

MONOR



Településrendezési eszközök 8. számú módosítása (Shinheung)
Partnerségi egyeztetés anyaga
2023. január

Völgyzugoly Műhely Kft.

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA



Megrendelő:

Monor Város Önkormányzata
Darázi Kálmán polgármester
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2023. március
VZM 1765/22
Monor_mod8_230307

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



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



Fóthi Annamária
okl. településmérnök

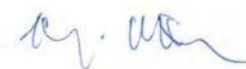


Juhász Noémi
tájrendező és kertépítő mérnök



Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282



Marján Melinda
okl. tájépítész
okl. természetvédelmi mérnök



Közlekedés:

Tóth Attila
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)



Vízi közművek,
Energiaközművek,
távközlés:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési
szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
1.1. <i>ÉLŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE</i>	4
1.2. <i>A TERVEZÉSI FOLYAMAT</i>	5
1.3. <i>A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</i>	6
I JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	11
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	15
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT --	16
1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	16
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	16
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL	17
1.4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	18
1.5. KORLÁTOZÁSOK	20
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	20
2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	20
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	23
4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	23
5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	25
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	28
7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	28
MELLÉKLET	29

BEVEZETŐ

1.1. Előzmények, a terv célja, a megbízás ismertetése

A Shinheung Sec. Eu Kft. (továbbiakban: Beruházó) módosítási kérelmet nyújtott be a település önkormányzatához a 4910/39 hrsz-ú a telephelyére vonatkozóan, a szabályozási paraméterek módosítása végett. Monor Város Önkormányzata az 582/2021. (XI.18.) KT határozatában az ingatlan fejlesztésére vonatkozóan telepítési tanulmányterv készítéséről döntött. A területre 2022. májusban a telepítési tanulmányterv elkészült, mely alapján a településrendezési eszközök jelen módosítás során módosulnak.

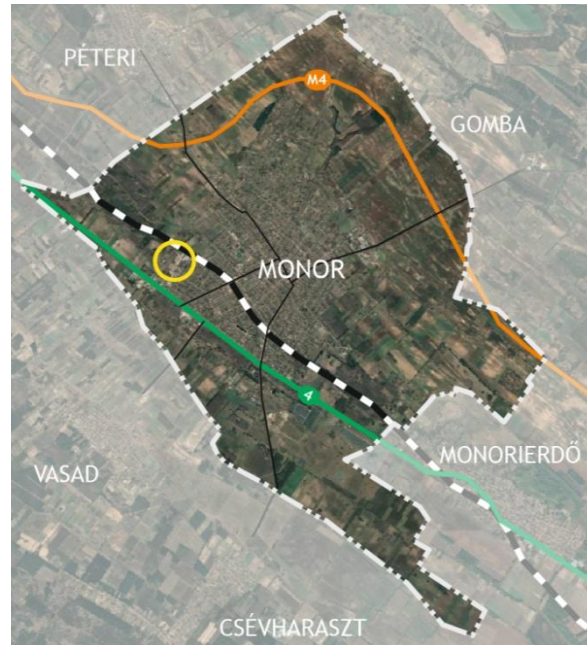
A terv célja, hogy a belterület nyugati határán, a 4-es főúttól északra lévő 4910/39 hrsz-ú telken egy több ütemben megvalósuló autó akkumulátor-alkatrész gyártásával foglalkozó telephely fejlesztése legyen megvalósítható. A megnövekedett fejlődési ütem és a felvásárlói igény követése érdekében a telephely több ütemben történő fejlesztésére lett szükség. Ennek megvalósításához és a telek lehetőségeinek teljes mértékű kihasználása érdekében ütemezett beépítést tervez a Beruházó.

A terület beépítésének első ütemében három csarnok és egy munkásszálló elhelyezését tervezik a 4910/39 hrsz-ú telek középső részén, a már beépült gazdasági területekhez csatlakozóan. A második ütemben további három csarnok és egy, alkalmazottak számára kialakított étterem elhelyezése tervezett a 4910/39 hrsz-ú telek északnyugati részén. A későbbi ütemekben tervezett csarnokok megépítése a telek nagyobb beépíthetőségét igényli, melyhez a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása is szükséges. A terület bővítése érdekében a módosítás során a 4910/13, 4910/14 és 4910/15 hrsz-ú ingatlanok is a telephellyel azonos építési övezetbe kerülnek.

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.

Jelen dokumentum Monor településrendezési eszközeinek a 4910/13, 4910/14, 4910/15 és 4910/39 hrsz-ú ingatlan területére történő módosítása, melyet Monor város Önkormányzata a 2/2023. (I.26.) KT határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Továbbá, a 268/2022. (V.26.) és 1/2023. (I.26.) KT határozatban¹ a város önkormányzatának képviselő-testülete úgy határozott, hogy a tanulmánytervet az alábbi kikötésekkel fogadja el:

- A munkásszálló telepítése a hatályos szabályozás végrehajtása utáni utcai telekhatártól 10,0 m előkerttel történhet.
- Az üzem közúti kapcsolatához az Erzsébet királyné út kiépítése, a 7. módosítás szerint, meg kell történnjen a 4-es úti csomóponttal együtt. Az Ipar utcai csomópont átalakítása csak átmenetileg fogadható el, az építési forgalom megoldása érdekében. A 4. sz. főút és az Ipar u. kereszteződésének átépítése esetén a fejlesztés-bővítés alatt lévő Szakgimnázium területe nem vehető figyelembe. A tervezési terület feltárásához, a tervezett forgalom



Módosítással érintett terület elhelyezkedése
(Forrás: saját szerkesztés)

¹ A 268/2022. (V.26.) KT határozatban a módosítással érintett terület 4910/2 hrsz-on szerepel, azonban 2022. május óta telekalakítás történt a területen (a telek déli oldalán a kiszabályozott út lejegyzése megtörtént), így a módosítással érintett terület 4910/39 hrsz-ra módosult. (Pest megyei Kormányhivatal 289589/2/2022.02.23. ügyiratszámú határozata.)

levezetéséhez a TSZT-ben kijelölt (lásd. HÉSZ 7. sz. módosítás) elkerülő út kiépítésben beruházónak részt kell vennie, valamint a 4910/39 hrsz-ú ingatlan beépítése kapcsán az Erzsébet királyné útjának 16 m-re történő kiszélesítését figyelembe kell venni.

- Monor Város Önkormányzata nem biztosít ipari vizet az ivóvíz víziközművön.
- Monor Város Önkormányzata nem fogad ipari szennyvizet a víziközművön.
- Monor Város Önkormányzata előírja, hogy a csapadékvíz-elvezetés kapcsán, amennyiben a szikkasztás nem bizonyosul elégségesnek a számítások, vagy a tapasztalat alapján, a 108/a csatorna további mederrendezését el kell végezni, vagy a csapadékvizek Gyáli I-es csatornába kell átvezetni.
- Monor 4910/13, 4910/14 és 4910/15 hrsz-ú ingatlanokat (Telepítési tanulmánytervhez hasonlatosan) 'Gá-2' jelű általános gazdasági övezetbe sorolja át, valamint a 4910/13 hrsz-ú, saját használatú út megnevezésű ingatlant áthelyezi a 4910/15 és 4910/19 hrsz-ú ingatlanok határára.

1.2. A tervezési folyamat

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R. rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát az egyeztetési eljárást megelőzően az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szerveket. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai vélemény az állami

főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.

- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

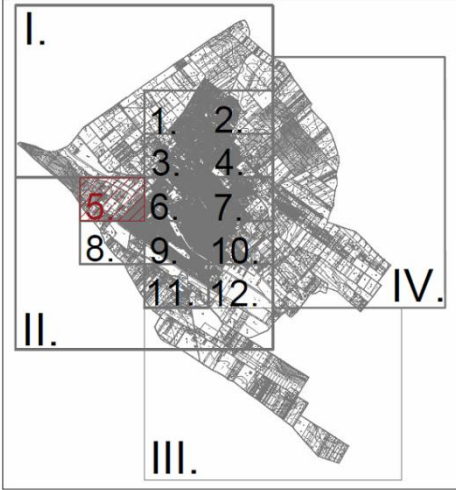
Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetés anyaga.

1.3. 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.

A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv	
Általános gazdasági terület kijelölése	X	X	X	X	 <p>Módosítással érintett szabályozási tervlap</p>

I JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Monor Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (...) sz. határozata
A Településszerkezeti Tervről szóló 668/2017. (XII.14.) 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:
 - Általános gazdasági terület kijelölése az Erzsébet királyné út mentén
- 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.	Általános gazdasági terület kijelölése	13,6	Gksz	Gá

- 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	
Beépítésre szánt terület						
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			1,59
Különleges terület - rekreációs terület	K-Rek	14,08	0,30			

Különleges terület-pince	K-P	13,76		0,29	
Különleges terület-borgazdaság terület	K-Bg	1,45		0,03	
Különleges terület-állomás terület	K-Áll	2,41		0,05	
Különleges terület-szennyvíztisztító terület	K-Szt	2,14		0,05	
Különleges terület - neperómű	K-N	17,6		0,37	
Különleges terület - hulladékátrakó	K-Hull	2,48		0,05	
Beépítésre nem szánt terület					
Közúti közlekedési terület	KÖu	180,01		3,85	
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	29,77		0,64	
Közműterület	Köm	8,57		0,18	
Közkert	Zkk	5,07		0,11	
Közpark	Zkp	13,00		0,28	
Védelmi erdőterület	Ev	357,99		7,66	
Gazdasági erdőterület	Eg	100,36		2,14	
Általános mezőgazdasági terület	Má	2610,63		55,79	
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	232,79		4,98	
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	14,79	0,02	0,32
Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű	Kb-N	3,08		0,07	

- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték +28,42 nem változik.
- 6) 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.
- 7) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.

- 8) 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

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

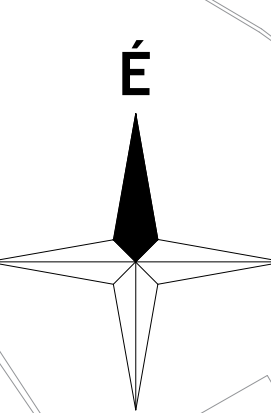
Településtervezés	Farkas Tünde, vezető településrendező tervező (TT) 13-12/9) Bencz Szabolcs, önk. településmérnök (TT 13-14/1), önk. környezetgazdálkodási agrármérnök Hargitay Anna, önk. településmérnök Földes Annamária, önk. településmérnök Juhász Noémi, tájrendező és kertgépítő mérnök
Tájrendezés, zöldfelületi környezetvédelem	Kethelyi Márton, önk. tájépítésmérnök (TK 01-52/2)
Közlekedés	Tóth Attila, önk. építőmérnök (K16-1 01-105/99) (TP-TerV-KT.1)
Közművek	Biro Attila, önk. építőmérnök (MK 01-24/6) (EP-Plan-KT.1) Hanczár Zoltán, önk. gépészmérnök, önk. városépítési-üzemeltetési szakmérnök (MK 01-24/8) (KÉSZ Tervező Kft.)

MONOR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Monor Város Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati határozata a
Településrendezési tervről szóló 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozata
módosításáról

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

2023 február VZM 1765/22 Monor_mod8_230215.dwg

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



JELMAGYARAZAT

- Módosítási terület hatálya
- Közigazgatási határ
- Belterület 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 - pincifalu
- Különleges terület - borgazdaság
- Különleges terület - állomás terület
- Különleges terület - szennyvíztisztító területe
- Különleges terület - naperomű
- Különleges terület - hulladékátrakó

Beépítésre nem szánt területek

- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertés mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Természetközeli terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - termelő terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - közterületi terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - naperomű
- Közelkedési terület - közúti
- Közelkedési terület - kötöttpályás
- Közműterület

ÖRÖKSÉGVÉDELME

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyósó övezete
- Tájkegyvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

KÖRNYEZETVÉDELME

- Vízbazis külső védőövezet határa
- Ásványi nyersanyagagyon területe

KÖZLEKEDÉS

- Gyorsforgalmi út (autópálya, autótűt)
- Főtűt (I. és II. rendű)
- Országos mellékűt
- Helyi gyűjtűtűt
- Különszintű közűti csomópont
- Fontosabb szintbeni közűti csomópont
- Kerekpárűt
- Gyalogűt
- Jelentűs parkolűhely
- Autóbusz pályaudvar
- Vasűt
- Különszintű vasűti kereszteződés
- Vasűtállomás

KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

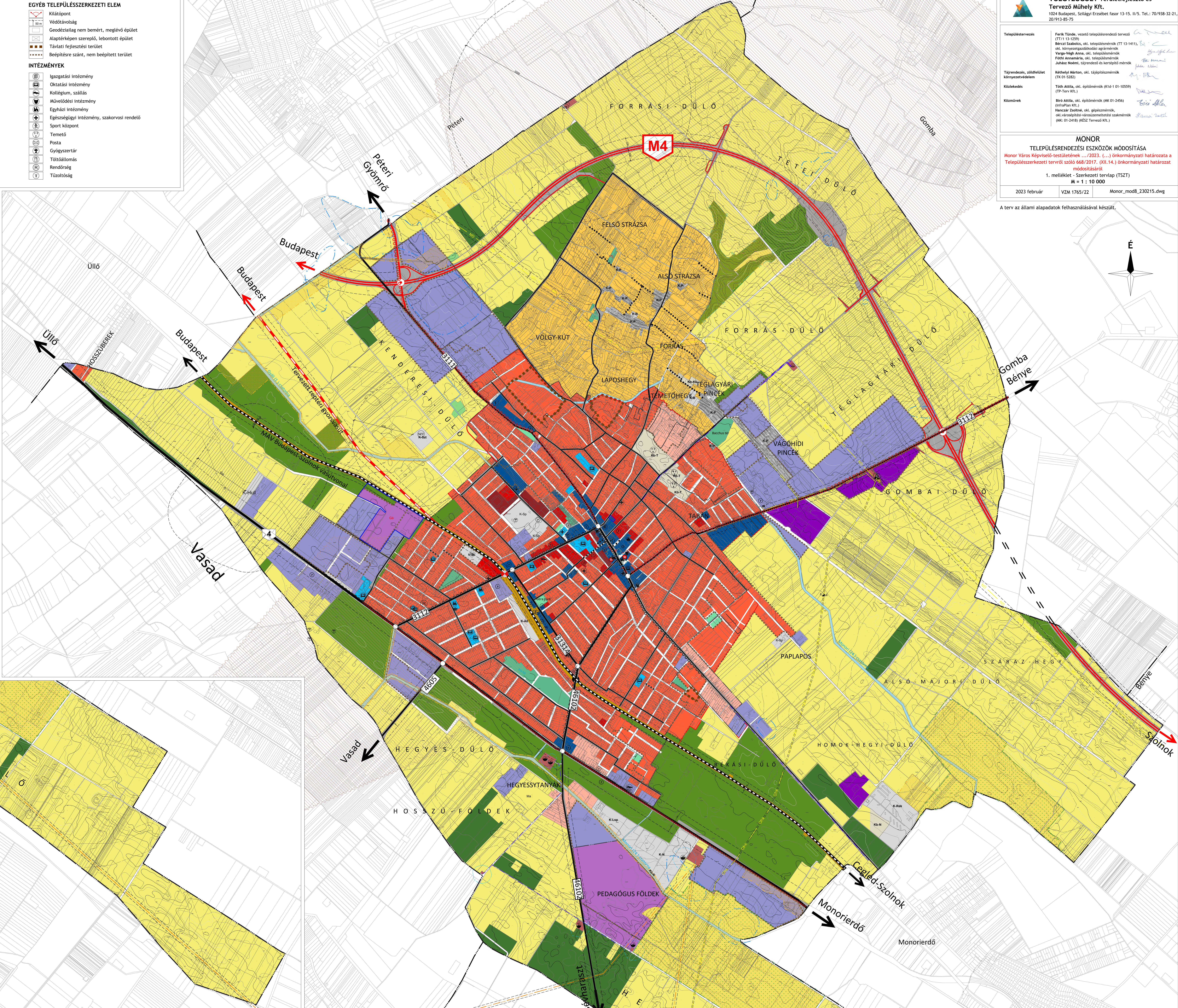
- Vízűt
- Vízűtűt
- Ívűtűz-gerincvezetűk
- Szennyvíztűtemelő
- Szennyvíztűtűtűmű
- Szennyvíztűszap lerakű
- Nagyvűműűsű földgűz szállítűvezetűk
- Nagy-közűpnűműűsű földgűz szállítűvezetűk
- Gűzűfogadű álloműs
- Gűzűnyűműűscűkkentű
- Adű-, vűvűtorony, átűjtsűűsű álloműs
- 132 kV-os villoműsenergia szállítűvezetűk

EGYB TEREPŰLÉSZERKEZETI ELEM

- Kűlűtűpont
- Vűdűtűvűlűsűg
- Geodűziálloműg nem beműr, meglűvűű épűtűt
- Alagtűrkűpűen szerűplű, lebontott épűtűt
- Tűvűltűtűtű fejlesztűsi terület
- Beépűtűsi szűnt, nem beépűtűtűt terület

INTÉZMÉNYEK

- Igazgatűsi intűzműny
- Oktatűsi intűzműny
- Kollűgium, szállűsi
- Művelűdűsi intűzműny
- Egűyhűzi intűzműny
- Egűszűsgűgyűi intűzműny, szakorvűsi rendűtű
- Sport közűpont
- Temetű
- Posta
- Gűyűszűzetűr
- Tűtűtűtűtűlloműs
- Rendűrsűg
- Tűzűtűtűsűg



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

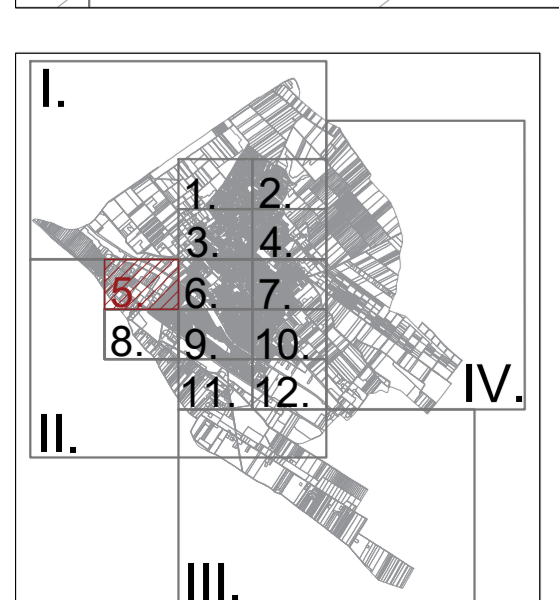
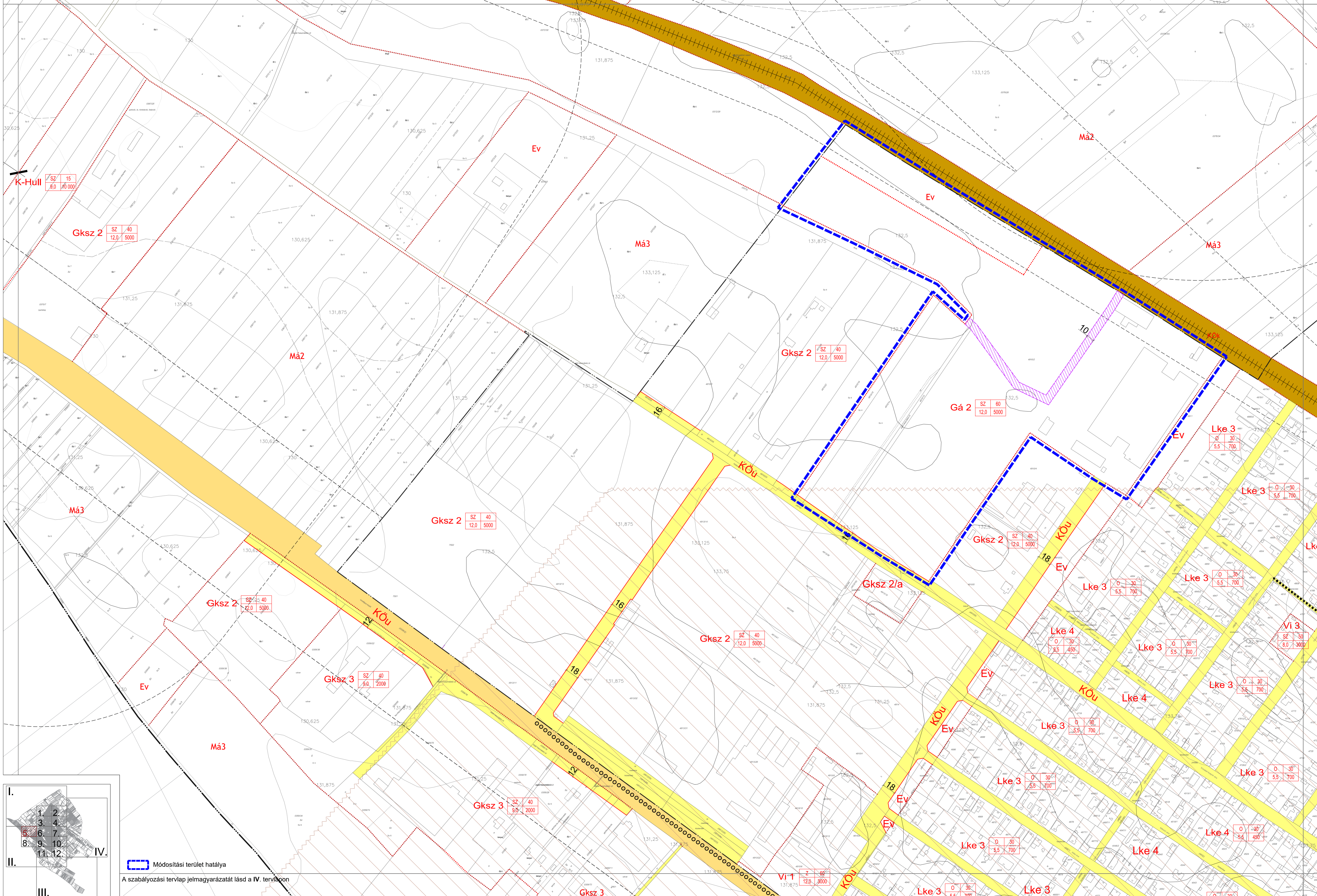
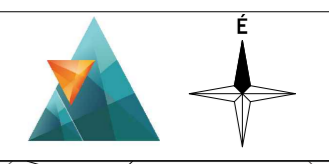
Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól 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.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult szervek, valamint a 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 rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul a módosítási terület hatályának vonatkozásában.
- 2.§** A HÉSZ 36/A. § (2a), bekezdésben az „*épület nem helyezhető el*” szövegrész helyébe az „*épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezet másként rendelkezik*” szöveg lép.
- 3.§** A HÉSZ 36/A.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:
„(5) Gáz építési övezet építési telkein a 36/A (2) bekezdésében foglalt rendeltetési egységek mellett munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető”
- 4.§** A HÉSZ 36/A.§ a következő (6) bekezdéssel egészül ki:
„(6) Gáz építési övezetben az előkert 10,0 m.”
- 5. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Darázsai Kálmán
Polgármester

dr. Urbán Hajnalka
Jegyző

1. sz. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-5 jelű szabályozási tervlap módosítása a módosítási területi hatályának vonatkozásában



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

VI-1
SZ 2 60
12,0 3000

Gksz 3
SZ 40
9,0 2000

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 4
0 30
5,5 450

Gksz 2
SZ 40
12,0 5000

K-Hull
SZ 15
9,0 10000

Gksz 2
SZ 40
12,0 5000

Gksz 2
SZ 40
12,0 5000

Gksz 2
SZ 40
12,0 5000

Gksz 2/a
SZ 40
12,0 5000

Gksz 2
SZ 40
12,0 5000

Lke 4
0 30
5,5 450

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 3
0 30
5,5 700

Gá 2
SZ 60
12,0 5000

Gksz 2
SZ 40
12,0 5000

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 4
0 30
5,5 450

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 3
0 30
5,5 700

Lke 3
0 30
5,5 700

Gksz 3
SZ 40
9,0 2000

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

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 8/A. Általános gazdasági terület táblázat a következő 3. sorral egészül ki:

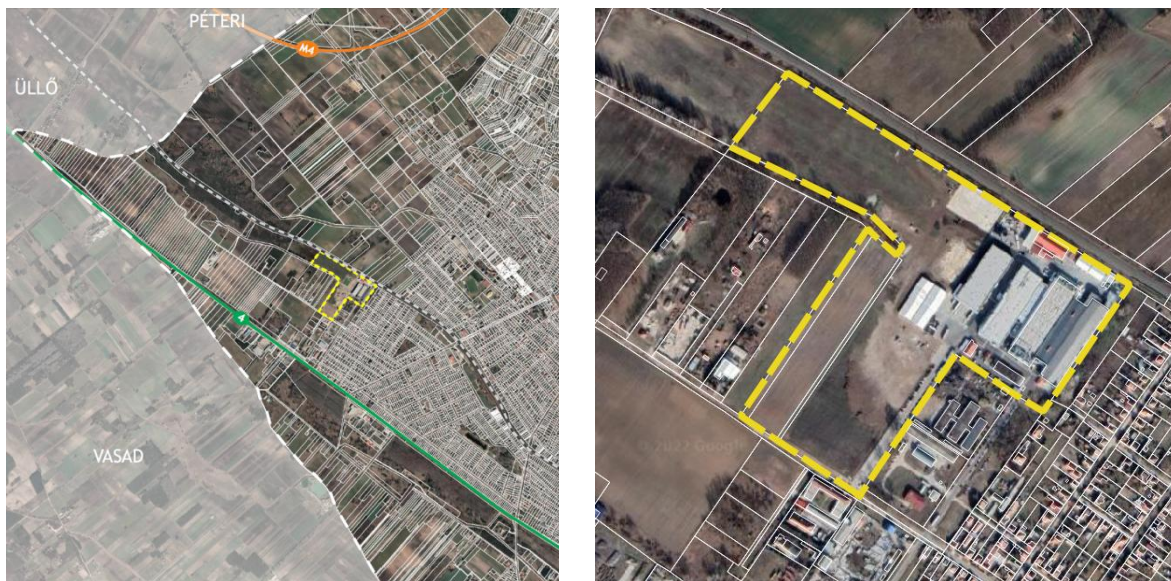
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gá2	SZ	5000	50	60	60	12,0	25

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Monor belterületének nyugati határában, a 4-es főúttól északra, a 4910/13, 4910/14, 4910/15 és 4910/39 hrsz-ú telken helyezkedik el. A telkeket délről az Erzsébet királyné út, északról a 100a sz. vasútvonal nyomvonala, nyugatról erdő- és mezőgazdasági területek, keletről (az Ipar utca túloldalán) családi házas lakóterületek határolják. Megközelíteni a délről határoló Erzsébet királyné útról (mely jelenleg földút) lekanyarodó Ipar utcáról lehet. A módosítással érintett területek és környezete közel fekszenek a 4-es számú főúthoz, így a térségi közlekedési kapcsolatok biztosítottak a területen.



Módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: google.earth, saját szerkesztés)

A módosítással érintett terület a 4-es főút és a 100a sz. vasútvonal nyomvonala közötti területen helyezkedik el. Az Ipar utca és az Erzsébet királyné útja által határolt telektömbben nagyobb kiterjedésű kereskedelmi-gazdasági területek telephelyei alakultak ki. A 4910/39 hrsz-ú telek területe közel 13 hektár. Az ingatlan északkeleti része jelenleg nagyméretű csarnoképületekkel beépített, kisebb melléképületekkel kiegészítve, összesen körülbelül 18% a telek beépítettsége. Az ingatlan északnyugati része beépítetlen, nagy összefüggő gyepes terület. A telek déli része szintén beépítetlen, de bolygatott terület. A 4910/13, 4910/14, 4910/15 hrsz-ú területek összterülete 2,06 ha, beépítetlen mezőgazdasági terület és saját használatú út.

A módosítással érintett terület környezetében megtalálható a Háfém-Spán Kft., az Aplicator Plast Kft., a Nagy Kertészet Kft., a Hamisza Kft., illetve a Hasznoskert Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye, melyek között előfordul bútortlap szabászat, műanyag újrahasznosító üzem, hulladékgazdálkodással foglalkozó telephely és dísznövény nagykereskedelem. Kiskereskedelmi tevékenység a területen csak elvétve található.

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A módosítással érintett területet a hatályos szabályozási terv (SZT5 jelű szelvény) Gksz 2 (kereskedelmi, szolgáltató terület) építési övezetbe és Ev (védelmi erdőterület) övezetbe sorolja.²

² A hatályos településrendezési eszközökön a 4910/39 hrsz-ú terület még 4910/2 hrsz-on szerepel, azonban 2022. május óta telekalakítás történt a területen (a telek déli oldalán a kiszabályozott út lejegyzése megtörtént), így a módosítással érintett terület 4910/39 hrsz-ra módosult. (Pest megyei Kormányhivatal 289589/2/2022.02.23. ügyiratszámú határozata.)

Az építési övezetben elhelyezhető épületekről a HÉSZ 35.§ (2) bekezdése rendelkezik. Gksz 2 építési övezetben a HÉSZ szabadonálló beépítés módot, 40%-os maximális beépítettséget és 12,0 m-es épületmagasságot tesz lehetővé, mely, ha az alkalmazott technológia megköveteli - földszintes épület esetében - 3,0 méterrel túlléphető.

A kialakítható zöldfelület legkisebb mértéke 20%. A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m², legkisebb szélessége 40 m.

A HÉSZ 35.§ (11) bekezdése kimondja, hogy Gksz 2 építési övezet területén, az előkert építési határvonal a meglévő állapothoz igazodjon, ennek hiányában az előkert 10,0 m.

A telek északnyugati részén védelmi erdőterületet (Ev övezet) jelöl a Szabályozási terv. Az Ev övezet előírásait a HÉSZ 47. § tartalmazza. Az övezet elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál, területén épület nem helyezhető el.

Továbbá, a Szabályozási terven a módosítással érintett területtől délre az Erzsébet királyné út 16 m szélességben van szabályozva, mely közlekedési terület területfelhasználásba, KÖu övezetbe esik. Az út jelenleg még nem alkalmas teherforgalom fogadására.

A közlekedési területen és a védelmi erdőterületen módosítás nem történik, így a módosítással érintett terület összterülete 13,6 ha



*Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet
módosítással érintett terület*



*Hatályos szabályozási tervlap - részlet
módosítással érintett terület*

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A Beruházó átfogó célkitűzése, hogy munkásságával hozzájáruljon a fenntartható gazdaság fejlesztésével az emberiség jövőjének megóvásához, valamint folyamatos kutatás-fejlesztési és termék-innovációi révén Európában is vezető globális zöld energiaipari vállalattá váljon. A Shinheung Sec Eu Kft. 2017-ben érkezett Monorra, hogy létrehozza első európai gyárát, melyben a fő tevékenységük egyedi szabadalom alapján elektromos járművek akkumulátor alkatrészeinek gyártása.

A módosítás célja a településrendezési eszközök olyan jellegű módosítása, hogy a 4910/39 hrsz-ú telken a tervezett további fejlesztések két ütemben megvalósíthatók legyenek, melyhez a területen új általános gazdasági építési övezet (GÁ2) kijelölése szükséges, ezzel biztosítható a magasabb beépítési százalék és ezáltal a további csarnokok elhelyezhetősége.

A módosítási területen két ütemben tervezett a további beépítés:

	Tervezett épületek száma	Tervezett épületek mérete
I. ütem	3 db csarnok (melyből egy megépült) és egy munkásszálló	kétszintes csarnoképületek, melyek alapterülete 4200-5900 m ² között változik, háromszintes, 260 fős munkásszálló 1500 m ² alapterülettel
II. ütem	3 db csarnok és az alkalmazottak számára kialakított étterem	kétszintes csarnoképületek, melyek alapterülete 2200-4200 m ² között változik, 350 m ² alapterületű étterem

A módosítás által a második ütem végére a 4910/39 hrsz-ú telek beépítése maximálisan kihasználhatóvá válik. A későbbi ütemekben tervezett csarnokok megépítése a telek nagyobb beépíthetőségét igényli, melyhez a 40% megengedett legnagyobb beépítettség mértéke kevésnek bizonyul. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.



A 4910/39 hrsz-ú terület beépítési ütemterve (Forrás: Telepítési tanulmányterv, 2022)

A telephely fejlesztése céljából Monor város Önkormányzata a 1/2023. (I.26.) KT határozatában további fejlesztési célokat fogalmazott meg. Monor 4910/13, 4910/14 és 4910/15 hrsz-ú ingatlanokat (Telepítési tanulmánytervhez hasonlóan) 'Gá-2' jelű általános gazdasági övezetbe sorolja át, valamint a 4910/13 hrsz-ú, saját használatú út megnevezésű ingatlant áthelyezi a 4910/15 és 4910/19 hrsz-ú ingatlanok határára. A saját használatú út áthelyezése telekalakítás során fog megvalósulni, közút céljára történő szabályozás a szabályozási tervlapon nem szükséges.

1.4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és mellékletét képező szabályozási tervlap (SZT-5 jelű szelvény) is módosul.

Az első ütem beépítése nem igényli a településrendezési eszközök módosítását. Viszont a második ütem beépítésének megvalósulása már magasabb beépítési százalékot követel a területen. Ennek okán a kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználás nem megfelelő a fejlesztés biztosítására, a terület általános gazdasági terület területfelhasználásba sorolódik. A szabályozási terv módosítása során a 4910/13, 4910/14, 4910/15 és 4910/39 hrsz-ú ingatlanon egy új, Gá2 építési övezet kijelölése történik. Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Az új Gá2 építési övezet javasolt telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

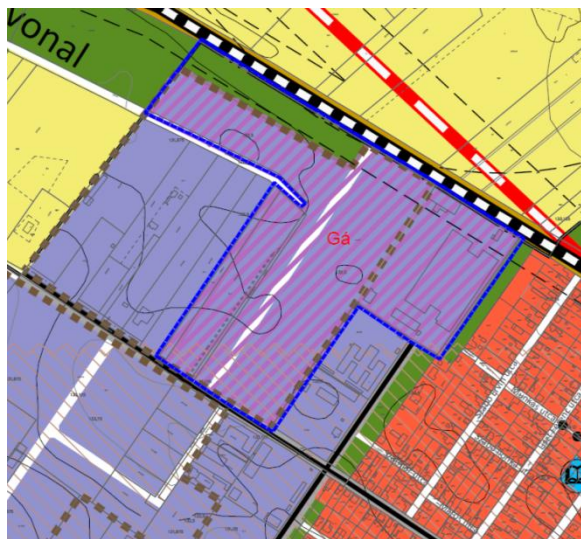
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gá2 tervezett	SZ	5000	50	60	60	12,0	25
Gksz2 hatályos	SZ	5000	40	40	40	12,0	20

SZ szabadonálló

A vonatkozó beépítési paraméterek közül a legjelentősebb változás, hogy az új Gá2 építési övezetben a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke 60%. További változás, hogy 20%-os zöldfelület helyett, az OTÉK-nak megfelelően, minimum 25%-os zöldfelületet kell biztosítani a telken. Az ingatlan beépítési módja továbbra is szabadonálló.

A területen elhelyezhető épületek épületmagassága nem haladhatja meg a 12,0 métert, kizárólag abban az esetben, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges, mely így - földszintes épület esetében - 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők. A tervezett munkásszállás elhelyezhetősége érdekében az építési övezet építési telkein a 36/A.§ (2) bekezdésében foglalt rendeltetési egységek mellett munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

A területen jelölt védelmi erdőterület területfelhasználás a módosítás során nem változik. A módosítás során a településképi rendelet 18.§ (5) bekezdés előírásait is figyelembe kell venni, miszerint - amennyiben a kialakult beépítés ezt lehetővé teszi - a zöldfelületeket összefüggő, elsősorban a telekhatárok mentén elhelyezkedő, legalább 15 m széles területsávokon kell kialakítani, háromszintes növényállomány telepítésével.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap - részlet módosítással érintett terület

A 4910/39 hrsz-ú területen futó 108/a-1 csatorna védelme érdekében a szabályozási tervlapon közműsáv³ kerül feltüntetésre. A közműsávról a HÉSZ 17.§ (8) bekezdése rendelkezik, mely alapján a Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

³ **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba. (HÉSZ 2.§ f) pont)

1.5. KORLÁTOZÁSOK

Természetvédelmi, környezetvédelmi korlátok

A módosítással érintett terület nem áll sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom alatt.

A területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete. Az övezet területéhez a közigazgatási terület délnyugati részét érintő földgáz lelőhely tartozik. Az övezet jelentős kiterjedésű területen érinti Monor belterületét, melyen többek között beállt lakóterületek fekszenek, de mivel a földgáz kinyerése, a mélyfúrásos kitermelésnek köszönhetően jelentős feltárással nem jár, az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete a módosítással érintett terület használatát nem korlátozza.

Örökségvédelmi korlátok

A módosítással érintett ingatlan területén műemlék illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

Közlekedési és közmű korlátozás

A terület északi oldalán a MÁV Budapest-Cegléd-Szolnok (100a számú) vasútvonal halad el, melynek 50-50 méteres szélességű védőtávolsága érinti a 4910/39 hrsz-ú telket. Továbbá, az ingatlanon keresztülhalad egy 20 kV-os villanyvezeték északnyugat-délkelet irányban. A szennyvíztisztító 500 m-es védőtávolsága minimális mértékben érinti a módosítással érintett terület északi telekhatárát.

A 4910/39 hrsz-ú területen a 108/a-1 jelű csatorna található. A 108/a-1 csapadékvíz elvezető csatorna kiváltásra került egy 60-as átmérőjű csővel a földfelszín alá. A csatorna erős csapadékos időszakokban a Forgách, Táncsics, Liszt Ferenc, Szabó E. utcák végeiből a vasúti árokban jövő vizeket is elvezette.

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

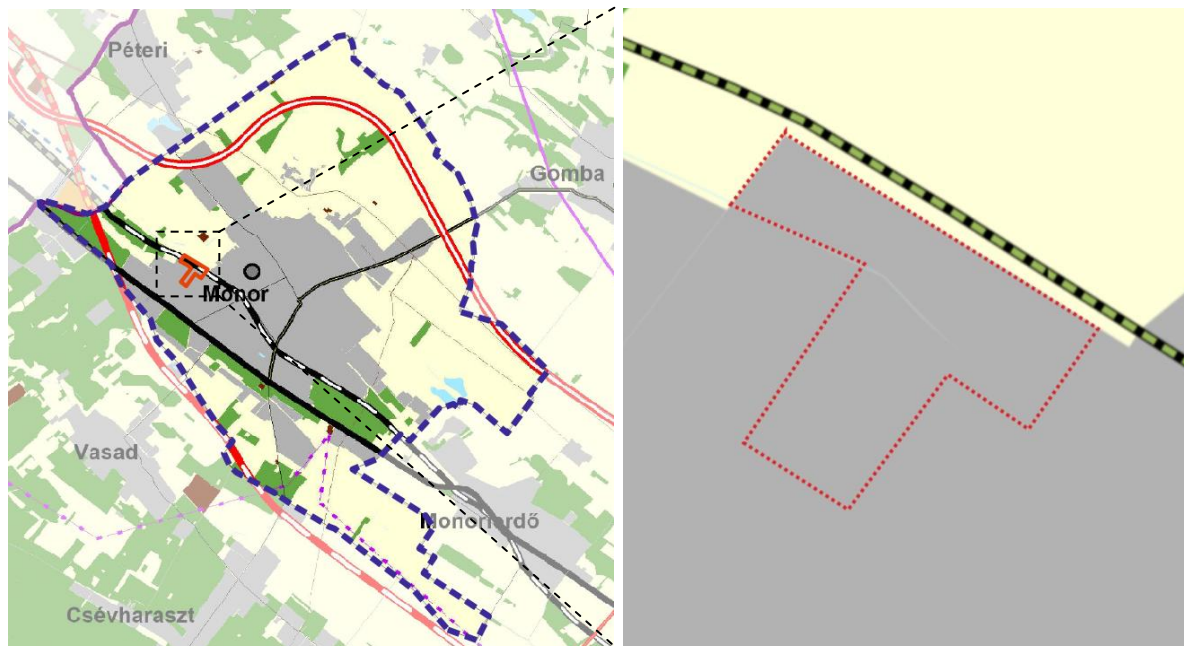
2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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.

2.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A módosítással érintett terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



A módosítással érintett terület a PmTrT térségi szerkezeti tervén (Forrás: PMTrT)

Települési térség:

MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírásnak a módosítás megfelel, a terület átsorolható általános gazdasági terület területfelhasználásba. A területen jelölt védelmi erdőterület területfelhasználás a módosítás során nem változik.

2.1.2. Országos övezetek ismertetése

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

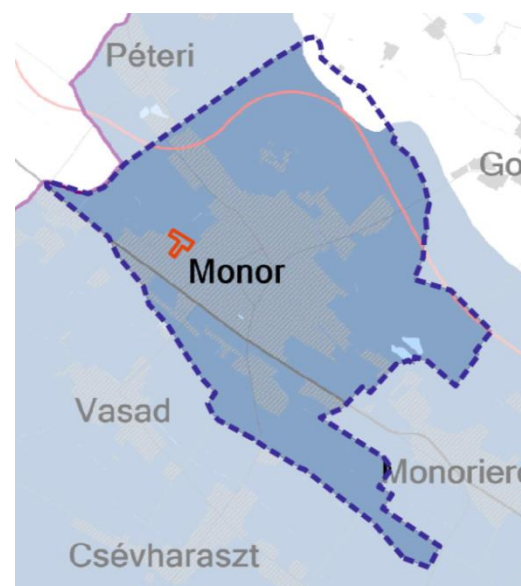
Országos övezet	Monort érinti	Módosítással érintett terület érinti	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem	nem	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem	nem	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem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

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.⁴

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.



Módosítással érintett terület vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége
(Forrás: MvM rendelet)

Az övezet Monor közigazgatási területének nagy részét érinti. A módosítással érintett terület egészét érinti az övezetet. A településrendezési eszközök 2017-es felülvizsgálata a vonatkozó övezet előírásait figyelembe vette, az elkészült rendezési eszközök jelen rendelet előírásainak megfelelnek.

2.1.3. 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 ⁵
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
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
Kertes mezőgazdasági területek övezete	érinti	nem érinti
Térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	nem érinti

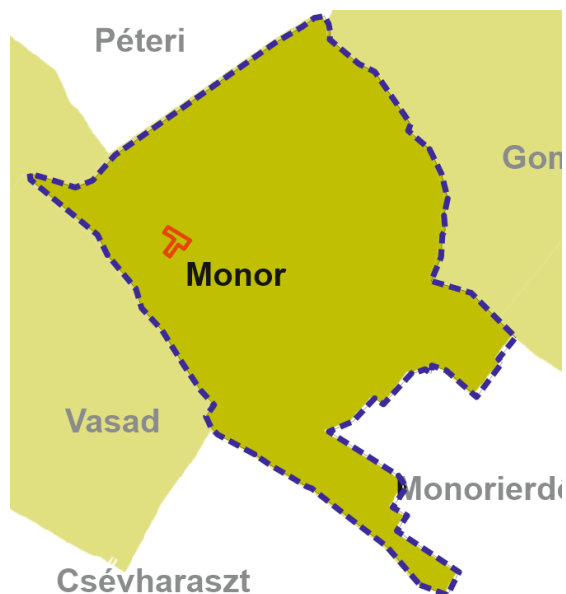
⁴ Pest megye Területrendezési Terve külön nem rendelkezik az övezetről.

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

Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezete

PmTrT 10. § 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.

Új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során nem történik, a módosítások a turisztikai fejlesztésekkel támogatott célterületek fejlesztését nem korlátozzák.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezettel való érintettség (Forrás: PmTrT)

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítást követően a területen több ütemben csarnoképületek kialakítására kerül sor, mely a jelenleg gyepes ingatlanon jelentős tájhasználati változást eredményez. A terület környezete már jelenleg is ipari jellegű, körülötte hasonló csarnoképületek állnak, így a módosítást követő fejlesztések magára a tájszerkezetre nem lesznek drasztikus hatással.

3.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítással érintett területen akkumulátor gyár fejlesztését tervezik, a Beruházó fejlett, környezetkímélő és fenntartható technológiák használatát tűzte ki célul. A módosításnak természeti értékekre gyakorolt hatása nem várható.

A módosítással érintett területet nem érinti nemzetközi, országos, vagy helyi természetvédelmi terület. A területtől északra, a vasút túlsó oldalán országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete található.

A területen környezet- vagy természetvédelmi szempontból kiemelkedő érték nem található, viszont, az ingatlanon működő, illetve fejleszteni kívánt autó akkumulátor alkatrész gyártásával foglalkozó telephely esetében különös figyelmet kell fordítani a szennyezőanyagok környezetbe való kijutásának megakadályozására. A termékek gyártása közben esetlegesen a levegőbe vagy a talajba jutó szennyeződések az ott dolgozóakra, a környéken lakókra, valamint a környezeti elemekre is igen károsak lehetnek. Ezért a fejlesztések során meg kell bizonyosodni arról, hogy a már meglévő ipari létesítmények ne sérüljenek, valamint az újonnan kialakított csarnokok is teljes biztonságban működhessenek. Gondoskodni kell az esetlegesen keletkező gyártási hulladékok megfelelő ártalmatlanításáról és elszállításáról, mely a Beruházó feladata.

4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A beruházás jelenleg a 3112 j. Monor - Tápiószele összekötő útról (Ady Endre út), majd az ehhez csatlakozó Erzsébet királyné utcáról, illetve közvetlenül a 4 sz. főútról az Ipar utcán keresztül lehetséges. A meglévő ipartelep bővítése a jelenlegi közúthasználat - a megnövekvő teherforgalom lakóterületen való átvezetése - mellett nem lehetséges, ezért a megközelíthetőség érdekében a módosítással érintett terület az országos közúthálózattal összekötő, új útvonalak feltárása vált szükségessé.

A létesítménynek már jelenleg is meglévő bejárata található az Erzsébet királyné utcára merőleges Ipar utcáról. Ennek az útvonalnak a használata a 4 sz. főút (Ország út) - Ipar utca csomópontjának, teherforgalmi mozgásokat lehetővé tévő átépítésével érhető el. A csomópont átépítéshez szükséges terület-igénybevétel érinti az itt elhelyezkedő oktatási intézmény területét, amely terület közlekedési célra nem használható fel.

A terület megközelítése így a településrendezési eszközök korábbi módosításaiban már szereplő (így jelenleg is hatályos), az Erzsébet királyné út meghosszabbításán, majd a 4913/13 és 4913/14 helyrajzi számú ingatlanokon áthaladó, 16 méter szabályozási szélességgel tervezett gyűjtőúton keresztül lehetséges. A gyűjtőút a 4313/29 helyrajzi számú szervizút meglévő csomópontján át kapcsolódhat a 4 sz. főúthoz. A kiszabályozott területű gyűjtőút és a 4913/29 helyrajzi számú szervizút csomóponti kialakításáról a megvalósítás érdekében útépitési-és forgalomtechnikai kiviteli tervet kell készíteni, majd a szükséges engedélyeket és hozzájárulásokat be kell szerezni.

A szervizút és a 4 sz. főút csomópontja a főút 34+009 km szelvényében található, kiépített háromágú csomópont. A főúton a szervizútra balra kanyarodók részére balra kanyarodó sáv, a szervizútról a 4 sz. főútra Cegléd irányába kanyarodók számára becsatlakozó sáv került kiépítésre.

Az országos közút átlagos napi keresztmetszeti forgalma a csomópont szelvényében a 2021. évi forgalomszámlálási adatok alapján 14 195 Egységjármű/nap, ami 1 474 Egységjármű/h mértékadó óraforgalomnak felel meg. Az e-ÚT 03.01.11 Közutak tervezése Útügyi Műszaki Előírás a megfelelő forgalomnagyságot belterületen, két forgalmi sávú utak esetén kétirányú forgalommal összesen 1500 Egységjármű/h nagyságban, az eltűrhető forgalomnagyságot 2000 Egységjármű/h nagyságban határozza meg. Ez alapján megállapítható, hogy a főút jelenlegi forgalma minimálisan a megfelelő, és körülbelül 500 Egységjármű/h-val az eltűrhető szint alatt van.

A jövőben a Beruházó elmondása alapján napi szinten körülbelül 20 kamion érkezésével és indulásával lehet számolni a tevékenységükkel kapcsolatban. Ez a forgalom 8 órás műszakot, és egyenlő forgalmi terhelést feltételezve óránként 3 - 3 kamion közlekedését jelenti egy-egy irányban, ami nem okoz számottevő növekedést a csomópont, illetve a 4 sz. főút jelenlegi forgalmán.

A beruházás keretében egy 260 fős munkásszálló épülete kerül kialakításra az Erzsébet királyné utca mentén. A háromszintes épület alapterülete közel 1500 m². A vonatkozó OTÉK 4 sz. mellékletének előírásai alapján szálláshely minden vendégszobája után 1 db gépkocsi elhelyezésére szolgáló parkolóhelyet kell biztosítani. A 260 fős szálló esetében kétágyas vendégszobákkal számolva ez 130 db elhelyezendő gépkocsit jelent. Az OTÉK 4 sz. mellékletének előírásai alapján ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után 1 db gépkocsi elhelyezésére szolgáló parkoló helyet kell biztosítani, melynek alapján a tervezett csarnokok parkolóigénye összesen 100 db.

A módosítással érintett területen található meglévő, A, B, C, D épületek vonatkozásában a szükséges parkoló igény 142 db, melyek már megépültek. A meglévő és tervezett épületek parkolási igénye:

		Alapterület (m ²)	Parkolóigény (db)
Meglévő épületekhez szükséges parkolószám			142
Tervezett épületek parkolóigénye	„F” épület	5 929	30
	„G” épület	5 100	26
	„H” épület	4 231	22
	„I” épület	4 231	22
	Munkásszálló („J”)		130
A 4913/15 hrsz-ú telken lévő épületnek fenntartott parkoló			32
Összesen			404

A 1/2023. (I.26.) KT határozatában Monor város Önkormányzata valamint a 4910/13 hrsz-ú, saját használatú út megnevezésű ingatlant áthelyezéséről döntött a 4910/15 és 4910/19 hrsz-ú ingatlanok határára. A saját használatú út áthelyezése telekalakítás során fog megvalósulni, közút céljára történő szabályozás a szabályozási tervlapon nem szükséges. Az út kialakítása során a HÉSZ-ben és a vonatkozó jogszabályban foglaltak betartandók.

5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület egy része már beépített, rajta a koreai Shinheung cég akkumulátor alkatrészeket gyártó csarnoképületei találhatóak. A telek nyugati, délnyugati része jelenleg beépítetlen. A területen észak-déli irányban 22 kV-os villamos földkábel halad keresztül. A jelenleg kihasználatlan, beépítetlen telekrészen fogyasztókat kiszolgáló közműellátás nem épült ki.

A módosítással érintett terület topográfiai szempontból sík terület, a telek nyugati részét déli irányból a 4917/1 hrsz-ú nyílt árok határolja. A területre eső csapadékvizek jelenleg a telek beépítetlen részén legnagyobb részben elszikkadnak, kis részben az árok gyűjti össze őket. A szabályozási koncepció szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően új, akkumulátor alkatrészeket gyártó csarnokok felépítését tervezik.

A kedvező topográfiai adottságú területen a tervezett létesítmények számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő közműellátás kiépítése szükséges. A közműellátás biztosítására a bővítmények számára a vízellátást, a szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a gázellátást, a csapadékvíz elvezetést és a vezetékes és nem vezetékes hírközlést kell megoldani.

	Víz-igény (m ³ /nap)	Elszállítandó szennyvíz mennyisége (m ³ /nap)	Villamos- energia igény	Földgáz igény
A megengedett max. beépítési lehetőség megvalósulását követően a közműellátás biztosítása esetén várható összes többlet közműigények a következők:	300 m ³ /nap	300 m ³ /nap	8 MW	10 m ³ /óra

A telephely tényleges vízigénye nagyobb, de a telepen belüli saját technológiai víztisztítót használva a kibocsátott szennyvizet többszöri szűréssel és visszaforgatással juttatják vissza a rendszerbe, ezzel is csökkentve a vízfelhasználást és a keletkező szennyvíz mennyiségét. Ezáltal a megvalósuló víztisztító és visszaforgató rendszer révén a „kívülről érkező” víz és a kibocsátott szennyvíz mennyisége 300 m³/nap⁶. A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közműáganként készített fejlesztési javaslat rögzíti. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl, a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapbázis fejlesztésre, azonban Monor város Önkormányzata több kvótát nem tud biztosítani.

Vízellátás

Monoron a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a belterületen 100%-os szinten kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat, a kutak és minden műtárgy (tározók, gépházak stb.) a település önkormányzatának tulajdonában vannak, a rendszer üzemeltetését a DAKÖV Kft végzi.

Az ellátás a rendszer saját kútjaiban kitermelt vízzel történik. A kutak átlagosan 200 m mélyek, az összkapacitásuk átlagosan 2600 m³/nap. A kitermelt víz vas-, mangán- és ammónia tartalma magas, ezért a Vízmű telephelyén vas, mangán és ammónia eltávolító tisztító berendezést üzemeltetnek.

A módosítással érintett területen az Erzsébet királyné úton d 355-ös vezeték, az Ipar és a Munkás utcában dn 100 méretű vízvezeték épült ki, anyaguk ac. A telephely ellátása érdekében az Erzsébet királyné úton a d 355-ös vezeték továbbépítése tervezett, amelyről d 355 bekötő vízvezeték építhető ki. A telephely 4200 l/min tüzivíz ellátására a telephelyen belül egy szintén d 355-ös tüzivíz körvezeték kiépítése tervezett.

⁶ A cég által jelenleg igényelt víz- és szennyvízkapacitás: 186 m³/nap. A vízjogi engedélyezési anyag szerint a tervezett új szennyvízáttemelő és nyomóvezeték csak kiegészítő, a kétoldali szennyvíz kivezetés üzembiztonsági, ellátás biztonsági szerepét fogja betölteni, és csak kommunális szennyvizet kívánnak kivezetni rajta. Az új szennyvízáttemelővel és az új nyomóvezetékkel biztosítható lesz a Shinheung Kft. kétirányba történő szennyvíz kivezetése 206 m³/nap kontingensen belül. A cégnek jelenleg 206 m³/nap mennyiségre van engedélyük, azaz a meglévő 186 m³/napos kvóta elképzelhető, hogy 20 m³/nappal még növelhető, de nem ipari víz- és szennyvízzel. Monor város Önkormányzata nem fogad be ipari szennyvizet és nem biztosít ipari vizet, nem tud több kvótát biztosítani a meglévő kapacitásnál.

A Vízmű víztermelő kapacitása mára kiterheltté vált, a Vízmű a nyári csúcsfogyasztási időszakokban már a lakossági igényeket is nehezen tudja ellátni, így a többlet ipari vízszükségletet, a telephely 300 m³/nap többlet ivóvízszükségletét a meglévő vízbázisáról nem tudja biztosítani. A telephely 300 m³/nap többlet használati ivóvíz igénye ezért a vízadó rétegek vízadó képességének vizsgálata után 1 vagy, amennyiben szükséges 2 új kút fúrását követően biztosítható.

A többlet víz biztosítása mellett, a gyártási technológia miatt a víznek ivóvíz tisztaságúnak kell lennie, ehhez a telephelyen belüli tisztító berendezés kapacitásának bővítése, a víz további vízkezelése is szükséges.

Szennyvízelvezetés

Monoron a 2000-es évek elején épült ki teljes körűen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizet az Önkormányzat tulajdonában lévő saját szennyvíztisztító telepre szállítja. A telep 2002-ben rekonstrukción esett át, jelenleg a telep tisztító kapacitása 3600 m³/nap. A szennyvíztisztító telep kapacitása mára kiterheltté vált, így a 300 m³/nap többlet szennyvizet jelen állapotában fogadni nem tudja. A telep tisztító kapacitását a 300 m³/nap többlet szennyvíz fogadására fel kell bővíteni, emellett számolni kell arra is, hogy a terület környezetében további ipari beruházások várhatók a jövőben. A telep üzemeltetője a DAKÖV Kft. A probléma megoldására másik lehetőség az ipari területek szennyvizének tisztítása helyi szennyvíztisztító telep üzemeltetésével

A település csatornahálózata vegyesen vákuumos és gravitációs rendszerű a település topográfiai adottságai miatt, rajta átemelő, vákuumgépházak és az azokból kivezető nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs csatornák átmérője zömmel Ø20, csak a nagyobb gerincscatornák átmérője Ø30-as. A csatornák anyaga KGPVC és néhány betoncsatorna szakasz is található a hálózati rendszeren.

A módosítással érintett területen az Erzsébet királyné utca, az Ipar utca nyomvonalon üzemel gravitációs szennyvízcsatorna, amely a két utca kereszteződésénél lévő szennyvíz átemelőbe vezet a szennyvizet. Az átemelőből egy szennyvíz nyomóvezetéken keresztül a szennyvíztisztító telepre juttatják a szennyvizet.

A tervezett új csarnokok és épületek számára a szennyvízcsatorna hálózat a telek területén a legtöbb esetben gravitációsan továbbépíthető. Ott, ahol a terepviszonyok miatt a csatorna gravitációsan nem építhető meg, szennyvíz átemelőket és nyomóvezetéseket szükséges építeni.

A módosítással érintett területen az új létesítményekben ipari szennyvizet is keletkeznek, amelyeket megtisztítanak és a tisztított szennyvizet újrahasznosítják. A kiszűrt szennyezéseket a kijelölt lerakó helyekre elszállítják. A közterületi szennyvízcsatorna hálózatba csak a szakági előírásoknak megfelelő minőségű kommunális szennyvizet vezethetők be.

Csapadékvíz elvezetés

A település a Gyáli csatorna 1. számú ága és a Monori csatorna (24. számú) vízgyűjtő területén fekszik, a település kül- és belterületeire eső csapadékvizet ez a két vízfolyás és mellékágai szállítják el a végső befogadójukig, a Dunáig. A Gyáli csatorna Vizig kezelésű vízfolyás, a Monor területén lévő mellékágai önkormányzati kezelésűek.

A módosítással érintett terület telke topográfiai szempontból sík terület, a telek nyugati részét déli irányból a 4917/1 hrsz-ú nyílt árok határolja. Az árok a Gyáli 1. csatorna 108/a-1 jelű mellékágának az indulási pontja. A 108/a-1 csatornába torkollott a 4910/39 hrsz-ú területen áthaladó árok, ami a vasúti ároktól indult. A 108/a-1 csapadékvíz elvezető csatorna kiváltásra került egy 60-as átmérőjű csővel a földfelszín alá. A csatorna erős csapadékos időszakokban a Forgách, Táncsics, Liszt Ferenc, Szabó E. utcák végeiből a vasúti árokban jövő vizet is elvezette.

A fejlesztések megvalósulását követően a 108/a jelű csatorna a telephelyen összegyűlt csapadékvíz elvezetését nem tudja teljes körűen biztosítani, a megnövekedett burkolt felületek miatt az elvezetendő vizek mennyiségét a módosítással érintett területen belül a szikkasztó medence biztosítja majd. A szikkasztó medencében a csapadékvizet elszikkadnak, a különösen nagy mennyiségű csapadék esetén a biztonságos működés miatt egy túlfolyón a vizek a 108/a árokba folynak át.

Mivel az új létesítmények felületeiről lefolyó vizek elhelyezésére továbbra is a szikkasztás javasolt, a meglévő szikkasztó medrének bővítésére is szükség van, amit északi irányba a MÁV Budapest-

Cegléd-Szolnok (100a számú) vasútvonal által érintett telekhatáráig lehet továbbépíteni. A szikkasztó medence és az új létesítmények között zárt csapadékcsatorna építése javasolt, amennyiben a gravitációs elvezetés a magassági vonalvezetés miatt nem lehetséges, akkor csapadékvíz átemelő és nyomóvezeték létesítése szükséges. A szikkasztás esetén a szikkasztó medence fenékszíntje és a mértékadó talajvízszint között az előírások miatt a min 1,0 m távolságot kell biztosítani. A helyi viszonyok miatt (magas talajvízszint) így várhatóan a szikkasztó medencét gáttestekkel kell körülvenni. A szikkasztó tározó térfogatát 25-30 perc időtartamú záporra javasoljuk méretezni.

A fejlesztés során létrejövő új tetőfelületek és útburkolatok mellett lesznek feltételesen olajjal szennyeződhető felületek is. Azoknál a burkolt felületeknél, ahol a csapadékvíz szénhidrogén származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll, ott az elvezető rendszerbe olajfogó berendezéseket kell beépíteni. Az ezekről a felületekről elvezetett csapadékvizeket új gáttestekkel körülvett szikkasztó medencékben kell tározni, amelyekből a megtisztított csapadékvizek elszikkadnak. Itt a magas szikkasztási sík miatt csapadékvíz átemelő berendezés kiépítése szükséges, amely a vizeket a szikkasztóba beemeli.

A túlfolyó műtárgyon a 108/a-1 jelű mellékágába bevezetendő csapadékvizek fogadására a 108/a-1 jelű mellékág vízzállító kapacitását ellenőrizni szükséges a befogadó Gyáli 1. számú csatornáig, amennyiben szükséges a vízzállító kapacitását mederbővítéssel kell megnövelni.

A módosítással érintett területen a szikkasztó medencére a vízjogi létesítési engedélyezési tervek elkészültek, az engedélyezési eljárásra azok beadásra kerültek. Az engedélyezési eljárás folyamatban van.

Energiaellátás - Villamos energia

A település villamos energia ellátásának szolgáltatója a békéscsabai MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. A Monori 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település és környezetének fogyasztói transzformátor állomásait.

A telken az új létesítmények ellátására a meglévő 0,4 kV-os hálózat továbbépíthető. A telken belül három transzformátor állomás már kiépült, a villamos energiaigények egy része azokról biztosítható, de a nagyobb energiaigények kielégítése érdekében új transzformátor állomások létesítése szükséges. A telephely ellátására új 22 kV-os ellátó vezeték tervei elkészültek, az engedélyek rendelkezésre állnak, az építés 2023. évben várható. Az új beépítéseknél a térvilágítás fejlesztése javasolt.

Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója az OPUS TIGÁZ DSO Kft. Gödöllői Kirendeltsége. A település gázellátásának bázisa a Monori gázátadó állomás, amely az országos egységes nagy nyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A Szolnok-Vecsés nagy nyomású gázvezeték táplálja be a gázfogadó állomást, a nagy nyomású gázvezeték Monor külterületén és így a tervezési területen is ÉNY-DK irányban halad keresztül. A gázátadó állomásról induló nagy-középnomású vezeték szállítja a gázt Monorra és táplálja a település beépített területétől északra, a Gombára vezető út mellett üzemelő gázfogadját és nyomáscsökkentőjét.

A módosítással érintett terület mellett a Munkás utca - Ipar utca nyomvonalon 3 bar-os d 160-as KPE vezeték üzemel, a módosítással érintett terület meglévő beépítésének ellátására erről épült ki d 110-es bekötő-, majd telken belüli vezeték. A tervezett új létesítmények ellátására a telken belüli gázhálózat továbbépíthető.

Hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A módosítással érintett terület telkén a meglévő létesítmények számára a vezetékes hálózat kiépült. A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Monoron valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Yettel, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosítása során egy jelenleg Gksz2 építési övezetben lévő ingatlanok kerülnek Gá2 építési övezetbe, melynek legnagyobb különbsége, hogy a beépíthetőség maximális mértéke 40%-ról 60%-ra emelkedik. A terület jelenleg beépítetlen, gyeppel fedett, így a fejlesztések befolyással lesznek a közvetlen környezeti elemekre.

A módosítást követő fejlesztések építési munkálatokkal járnak, melyek rövidtávon szintén bolygathatják a környezetet, ezek a hatások viszont, az építési tevékenység befejeztével megszűnnek.

A módosítással érintett területen akkumulátor alkatrészek gyártását tervezik, mely tevékenység kismértékben szennyezheti a környezetet. A fejlesztő cég filozófiájának része a környezettudatosság, fejlett, a környezetvédelmi előírások betartására alkalmas technológiákkal tervezik a munkavégzést.

Felszíni és felszín alatti vizek, talajvédelem

Monor nagyrészt sík területen helyezkedik el, a lefolyó csapadék a település keleti irányába folyik. Vízfolyásai többnyire mesterséges mederben, csatornaként haladnak. A módosítást követő fejlesztések esetében készült „Olajos” csapadékvíz elvezetési-elhelyezési terv, mely gondoskodik az esetlegesen a területen összegyűlő csapadékvíz szikkasztásáról, ezzel megelőzve az „olajos” vizek bejutását a csatornahálózatba, s közvetlenül a talajba.

Az akkumulátor-alkatrészgyár épületeiben keletkező ipari szennyvizek megtisztításáról, illetve újrahasznosításáról szintén gondoskodik a Beruházó. Amennyiben a fejlesztések során korszerű, a környezetvédelmi szempontoknak megfelelő technológiákat alkalmaznak, úgy a környező felszíni és felszín alatti vizek, illetve a talaj szennyezése elkerülhető.

Légszennyezés

A módosítással érintett terület, illetve Monor a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A településen a fő légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint az M4 autópálya közlekedése határozza meg.

A módosítást követő fejlesztések építkezési munkálatai során, rövidtávon megnövekedhet a por, illetve a munkagépek által kibocsátott légszennyező anyagok aránya, melyek az építkezések befejeztével megszűnnek. A technológiai és üzemi szabályok betartása mellett a gyárterületen a fenntartás, valamint a gyártási munkálatok során további szennyezéssel vélhetően nem kell számolni.

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 akkumulátor-alkatrész gyártás során keletkező ipari víz, valamint egyéb hulladékok ártalmatlanításáról, újra felhasználásáról, vagy elszállításáról a fejlesztőnek kell gondoskodnia.

Zaj-és rezgésterhelés

A módosítással érintett terület gazdasági területen található, körülötte gazdasági létesítmények helyezkednek el, melyekben, vagy környezetében zajló tevékenységek zajjal járhatnak.

7. 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 Község 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 beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés készítése nem szükséges.

MELLÉKLET

1. Melléklet: Kiemelt fejlesztési területéről szóló határozat

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. január 26-án megtartott soros, nyílt üléséről.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat 8. és 9. sz. módosításával kapcsolatos döntések (Shinheung Sec Eu Kft. HÉSZ módosító kérelme, 8. sz. módosítás; Szabó László HÉSZ módosítási kérelme, 9. sz. módosítás része)

Előadó: Darázsi Kálmán polgármester

Szavazás: a Képviselő-testület 9 igen – egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozta:

2/2023. (I. 26.) KT határozat

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbiak szerint módosítja az 504/2022. (X. 13.) KT határozatát:
Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Monor, 4910/13-, 4910/14-, 4910/15-, 4910/39 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, és a korábbi döntésekkel jóváhagyott, a fenti ingatlanokra vonatkozó Shinheung tárgyú településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárást a többi kérelemtől külön kezelve, egyszerűsített eljárás keretében folytatja le.

Határidő: azonnal

Felelős: Darázsi Kálmán polgármester
dr. Urbán Hajnalka jegyző
Gubán Sándor főépítész
Orosházi Tamás ügyintéző

K.m.f.

Darázsi Kálmán sk.
polgármester

Csuzi Szabolcs sk.
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Urbán Hajnalka sk.
jegyző

Barna Attila sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles: 

A kivonatot kapja: Darázsi Kálmán polgármester
dr. Urbán Hajnalka jegyző
dr. Ugrin Dániel aljegyző
Orosházi Tamás ügyintéző
Képviselő-testületi irattár

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. január 26-án megtartott soros, nyílt üléséről.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat 8. és 9. sz. módosításával kapcsolatos döntések (Shinheung Sec Eu Kft. HÉSZ módosító kérelme, 8. sz. módosítás; Szabó László HÉSZ módosítási kérelme, 9. sz. módosítás része)

Előadó: Darázsi Kálmán polgármester

Szavazás: a Képviselő-testület 9 igen – egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozta:

1/2023. (I. 26.) KT határozat

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a HÉSZ 8. sz. módosítása során nem támogatja a SHINHEUNG SEC EU Kft. benyújtott – 70 %-os beépítésre kialakítására irányuló – kérelmét, hanem fenntartja a 268/2022. (V. 26.) KT határozattal, kikötésekkel elfogadott 4910/2, illetve az abból kialakult 4910/39 hrsz.-ra vonatkozó Telepítési tanulmánytervben foglalt 60 %-ot, továbbá

- a Monor, 4910/13-, 4910/14-, 4910/15 hrsz.-ú ingatlanokat (Telepítési tanulmánytervhez hasonlóan) 'Gá-2' jelű általános gazdasági övezetbe sorolja át-, valamint

- a 4910/13 hrsz.-ú, saját használatú út megnevezésű ingatlant áthelyezi a 4910/15 /19 hrsz.-ú ingatlanok határára.

Felhívja a tervezőt, hogy ezek szerint készítse a tervdokumentációt.

Határidő: azonnal

Felelős: Darázsi Kálmán polgármester
dr. Urbán Hajnalka jegyző
Gubán Sándor főépítész
Orosházi Tamás ügyintéző

K.m.f.

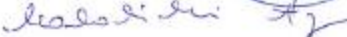
Darázsi Kálmán sk.
polgármester

Csuzi Szabolcs sk.
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Urbán Hajnalka sk.
jegyző

Barna Attila sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles: 

A kivonatot kapja: Darázsi Kálmán polgármester
dr. Urbán Hajnalka jegyző
dr. Ugrin Dániel aljegyző
Orosházi Tamás ügyintéző
Képviselő-testületi irattár

MONOR TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE A 4910/2 HRSZ-Ú TERÜLET FEJLESZTÉSÉRE VONATKOZÓAN



JELMAGYARÁZAT:

meglévő		tervezett		
		Zárt csapadécsatorna		
		Szennyvíz átemelő		
		Gravitációs szennyvízvezeték		
		Nyomott szennyvízvezeték		
				Vízgyűjtő terület mederkarbantartási sávval
				Csapadékvíz átemelő