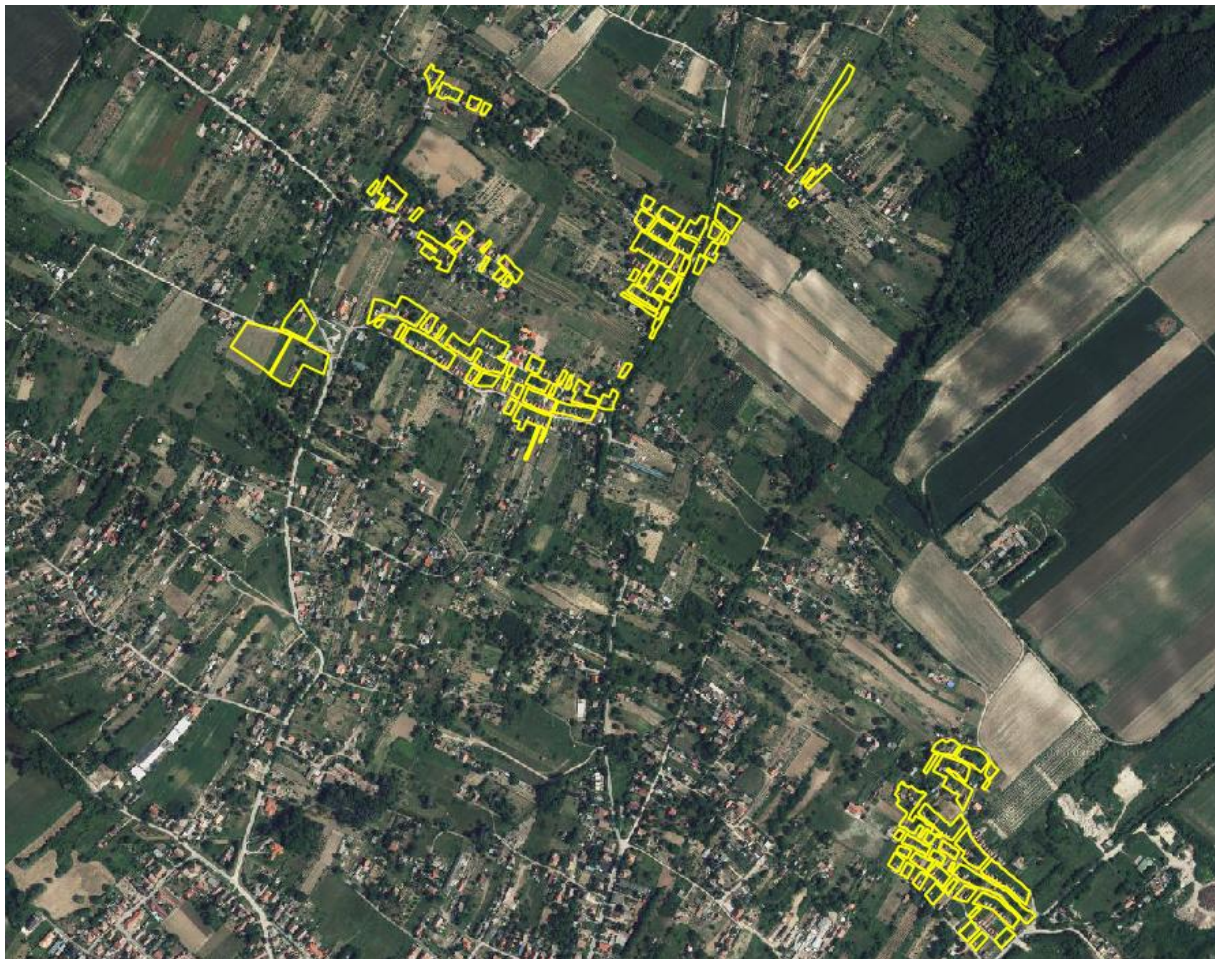
A tervezett szabályozási tervlap (SZT-4) kivágata

## 5. A STRÁZSAHEGYI PINCEFALU ÉRINTETT INGATLANJAIN ELŐVÁSÁRLÁSI JOG BEJEGYZÉSE

### 5.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 5.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A monori Strázsahegy a Monori-Irsai-dombság részét képezi, mely a Gödöllői-dombság folytatása, ami az Alföld síkvidékeibe nyúlik be. A településhez viszonyítva, Monor belterületéhez szorosan kapcsolódik, attól északra fekszik. A Kunsági borvidék tagjaként a terület jelentős hányadát termelést szolgáló szőlőterületek alkotják, melyek nagy része monori lakosok tulajdonát képezi. A további részeken gyümölcsös kiskertes területhasználat jellemző, de az utóbbi években a hegy déli részét lakóterületként kezdték el használni, ami a szőlőterületek jelentős visszaszorulását okozta. A bortermő területen fontos szerepe van a Strázsahegyen elhelyezkedő pincefalunak. A hegyközség kapcsolatban áll az egyes borrégiókkal és országos borszövetségekkel, valamint Magyarország jelentősebb pincefalvaival is. A Strázsahegy 7 részterületre osztható: Felső-Strázsa, Alsó-Strázsa, Völgykút, Laposhegy, Temetőhegy, Forrás és Téglagyári-pincék. Az 5. számú módosítással érintett terület az elővásárlási joggal érintett telkek, melyek az Alsó- Strázsa és a Téglagyári-pincék területén fekszenek.



*Elővásárlási joggal érintett telkek elhelyezkedése (Forrás: E-TÉR ortofotó)*

#### 5.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök az 5. számú módosítással érintett területet jellemzően különleges beépítésre szánt - pincefalu területfelhasználásba, s egy-egy telket kertés mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorol.

Különleges beépítésre szánt - pincefalu elsősorban a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, míg a kertés mezőgazdasági terület kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelésre, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység elhelyezésére szolgál.

Az elővásárlási joggal érintett területeken korlátozó tényező nem található.

## 5.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A monori Strázahegy komoly történelmi múlttal és jelentős szőlőművelési hagyományokkal rendelkező terület, Monor egyik legnagyobb turisztikai értéke. Ennek megfelelően az elmúlt 20-25 évben számos tanulmány, koncepció és szabályozás foglalkozott a területben rejlő idegenforgalmi lehetőségek kihasználhatóságáról. A területen található értékek megőrzése érdekében Monor Város Önkormányzata 432 db strázahegyi ingatlanon elővásárlási jog bejegyzéséről döntött, melynek érvényesítéséhez a helyi építési szabályzat mellékleteinek módosítása is szükséges.

Az elővásárlási jogról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII törvény 25.§ (1)-(6) bekezdés rendelkezik, mely szerint:

- A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.
- Az elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.
- Az önkormányzat elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.
- Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

## 5.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében az érintett 432 db ingatlanon az Önkormányzat kiterjeszti az elővásárlási jogát.

Ennek megfelelően a szabályozási tervlapon minden ingatlanon feltüntetésre került az „Elővásárlási jog” területi lehatárolása, s a HÉSZ 3. mellékletét képező elővásárlási joggal érintett területek táblázata kiegészítésre került. A településrendezési cél az építészeti értékek védelme.



*Elővásárlási joggal érintett telkek a Strázahegyen*

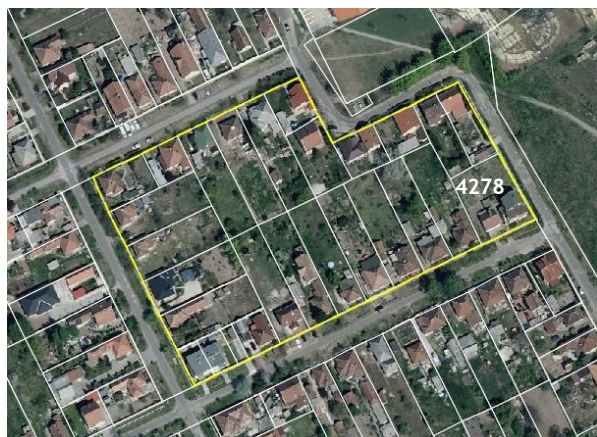


## 6. SAROKTELEK ESETÉBEN A KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKMÉRET CSÖKKENTÉSE

### 6.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 6.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett tömbök Monor belterületén a Rét utca - Főnyad Dezső utca - Avar utca - Pósa Lajos utca és a Kossuth Lajos utca - 3059/1 hrsz-ú út - 8073 hrsz-ú út - 3070/6 hrsz-ú út által határolt területek. A módosítással érintett területek 53 db telket foglalnak magukba, azonban a módosítás kizárólag a saroktelkek szabályozását célozza meg. A területek beállt, beépített családi házas lakóterületek, a Kossuth Lajos utcai tömbben még található 1-1 beépítetlen terület.



Módosítással érintett tömbök ortofotója (forrás: maps.google.hu)

A módosítással érintett tömbök a 4278 és a 3060/1 hrsz-ú ingatlanok megoszthatósága végett kerültek kijelölésre. Az ingatlanok adatait a következő táblázat szemlélteti:

HRSZ	TELEK TERÜLETE	MŰVELÉSI ÁG	TÉNYLÉGES TERÜLETHASZNÁLAT	BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE
4278	1230 m <sup>2</sup>	kivett lakóház, udvar	lakóterület	13%
3060/1	1674 m <sup>2</sup>	kivett lakóház, udvar	lakóterület	7,3%

#### 6.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett tömböket külön területfelhasználási egységbe, így külön építési övezetbe sorolják. A Rét utcai tömb kertvárosias lakóterület területfelhasználásba, Lke-3 építési övezetbe esik. A kertvárosias lakóterületről és az Lke3 építési övezet előírásairól a HÉSZ 31.§ (1)-(7) és a (10)-(11) bekezdések, míg a falusias lakóterületekről a HÉSZ 32.§ (1)- (10) bekezdései rendelkeznek. A HÉSZ Lf2 építési övezetre külön előírást nem határoz meg. A módosítás szempontjából releváns előírások a következők:

**HÉSZ 31.§ (11)** Lke3 építési övezet építési telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, kivéve:

a) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület és négy lakás helyezhető el.

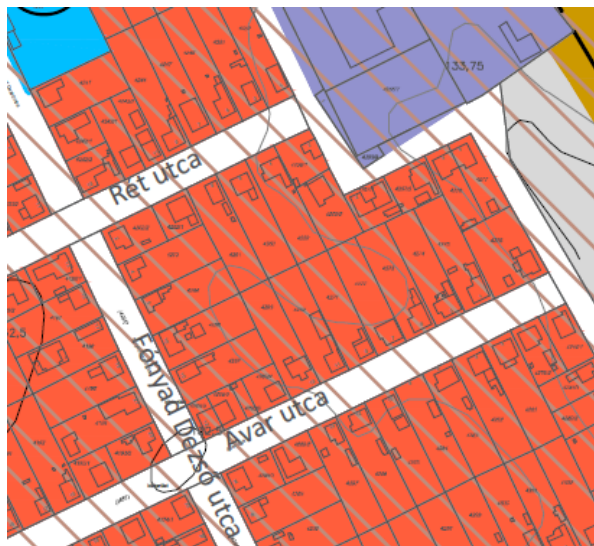
**HÉSZ 32.§ (4)** Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

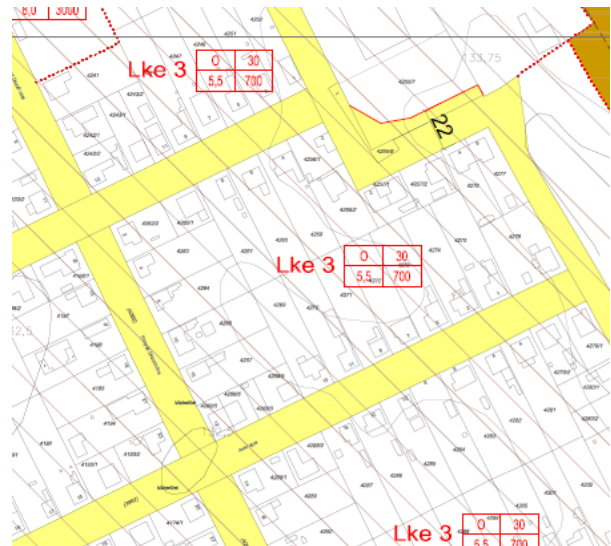
Az Lke3 és Lf2 építési övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	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 (%)
Lke3	0	700	16	30	30	5,5	50
Lf2	0	900	16	25	25	4,5	60

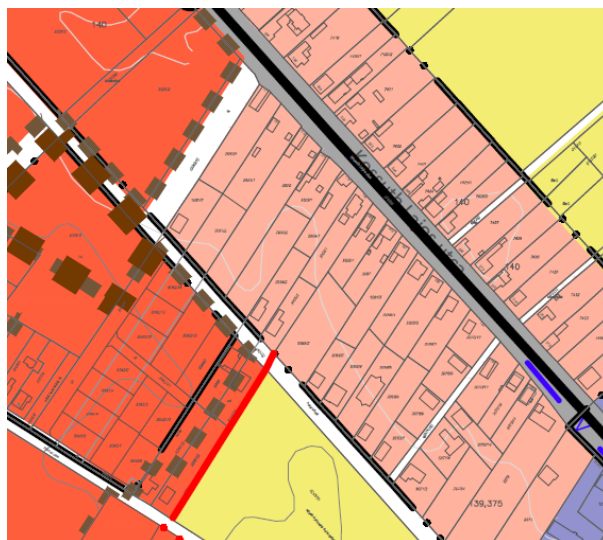
A HÉSZ külön szabályban nem rendelkezik a saroktelkek megoszthatóságáról.



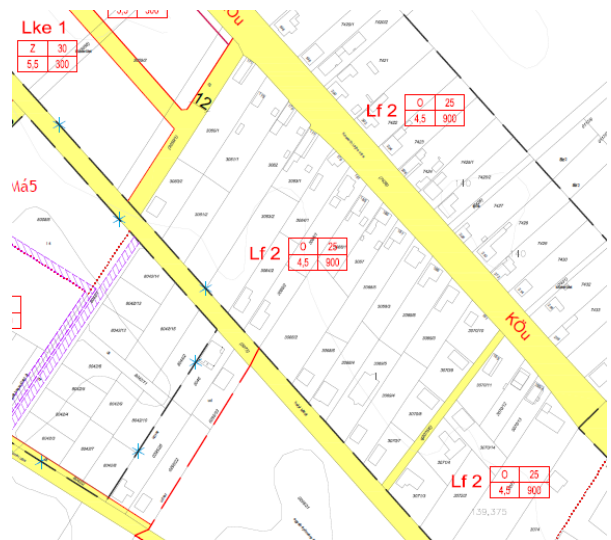
Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-9) kivágata



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-10) kivágata

## 6.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A 4278 és a 3060/1hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérelmükben a telkük megoszthatóságát kérvényezték Monor Város Önkormányzatától, mivel a területek nem érik el a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét, így nem tudják megosztani azokat. Az ingatlanok mindkét esetben saroktelkek, s a megosztásokat követően családi ház kialakítását tervezik. Az Önkormányzat a kérelmeket befogadta, s az 549/2022. (XI.17.) KT határozatában a helyi építési szabályzat módosításáról döntött, azzal a feltétellel, hogy a kialakuló ingatlan előtt a meglévő és ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon nyilvántartott közterületről vagy önálló helyrajzi számú magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,0 méter, valamint a kialakuló telken csak 1db egylakásos lakóépület helyezhető el.

## 6.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett tömbök esetében csupán a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervlap módosítása szükséges. A módosítással érintett tömbök Lke3/a, valamint Lf2/a építési övezetbe kerültek, ahol a HÉSZ a saroktelkek megoszthatóságáról a következőképp rendelkezik.

**HÉSZ 31.§ (11b)** Lke3/a építési övezetben saroktelkek megosztása esetén az építési övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható, amennyiben

a) a létrejövő új telek mélysége legalább 25 m,

b) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 600 m<sup>2</sup>-t.”

**HÉSZ 32.§ (11) Lf2/a** építési övezetben saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható, amennyiben

a) a létrejövő új telek mélysége legalább 20 m,

b) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 700 m<sup>2</sup>-t.”

Az 549/2022. (XI.17.) KT határozatában Monor Város Önkormányzata a kialakuló telken csak 1db egyalakú lakóépület elhelyezéséről döntött. Ennek okán Lke3/a és Lf2/a alövezetek a következő előírásokkal egészülnek ki:

**HÉSZ 31.§ (11c) Lke3/a** építési övezetben egy lakás helyezhető el, amennyiben a telek területe kisebb mint 700 m<sup>2</sup>.

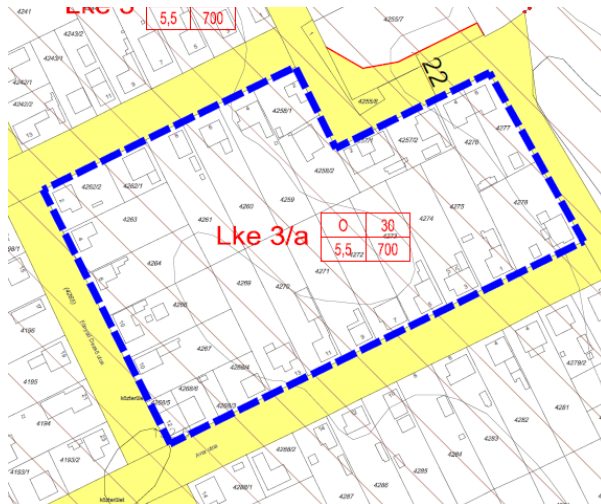
**HÉSZ 32.§ (12) Lf2/a** építési övezetben egy lakás helyezhető el, amennyiben a telek területe kisebb mint 900 m<sup>2</sup>.

Az új Lke3/a alövezet bevezetése végett a HÉSZ 31.§ (10)-(11) bekezdés pontosítása is szükséges:

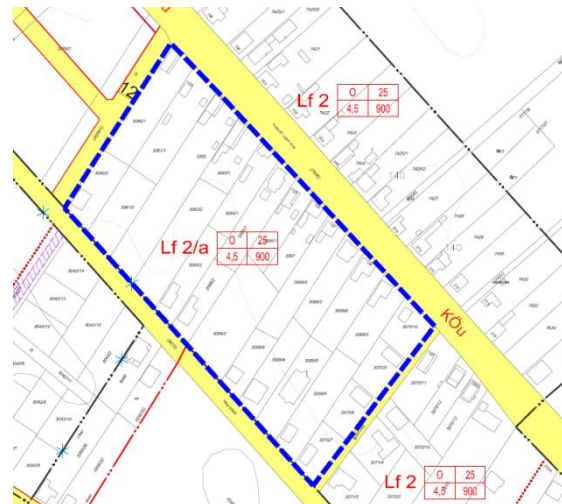
**HÉSZ 31.§ (10) Lke3, Lke3/a** építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság és az oldalkert megtartásával.

(11) Lke3, Lke3/a építési övezet építési telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, kivéve:

a) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület és négy lakás helyezhető el.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-9) kivágata



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-10) kivágata

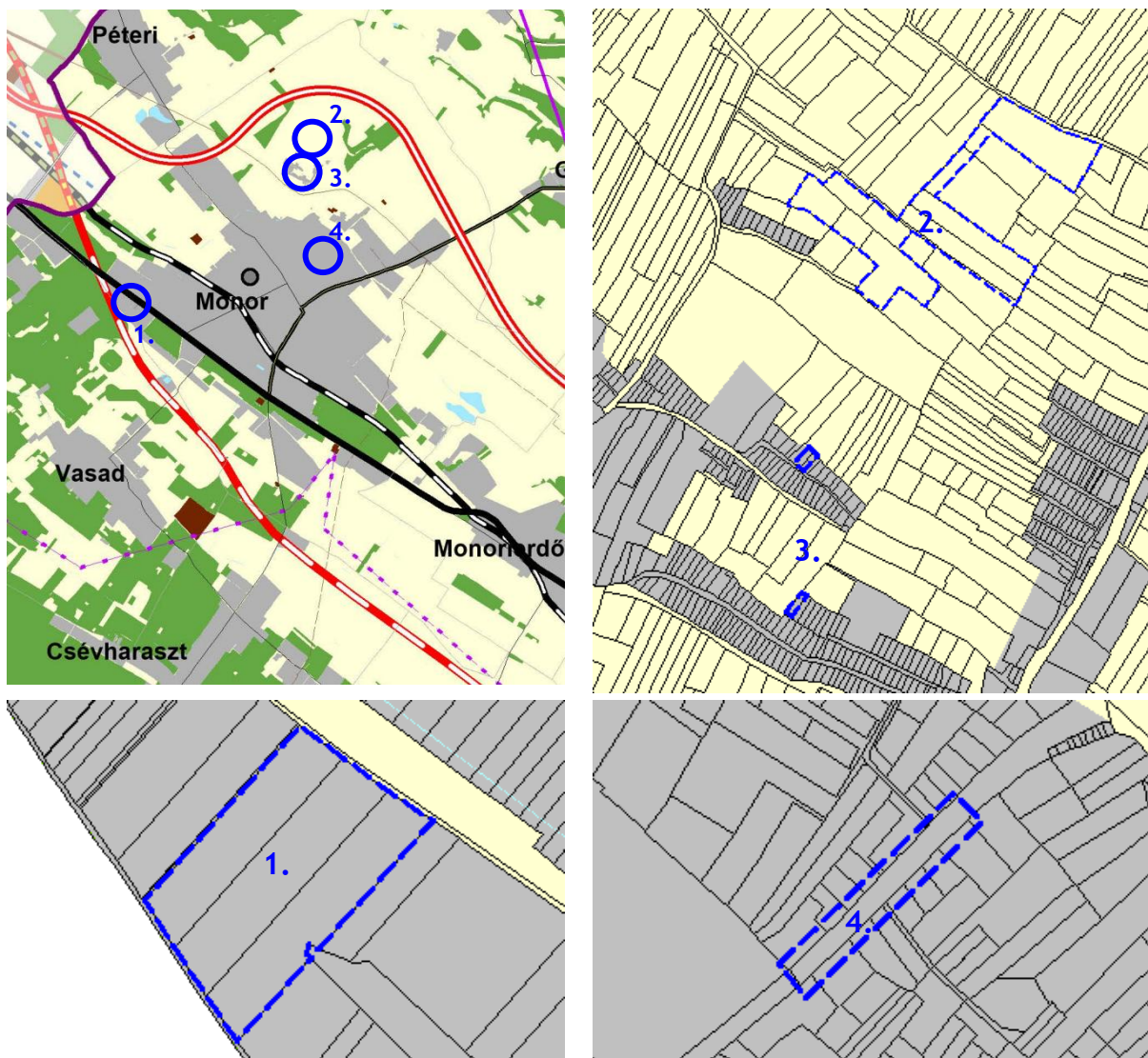
## 7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett - rendezési szempontból - az országos területrendezési tervek is vonatkoznak Monor területére. Az ország területrendezési tervéről a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT) rendelkezik. E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba. Az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokról a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) rendelkezik. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Monor területén a Pest Megye Területrendezési Terve (a továbbiakban: PMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza, melyek előírásai a módosítással érintett területre is kiterjednek. A következő fejezetekben a településszerkezeti változást érintő 1., 2., 3. és 4. számú módosítással érintett területek kerülnek bemutatásra, ahol új beépítésre szánt terület kijelölése kizárólag az 1. számú módosítással érintett területen történik.

### 7.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítással érintett területek települési térség és mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartoznak.



PMTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területeket (Forrás: E-TÉR)

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról, a 90.§ (2) bekezdés figyelembe vételével.

- **Mezőgazdasági térség**

„MATrT 11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

Kizárólag a 2. számú módosítással érintett terület esik mezőgazdasági térségbe. Pest Megye Területrendezési Terve 2804,7 hektár mezőgazdasági térséget jelöl Monor területén, melynek 93 %-át (2610,48 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. Monor mezőgazdasági térségének fennmaradó része 507 ha. Ennek okán a módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek, a területen beépítésre nem szánt különleges terület kerül kijelölésre.

- **Települési térség**

„MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”

Az 1., 3. és 4. számú módosítással érintett terület települési térségbe esik. A módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek.

## 7.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos övezet megnevezése	Monor érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti (1., 2., 3., 4.)
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

### Vízminőség-védelmi terület övezete

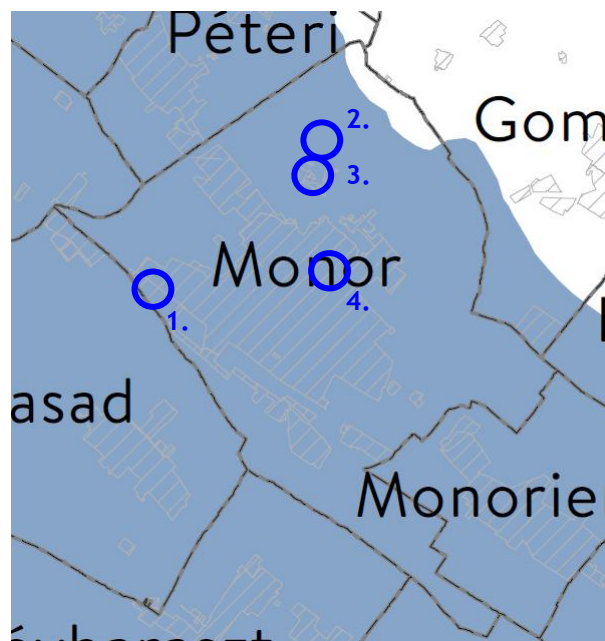
**MvM rendelet 5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.<sup>4</sup>

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (...)

<sup>4</sup> Pest megye Területrendezési Terve külön nem rendelkezik az övezetről.

A módosítással érintett területek mindegyikét érinti az övezet. A településrendezési eszközök 2017-es felülvizsgálata a vonatkozó övezet előírásait figyelembe vette, az elkészült rendezési eszközök jelen rendelet előírásainak megfelelnek. A módosítási szándékok a fenti előírásokkal nem ellentétesek.



A módosítással érintett területek vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége (Forrás: MvM rendelet)

### 7.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a PMTrT határol le.

Megyei övezet megnevezése	Monor érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti <sup>5</sup>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti (1., 2., 3., 4.)
Kertes mezőgazdasági területek övezete	érinti	érinti (2., 3.)
Térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	nem érinti

<sup>5</sup> Az ásványi nyersanyag övezet Monor teljes közigazgatási területét érinti. A település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon terület övezet tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást, amely alapján a módosítással érintett területeket nem érinti élő bányatelek.

### Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezete

**PmTrT 11. §** A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések település-fejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

Az 1. számú módosítással érintett terület esetében történik új beépítésre szánt terület kijelölés, mely a meglévő gazdasági telephelyek szomszédságában történik.

A 2. és 3. számú módosítással érintett területek esetében szálláshelyek, vendégházak kialakítása a cél, mely a Strázsahegy turisztikai fejlesztésének kiegészítő szolgáltatása. A fejlesztés a térségi szempontok figyelembevételével történik, a turisztikai fejlesztésekkel támogatott célterületek fejlesztését nem korlátozza.

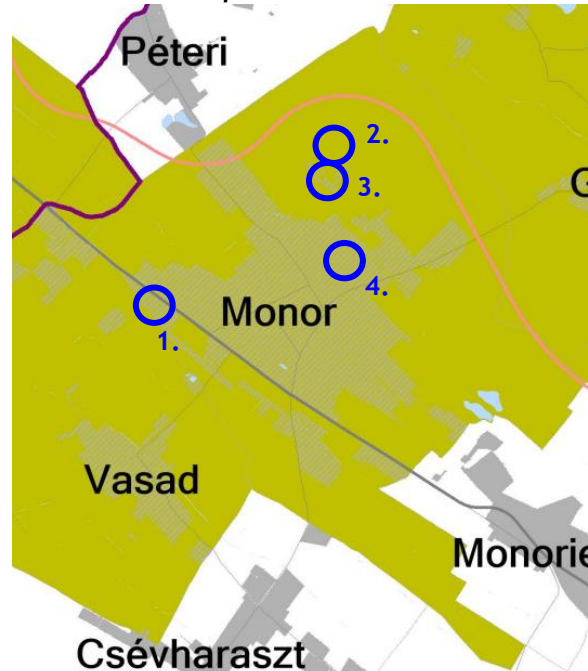
A 4. számú módosítással érintett terület esetében a tervezett belterülethatár nem befolyásolja a turisztikai fejlesztéseket.

### Kertés mezőgazdasági területek övezete

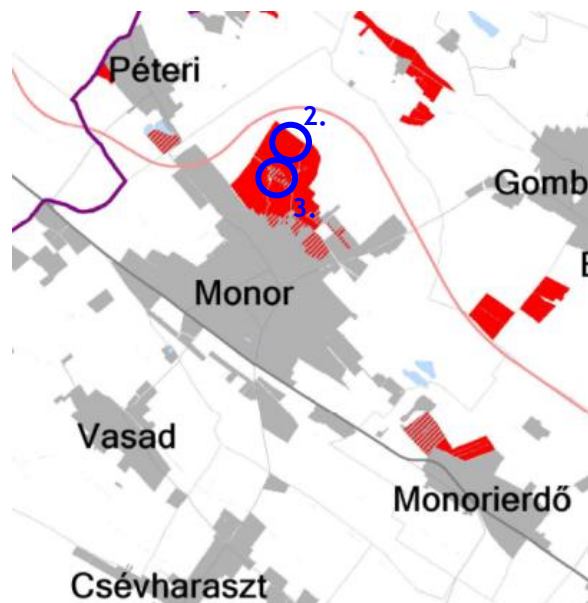
**PMTrT 11.§** A kertés mezőgazdasági területek övezetébe sorolt terület beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes területtől minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- ha az átminősítés egyéb jogszabályokkal nem ellentétes,
- az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, és
- a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

Az övezetbe a Strázsahegy teljes területe beletartozik, így a 2. és 3. számú módosítással érintett területekre is érvényesek az előírások. A fejlesztések során új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, nem cél a lakó-, üdülő-, vagy vegyes terület területfelhasználásba történő átsorolás, így a módosítási szándékok a fenti előírásoknak megfelelnek.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezettel való érintettsége  
(Forrás: PMTrT)



Strázsahegy és a fejlesztési terület kertés mezőgazdasági területek övezetével való érintettsége  
(Forrás: PMTrT)

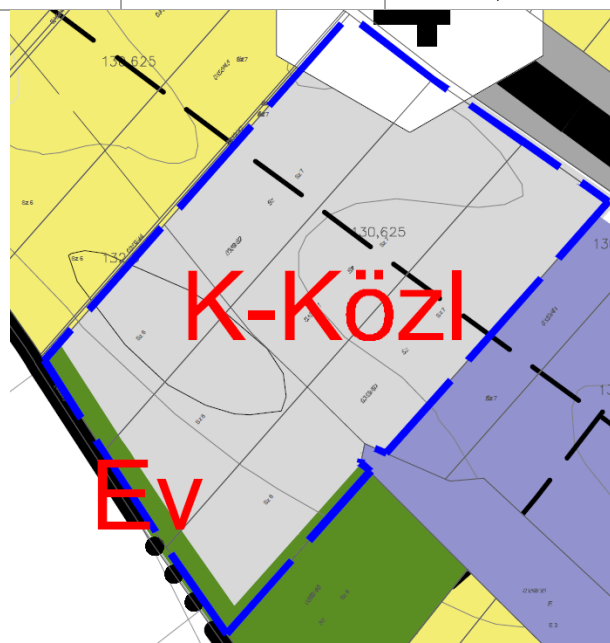
#### 8.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés kizárólag az 1. számú módosítással érintett terület esetében történik. A MATrT a 12. (3) bekezdése alapján „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Módosítás sorszama	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (ha)	Védelmi erdőterület kijelölés övezete	Védelmi erdőterület nagysága (ha)
1.	K-Közl	3,03	0,16	Ev	0,16

A MATrT előírásai alapján az 1. számú módosítás során 1515 m<sup>2</sup> zöldterület vagy véderdő kijelölés szükséges. A módosítás során 1600 m<sup>2</sup> erdőterület kijelölés történt a módosítással érintett területeken a közigazgatási határ mentén.

Az Országos Gyümölcsstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken, valamint a szőlő termőhelyi kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



Védelmi erdőterület kijelölése az 1. számú módosítással érintett területen

#### 8.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával számolni kell. A módosítások során az alábbi területfelhasználás változások történnek:

Módosítás sorszama	Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása <sup>6</sup>
	Terület-felhasználás	Érték-mutató	Terület-felhasználás	Érték-mutató		
1.	Má	3,7	K-Közl	0,4	3,03	-9,70
	Má	3,7	Ev	9	0,16	0,85
2.	Mk	5	Kb-Rek	3,2	2,53	-4,55
3.	K-P	1,5	K-Bg	1,5	0,05	0,0
Összesen:						-13,40
A településszerkezeti terv elfogadása óta rögzített biológiai aktivitásérték összesen:						+28,42

<sup>6</sup> Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.



Monor településszerkezeti terv legutóbbi módosítása során +28,43 biológiai aktivitásérték került rögzítésre. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az egyes módosítások során korrigálva változik. Jelen módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték **+15,02**.

## 8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeken nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védelem alatt álló épületek nem találhatóak, így a fejlesztések kulturális örökségeinkre nincsenek hatással.

## 9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 9.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló beruházások a monori tájban változást az 1. és 2. számú módosítás esetén eredményezhetnek. A többi módosítás a monori tájban nem okoz változást.

Az 1. számú módosítással érintett területek jelenleg beépítetlenek, mezőgazdasági művelés alatt állnak, a beruházások megkezdését követően azonban a művelés megszűnik. A módosítás következtében tehergépjárművek számára parkoló kialakítása várható. Bár beruházások megvalósulása a területek településképi megjelenésében változtatást eredményez, fontos azonban megjegyezni, hogy az 1. számú terület meglévő gazdasági terület mellett helyezkedik el, így a meglévő állapothoz képest a változás csak kismértékű.

A 2. számú módosítással érintett terület, külterületen, kertes mezőgazdasági területen található, területhasználata részben beépített és kiskertes művelés alatt áll. A tulajdonos a területen a 9533/1 hrsz-ú Százás Pince rendezvényházhoz kapcsolódóan szállás és vendégházak létesítését tervezi. A 9552 és a 9553 hrsz-ú területek kizárólag útsabályozással érintettek, területfelhasználás váltás nem történik. A fejlesztés megvalósulása nem okoz nagymértékű változást a tájban, jelenleg is, a földutak mentén szórványosan beépített a környező terület.

A 3. számú módosítással érintett területen (9914, 9915 és 9746 hrsz alatti ingatlanokon) jelenleg felújított présház található, ahol a kérelmezők szálláshely létesítését tervezik. A fejlesztés nem okoz tájszerkezeti változást, hiszen az ingatlanok beépítése már megtörtént, a változás leginkább az épületek rendeltetését érinti.

A 4. számú módosítással érintett terület a Bajcsy Zsilinszky utca (Malomhegy utcát keresztező szakaszát) érinti. A belterület határvonala jelenleg a Bajcsy Zsilinszky utca keleti, kertvárosias-beépített telekhatárán fut, az érintett utcaszakasz azonban külterületbe esik. A módosítást követően, a belterületi határ az utca, ezen a szakaszon belterületbe kerülne, mely a közterület jogi státuszát módosítja, tájhasználatra, tájszerkezetre hatása nincs.

Monor város területének délkeleti részét érinti a MvM rendeletben rögzített Országos tájképvédelmi terület, mely azonban módosítással érintett területektől távol esik, azokat nem érinti.

### 9.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

#### 9.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM

Nemzetközi védelem alatt álló területek Monor közigazgatási területét nem érintik. Emellett nemzeti park, tájvédelmi körzet sem található Monor területén.

#### 9.2.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az ökológiai hálózat övezetei közül Monor város területét az ökológiai folyosó övezete érinti. Az ökológiai folyosó övezetéhez olyan - többnyire lineáris kiterjedésű, élőhelysávok, élőhelymozaikok - tartoznak, amelyek jórészt természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózat egyéb elemei (magterület és puffertérület) közötti biológiai kapcsolat biztosítására. A módosítások az ökológiai folyosó övezetét nem érintik.

#### 9.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A helyi természeti, ökológiai értékek megóvásáról az 5/1995. (I.1) sz. önkormányzati rendelet rendelkezik. Monoron - a rendelet alapján - három helyi jelentőségű természetvédelmi terület

található: a forrás és környezete, a Gera-kert és a Központi park (a Kossuth Lajos utcában). A módosítások az ökológiai a helyi jelentőségű táji és természeti értékek területét nem érintik.

## 10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A közlekedésjavaslat az 1., 2. és 3. számú módosítással érintett területek esetében készült. A többi módosítási szándék Monor közlekedéshálózatára nincs hatással.

### 10.1. ÚJ KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A 0359/80, 0359/81 és 0359/82 helyrajzi számú földrészleteken kialakítandó különleges beépítésre szánt terület közúti megközelítését szolgáló út számára közlekedési terület kerül kiszabályozásra 12,0 méter szélességben, a 4 sz. főút területe mellett, attól déli irányban. A közlekedési terület a 0359/41, 0359/37, 0359/36, 0359/22, 0359/84 és 0359/86 helyrajzi számú földrészletek északi szélén halad át. A kiszabályozott területen, a 4 sz. főút melletti szervizútként fog üzemelni a tervezett út, csapadékvíz elvezetése a főúttal összeköthető, így az útburkolat szélessége megfelelően kialakítható tehergépjárművek közlekedése számára is. A kiszabályozott útterületen haladó úthoz csatlakozhatnak a későbbiekben a különleges beépítésre szánt terület további földrészleteihez vezető magánutak. A lehetséges keresztmetszeti kialakítások a mintakeresztmetszelvényeken kerültek ábrázolásra.

### 10.2. A STRÁZSAHEGYI SZÁZAS PINCE RENDEZVÉNYHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA

A tervezett fejlesztés a jelenleg is üzemelő, 9533/1 helyrajzi számú területen fekvő rendezvényházzal kapcsolódóan vendégházak építése három ütemben.<sup>7</sup>

A meglévő rendezvényház a 3111 j. útról a területet a Napsugár utca - Csokonai utca - Bereki dűlő - Locsodi út - Rizling dűlő - Mézes sor útvonalon elérhető. A módosítással érintett terület a meglévő rendezvényház ingatlanától északnyugatra illetve északkeletre fekvő telkeken található. Megközelítésük a fentebb leírt útvonalon, a rendezvényház ingatlanán keresztül, illetve Monor belterületi részéről és a 3112 j. útról a Liliom utca - Acsádi utca - Mendei utca - Csabagyöngye utca útvonalon lehetséges. A Csabagyöngye útról délnyugati irányban a tervezési terület határában jogilag rendezetlen helyzetű meglévő földút indul a fejlesztési terület belseje felé.

A tervezett fejlesztéshez közvetlenül kapcsolható közúthálózati fejlesztés a Csabagyöngye utcáról induló földút kiszabályozása és telekalakítása. A földút új nyomvonalú vegyes forgalmú útként 6,0 méteres szélességben kerül kiszabályozásra a fejlesztési terület keleti határáig, a 9543, 9544, 9552, 9553, 9561 és 9563/3 helyrajzi számú ingatlanok igénybevételével, majd innen a Mandula sorig 3,0 méteres szabályozási szélességgel, gépkocsival korlátozottan járható gyalogútként a 9543, 9540, 9541/4, 9539/1, 9539/4, 9538/2, 9538/1 és 10041 helyrajzi számú ingatlanokon át.

A tervezett funkció (szállás jellegű) az OTÉK 3. számú melléklete alapján az elhelyezendő személygépkocsik száma egy személygépkocsi minden vendégszoba után. Ezt figyelembe véve az egyes ütemek során kiépítendő fejlesztésekhez az alábbi parkolóhely számokat kell biztosítani az ingatlanon belül.

Fejlesztési ütem	Vendégház kialakítása	Szobák száma	Parkolászám
I.	1 db 200 m <sup>2</sup>	8	8
II.	15 db 25 m <sup>2</sup>	15	15
III.	15 db 25 m <sup>2</sup>	15	15

Az egyes fejlesztési ütemekben kiépítendő vendégházakhoz tartozó parkolászámot a fejlesztéssel egyidőben, ingatlanon belül kell biztosítani. A tervezett távlati fejlesztések során szintén figyelembe kell venni, hogy a kialakításra kerülő funkcióknak megfelelő parkolászám ingatlanon belül biztosításra kerüljön.

A belső úthálózat kialakításakor be kell tartani a vonatkozó közúti előírásokat a járművek akadálytalan mozgásának biztosíthatósága érdekében. A lehetséges keresztmetszeti kialakítások a mintakeresztmetszelvényeken kerültek ábrázolásra.

<sup>7</sup> A III. ütem (9561 hrsz) távlati fejlesztési terület. A módosítás során a III. ütem területén kizárólag településszerkezeti változás történik.

### 10.3. A STRÁZSAHEGYI PINCEFALUBAN TOVÁBBI SZÁLLÁSHELYEK KIALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÁSA

A 3. sz. módosítással érintett földrészletek Monor északi részén, a Strázsahegy településrészen található. A Strázsahegy jelentős változásokon ment keresztül az utóbbi időben. Megállapítható, hogy a területen működő korábbi gazdasági egységek az utóbbi időben átalakultak jelentős forgalmat bonyolító vendéglátó, illetve rendezvény helyszínekké, a terület jelentős forgalmat bonyolító célponttá vált.

A funkcióváltásokat nem követte az úthálózat fejlesztése, ezért egyre égetőbb problémává vált a Strázsahegyen a közlekedés, a megközelítés, de még az egyes egységek ellátása, működtetése is. A területen a szűk, egymás mellé épült pincék, mezőgazdasági épületek nagyon szűk (3,0-5,0 m) utcahálózatot eredményeztek. Ez a korábbi, visszafogottabb működés során is okozott problémát, de azzal, hogy a területen időnként jelentős létszámot vonzó rendezvényeket is tartanak, a konfliktushelyzetek ugrásszerűen megszorodtak. A közlekedési konfliktushelyzetek feltárása és megoldása érdekében 2020-ban tanulmány készült a Strázsahegy úthálózatának fejlesztéséről, amely alapján az önkormányzat a térség fejlesztésének rövid-és hosszú távú fejlesztési céljait tűzte ki. Rövidtávon a jelentkező forgalmi igényeket a meglévő úthálózat segítségével kívánják megoldani, oly módon, hogy a vendégforgalom ne terhelje a közterületeket. A parkolást ingatlanon belül kell megoldani, illetve amennyiben ez nem lehetséges, hasonlóan a turisztikai szolgáltatásokhoz, szálláshelyekhez szükséges parkolók elhelyezése érdekében az építési övezetben szükséges parkolók egy része vagy egésze a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belül Mk1 vagy Mk1/a övezetben is kialakítható. A hosszú távú elképzelések között szerepelnek azok a közúti területi szabályozások, amelyek a térségben megoldhatók.

A 9746 helyrajzi számú ingatlan a Kövidinka sorról elérhető, azonban területére jelenleg nem lehet közterületről behajtani. A Kövidinka sor felől a földrészleten fekvő épület elhelyezkedése és mérete nem teszi lehetővé, hogy a telekhatárig megfelelő szélességű területet biztosítson gépjárművek behajtására. Az úthálózat hosszú távú fejlesztési elképzelései tartalmazzák a Kövidinka sor legalább 7,5 méter szélességben való kiszabályozását a 9746 helyrajzi számú földrészletig, majd innen a Kadarka sorral történő összekötését 6,0 méter széles úttal. Utóbbi közúti szabályozás megoldhatóvá teszi az ingatlanra a gépjármű behajtást, mely esetben 2 db gépkocsi számára alakítható ki parkolóhely az ingatlanon belül. (A fejlesztési koncepció alapján hosszú távon nem cél a szálláshelyhez kapcsolódó célforgalom behozatala a pincefaluba.)

A 9914 és 9915 helyrajzi számú földrészletek a Locsodi út felől a Kadarka soron érhetőek el gépjárművel. A Sárfehér sor kialakult szélessége a beépítési körülmények és a domborzat okozta korlátok között nem szélesíthető, azonban a forgalmi rend változtatásával, a dűlőutakon egyirányú forgalmi rend bevezetésével van lehetőség a területen kialakítható vendéglátó funkció forgalmának akadálytalan levezetésére. A 9914 helyrajzi számú földrészleten van lehetőség gépjármű behajtásra az itt található épület mellett. Az ingatlanon 2 db gépjármű elhelyezésére van lehetőség. A 9915 helyrajzi számú ingatlanon szintén 2 db gépkocsi elhelyezése lehetséges, a behajtás azonban kizárólag a 9914 helyrajzi számú ingatlanon át oldható meg. Amennyiben a szállás, illetve vendéglátás funkciókkal összefüggő forgalom ennél nagyobb, a fentebb említett módon kell a többlet parkolási igényt kielégítő parkolóhelyek kijelölését megoldani.

## 11. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

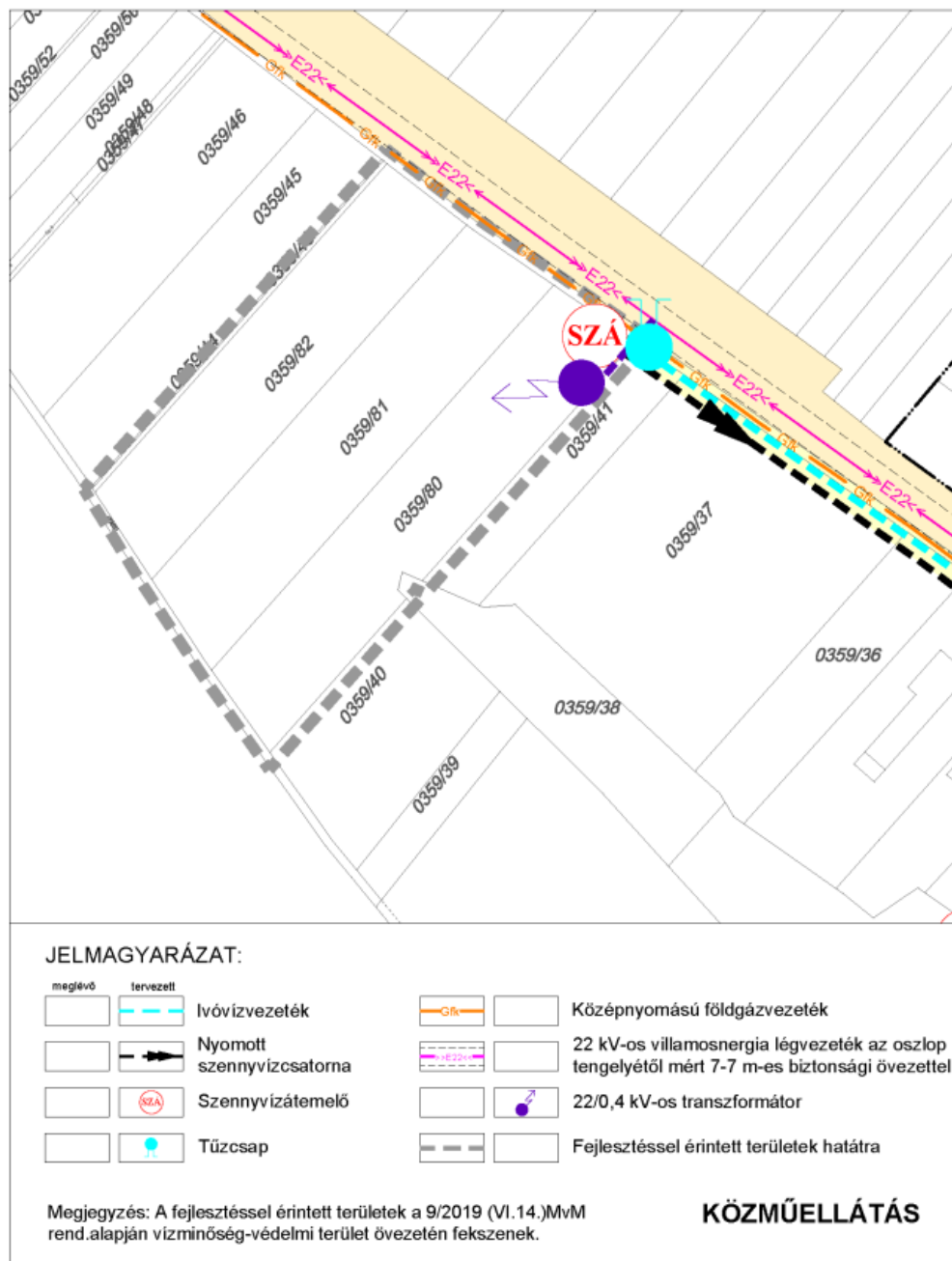
A közműfejlesztési javaslat az 1., 2. és 3. számú módosítással érintett területek esetében készült. A többi módosítási szándék Monor közmű infrastruktúrára nincs hatással.

### 11.1. ÚJ KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A terület beépítésre nem szánt építési övezeti kategóriából beépítésre szánt övezeti átsorolásba kerül, amelynek a közműellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A terület teljes közműellátáshoz előzetes prognosztizálható közműigények a következők:

víz igény m <sup>3</sup> /nap	keletkező szennyvíz m <sup>3</sup> /nap	villamosenergia igény kW	termikus energia igény kW	földgáz igény nm <sup>3</sup> /h
20	18	400	150	100

A prognosztizált igények kielégítésére kedvező közműadottság, hogy a közműellátásra 520 méteren belül a település már beépített területén kiépített közművek rendelkezésre állnak. A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közműenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása.



A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a szolgáltatókkal vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben az egyes szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Meg kell említeni, hogy az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületeket közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épületek energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell. Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcshasználati igényeket.

A 4. sz főút szabályozási szélességén belül üzemelő ivóvízvezeték, szennyvízcsatorna, középnyomású fölgázvezeték, középvezetékű villamosenergia hálózat és az ott üzemelő vezetékes elektronikus hírközlési hálózat biztosítja a csatlakozási lehetőséget. Bár a kiépített vezetékek ágvezetékek, amelyek az ellátás biztonság szempontból nem kedvezőek.

A 4. sz főút mentén haladó közművekről a módosítással érintett terület közműellátása, várhatóan azok különösebb hálózatfejlesztési igénye nélkül, azokról kiépítendő leágazással megoldható. A módosítással érintett terület várható tömbfeltáráshoz javasolható feltáró úthálózaton kell a terület belső elosztóhálózatát kiépíteni.

A 4. sz főút ezen a szakaszán a közvilágítás is kiépítésre került a már meglévő beépített területek ellátására. A módosítással érintett terület tömbbelső feltáráshoz kialakítandó út közvilágítását is ki kell építeni.

A csapadékvíz elvezetést a módosítással érintett terület környezetében nyílt szikkasztó árok biztosítja. A jelenlegi beépítetlen területen megnövekvő burkoltsággal az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is megnő, annak elvezethetőségét vizsgálni kell, s szükség esetén a helyi vízvisszatartás igényére is számolni kell. Várhatóan a csapadékvizek legegyszerűbb elvezetése, elhelyezése a telken belüli szikkasztás megoldása.

## **11.2. A STRÁZSAHEGYI SZÁZAS PINCE RENDEZVÉNYHÁZ FEJLESZTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA**

Előzetesen a vízminőség védelmi területen fekvő Strázsahegy területén, figyelembe véve a terület topográfiai és valamennyi természeti adottságát bármilyen fejlesztés, akár beépítésre szánt, akár beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén is, csak a teljes közműellátás kiépítésével javasolható.

A közmű-infrastruktúra ellátásához a villamosenergia ellátás mellett az egészséges ivóvízellátás és a tűzvíz ellátás biztosítása is szükséges. Az OTÉK 46-47§ szerint, azonban ha nincs közműves vízszolgáltatás a telken ivóvíz minőségű vizet adó kútról az ivóvízellátás biztosítható. Amennyiben nincs szennyvízelvezetés, úgy abban az esetben végső megoldásként elfogadható a zárt szennyvíztároló medence használata (szívárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) is, de csak addig, amíg a közcsatornás szennyvízelvezetést ki nem építik. Átmenetinek tekinthető megoldásként is a zárt szennyvíztároló medencés szennyvízgyűjtés létesítése is csak akkor engedhető meg, ha annak az ürítéséhez a megközelíthetőségére a szippantó autó számára az utcák megfelelő paraméterű kiszabályozása biztosított. Azokban az utcákban ahol a műszaki paraméterek nem megfelelőek szippantó autó közlekedése számára, ott zárt szennyvíztároló medence alkalmazása sem megengedett, mivel annak rendszeres ürítése nem biztosítható.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a közművesítés önkormányzati feladat, így az átmeneti engedmény telekijogúvá válik és a később megoldandó közművesítési költségek az önkormányzatot fogják terhelni.

Hosszútávon, a terület jövőbeni hasznosítása, a várható fejlesztési igények és nem utolsósorban a környezet védelme érdekében mindenképpen javasolt megvizsgálni egy, a területen közös összefogással kiépítendő szennyvíznyomó vezeték létesítésének lehetőségét. A szennyvizek szippantással történő elszállítási igényét így hosszú távon mód lenne elkerülni. A nyomóvezeték kiépítése vízjogi létesítési engedély köteles, kiépítési költsége ez esetben a beruházókat terhelné,

számukra is az üzemeltetési költségekben jelentkező megtakarítással megtérülne ez a beruházás és elkerülhető lenne a későbbiekben a költségek önkormányzatra való terhelésének lehetősége.

Amennyiben a területen a közüzemű vízellátás kiépítésre kerül, a felszín alatti víztestek védelme érdekében az csak a közcsatornás szennyvízelvezetés kiépítésével együtt valósítható meg. A terület topográfiai és talajmechanikai adottsága, valamint a befogadó hiányos adottsága miatt is a csapadékvíz elvezetésének gondosabb megoldását igényli, ezzel a területen a teljes közműellátás megoldása szükséges. A módosítással érintett terület teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok a település belterületén rendelkezésre állnak, ahhoz csatlakozással van lehetőség a terület közműellátását kiépíteni.

### **11.3. A STRÁZSAHEGYI PINCEFALUBAN TOVÁBBI SZÁLLÁSHELYEK KIALAKÍTÁSÁNAK BIZTOSÍTÁSA**

A 2. számú módosításban leírtakhoz hasonlóan a vízminőség védelmi területen fekvő Strázsahegy területén, figyelembe véve a terület topográfiai és valamennyi természeti adottságát bármilyen fejlesztés, akár beépítésre szánt, akár beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén is, csak a teljes közműellátás kiépítésével javasolható. A 2. számú módosításban leírt Strázsahegyre vonatkozó fejlesztési javaslatok a 3. számú módosítással érintett területek esetében is alkalmazandók.

Amennyiben a módosítással érintett területen a közüzemű vízellátás kiépítésre kerül, a felszín alatti víztestek védelme érdekében az csak a közcsatornás szennyvízelvezetés kiépítésével együtt valósítható meg. A terület topográfiai és talajmechanikai adottsága, valamint a befogadó hiányos adottsága miatt is a csapadékvíz elvezetésének gondosabb megoldását igényli, ezzel a területen a teljes közműellátás megoldása szükséges.

## **12. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

### *Felszíni és felszín alatti vizek*

A település északi (Gyáli I. főcsatorna), déli (Monori 24. számú) és nyugati (Monori 241.számú) részén folyik egy-egy mesterséges belvízelvezető csatorna. A legtöbb utcában található csapadékvíz elvezető árok. A belterületen néhány kisebb - talajvízből és csapadékvízből táplálkozó - vízfelület, illetve nádas-mocsaras terület található, A csatornákon egy kisebb méretű tározó fekszik Monoron, a Kistó. A módosítással érintett területek nem érintik Monor város csatornáit, így a fejlesztések azokra nincsenek hatással.

Az 1. számú módosítással érintett területen, ahol tehergépjárművek parkolásának kialakítására lesz lehetőség, fontos, hogy az utak megfelelő technológiával és csapadékelvezetéssel legyenek kialakítva annak érdekében, hogy ne kerülhessen szennyezett víz a talajvízbe. Monor teljes közigazgatási területe szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, s a módosítással érintett terület kiemelt vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A fejlesztéssel érintett telkekre, mivel kiemelt vízminőség védelmi területen fekszenek, a közművesítésénél a hatályos HÉSZ vízminőség védelemre vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.

### *Légszennyezés*

A módosítással érintett területek a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján nem tartoznak légszennyezettségi zónába, mivel az 1. számú zóna (Budapest és környéke agglomeráció) Monor közigazgatási területét már nem érinti. A módosítások következtében nem kell drasztikus gépjárműforgalommal, vagy megnövekedő légszennyezéssel számolni. Érdemes a fejlesztéseket olyan időszakban elvégezni, mikor a keletkező por minél kevésbé zavarja a környéket használókat.

### *Hulladékkezelés*

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Az építkezések során keletkező hulladékok elszállíttatásáról minden esetben gondoskodni kell, az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai alapján.

A módosítások során nem lesz olyan fejlesztés, mely megnövekedett hulladéktermelést eredményezne.

#### *Zaj- és rezgésterhelés*

A módosítással érintett területeken a munkálatok során léphet fel rövidtávon megnövekedő zajterhelés, a munkagépek megjelenése és az építkezési munkálatok miatt. Ezek viszont a fejlesztések befejeztével megszűnnek. Üzemeltetés során a kamionforgalomból eredő zaj-, illetve rezgésterhelés növekedéssel az 1. számú módosítással érintett terület esetén lehet számolni, azonban a kamionforgalom a meglévő gazdasági területek mentén történne.

### **13. 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. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége egyelőre még nem állapítható meg.

**MELLÉKLETEK**