

# MONOR



Településrendezési eszközök 12. számú módosítása  
Egyszerűsített eljárás  
Véleményezési anyag  
2025. október

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# MONOR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 12. SZ. MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

#### VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

**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

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

VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2025. október

VZM 1892/24

Monor\_mod12\_egysz\_251008



## Aláírólap

## Településrendezés

**Ferik Tünde**

vezető településrendező tervező  
É 01-5583, TT/1 01-5583

**Fóthi Annamária**

okl. településmérnök  
TT 13-1759

**Juhász Noémi**

okl. területi, város-, környezeti és  
tájtervező; felsőfokú urbanista

**Gerlei Réka**

tájrendező és kertépítő mérnök

Tájrendezés zöldfelület  
környezetvédelem**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282

## Víziközművek

**Bíró Attila**, okl. építőmérnök (MK 01-  
2418) (Infraplan Kft)

## Közműellátás

**Hanczár Emőke**, okl. építőmérnök  
(MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)

## Közlekedés

**Horváth Tünde**

okl. építőmérnök Tkö 01-9714  
(Green Avenue Kft.)

## TARTALOMJEGYZÉK

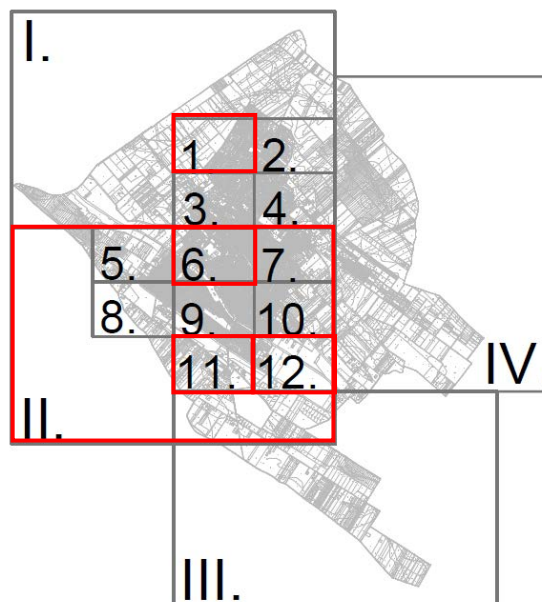
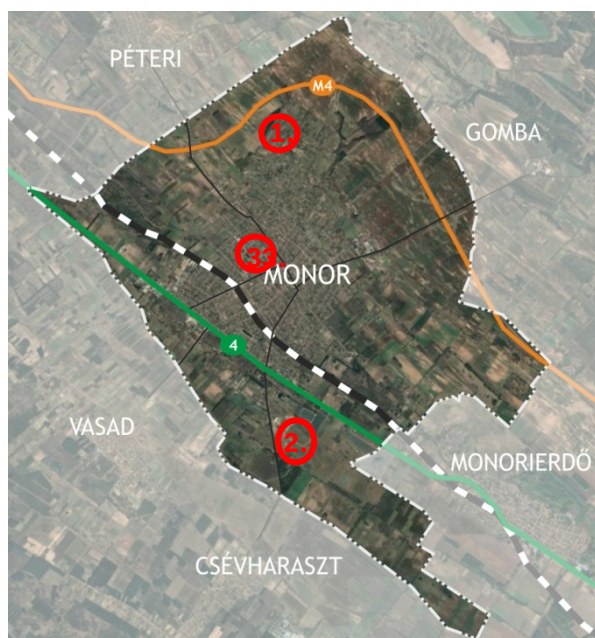
|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. BEVEZETŐ</b>                                                                  | <b>4</b>  |
| 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE                                             | 4         |
| 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK                                  | 5         |
| 3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE            | 5         |
| <b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>                                                 | <b>6</b>  |
| <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b>                                          | <b>7</b>  |
| <b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>                          | <b>12</b> |
| <b>1. FECSKE PINCE ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA</b>                                           | <b>13</b> |
| 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA                                                   | 13        |
| 1.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot                            | 13        |
| 1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök                                         | 14        |
| 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL                                                                | 14        |
| 1.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ                 | 15        |
| <b>2. CEVA DÉLI TELKEI BELTERÜLETBE VONÁSA ÉS ÚTSZABÁLYOZÁS</b>                     | <b>16</b> |
| 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA                                                   | 16        |
| 2.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot                            | 16        |
| 2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök                                         | 17        |
| 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL                                                                | 18        |
| 2.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ                 | 18        |
| <b>3. 5835 ÉS 5836 HRSZ-Ú INGATLANOK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA</b>                         | <b>19</b> |
| 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA                                                   | 19        |
| 3.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése, Meglévő állapot                            | 19        |
| 3.1.2. Hatályos településrendezési eszközök                                         | 19        |
| 3.2. FEJLESZTÉSI CÉL                                                                | 20        |
| 3.3. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ                                                | 20        |
| <b>4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK</b>                                                          | <b>21</b> |
| <b>5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK</b>                                          | <b>24</b> |
| <b>6. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b>                                    | <b>24</b> |
| <b>7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>                                                     | <b>25</b> |
| 7.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA                                           | 25        |
| 7.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT                                                      | 25        |
| 7.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM                                               | 25        |
| 7.2.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT                                                   | 25        |
| 7.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK                                 | 25        |
| <b>8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b>                                                      | <b>25</b> |
| <b>9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>                                          | <b>26</b> |
| <b>10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>                                                     | <b>27</b> |
| <b>MELLÉKLETEK</b>                                                                  | <b>28</b> |
| 1. MELLÉKLET: VONATKOZÓ HATÁROZATOK                                                 | 29        |
| 2. MELLÉKLET 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - ÚTCSATLAKOZÁSHOZ KÉSZÜLT TERV | 35        |



## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Monor Város Önkormányzat 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 Önkormányzat 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 (továbbiakban: HÉSZ) 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. Fecske Pince övezeti átsorolása<br>A 9501/9 hrsz-ú ingatlanon új Mk övezet kijelölése.                                                                                                        |                                   |                    | X                        | X                 |
| 2. Ceva déli telkei belterületbe vonása és útszabályozás<br>A 0314/13-/15, 0314/20, 0314/22-/24 telkek belterületbe vonása, illetve a 7526/2 hrsz-ú ingatlanon közlekedési terület szabályozása. | X                                 | X                  |                          | X                 |
| 3. 5835 és 5836 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása                                                                                                                                             |                                   |                    |                          | X                 |
| 4. HÉSZ előírások módosítása                                                                                                                                                                     |                                   |                    | 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 egyszerűsített egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

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 indokolni kell. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szerveket. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök 12. számú módosításának véleményezési 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.

A közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területenként külön-külön kerül bemutatásra a meglévő állapot, a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a szabályozási koncepció, 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 .../2025 (...) KT határozata  
a településszerkezeti tervről szóló 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozat módosításáról

Monor város Önkormányzat képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (2) 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:
  - 46102 j. út Pedagógus földek területén belterületbe vonásra tervezett terület kijelölése
- 3) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték nem változik (+22,73).
- 4) 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.
- 5) 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 aránya jelen módosítás során nem változik.
- 6) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 7) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

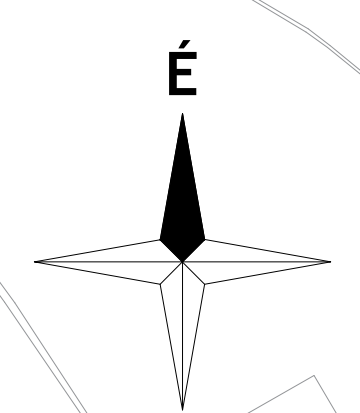
Darázsi Kálmán  
polgármester

dr. Urbán Hajnalka  
jegyző

**1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása**



| KÖZMŰVEK, HIRKOZLÉS                                                               |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | Vízumi                                    |
|  | Vízumúkt                                  |
|  | Ivóvíz-gerincvezeték                      |
|  | Szennyvízátetelő                          |
|  | Szennyvíztisztítóm                        |
|  | Szennyvíziszap lerakó                     |
|  | Nagynyomású földgáz szállítóvezeték       |
|  | Nagy-középnymású földgáz szállítóvezeték  |
|  | Gázfogadó állomás                         |
|  | Gáznyomáscsökkentő                        |
|  | Adó-, vetőrony, átjatszó állomás          |
|  | 132 kV-os villamosenergia szállítóvezeték |



|                |             |                        |
|----------------|-------------|------------------------|
| M = 1 : 10 000 |             |                        |
| 2025 március   | VZM 1828/23 | Monor_mod12_250228.dwg |

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### Monor város Önkormányzata Képviselő-testületének

#### .../2025. (...) önkormányzati rendelete

#### a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, 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,

[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. 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.§** (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. melléklete jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 2. melléklete jelen rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.

**2.§** (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés helyébe a következő (1) bekezdés lép:

*„(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.”*

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 31. § (11a) bekezdés helyébe a következő (11a) bekezdés lép:

*„(11a) Lke3\* építési övezet telkein több épület, de legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység helyezhető el.”*

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 32. § (4) bekezdés helyébe a következő (2) bekezdés lép:

*„(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben 1 főépület helyezhető el, melyben*

*a) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 rendeltetési egység,*

*b) 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb 2 rendeltetési egység*

*alakítható ki, kivéve az Lf4 építési övezet telkét, ahol 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.”*

(4) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 50. § (4) bekezdés helyébe a következő (2) bekezdés lép:

*„(4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legalább 60%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.”*

**3.§** (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 10. § a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

*„(10) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre fekvő telek.”*

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 31. § a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

*„(7a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 1 főépület helyezhető el, melyben*

*a) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 rendeltetési egység,*

*b) 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb 2 rendeltetési egység*



*alakítható ki, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik.*”

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 50. § a következő (13)-(14) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Mk2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m;
- c) a beépíthető telek legkisebb területe: 1000 m<sup>2</sup>;
- d) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 25 m;
- e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- g) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.

(14) Mk2 övezetben legalább 10%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni.”

**4.§** (1) Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet

- a) 31.§ (8)
- b) 31.§ (9)
- c) 31.§ (11)
- d) 31.§ (12)
- e) 32.§ (5) bekezdése.

(2) Ez a rendelet a kihirdetését követő ... napon lép hatályba.

**Darázsi Kálmán**  
Polgármester

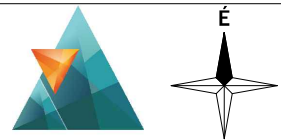
**dr. Urbán Hajnalka**  
Jegyző



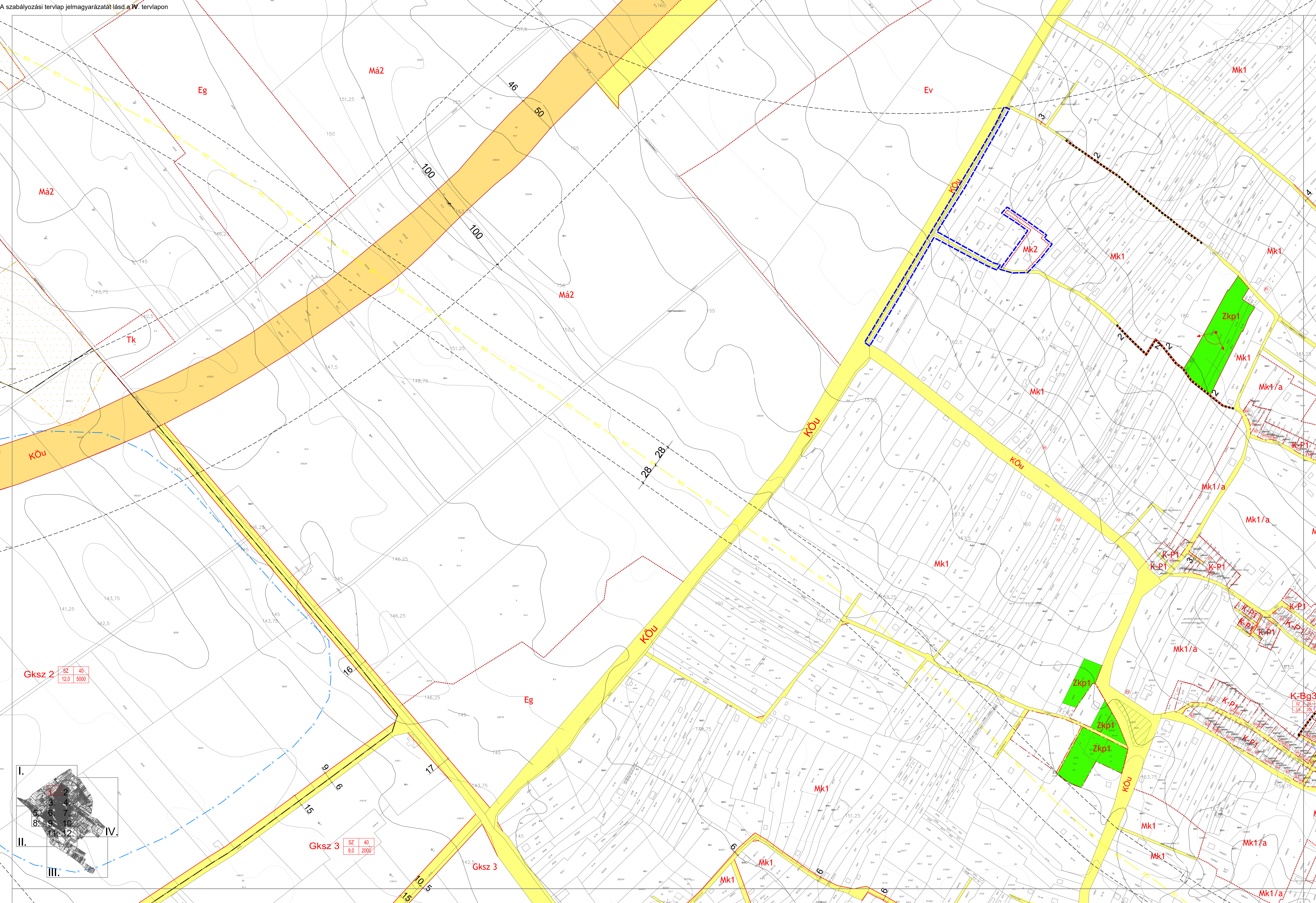
**1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:**

a) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZT-1, SZT-6, SZT-11, SZT-12, SZT-II jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítás területi hatályának vonatkozásában.





A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd a IV. tervlapon



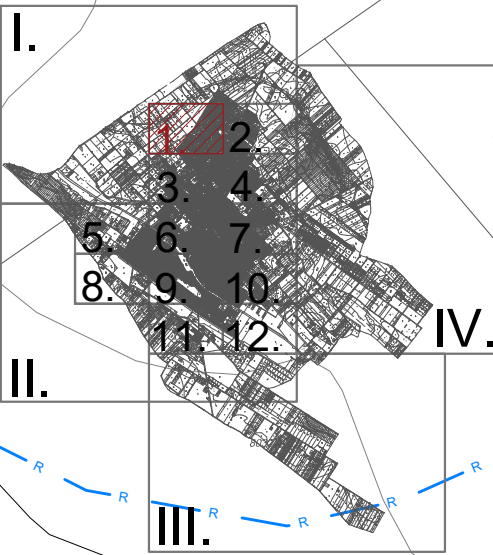
Gksz 2

|      |      |
|------|------|
| SZ   | 40   |
| 12,0 | 5000 |

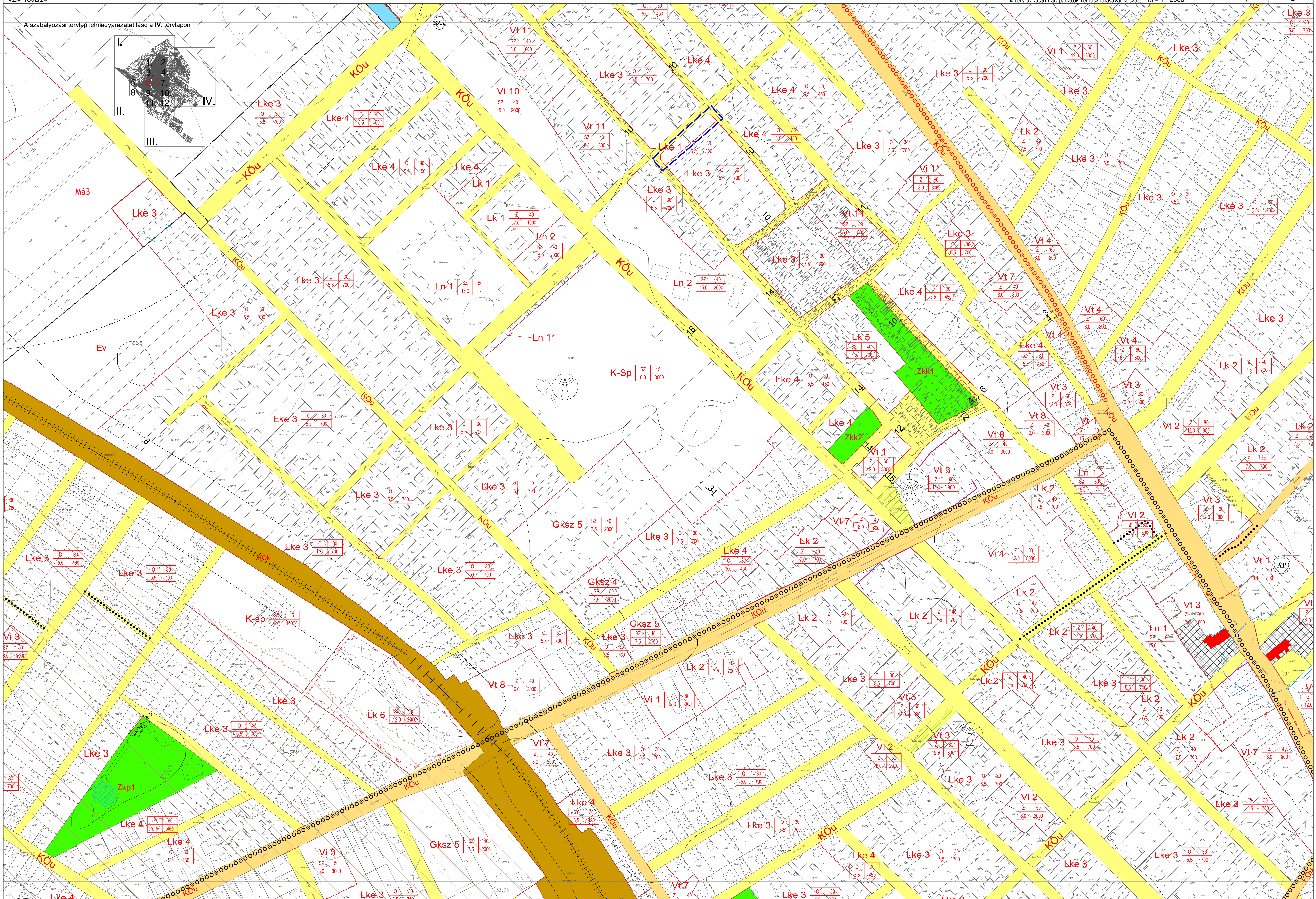
Gksz 3

|     |      |
|-----|------|
| SZ  | 40   |
| 9,0 | 2000 |

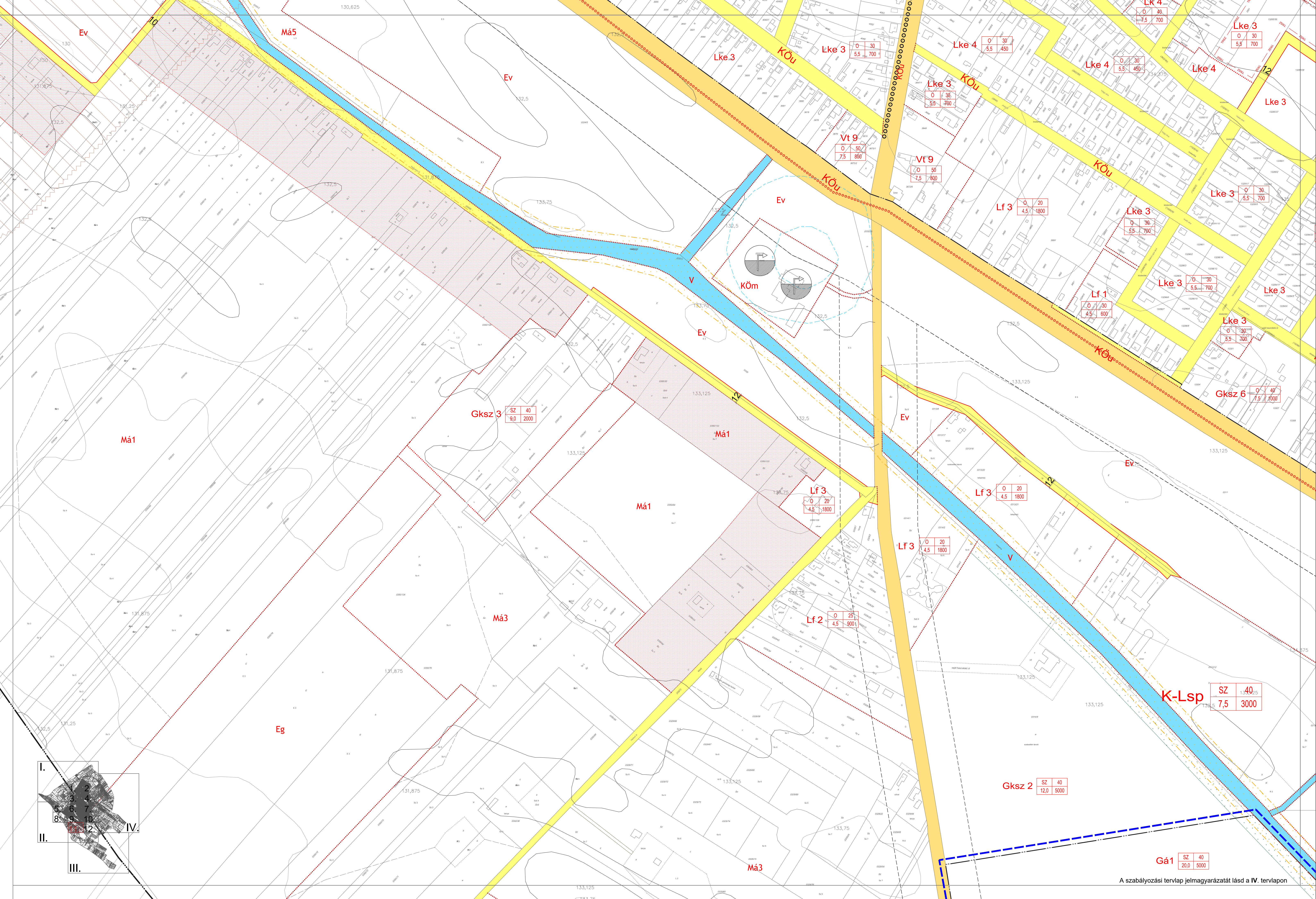
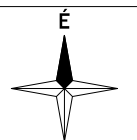
Gksz 3



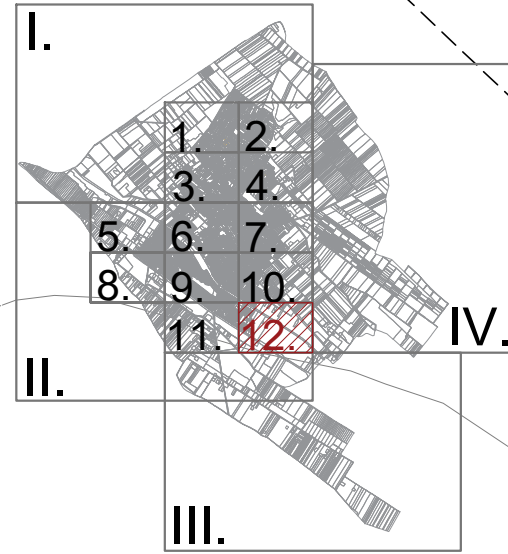
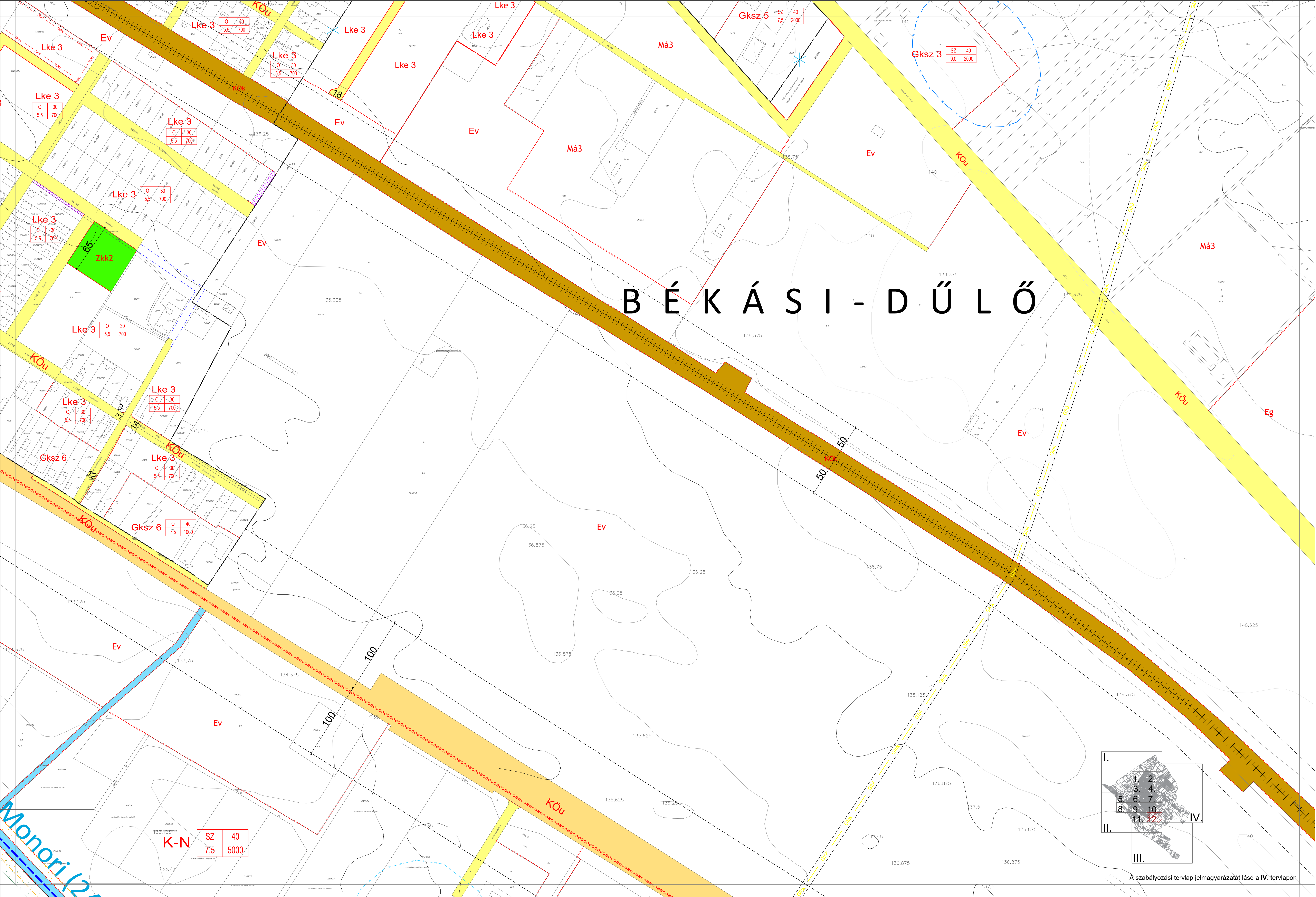






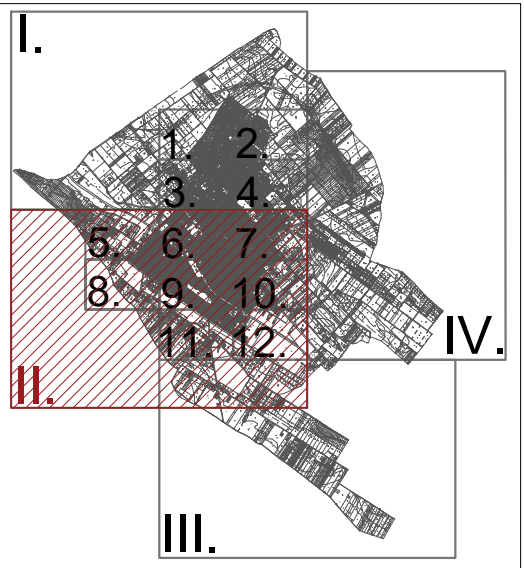
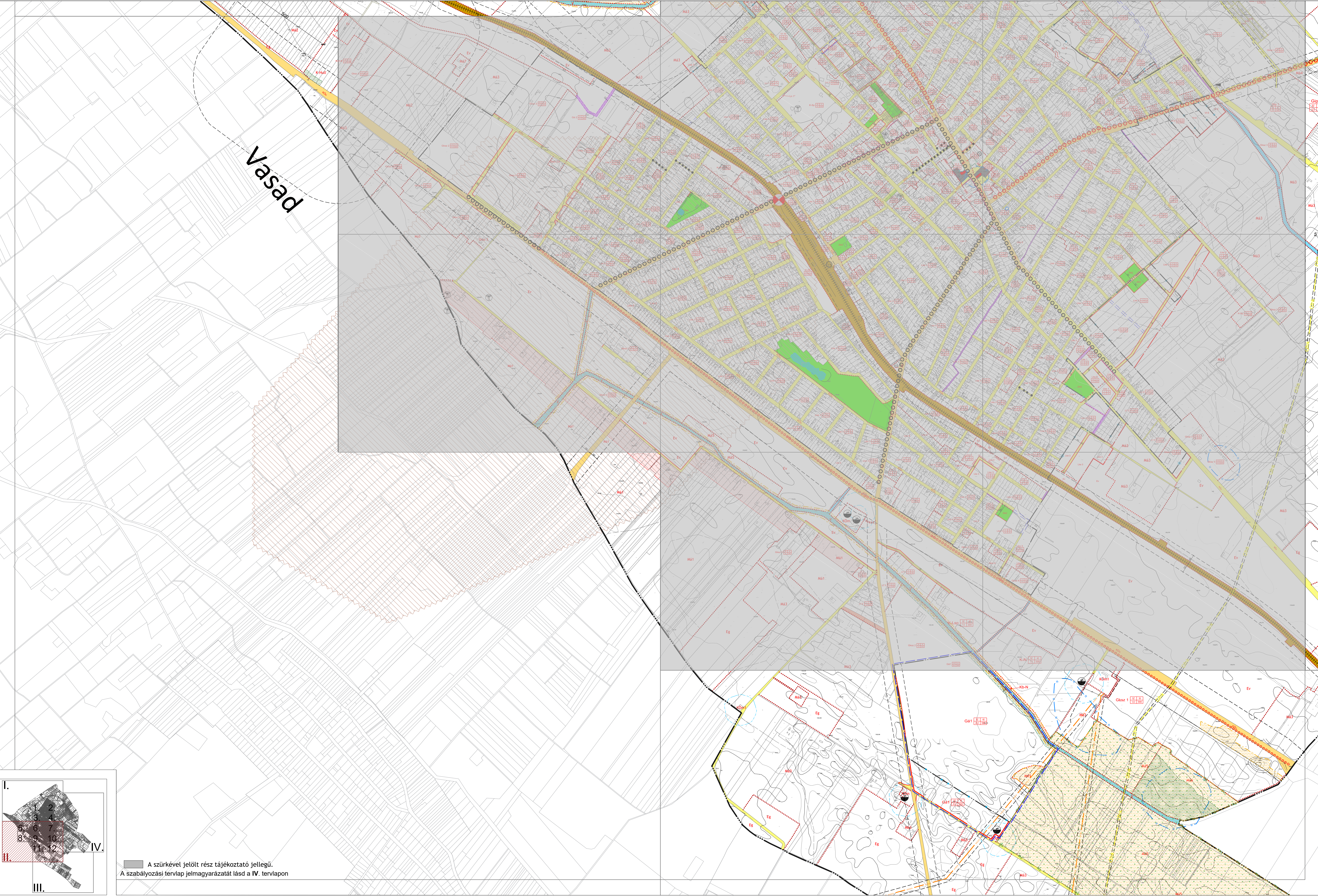
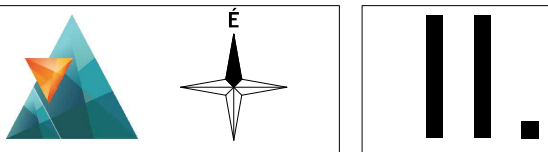






A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd a IV. tervlapon





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



### **III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

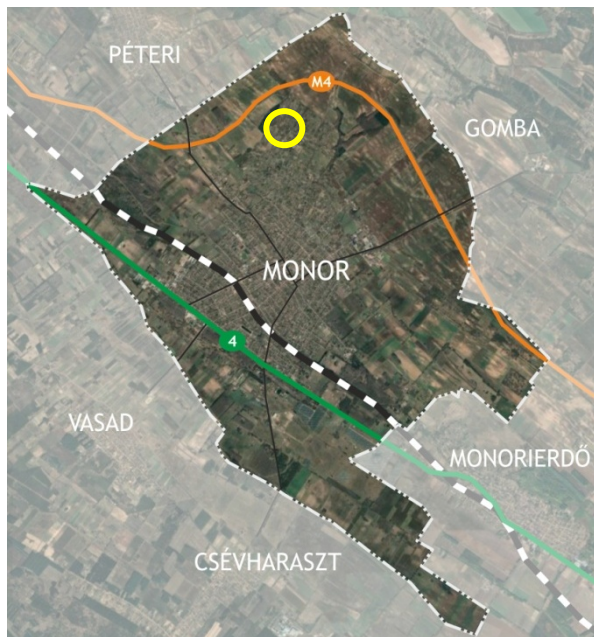


## 1. FECSKE PINCE ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

### 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

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

Az 1. számú módosítással érintett terület Monor északi részén, a Strázsahegyen helyezkedik el a Kékfrankos sor mentén, a 9501/9 hrsz-ú ingatlanon, melynek területe 1690,2 m<sup>2</sup>. Az érintett telken a Fecske Pince és borászat található. A 9501/9 hrsz-ú telek az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján 4%-ban beépített, a telek délkeleti részén épület áll. Délről a Kékfrankos sor, a többi oldalról pedig zártkertes terület határolja. A terület megközelítése a Kékfrankos sorról lehetséges.



**Módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen**



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



**Módosítással érintett Fecske Pince**  
(Forrás: Fecske Pince Facebook oldala)



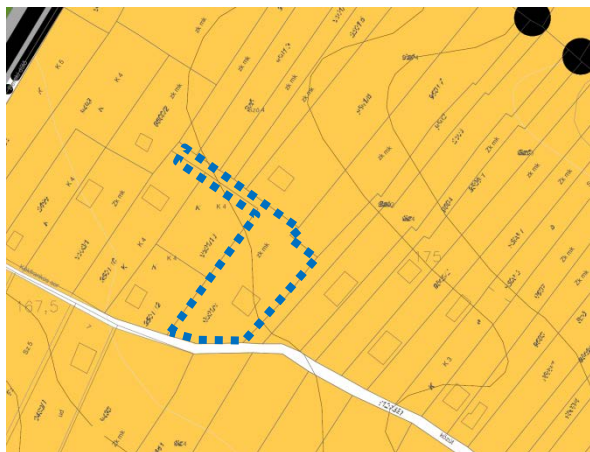
### 1.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett 9501/9 hrsz-ú telek kertés mezőgazdasági területként, Mk1 beépítésre nem szánt övezetként jelölik. Az Mk1 övezet előírásait a HÉSZ 50. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza, mely alapján az övezetben legalább 60%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni.

Mk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>;
- a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m;
- a beépíthető telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup>;
- a beépíthető telek legkisebb szélessége: 25 m;
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.

Mk1 övezet telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértékén felül további 40 m<sup>2</sup> alapterületű lábon álló kerti tető helyezhető el. Az övezetben több önálló telekből szőlőhegyi birtoktest alakítható ki.



*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



*Hatályos szabályozási terv (SZT-1) kivágata*

A módosítással érintett területet örökségvédelmi, természetvédelmi vagy egyéb korlátozás nem érinti.

### 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett területen található Fecske pince tulajdonosa kérelme alapján vendéglátó rendeltetés biztosítását kéri a 9501/9 hrsz-ú ingatlanon. Monor város Önkormányzata fejlesztési célként határozta meg:

- a telek olyan beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe való átsorolása, ahol a vendéglátó tevékenység folytatható, illetve
- a kialakult beépítettség fenntartható és
- nincs, vagy csak a telek adottságainak megfelelő mértékű szőlő-gyümölcs telepítési-művelési kötelezettség van.

Mivel jelenleg a terület beépítettsége meghaladja az előírt 3%-ot, így szükséges a megengedett legnagyobb beépítettséget növelni, továbbá a hatályos terv előírása alapján a telek legalább 60%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított ingatlan esetében lehet építeni, s ezen előírásnak a fejlesztés nem tud megfelelni. A módosításról Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 196/2024. (V.6.), a 377/2024. (IX.19.) és a 444/2024. (X.17.) KT határozatában döntött, melyeket az 1. melléklet tartalmazza.



### 1.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

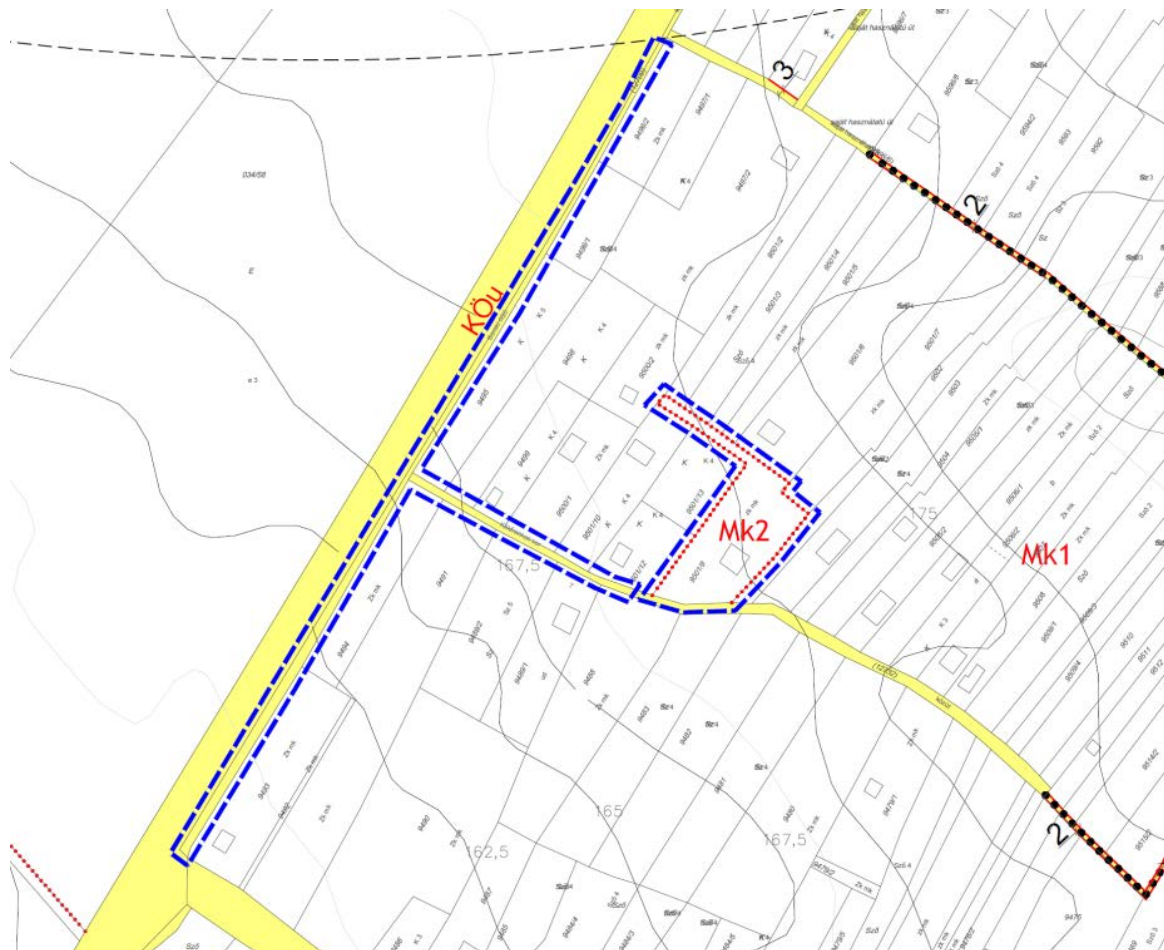
A fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A szabályozási tervlap, illetve a helyi építési szabályzat normaszövege módosul. A terület kertes mezőgazdasági területfelhasználási egységben marad, azonban az Mk1 övezetből egy új Mk2 övezetbe kerül átsorolásra. A szabályozási tervlapon ennek megfelelően változik az övezeti besorolás, és a helyi építési szabályzat normaszövege kiegészül az új övezet előírásaival:

(13) Mk2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m;
- c) a beépíthető telek legkisebb területe: 1000 m<sup>2</sup>;
- d) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 25 m;
- e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **5 %**;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- g) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.

(14) Mk2 övezetben legalább 10%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni.

Továbbá, a szabályozási tervlapon grafikai hiba korrigálására is sor kerül, mert korábban Kékfrankos sor (12732 hrsz) és Berek dűlő (12709 hrsz) közlekedési jelölése „elcsúszott” az alaptérkép frissítése következtével. Így, ennek megfelelően a közlekedési terület jelölése korrigálásra, javításra kerül.



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-I) kivágata

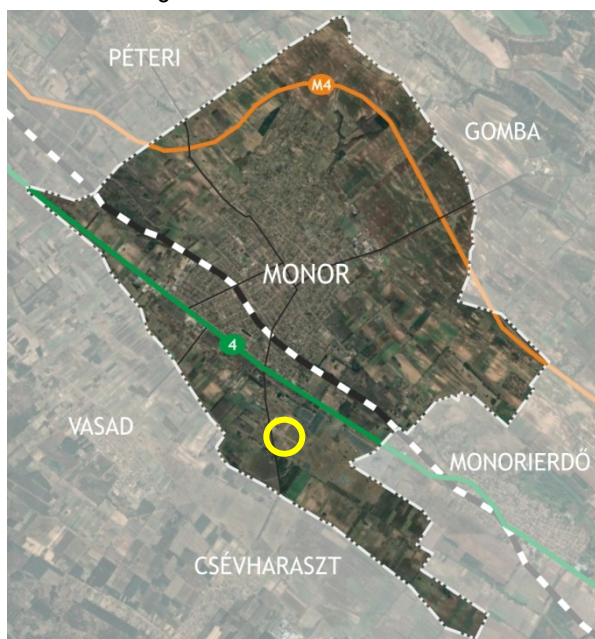


## 2. CEVA DÉLI TELKEI BELTERÜLETBE VONÁSA ÉS ÚTSZABÁLYOZÁS

### 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

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

A 2. számú módosítással érintett terület Monor belterületének déli határán, részben külterületen helyezkedik el, a 46102 j. út mentén a Pedagógus földeken. A módosítással érintett 7526/2, 0314/12, 0314/13, 0314/14, 0314/15, 0314/20, 0314/22, 0314/23 és 0314/24 hrsz-ú ingatlanok közül a 7526/2 hrsz belterülethez tartozik, a többi telek pedig külterülethez. Az érintett telkek beépítetlenek a 7526/2 hrsz-ú telek kivételével, melynek az északnyugati részén áll épület. Az ingatlanok összterülete 50,56 hektár. A 7515/2 hrsz-ú teleknek csak a nyugati szélét érinti a módosítás. A területet északkeletről a Monori (24.)-csatorna, keletről mezőgazdasági területek, délről erdő, keletről pedig a 46102 j. út határolja. Megközelíteni a 4-es főútról lekanyarodó 46102 j. útról lehetséges.



Módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen



2. számú módosítással érintett terület  
(Forrás: maps.google.hu)

Az alábbi táblázat összefoglalja az érintett ingatlanok adatait:

|            | Helyrajzi szám | Művelési ág                                         | Méret (m <sup>2</sup> ) | Beépítettség            |
|------------|----------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| belterület | 7526/2         | kivett, transzformátorház, telephely, iroda, raktár | 437719,4                | cca. 1%-os beépítettség |
| külterület | 0314/12        | kivett, szabadtéri tároló                           | 7327,9                  | beépítetlen             |
|            | 0314/13        | kivett, szabadtéri tároló                           | 7693,2                  | beépítetlen             |
|            | 0314/14        | kivett, szabadtéri tároló                           | 23333,3                 | beépítetlen             |
|            | 0314/15        | szántó                                              | 2749,4                  | beépítetlen             |
|            | 0314/20        | kivett, szabadtéri tároló, lakóház, udvar           | 8418,5                  | beépítetlen             |
|            | 0314/22        | kivett, szabadtéri takarmánytároló                  | 8511,3                  | beépítetlen             |
|            | 0314/23        | kivett, szabadtéri tároló                           | 2085,6                  | beépítetlen             |
|            | 0314/24        | kivett, szabadtéri takarmánytároló                  | 8001,4                  | beépítetlen             |



**2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

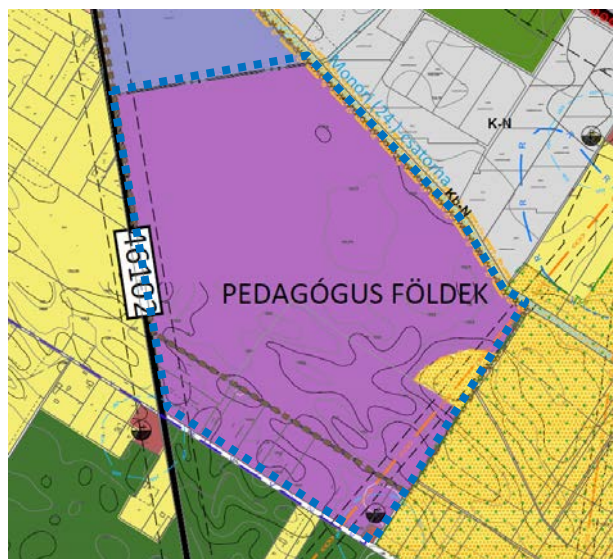
A településrendezési eszközök a 2. számú módosítással érintett területet általános gazdasági területként, Gá1 övezetként, illetve a 7526/2 hrsz-ú telek keleti részén általános mezőgazdasági területként, Má5 övezetként szabályozzák. Az általános gazdasági területekről a HÉSZ 36/A.§ (1)-(4) bekezdés rendelkezik. A Gá1 építési övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A Gá1 építési övezetben elhelyezhető az alábbi fő rendeltetésű épület: környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú; kereskedelmi, szolgáltató; igazgatási, iroda; raktár; illetve az ezeket a rendeltetéseket kiszolgáló; sport rendeltetési egységet tartalmazhat. Gá1 építési övezetben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el. Az övezetben a közművesítettség mértéke részleges.

Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető, illetve az elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

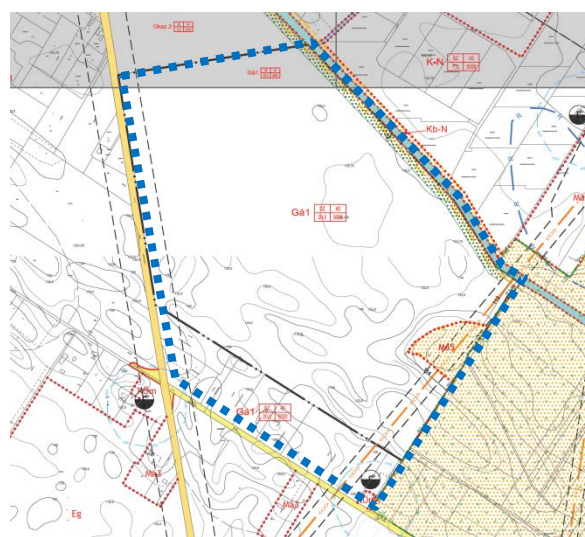
A Gá1 övezet telekalakítási és beépítési paraméterei az alábbiak:

| 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 (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gá1                 | SZ            | 5000                                                                | 50                                                           | 40                                              | 40                                                                | 20,0                                              | 25                                |

Az általános mezőgazdasági területekről a HÉSZ 49.§ (1) bekezdés rendelkezik. A Má5 övezetről pedig a HÉSZ 49.§ (22) bekezdés tartalmaz előírást, mely szerint az övezetben épület nem helyezhető el.



**Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata**



**Hatályos szabályozási tervlap (SZT-II) kivágata**

A 2. számú módosítással érintett területet több korlátozás érinti. A 46102 j. út védőtávolsága érinti a 7526/2, 0314/20 és 0314/22 hrsz-ú telek nyugati oldalát. A 7526/2 hrsz-ú telek északkeleti oldalát 20 m széles sávban a telek be nem építhető része és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója, illetve ennek a teleknek a délkeleti részén a 132 kV-os villamosenergia szállítóvezeték és védőtávolsága halad keresztül, továbbá a telek ezen részén is érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe.

A 132 kV-os villamosenergia szállítóvezeték és védőtávolsága érinti továbbá a 0314/14 hrsz-ú telket is érinti. A vízbázis külső védőövezet területe érinti a 0314/14, 0314/15 és 0314/20 hrsz-ú telkeket.



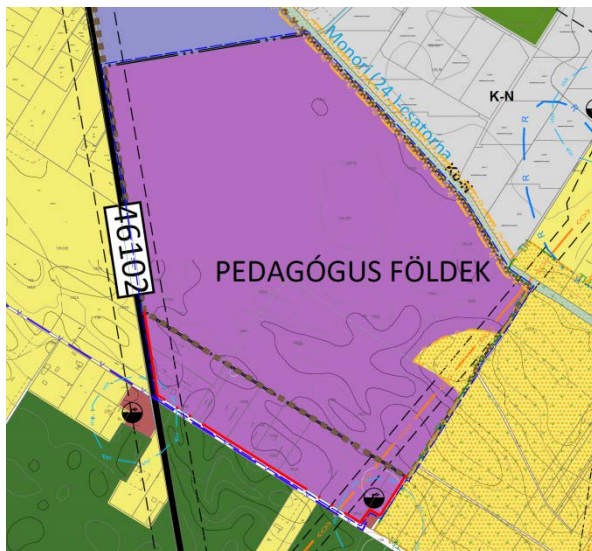
## 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A CEVA-Phylaxia Zrt. az 50 ha-os telephelyét fejleszti. Jelen módosításban a fejlesztési cél a 0314/13-/15, 0314/20, 0314/22-/24 telkek belterületbe vonása, illetve a 7526/2 hrsz-ú ingatlan nyugati szélén közlekedési terület szabályozása. A belterületbe vonáshoz szükséges a szabályozási tervlapot és a településszerkezeti tervlapot módosítani. A 7526/2 hrsz-ú telken a közlekedési terület szabályozását, pontosabban a 46102. jelű Monor-Csévharaszt bekötő út mellett az érintett telken útcsatlakozás kialakítását és csapadékvíz elvezetését tervezik, melyhez a szabályozási tervlap módosítására van szükség. Ehhez az útcsatlakozáshoz elkészült tervet a 2. melléklet tartalmazza.

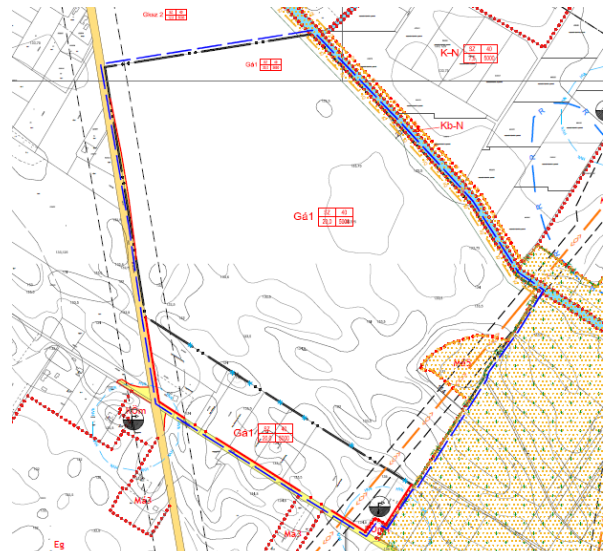
## 2.3. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosításhoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása szükséges. A 0314/12, 0314/13, 0314/14, 0314/15, 0314/20, 0314/22, 0314/23 és 0314/24 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonását tervezik, így a szabályozási tervlapon, illetve a településszerkezeti tervlapon is módosítani szükséges a tervezett belterület határát.

Továbbá, a 7526/2 hrsz-ú telek nyugati szélén közlekedési terület kiszabályozása történik. A 46102. jelű Monor-Csévharaszt bekötő út mellett az érintett telken útcsatlakozás kialakítását és csapadékvíz elvezetését tervezik, melyhez a szabályozási tervlap módosítása szükséges. Az újonnan kiszabályozott közlekedési területről részletes leírást a 10. *Közlekedési javaslat* c. fejezet tartalmaz.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-II, SZT-11, SZT-12) kivágata

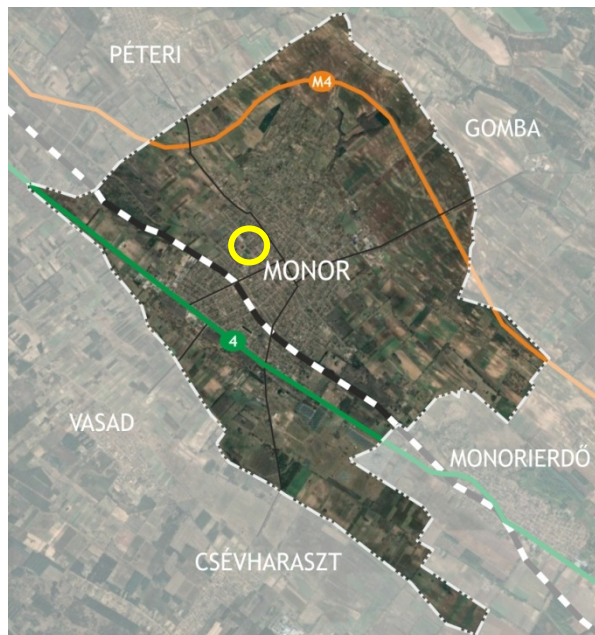


### 3. 5835 ÉS 5836 HRSZ-Ú INGATLANOK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

#### 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

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

Monor belterületének nyugati részén, a Beáta u. – Zólyom u. – Somogyi Béla u. - Krúdy utca által határolt tömb északnyugati részén elhelyezkedő 5835 és 5836 hrsz-ú telkeit érinti a 3. számú módosítással érintett terület, mely összesen 1544,9 m<sup>2</sup>. Mindkét ingatlan jelenleg beépítetlen, gyeperes terület, mely környezetében kertesi családi házas területek találhatók. Könnyen megközelíthető több irányból. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.



Módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen



3. számú módosítással érintett terület  
(Forrás: maps.google.hu)

##### 3.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységként, Lke3 építési övezetként jelölik. A kertvárosias építési övezet általános előírásait a HÉSZ 31. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza. A HÉSZ 31.§ (10)-(11) bekezdése alapján az 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. Az Lke3 építési övezet építési telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, kivéve, ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület és négy lakás helyezhető el.

Lke3 építési övezet telkein a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők:

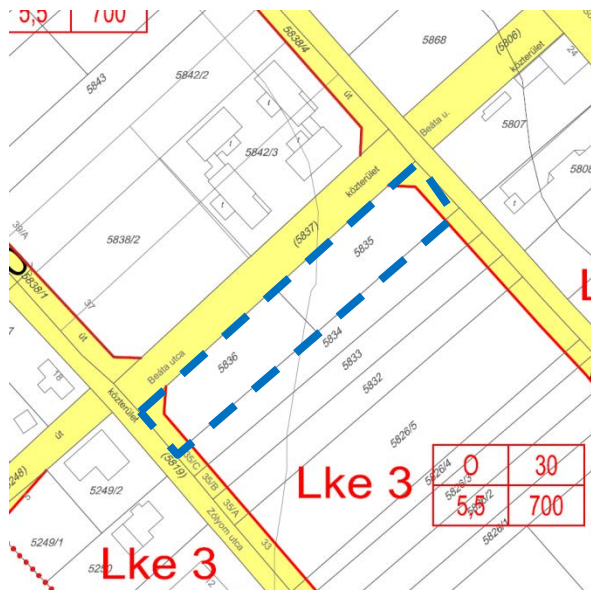
| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lke3                | O             | 700                                                                 | 16                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,5                                               | 50                                |

A szabályozási tervlapon az 5836 hrsz-ú telek délnyugati szélén 82 m<sup>2</sup>-en, illetve az 5835 hrsz-ú telek északkeleti részén 90 m<sup>2</sup>-en közlekedési terület van kiszabályozva.





Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata

### 3.2. FEJLESZTÉSI CÉL

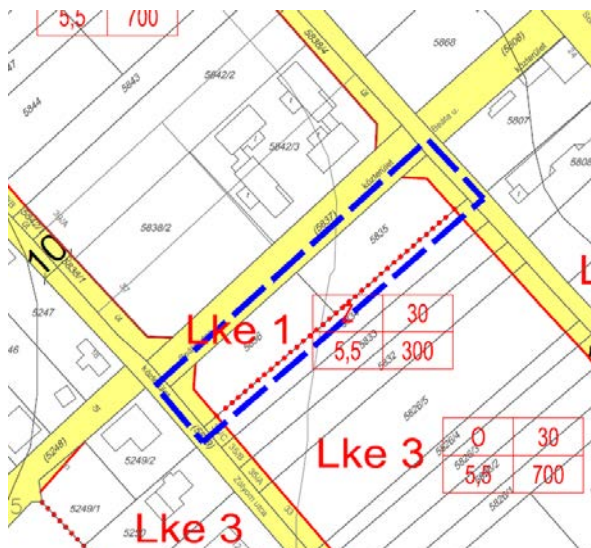
A 3. számú módosítással érintett terület szomszédos telkén megvalósult magán egészségház épülete negatívan befolyásolja a módosítással érintett telkek eladhatóságát a jelenlegi övezet építési paramétereivel, mivel az új egészségház épülete a módosítással érintett terület keleti oldalán hosszán egy összefüggő tűzfalat képez. Így a fejlesztési cél egy kedvező szabályozás meghatározása. A cél megvalósítása érdekében egy olyan kertvárosias lakóterület övezetében való átsorolásra van szükség, mely lehetővé teszi a sorházas beépítést. Az önkormányzat az ingatlant 3-4 db telekké szeretné osztani, ahol a jelenleg hatályos beépítési paraméterekkel sorházas beépítés jöhet létre. A fejlesztési cél eléréséhez a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

### 3.3. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett 5835 és 5836 hrsz-ú telkek területfelhasználási egysége nem változik, csak a szabályozási tervlap módosítása szükséges. Monor övezeti rendszerét vizsgálva a fejlesztés megvalósításához az Lke1 építési övezet telekalakítási és paraméterei megfelelőek lehetnek. Ennek okán a módosítással érintett terület Lke 3 jelű építési övezetből Lke 1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

A HÉSZ jelen módosítása során Lke1 építési övezetben 800 m<sup>2</sup> alatti telken 1 rendeltetési egység helyezhető el.

Az Lke1 övezet telekalakítási és beépítési paraméterek a következők:



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata

| 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 (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lke1                | Z             | 300                                                                 | 10                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,5                                               | 50                                |



## 4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK

Jelen fejezet az egyéb Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosításait tartalmazza, melyek az Önkormányzat kérésére módosulnak a város fejlesztési irányát szem előtt tartva. A HÉSZ elfogadása óta, a gyakorlati alkalmazása során néhány javítás, pontosítási igény merült fel, továbbá néhány esetben szigorítani szeretnének (főépületszám, rendeltetési egység száma) az előírásokon.

Monor Város Önkormányzata a 401/2023. (IX.21.) KT határozatában a HÉSZ 10.§ (1) bekezdésre javaslatot írt elő az életszerű módosításhoz. A hatályos előírás a következő:

*10. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.*

A HÉSZ használata során a telekalakításra vonatkozó előírások pontosítása vált szükségessé. A HÉSZ az alábbi előírásra módosul:

*10. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.*

A 378/2024. (IX.19.) KT határozatban a Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendeletét az alábbi tervezési programnak megfelelően módosítja:

- Telekalakítás során új fekvő telek nem jöhet létre
- ~~A telken előírt mértékű zöldfelület területébe a műanyag gyepráccsal kialakított felületek nem vehetők figyelembe<sup>1</sup>~~
- ~~Zöldfelületen és előkertben gépjármű parkoló nem létesíthető<sup>2</sup>~~
- Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetésű épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki<sup>3</sup>
- ~~Kertvárosias és falusias lakóterületen a teljes beépítettség csak gépjármű, kerékpár és kerti tároló mellékrendeltetés épületén belüli, vagy mellékrendeltetésű épületben történő elhelyezése esetén használható ki<sup>4</sup>~~

A 378/2024. (IX.19.) határozatban foglaltak szerint a HÉSZ 10.§ az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

*10.§ (10) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre fekvő telek.*

---

<sup>1</sup> A 206/2025. (V.15.) KT határozattal a kérés törlésre került, így módosítás nem történik.

<sup>2</sup> A 206/2025. (V.15.) KT határozattal a kérés törlésre került, így módosítás nem történik.

<sup>3</sup> A 206/2025. (V.15.) KT határozatban a kérés kiegészítésre került: Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.

<sup>4</sup> A 206/2025. (V.15.) KT határozattal a kérés törlésre került, így módosítás nem történik.



A 260/2023. (V.25.), a 378/2024. (IX.19.) és a 206/2025. (V.15.) határozatban foglaltak a kertvárosias és falusias lakóterületen egységes szabályozás kerül meghatározásra:

| HÉSZ joghely                    | Hatályos HÉSZ előírás főépületszáma                                                                                                                                 | Hatályos HÉSZ előírás lakó rendeltetésre           | ÖK. határozat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tervezett HÉSZ előírás főépületszáma | Tervezett HÉSZ előírás lakó rendeltetésre | Tervezett HÉSZ előírás rendeltetési egységre                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET</b> |                                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |                                           |                                                                                      |
| 31.§ (8) <b>Lke1</b>            | 1 főépület                                                                                                                                                          | legfeljebb 6 lakás helyezhető el                   | 378/2024. (IX.19.) KT határozat<br>„Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetési épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 főrendeltetési épület              | -                                         | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret<br>alatt 1 rendeltetési egység |
| 31.§ (9) <b>Lke2</b>            | 1 főépület                                                                                                                                                          | -                                                  | 206/2025. (V.15.) KT határozatban<br>„ Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 főrendeltetési épület              | -                                         | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret<br>alatt 1 rendeltetési egység |
| 31.§ (11) <b>Lke3</b>           | 1 főépület<br><br>2 főépület<br>ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, | 2 lakás helyezhető el<br><br>4 lakás helyezhető el | 260/2023. (V.25.) KT határozat<br>„... az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb akkor is 1 főépületet lehet elhelyezni”<br><br>378/2024. (IX.19.) KT határozat<br>„Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetési épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki.”<br><br>206/2025. (V.15.) KT határozatban<br>„ Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.” | 1 főrendeltetési épület              | -                                         | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret<br>alatt 1 rendeltetési egység |
| 31.§ (11a) <b>Lke3*</b>         | -                                                                                                                                                                   | legfeljebb 8 lakás                                 | 378/2024. (IX.19.) KT határozat<br>„Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetési épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki.”<br><br>206/2025. (V.15.) KT határozatban<br>„ Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.”                                                                                                                                                                                                                       | 1 főrendeltetési épület              | legfeljebb 8 lakás                        | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret<br>alatt 1 rendeltetési egység |



| HÉSZ joghely                                                                    | Hatályos HÉSZ előírás főépületszáma                                                                                                                                             | Hatályos HÉSZ előírás lakó rendeltetésre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ÖK. határozat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tervezett HÉSZ előírás főépületszáma | Tervezett HÉSZ előírás lakó rendeltetésre | Tervezett HÉSZ előírás rendeltetési egységre                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 31.§ (12) <b>Lke4</b>                                                           | 1 főépület<br><br>2 főépület<br>ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb              | 1 lakás helyezhető el<br><br>2 lakás helyezhető el<br>ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb<br><br>4 lakás helyezhető el<br>ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb. | 260/2023. (V.25.) KT határozat<br>„... az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb akkor is 1 főépületet lehet elhelyezni”<br><br>378/2024. (IX.19.) KT határozat<br>„Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetésű épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki.”<br><br>206/2025. (V.15.) KT határozatban<br>„ Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.” | 1 főrendeltetésű épület              | -                                         | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret alatt 1 rendeltetési egység |
| 31.§ (13) <b>Lke5</b>                                                           | -                                                                                                                                                                               | 1 lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 378/2024. (IX.19.) KT határozat<br>„Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetésű épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki.”<br><br>206/2025. (V.15.) KT határozatban<br>„ Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.”                                                                                                                                                                                                                       | 1 főrendeltetésű épület              | 1 lakás                                   | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret alatt 1 rendeltetési egység |
| <b>FALUSIAS LAKÓTERÜLET</b>                                                     |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |                                           |                                                                                   |
| 32.§ (4)-(5) <b>Falusias lakóterület</b><br>építési övezeteinek építési telkein | 1 főépület helyezhető el amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, 2 főépület | legfeljebb 2 lakás helyezhető el.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 378/2024. (IX.19.) KT határozat<br>„Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetésű épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki.”<br><br>206/2025. (V.15.) KT határozatban<br>„ Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.”                                                                                                                                                                                                                       | 1 főrendeltetésű épület              | -                                         | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret alatt 1 rendeltetési egység |
| 32.§ (11) <b>Lf4</b>                                                            |                                                                                                                                                                                 | 1 lakás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 főrendeltetésű épület              | 1 lakás                                   | 2 rendeltetési egység<br>800m <sup>2</sup> telekméret alatt 1 rendeltetési egység |



Az előző táblázatban bemutatott szabályozás érvényesítéséhez a HÉSZ az alábbiak szerint módosul:

**31.§ (7a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 1 főépület helyezhető el, melyben**

**a) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 rendeltetési egység,**

**b) 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb 2 rendeltetési egység**

**alakítható ki, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik.**

Kertvárosias lakóterületen 5 db építési övezet található, melyben a módosítást követően kizárólag Lke3\* és Lke5 építési övezetben határozza meg az elhelyezhető lakások számát. Lke3\* építési övezet építési telkein legfeljebb 8 lakás helyezhető el. Lke5 építési övezetben kizárólag 1 lakás létesíthető. Lke3\* építési övezetben önkormányzati visszajelzés alapján több épület elhelyezését is biztosítani szükséges. Ennek okán a HÉSZ 31.§ (11a) bekezdés is módosul, mely szerint Lke3\* építési övezet telkein több épület, de legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

**32.§ (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben 1 főépület helyezhető el, melyben**

**a) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 rendeltetési egység,**

**b) 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb 2 rendeltetési egység**

**alakítható ki, kivéve az Lf4 építési övezet telkét, ahol 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.**

Falusias lakóterületen 4 db építési övezet található, melyben a módosítást követően a HÉSZ kizárólag Lf4 építési övezetben határozza meg az elhelyezhető lakások számát. Lf4 építési övezetben kizárólag 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.

Ennek okán az építési övezetek eltérő szabályozásai hatályukat veszítik, melyek a következők:

~~31.§ (8) Lke1 építési övezet építési telkein kizárólag 1 főépület és legfeljebb 6 lakás helyezhető el.~~

~~31.§ (9) Lke2 építési övezet építési telkein kizárólag 1 főépület helyezhető el.~~

~~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.~~

~~31.§ (12) Lke4 építési övezet építési telkein egy főépület és egy lakás helyezhető el, kivéve:~~

~~a) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, két lakás helyezhető el;~~

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

~~32.§ (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.~~

## 5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

A településszerkezeti terv módosítása kizárólag 2. számú módosítással érintett terület esetében történik a 0314/12-15 és 0314/20-24 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonásának biztosítása érdekében. A 2. számú módosítással érintett terület esetében csupán a javasolt belterülethatár feltüntetése történik a településszerkezeti és szabályozási terven. Jelen módosítás során a településszerkezeti terv területfelhasználási egység rendszere nem módosul, így a fennmaradó módosítási szándékok a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelnek.

## 6. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

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



## 7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 7.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló beruházások a monori tájban nem okoznak változást.

Az 1. számú módosítással érintett terület a Strázsahegyen helyezkedik el, a Kékfrankos soron, a 9501/9 hrsz-ú ingatlanon. A módosítás során övezeti átsorolás történik Mk1 jelű övezetből egy új Mk2 jelű övezetbe, mely lehetővé teszi a vendéglátó tevékenység folytatását. Az érintett telken a Fecske pince üzemel, mely jelenleg is már folytat vendéglátással kapcsolatos tevékenységet, így ez a módosítás nem okoz változást a tájban.

A 2. számú módosítással érintett terület, belterület déli határán, a 46102 j. út mellett útsatlakozás és csapadék elvezetése kialakítása tervezett, illetve a 0314/13-/15, 0314/20, 0314/22-/24 telkek belterületbe vonása. Az utóbbi csak tervi jelölés (javasolt belterület határ kijelölés), mely nem okoz változást a tájban. Az útsatlakozás kialakítása pedig, mivel meglévő infrastruktúra mentén tervezett kialakítani, így a tájban nem okoz változást. Fontos a fejlesztés során figyelmet fordítani a természeti értékek védelmére, a környezeti hatások minimalizálására, illetve a megfelelő növényzettel való takarásra.

A 3. számú módosítással érintett terület a Beáta utca mentén az 5835 és 5836 hrsz-ú telkeken helyezkedik el. A hatályos tervek az érintett területet jelenleg is kertvárosias lakóterületként jelölik. A módosítás során Lke3 jelű övezetből Lke1 jelű övezetbe kerül át, hogy lehetővé tegye a zárt sorú beépítést, ezáltal egy kedvező szabályozást biztosítva a későbbi beépítésre. A módosítással érintett terület jelenleg gyepvel borított beépítetlen telkek, melyeken értékesebb növényállomány nem található, eddig is beépítésre szánt területként voltak jelölve, illetve a környezetük is beépült, így ez a módosítás sem okoz jelentős változást a tájban.

Monor város területének délkeleti részét érinti a MvM rendeletben rögzített Országos tájképvédelmi terület, mely azonban módosítással érintett területeket nem érinti, azonban a 2. számú módosítással érintett terület szomszédságában helyezkedik el.

### 7.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

#### 7.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM

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

#### 7.2.2. 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 közül a 2. számú módosítással érintett terület érinti az ökológiai folyosó övezetét a 7626/2 hrsz-ú telek keleti részén közel egy hektáron. Azonban az ingatlan ezen része beépítetlen, a területen 132 kV-os vezeték halad keresztül, s jelen módosítás során ezt a területet nem érinti módosítás.

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

A település környezet természetes elemeinek védelméről 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 a helyi jelentőségű táji és természeti értékek területét nem érintik.

## 8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

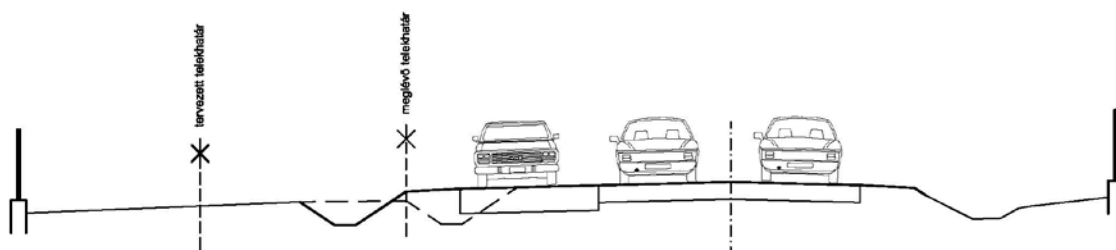
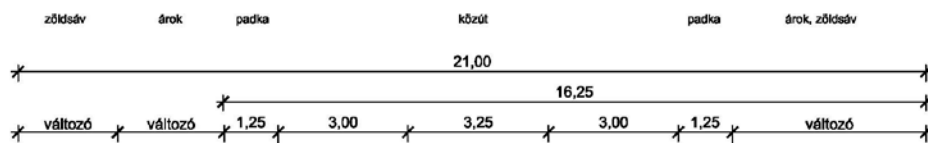
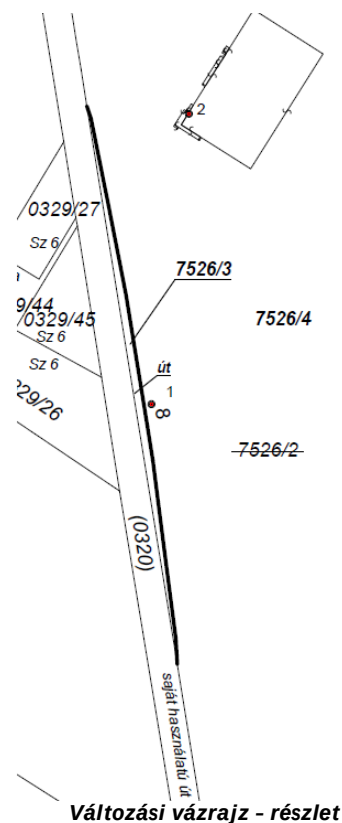
A településrendezési eszközök módosítása során a módosítási szándékok közül a 2. számú módosítással érintett terület érinti Monor közlekedéshálózatát. A módosítással érintett terület a 46102 j. Monor – Csepvaraszt bekötő út szelvényezés szerinti bal oldalán található, Monor külterületén. Az érintett útszakasz jelenleg 2 x 1 forgalmi sávossal kialakítású, melynek 2+785 km szelvényében a bal oldalon a CEVA-Phylaxia Zrt. telephelyéhez vezető egyszerű útsatlakozás található. Az út környezetében közvilágítás, gyalogos járda, kerékpárút nem került kiépítésre. Az út nyíltárkos csapadékvíz elvezetéssel rendelkezik.



A telephely bővítésével járó forgalomművekedés a behajtó járműosztályozós csomóponttá átépítését igényli. A tervezett útépitési beavatkozás egyesített engedélyezési-és kiviteli terveit a Makadám 2000 Úttervező Mérnöki Iroda Kft. készítette (2. melléklet).

A tervezett csomópontban a Monor felől érkező irányból a telephely területére balra kanyarodni szándékozók 20 méter hosszú felállási sávval rendelkező önálló balra kanyarodó sávot kapnak, a telephelyről balra kikanyarodók közlekedését pedig 20 méter hosszú felállási szakasszal rendelkező felálló-befogadó sáv segíti. A csomópont geometriai kialakíthatósága érdekében az útpálya kiszélesítésre kerül, ezzel együtt az útpadka és a vízelvezető árok is korrekcióra kerül. A tervezett beavatkozás az út 4,75 méteres szélesítésével válik megépíthetővé a szelvényezés szerinti bal oldalon, mely szélesítés biztosítása érdekében a csomópontban a telephely 7526/2 helyrajzi számú területéből ennek megfelelő sáv kerül kisajátításra. A kisajátítási határt az úthoz tartozó közúti terület is leköveti. A szabályozási terven a kisajátítási határvonal került feltüntetésre szabályozási vonalként.

A 64102 j. út mintakeresztmetszelve a csomópont területén az alábbi ábrán látható



146102 j. út mintakeresztmetszelve a tervezett csomópontban

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály, Ütügyi Osztály a PE/ÚT/1516-19/2023. ügyiratszámú levelében Monor 7526/2 hrsz-ú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. j. 2+785 km szelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozó csomópont építését engedélyezte.

## 9. 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 közül a 2. számú módosítással érintett 7526/2 hrsz-ú telek északkeleti szélén, de már a módosítással érintett területen kívül, a Monori 24. számú csatorna halad el közel 670 m hosszúságban. Az érintett telek másik felén kerül közlekedési terület kiszabályozásra, mely a csatornától megközelítőleg 500 m-re fekszik, így arra várhatóan nincs hatással a fejlesztés.

A 3. számú módosítással érintett terület közelében a Gyáli I. főcsatorna található kb. 150 m távolságra. A fejlesztéseknél fontos a megfelelő technológia használata, mely megakadályozza a szennyvezetékek bejutását a talajvízbe, illetve későbbi beépítések esetén a keletkező szennyvíz elvezetéséről gondoskodni szükséges.

A többi módosítással érintett terület nem érintik Monor város csatornáit, illetve nem ezek közelében fekszenek, így a fejlesztések azokra nincsenek hatással.

### 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, a 2. számú módosítással érintett terület jár építkezéssel, illetve a későbbiekben a 3. számú módosítással érintett terület is. A 2. számú módosítással érintett terület fejlesztése járhat megnövekedett gépjárműforgalommal, mivel a 46102 j. út mellett útsatlakozás kialakítása tervezett, így a jövőben megnövekedő légszennyezéssel lehet 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.

### 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. Egyedül a 2. számú módosítással érintett területen léphet fel hosszabb távon a megnövekedett forgalomból, illetve a végzett tevékenységből adódóan.

## 10. 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 terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Monor Város Önkormányzat a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés készítése nem vált szükségessé a dokumentációban szereplő módosításokkal kapcsolatban.



**MELLÉKLETEK**



## 1. MELLÉKLET: VONATKOZÓ HATÁROZATOK

### 260/2023. (V.25.) KT határozat

#### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. május 25-én megtartott rendkívüli, nyílt üléséről.

Tárgy: HÉSZ módosító javaslat megtárgyalása

Előadó: Darázs Kálmán polgármester

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

#### 260/2023. (V. 25.) KT határozat

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Monor Város Szabályozási Tervéről (SZT) és Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 23/2007. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 31.§ (11) a)- és (12) b) bekezdését úgy módosítja, hogy ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, akkor is csak 1 főépületet lehet elhelyezni.

Határidő: azonnal

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

K.m.f.

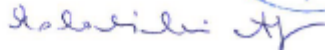
Darázs Kálmán sk.  
polgármester

Csuzi Szabolcs sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Urbán Hajnalka sk.  
jegyző

Juhász László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles: 

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



**196/2024. (V.6.) KT határozat****JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Készült:** Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. május 16-án megtartott soros, nyílt üléséről.

**Tárgy:** Monor településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv) 12. sz. módosításával kapcsolatos döntések meghozatala, illetve tájékoztatás a 12. sz. módosítás tervezési programjáról

**Előadó:** Darázsi Kálmán polgármester

**Szavazás:** a Képviselő-testület 11 igen – egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**196/2024. (V. 16.) KT határozat**

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Helyi Építési Szabályzatát az előterjesztésben szereplő tervezési programmal, egyszerűsített eljárásban módosítja.

A tervezés során kialakult szakmai javaslatok a munkacsoporttal történő egyeztetést követően kerülnek be a módosító tervezetbe és jóváhagyásra a Képviselő-testület elé.

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Helyi Építési Szabályzatát a 158/2024.(IV.24.) sz. határozatának megfelelően, a 9501/9 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó övezeti szabályozást egyszerűsített eljárásban módosítja.

Felhívja a jegyzőt, hogy az elfogadott tervezési programmal kapcsolatosan kérjen be a Völgyzugoly Műhely kft-től árajánlatot a HÉSZ 12. számú módosítására.

**Határidő:** azonnal

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

K.m.f.

Darázsi Kálmán sk.  
polgármester

Burján Tibor sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Urbán Hajnalka sk.  
jegyző

Sinkovicz László 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



**377/2024. (IX.19.) KT határozat****JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. szeptember 19-én megtartott soros, nyílt üléséről.

Tárgy: Monor, Településrendezési eszközök 11. sz. módosításra vonatkozó döntések meghozatala

Előadó: Darázsi Kálmán polgármester

Szavazás: a Képviselő-testület 12 igen - egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**377/2024. (IX. 19.) KT határozat**

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Fecske András Monor, 9501/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó HÉSZ módosítási kérelméről szóló 196/2024. (V. 16.) KT határozatát akként módosítja, hogy az egyeztetést nem egyszerűsített, hanem teljes eljárásban, a 12. sz. módosítás keretében hajtja végre.

Határidő: azonnal

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

K.m.f.

Darázsi Kálmán sk.  
polgármester

Barna Attila sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Urbán Hajnalka sk.  
jegyző

Róth Artúr 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



**378/2024. (IX.19.) KT határozat**

**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. szeptember 19-én megtartott soros, nyílt üléséről.

Tárgy: Monor, Településrendezési eszközök 12. sz. módosításra vonatkozó döntések meghozatala

Előadó: Darázsi Kálmán polgármester

**Szavazás: a Képviselő-testület 12 igen - egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozta:**

**378/2024. (IX. 19.) KT határozat**

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendeletét az alábbi tervezési programnak megfelelően módosítja:

- Az általános mezőgazdasági területek esetében legyen lehetőség az egyedi szennyvíztisztító kisberendezés közműpótló berendezések létesítésére.
- A kertés mezőgazdasági területeken kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló építésére legyen lehetőség.
- Az ipari, a kereskedelmi-szolgáltató és az általános gazdasági területeken egyedi, vízjogi engedéllyel létrejövő szennyvízkezelési megoldásra legyen lehetőség.
- Kertvárosias és falusias lakóterületen, ahol a területen van kiépített szennyvíz-elvezetés, de a közműszolgáltató nyilatkozata szerint a bekötésre a kapacitás hiánya miatt nincs mód, ott legyen lehetőség, átmeneti jelleggel, zártrendszerű szennyvíztároló közműpótló építésére, ebben az esetben csak egy lakást lehet kialakítani zárt szennyvíztárolóval, továbbá ha engedik a biológiai szennyvíztisztítók építését, akkor itt is kettő lakás lehet maximum, és meg kell vizsgálni, hogy milyen külön feltételeket szabjanak.
- A telekalakítás során új fekvő telek nem jöhet létre.
- A telken előírt mértékű zöldfelület területébe műanyag gyepráccsal kialakított felület nem vehető figyelembe.
- Zöldfelületen és az előkertben gépjármű parkoló nem helyezhető el.
- Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb egy főrendeltetésű épület helyezhető el és ebben maximum két rendeltetési egység alakítható ki.
- Kertvárosias és falusias lakóterületen a teljes beépítettség csak gépjármű, kerékpár és kerti tároló mellékrendeltetés épületen belüli, vagy mellékrendeltetésű épületben történő elhelyezése esetén használható ki.

Az egyeztetést teljes eljárás keretében hajtja végre.

Felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására és a véleményezés lefolytatására.

Határidő: azonnal

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

K.m.f.

Darázsi Kálmán sk.  
polgármester

dr. Urbán Hajnalka sk.  
jegyző

Barna Attila sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

Róth Artúr sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő



**444/2024. (X.17.) KT határozat**

**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Készült:** Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. október 17-én megtartott soros, nyílt üléséről.

**Tárgy:** Monor TRE 12. sz. módosításával kapcsolatos döntések (árajánlat elfogadása)

**Előadó:** Darázsi Kálmán polgármester

**Szavazás: a Képviselő-testület 10 igen – egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozta:**

**444/2024. (X. 17.) KT határozat**

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy azzal a kitéttel fogadja el Völgyzugoly Műhely Kft. tervező árajánlatát, hogy a Fecske pince telkét (hrsz.: 9501/9) olyan beépítésre nem szánt terület-, terület-felhasználási egységbe és ezen belül olyan övezetbe kell átsorolni, ahol a vendéglátó tevékenység folytatható, a kialakult beépítettség fenntartható, és nincs, vagy csak a telek adottságainak megfelelő mértékű szőlő-gyümölcs telepítési-művelési kötelezettség van. A tervezési díj forrása a működési tartalék.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Darázsi Kálmán polgármester  
dr. Urbán Hajnalka jegyző  
Prikrliné Hargas Éva irodavezető  
Gubán Sándor főépítész  
Orosházi Tamás ügyintéző

Darázsi Kálmán sk.  
polgármester

Csuzi Szabolcs sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Urbán Hajnalka sk.  
jegyző

Dessewffy Andor 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



206/2025. (V.15.) Kt határozat

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Készült:** Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. május 15-én megtartott soros, nyílt üléséről.

**Tárgy:** Településrendezési eszközök 12. sz. módosításával kapcsolatos – egyeztetések során felmerült - kérdések rendezése, döntések meghozatala

**Előadó:** Darázsi Kálmán polgármester

**Szavazás: a Képviselő-testület 11 igen – egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozta:**

**206/2025. (V. 15.) KT határozat**

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési eszközök 12. sz. módosításával kapcsolatos 378/2024. (IX. 19.) KT határozatot az alábbiak szerint módosítja:

- Kerüljön törlésre az „A telken előírt mértékű zöldfelület területébe műanyag gyeppráccsal kialakított felület nem vehető figyelembe.” bekezdés.
- Kerüljön törlésre a „Zöldfelületen és az előkertben gépjármű parkoló nem helyezhető el.” bekezdés.
- Kerüljön törlésre a „Kertvárosias és falusias lakóterületen a teljes beépítettség csak gépjármű, kerékpár és kerti tároló mellékkrendeltetés épületen belüli, vagy mellékkrendeltetésű épületben történő elhelyezése esetén használható ki.” bekezdés.
- „Az egyeztetést teljes eljárás keretében hajtja végre.” szöveg helyett „Az egyeztetést egyszerűsített eljárás keretében hajtja végre.” szöveg kerüljön.

A Bizottság javasolja továbbá a Képviselő-testületnek, hogy a Kertvárosias és falusias lakóterületen lévő 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű építési telkeken csak 1 rendeltetési egység legyen elhelyezhető.

**Határidő:** azonnal

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

K.m.f.

Darázsi Kálmán sk.  
polgármester

Sinkovics László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő



dr. Urbán Hajnalka sk.  
jegyző

Balog Imre sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

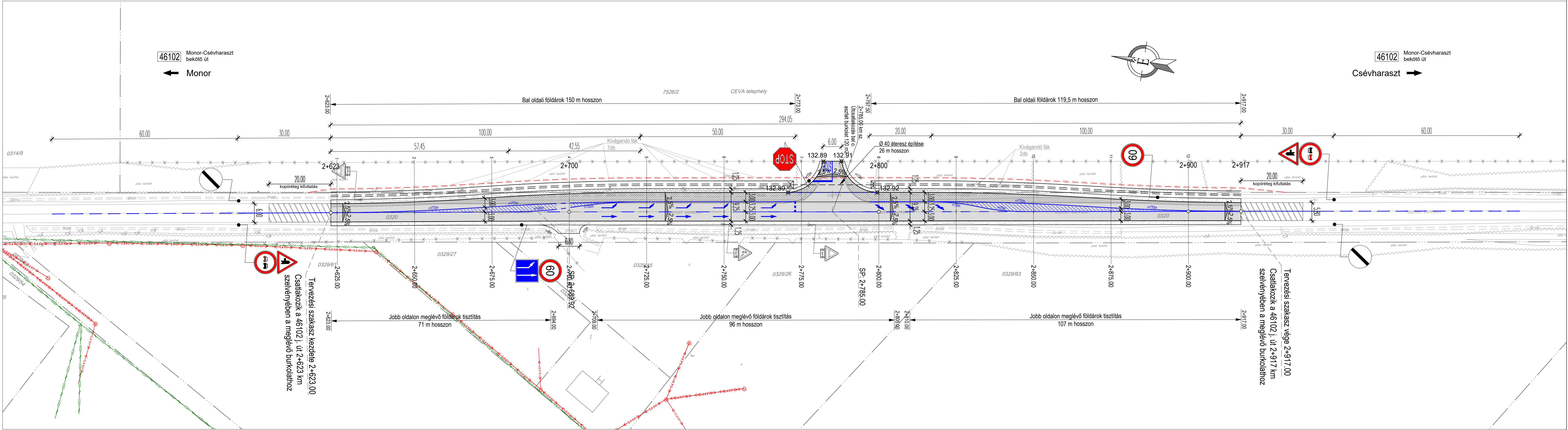
A kivonat hiteles:

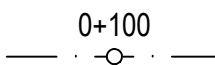
A kivonatot kapja: Darázsi Kálmán polgármester  
dr. Urbán Hajnalka jegyző  
dr. Ugrin Dániel aljegyző  
Orosházi Szabolcs ügyintéző  
Képviselő-testületi irattár



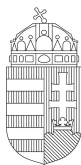
**2. MELLÉKLET****2. számú módosítással érintett terület - útcsatlakozáshoz készült terv**





| JELMAGYARÁZAT                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tervezett                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                          |
|        | Burkolatszél                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Tengely                                                                                                                                  |
|        | Földrészlehatár                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Burkolatszél                                                                                                                             |
|        | Kerítés                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Padka (Koronaél)                                                                                                                         |
|        | Elektromos szabadvezeték KIF (MVM Démász Áramhálózati Kft.)                                                                                                                                                                                                                |  | Aszfalt burkolat megerősítés                                                                                                             |
|        | Hírközlési légkábel (Vodafone)                                                                                                                                                                                                                                             |  | Burkolat szélesítés / új pályaszerkezet                                                                                                  |
|        | Közműadatok: E-közmű tervezés támogatásból                                                                                                                                                                                                                                 |  | Kopórétg kifuttatás                                                                                                                      |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Stabilizált padka (20 cm M22)                                                                                                            |
| A terv adatai EOV rendszerben vannak és EOMA alapszintre vonatkoznak.                     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                          |
| Megrendelő:                                                                               | <div><div>CEVA-PHYLAXIA OLTÓANYAGTERMELŐ Zrt.<br/>1107 Budapest, Szállás u. 5.</div></div>                                                                                              |                                                                                     |                                                                                                                                          |
| Projekt neve:                                                                             | CEVA-Phylaxia Zrt. új 50 ha-os telephelyének fejlesztése Monor, 7526/2 hrsz. alatt a 46102 j. Monor-Csévharaszt bekötő út mellett                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                                                                          |
| Generáltervező:                                                                           | <div><div><div>Szekeres Attila<br/>okl. építészmérnök E 01-0371</div></div><div>Mobil: +36 70 586 99 66<br/>e-mail: info@ceva2.hu<br/>Iroda: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 13.</div></div> |                                                                                     |                                                                                                                                          |
| Terv tárgya:                                                                              | Monor, 7526/2 hrsz. CEVA-Phylaxia Zrt. útsatlakozás kialakítása                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                          |
| Szakág:                                                                                   | ÚTÉPÍTÉS                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                                                                          |
| Szaktervező:                                                                              | <div><div>IRODA, POSTACÍM: 6172 Sziget, Zoltán Gy. út 13.<br/>SZÉKHELY: 6172 Sziget, Zoltán Gy. út 13.</div></div>                                                                      |                                                                                     | Tervszám:<br>336/2023                                                                                                                    |
| Tervfázis:                                                                                | EGYESÍTETT TERV                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     | Feladós tervező:<br><br>Kácsor András<br>KE-K 16-0082 |
| Megnevezés:                                                                               | ÚTÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     | Tervező:<br><br>Pozsgai István<br>KE-K 01-17957      |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     | Tervező:<br><br>Csamangó Attila                     |
| Dátum:                                                                                    | 2023.04.28.                                                                                                                                                                                                                                                                | Méretarány:                                                                         | M=1:500                                                                                                                                  |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rajtszám:                                                                           | U-02                                                                                                                                     |
| Ez a terv a Makadám 2000 Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                          |





## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/UT/1516-19/2023.  
Előzményi ügyiratszám: -  
Ügyintéző: Helméczy Károly/MUGy  
Telefon: (1) 460-2293

Tárgy: Monor 7526/2 hrsz.-ú ingatlan  
útsatlakozásánál, a 46102. j. út 2+785 km  
szelvényében önálló balra kanyarodó sávval  
kiépülő járműosztályozós csomópont utépítési  
engedélyezése  
Hivatkozási szám: -  
Melléklet: -

### **Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Kérelmező ügyfél neve: Ceva-Phylaxia Zrt. (1107 Budapest, Szállás utca 5.)

## **H A T Á R O Z A T**

**Ceva-Phylaxia Zrt.** (1107 Budapest, Szállás utca 5.), mint **Építető megbízásából** építési engedélyt kért a MAKADÁM 2000 Kft. (6725 Szeged, Láva utca 9. 1. em. 4. ajtó), mint Tervező 336/2023-2 számú kérelmében „**MONOR, 7526/2 HRSZ. CEVA-PHYLAXIA ZRT. ÚTCSATLAKOZÁS KIALAKÍTÁSA**” tárgyban, a kérelem mellékleteként benyújtott a Tervező által készített 336/2023. számú tervdokumentációra.

A kérelem mellékleteként benyújtott tervdokumentáció, a szakhatóságok és szakvéleményezők állásfoglalásai, szakvéleményei, illetve nyilatkozatai, az út- és közműkezelők és egyéb nyomvonalas építmények üzemeltetőinek nyilatkozatai alapján az eljárás keretében a következő döntést hoztam:

A fenti tárgyban előterjesztett kérelemnek, annak és a rendelkezésemre álló dokumentumok érdemi vizsgálatát követően **helyt adok.**

**Monor 7526/2 hrsz.-ú ingatlan útsatlakozásánál, a 46102. j. út 2+785 km szelvényében  
önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont építését**

### **e n g e d é l y e z e m**

a kiviteli terv készítése és a létesítmény megvalósítása során betartandó alábbi előírásokkal és feltételekkel.

#### **1. Építető (Engedélyes), útkezelő:**

**1.1. Az építési engedély jogosultja és kötelezettje, az Építető: Magyar Közút Nonprofit Zrt.** (1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13.), az ÉKM KÖFÁT/4336-2/2023/KIF számú építetői kijelölése alapján

**1.2. A tervezett létesítmények kezelője: Magyar Közút Nonprofit Zrt.** (1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13.) és **Ceva-Phylaxia Zrt.** (1107 Budapest, Szállás utca 5.), a Magyar Közút Nonprofit Zrt. PES-2460/5/2023. számú közútkezelői hozzájárulásával és a Ceva-Phylaxia Zrt. 2023. október 4. napján kelt nyilatkozatával jóváhagyott kezelői lehatárolási terv szerint

#### **2. Az építés főbb jellemzői, létesítményjegyzék:**

**2.1. Önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont**

Az engedély a fenti építményre, úttartozékaira, vízelvezetési, valamint a megépítést követő forgalomtechnikai kialakítására vonatkozik.

#### **3. Az építés feltételei:**

A MAKADÁM 2000 Kft. (6725 Szeged, Láva utca 9. 1. em. 4. ajtó) által készített 2023. április keltezésű „**MONOR, 7526/2 HRSZ. CEVA-PHYLAXIA ZRT. ÚTÉPÍTÉSI EGYESÍTETT TERV**” elnevezésű 336/2023. számú engedélyezési tervdokumentáció szerint az alábbi részletes előírások betartásával kell megépíteni:

Közlekedésselügyi Főosztály

Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Komócsy u. 17.-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285 KRID: PMKH-KFUT (615366339)

E-mail: utugy@pest.gov.hu Web: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>



- 3.1. A tervezett létesítmények geometriai kialakítását, keresztmetszeti és hossz-szelvényi elrendezését, a beépítendő pályaszerkezet rétegrendjét a Tervező által készített 336/2023. számú engedélyezési tervdokumentáció szerint kell kialakítani. Ettől eltérni csak minimum azonos teherbírású, a kivitelezés megkezdésekor hatályos útügyi műszaki előírásoknak megfelelő típus pályaszerkezet alkalmazásával, vagy eltérési engedélyezési eljárás lefolytatásával szabad.
- 3.2. A meglévő szilárd burkolatú utak csatlakozásainál az új kopóréteget a meglévő aszfalt kopóréteg 4 cm mélységű előmarását követően, átlapolással kell csatlakoztatni a meglévő útburkolat szintjéhez.
- 3.3. Az építéssel érintett közművek aknafedlapjait és csapszekrényeit az utépítés során szintre kell emelni, (burkolaton, padkán egyaránt.) és az üzemeltetők előírása szerinti teherbírására kell cserélni.
- 3.4. A bontás, illetve építés során a 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltaknak megfelelően a tevékenységet a hulladékképződés megelőzésével, a keletkező hulladék hasznosításával, környezetkímélő ártalmatlanításával kell végezni. A bontás-építés munkálatainak során keletkezett hulladékok fajtáját, mennyiségét, szállítóját az építési naplóban vezetni kell.
- 3.5. A közúti létesítmény víztelenítését, valamint csapadékvíz-elvezetését a Tervező által készített 336/2023 számú engedélyezési tervdokumentáció szerint kell kialakítani, mely során a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35100/12270-4/2023.ált. számú 2023. október 7-én napján kelt szakhatósági állásfoglalásában foglaltakat – a lentebbiekben részletesen ismertetettek szerint – maradéktalanul figyelembe kell venni.
- 3.6. Engedélyes csak az építési engedélynek megfelelően az építéssel érintett területeken, mások birtokának háborítása nélkül építhet. Az engedély idegen terület igénybevételére nem jogosít. A kivitelezési munkák megkezdése előtt a létesítmény megvalósításával érintett területek feletti rendelkezési jogot az Engedélyes köteles megszerezni.
- 3.7. A kivitelezés megkezdésének feltétele, hogy az érintett kezelők által jóváhagyott, közös záradékával ellátott kezelői, üzemeltetői, tulajdonosi határokat bemutató lehatárolási terv rendelkezésre álljon.

#### 4. Szakhatóságok / Szakvéleményezők:

Az érintett szakhatóságok és szakvéleményezők az alábbiakban részletezett szakhatósági állásfoglalásokat, illetve szakvéleményeket adták, melyekben rögzített feltételek betartási kötelezettségét előírom.

- 4.1. **Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Főosztály** 13000/13123-2/2023. ált. ügyszámú 2023. szeptember 29-én kelt szakhatósági állásfoglalása:

*„A Pest Vármegyei Kormányhivatal megkereste a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányságot, mint közlekedésrendészeti ügyekben szakkérdések vizsgálatára kijelölt szakhatóságot. Szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából, a Monor, 7526/2 helyrajzi számú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. jelű út 2+785 kilométerszelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont utépítési engedélyezése ügyében.*

*Monor, 7526/2 helyrajzi számú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. jelű út 2+785 kilométerszelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont utépítés engedélyezéséhez szakhatóságként a közúti jelzések, forgalomtechnikai elemek és elhelyezésük közlekedésbiztonsági szempontból való megfelelőségének vizsgálata szakkérdésében a PE/UT/1516-2/2023. ügyiratszámra csatolt dokumentumok alapján*

*feltétel nélkül hozzájárulok.*

*Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény 55. § (4) bekezdése értelmében a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.*

*A Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság, mint szakhatóság közreműködése során eljárási költség nem merült fel. ”*

- 4.2. **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** 35100/12270-4/2023.ált. számú 2023. október 7-én kelt szakhatósági állásfoglalása:

*A Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.; a továbbiakban: Kérelmező hatóság) szakhatósági megkeresésére, a Fővárosi*



Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) az alábbi szakhatósági állásfoglalást adja:

A Ceva-Phylaxia Zrt. (1107 Budapest, Szállás utca 5.) meghatalmazása alapján eljáró MAKADÁM 2000 Kft. (6725 Szeged, Láma utca 9. 1. em. 4. ajtó) kérelmére indult eljárásban a Monor 7526/2 hrsz.-ú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. j. út 2+785 km szelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont építéséhez

vízügyi és vízvédelmi szempontok alapján az alábbi kikötésekkel hozzájárulok:

1. A tevékenység során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
2. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszíni- és felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
3. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
4. A tevékenység végzése során fellépő rendkívüli események (havária) bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét. Az esetlegesen bekövetkező felszíni-, felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződését a vízügyi hatóságra be kell jelenteni. Annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról az építető köteles gondoskodni.
5. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződétségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
6. A forgalomba helyezési engedély kérelemhez csatolni kell a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet, valamint a felelős műszaki vezető nyilatkozatát a csapadékvíz-elvezető rendszer megvalósulásáról.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az igazgatási szolgáltatási díj mértéke 14.000 Ft, amely megfizetésre került.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

- 4.3. **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** 14506-2/2023/h számú 2023. szeptember 27-én kelt szakhatósági állásfoglalása:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály (1141 Budapest Komócsy u. 17-19.) PE/UT/1516-2/2023. hivatkozási számon megküldött szakhatósági megkeresésére, a MAKADÁM 2000 Kft. (6725 Szeged, Láma utca 9. 1. em. 4. ajtó) által kérelmezett Monor, 7526/2 hrsz.-ú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. j. út 2+785 km szelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont utépítése tárgyában az alábbi szakhatósági állásfoglalást adom:

A beruházás megvalósításához

HOZZÁJÁRULOK.

Ezen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

- 4.4. **Monor Város Jegyzőjének** 11-547-4/2023. számú 2023. október 19-én kelt szakhatósági állásfoglalása:

„Fenti tárgyban történt megkeresésére, Monor Város Jegyzője, mint első fokú szakhatóság az 1997 évi LXXVIII. Törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 21) sz. Korm. Rendelet, valamint Monor Város Szabályozási Tervéről (SZT) és Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 23/2017. (XII.15.) sz. rendelet előírásait figyelembe véve, mint az engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóság, a 2023. év április havában kelt, MAKADÁM 2000 Úttervező Mérnöki Iroda Kft. / Kacsor András (KÉ-K/16-0082 Kamarai nyilvántartási szám: MK 16-0082, MK 16-50190) felelős tervező által 23.228 Tervszámon készített,



„Monor, 7526/2 hrsz. CEVA-Phylaxia Zrt. útcsatlakozás kialakítása útépitési egyesített terv” elnevezésű tervdokumentáció megnevezésű tervet felülvizsgáltam és a kialakításhoz az alábbi feltétellel adom ki jegyzői hozzájárulásomat:

- A létesítményt szerepeltetni kell a Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletében: Szabályozási Terv, amelynek érdekében módosítani kell a településrendezési eszközt.

- Építtetőnek ezt a használatbavételi engedély megkéréséig kezdeményeznie kell az Önkormányzatnál; Építtetőnek a használatbavételi engedély kiadása után meg kell állapodnia az közút kezelőjével a megépült úti létesítmény által érintett terület kezeléséről, illetve nyilatkoznia kell a saját kezeléséről.

Ezen nyilatkozat nem mentesít egyéb vonatkozó szakhatósági- és más hatósági engedélyek-, közműszolgáltatók nyilatkozatainak beszerzésének kötelezettsége alól.”

**4.5. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály SZTFH-BANYASZ/12871-3/2023. ügyiratszámú 2023. október 6-án kelt végzést adta az alábbiak szerint:**

„A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a Monor 7526/2 hrsz.-ú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. j. út 2+785 km szelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont útépitési engedélyezése ügyében indult szakhatósági eljárást megszünteti.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

**4.6. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály PE/EPO/2679-2/2023 ügyiratszámú 2023. október 6-án kelt szakvéleményét megadta az alábbiak szerint:**

„Megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, valamint a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 1. melléklet 2. táblázatának 6. pontjában megjelölt szakkérdés vonatkozásában a Monor 7526/2 hrsz.-ú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102 j. út 2+785 km szelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont útépitési engedélyezésével kapcsolatos kérelmet megvizsgáltam.

A tervdokumentáció áttekintése során megállapítottam, hogy a közhiteles nyilvántartás adatai alapján az útépitéssel érintett területen műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található, ezért a tárgyi engedély örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.”

**4.7. Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE-06/KTF/52610-5/2023 ügyiratszámú 2023. november 7-én kelt szakvéleményét megadta az alábbiak szerint:**

„Tárgyi ügyben küldött, fenti hivatkozási számú megkeresésére a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MVM utasítás 24-26. §-ai és a vonatkozó szakági rendelet alapján, Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az alábbi szakvéleményt adja:

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] 13. számú melléklete szerinti adatlap alapján megállapítom, hogy a tervezett tevékenységnek jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet] 1. melléklet

2. táblázat 5. pontjában meghatározott természetvédelmi, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szakkérdések vizsgálata alapján a Monor, 7526/2 hrsz.-ú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. j. út 2+785 km szelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont útépitési engedélyének kiadásához

hozzájárulok,

az alábbi kikötésekkel:

1. Az építési munkálatok során védett- és fokozottan védett fajok egyedei nem károsodhatnak.



2. Az építési munkálatok során munkaárcokat reggelente ellenőrizni kell, az esetlegesen bekerült védett kisemlősöket, hullóket, kételtűeket ki kell emelni és szabadon kell engedni.

3. Az építési munkálatok során szükségessé váló fás szárú növényzet letermelését a fő vegetációs és szaporodási időszakon kívül, szeptember 1. és március 1. között lehet végezni a védett állatfajok szaporodási időszakának biztosítása, különösen a védett madárfajok fészkelésének védelme érdekében. Vegetációs időszakban esetlegesen szükségessé váló fás szárú növényzet irtása az Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) szakemberével történt helyszíni egyeztetés eredményétől függően végezhető. Az egyeztetésekről jegyzőkönyvet kell felvenni és 8 napon belül be kell nyújtani a Környezetvédelmi Hatóságnak.

4. Az építési munkálatok befejeztével az esetlegesen megjelenő adventív özönnövényfajokat [pl.: ürömlévelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*), aranyvessző fajok (*Solidago* sp.), selyemkóró (*Asclepias syriaca*)] teljes mértékben vissza kell szorítani, visszatelepülésüket meg kell akadályozni, ezért a vízelvezető rendszer kivitelezését követően a földmozgással érintett területeken a gyomosodást tisztító kaszálással kell visszaszorítani az első évben legalább évi két alkalommal.

5. A tervezett nyomvonalas építmények tájba illesztéséhez szükséges környezetrendezés során a termőhelynek megfelelő, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazását kell előtérbe helyezni.

6. Az építési hulladék, talaj, illetve egyéb porképződést okozó anyagok szállítását kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel kell végezni.

7. A keletkező hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerint.

8. A keletkező hulladékok az adott hulladékfajtára érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át (hasznosításra, ártalmatlanításra).

9. A forgalomba helyezési engedély iránti kérelem mellékleteként benyújtásra kerülő felelős műszaki vezető nyilatkozatának a vonatkozó szabályozás értelmében tartalmaznia kell, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendeletben [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet] előírt mértéket.

A felelős műszaki vezető nyilatkozatának arra is ki kell térni, hogy az építési-bontási hulladékokat az előírás szerint kezelték-e és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéséig a munkaterületről – engedéllyel rendelkező szervezet által engedéllyel rendelkező kezelőnek – hasznosításra, illetve ártalmatlanításra elszállították.

Vizsgált szakkérdések:

A természet védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek, valamint a tájvédelem jogszabályban rögzített követelményeinek való megfeleltetés kérdése:

Tárgyi létesítmény országos jelentőségű, egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

Monor 7526/2 hrsz.-ú ingatlanon dokumentáltan előforduló két védett növényfaj a homoki árvalányhaj (*Stipa borysthenica*) és a homoki cickafark (*Achillea ochroleuca*) jelentős állománya található az ingatlanon lévő gyepterületeken, amelyek a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet alapján védett növényfajok, természetvédelmi értékük egyedenként 5000 és 10000 Ft.

A védett növényfajok áttelepítésére a természetvédelmi hatáskörben eljáró Környezetvédelmi Hatóság PE/06-/KTF/16043-7/2020. sz. természetvédelmi engedélyt adott. Az áttelepített védett növényfajok egyedeinek monitoringja három évig tartott.



Továbbá felhívom a figyelmet arra, hogy a Tvt. 5. § (1) bekezdése értelmében „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.”

A Tvt. 8. § (1) bekezdése szerint „A vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.”

A Tvt. 16. § (5) bekezdése szerint „A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdése értelmében „A 8. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.”

A Tvt. 42. § (1) bekezdése kimondja: „Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.”

A Tvt. 43. § (1) bekezdése értelmében „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínozása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.”

Javasoljuk figyelembe venni az ültetések és pótlások során az ültetésre nem javasolt invazív fásszárú növényfajok listáját, amelyet a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet 1. melléklete, valamint invazív, idegenhonos fa- és cserjefajok az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet „Az idegenhonos, valamint az intenzíven terjedő fa- és cserjefajok jegyzéke” című, 3. számú melléklete sorolja fel.

Az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegőtisztaság-védelmi követelményeknek, valamint a levegő minőségére vonatkozó előírásoknak való megfeleltetés kérdése:

Levegőtisztaság-védelmi szempontból megállapítottam, hogy az építési munkálatok során kerülhet szilárd anyag (por) a környezeti levegőbe, amely a háttérszennyezést nem változtatja meg jelentősen. A diffúz levegőterhelés megelőzésére, illetve mérséklésére vonatkozó kikötésemet a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdése és 28. § (2) bekezdése alapján írtam elő.

A forgalomba helyezést követően a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendeletben foglalt levegőtisztaság védelmi követelmények várhatóan teljesülnek.

A létesítmény zajkibocsátása, illetve a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem követelményeinek való megfeleltetés kérdése:

Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 4. §-a szabályozza.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a „Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört a – (3)-(4) bekezdésekben foglalt kivételekkel a települési önkormányzat jegyzője, a főváros esetében a kerületi önkormányzat jegyzője gyakorolja...” az 1. számú mellékletben felsorolt esetekben.

Az építési tevékenység a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozását alapul véve a 284/2007.

(X. 29.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének felsorolásában szerepel: „42 egyéb építmények építése”.

Fentiek alapján Környezetvédelmi Hatóságnak az építési tevékenységből származó zajterhelés kapcsán nincs hatósági jogköre, így jelen eljárásban a zaj-és rezgésvédelmi szakkérdés vizsgálat feltételei nem állnak fenn.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. számú mellékletében megállapított zaj terhelési határértékek túllépése a forgalomba helyezést követően nem várható.



Az építési tevékenység során keletkező építési és bontási hulladékok kezelése, valamint a hulladékok felhasználása, esetleges hasznosítása, a hulladékgazdálkodási követelményeknek való megfeleltetés kérdése.

Amennyiben az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező hulladékok mennyisége eléri a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet 1. mellékletében megállapított küszöbértéket az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 5. számú melléklete szerinti építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat be kell nyújtani a forgalomba helyezési engedélyezési eljárás során.

Amennyiben az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkező hulladékok mennyisége egyik csoportban sem éri el a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM rendelet 1. sz. mellékletében előírt küszöbértéket, a felelős műszaki vezető nyilatkozatának erre ki kell térnie.

A keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, kezelése stb. során a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

A tevékenység során keletkező hulladékokkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségre vonatkozó előírásokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet tartalmazza.

A 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 1. melléklete 2. táblázatának 5.2. alpontja értelmében tárgyi építés kapcsán vizsgálni kell, hogy a tevékenység alapján jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése értelmében a kormányrendeletben meghatározott esetekben a 3. számú melléklet szerinti olyan tevékenység esetén, amely nem éri el a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbértéket, vagy a 3. számú mellékletben a tevékenységre megállapított feltétel nem teljesül, előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása nélkül - a 13. számú melléklet szerint megadott adatok és az 5. mellékletben meghatározott szempontok figyelembevételével -, a (2)-(6) bekezdésben foglaltak szerint kell megvizsgálni a feltételezett környezeti hatások jelentőségét, továbbá döntést hozni a környezeti hatásvizsgálat szükségességéről és az annak során vizsgálandó kérdésekről.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja szerint, a 13. számú melléklet szerinti adatlap alapján történik annak vizsgálata, hogy a tervezett létesítmény kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (4) bekezdése értelmében, ha az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóságként nem a vízvédelmi hatóság jár el, az ügyben érdemi döntésre jogosult, környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörrel rendelkező hatóság az eljárás felfüggesztésének (azaz környezeti hatásvizsgálat lefolytatása szükségességének) tárgyában való döntés meghozatalát megelőzően a felszíni és a felszín alatti vizekre gyakorolt hatásokra kiterjedően a vízvédelmi hatóság véleményét kikéri.

Engedélyező Hatóság elektronikus levele mellékleteként megküldte a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (1081 Budapest, Dologház u. 1.; a továbbiakban: FKI-KHO) 35100/12270-2/2023.ált. számú nyilatkozatát, amely tartalmazta a környezeti hatások tekintetében vízügyi és vízvédelmi szempontú véleményét az alábbiak szerint:

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázist nem érint.

Tárgyi terület a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érint.

FKI-KHO tárgyi ügygel kapcsolatban szakhatósági hatáskörrel rendelkezik. Megállapította, hogy a kiadásra került szakhatósági állásfoglalásban foglalt kikötések maradéktalan betartása mellett - a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 13. számú melléklete szerinti adatlap alapján - a felszíni- és



*felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyai, valamint a földtani közeg vonatkozásában jelentős hatás nem várható.”*

## 5. Közútkezelők, közmű- és egyéb üzemeltetők

5.1. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Vármegyei Igazgatósága 2023. június 16-án **PES-2460/2/2023.** számú iratában közútkezelői hozzájárulást adott. A közútkezelői hozzájárulásban foglalt feltételek betartását előírom.

5.2. A közmű-üzemeltetők nyilatkozatait és feltételeit a **527478397** sz. e-közmű nyilatkozat tartalmazza.

A kikötésekkel megadott kezelői és üzemeltetői hozzájárulásokban foglaltakat be kell tartani.

- Az útépitési munkálatokat a szükséges közmű építési és védelembe helyezési munkálatok elvégzését követően lehet megkezdeni. Az engedélyköteles közmű építések és kiváltások tekintetében kiviteli terv szintű szaktervet kell készíteni, amelynek illeszkednie kell a jelen építési engedélyben rögzített útépitési paraméterekhez és azokra a hatáskörrel rendelkező engedélyező hatóságtól építési/létesítési engedélyt kell kérni.

- A kivitelezés megkezdése előtt lejáró érvényességű hozzájárulásokat építtető köteles meghosszabbíttatni.

## 6. Forgalomtechnika:

6.1. A végleges forgalmi rendet az érintett közútkezelő által elfogadottak szerint kell kialakítani.

6.2. A Pest Vármegyei Kormányhivatal fenntartja a jogot, hogy a forgalomba helyezési eljárás során a kialakított forgalmi rendet felülvizsgálja, és a forgalombiztonság növelése érdekében, további forgalomtechnikai intézkedések megtételét írja elő.

6.3. Építés alatti ideiglenes forgalomkorlátozási tervdokumentációt a kivitelezés megkezdése előtt az érintett közútkezelőnek jóváhagyás céljából be kell nyújtani. A kivitelezési munkák a közút kezelője által jóváhagyott forgalomkorlátozás bevezetése mellett történhetnek.

6.4. A közúti jelzések elhelyezésénél a közúti közlekedésről szóló 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendeletben (KRESZ), az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendeletben, a közúti jelzőtáblák megtervezésének, alkalmazásának és elhelyezésének követelményeiről szóló 83/2004. (VI. 4.) GKM rendeletben, valamint az e-UT 04.03.12:2022. és az e-UT 04.02.11. jelű utügyi műszaki előírásokban foglaltakat be kell tartani.

6.5. A közúti jelzések elhelyezésénél és felfestésénél a 20/1984. (XII.21.) KM sz. rendelet, az UT 2-1.113.; az UT 2-1.114.; és az UT 2-1.115. jelű műszaki irányelvekben foglaltakat be kell tartani.

6.6. Az újonnan létesítendő és az építéssel érintett meglévő útburkolati jeleket 3-4 év élettartamú ún. tartós kivitelű hideg- vagy melegplasztik festékanyaggal kell felfesteni, ill. felújítani.

6.7. A balesetveszély megelőzésének érdekében a munkaterület az 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendeletben (KRESZ), az e-UT 04.05.14:2020 „Közutakon folyó munkák elkorlátozása és ideiglenes forgalomszabályozása” című utügyi műszaki előírásokban foglaltak betartásával elkorlátozandó, kivilágítandó és szabályozandó.

## 7. Egyéb

7.1. Az alábbiakban részletezett további dokumentumokat vettem figyelembe döntésem meghozatalánál, melyekben foglaltakat Építtető, illetve a kivitelező köteles figyelembe venni, az előírtakat maradéktalanul betartani:

- Ceva-Phylaxia Zrt. 2023. október 4. napján kelt szám nélküli nyilatkozata kezelői lehatárolási terv jóváhagyásáról

- Magyar Közút Nonprofit Zrt. 2023. október 2-án kelt **PES-2460/5/2023.** számú közútkezelői hozzájárulása a kezelői lehatárolási tervre vonatkozóan

- Építési és Közlekedési Minisztérium - Közlekedésstratégiaért Felelős Helyettes Államtitkárság **KÖFÁT/4336-2/2023/KIF** számú építtetői kijelölése



- VOLÁNBUSZ Zrt. 2023. szeptember 26-án kelt **35280-001/2023-V.** számú nyilatkozata

- 7.2. A kivitelezés megkezdésének időpontját Hatóságomnak be kell jelenteni.
- 7.3. Az engedélyes köteles a létesítmény elkészülte után Hatóságomtól forgalomba helyezési engedélyt kérni.  
A kérelemnek tartalmaznia kell:
- a közlekedési létesítmény megnevezését;
  - az építési engedély számát és keltét;
  - a forgalomba helyezés tervezett időpontját.
- A kérelemhez csatolni kell 1-1 példányban:
- az érintett tulajdonosok, kezelők és üzemeltetők aktualizált név- és címjegyzékét;
  - a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárásról készült jegyzőkönyvet (melynek tartalmaznia kell a kezelői és üzemeltetői nyilatkozatokat vagy a megkeresés igazolását);
  - a létesítmény tényleges állapotát rögzítő záradékolt megvalósulási tervet;
  - a kivitelező felelős műszaki vezetőjének nyilatkozatát arról, hogy az építmény a jóváhagyott terveknek megfelelően készült el, illetve amennyiben eltérés van azt részletesen rögzíteni és indokolni szükséges;
  - az építetű nyilatkozatát arról, hogy az építmény az építési engedélynek megfelelően valósult meg;
  - a közvilágítás vizsgálati (mérési) jegyzőkönyv készítőjének, illetve a közvilágítás üzemeltetőjének nyilatkozatát a közvilágítás megfelelőségéről, üzembe helyezéséről és üzemeltetéséről, amennyiben közvilágítás létesítése, fejlesztése szükséges,
  - érintett kezelők közös záradékával ellátott kezelői, üzemeltetői, tulajdonosi határokat bemutató lehatárolási terv.
- 7.4. Tűzvédelmi szempontból az alábbiakra hívom fel Engedélyes figyelmét:
- A tervezett munkálatok során a meglévő tűzcsapok megszüntetése tilos, a tűzcsapok hozzáférhetőségét és használhatóságát mindenkor biztosítani kell.
  - Amennyiben az építéssel érintett területen található földalatti tűzcsap, azt föld felettire kell cserélni.
  - A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább 2,75 méter közlekedési út szabadon maradjon.
  - Az építés során a változásokat - például: forgalomelterelés, útlezárás, stb. - a munkakezdés előtt 5 nappal a kezdeményező vagy az elhárításért felelős szerv a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság ügyeletére (1149 Budapest, Mogyoródi út 43. Tel: 06-1/236-2865) jelentse be.
- 7.5. Az útsatlakozások, kapubehajtók járhatóságát biztosítani kell.
- 7.6. Az építkezés teljes ideje alatt az érintett ingatlanok megközelíthetőségét és a havária forgalom közlekedését biztosítani kell.
- 7.7. Az engedélyes köteles az építéssel érintett földrészleteken belüli útgeometria kialakítás tárgyában az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges intézkedéseit megtenni a forgalomba helyezési eljárást követő 30 napon belül a területileg illetékes Földhivatal felé az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. alapján.
- 7.8. Az útépítéssel érintett területek közvetlen környezetét, valamint a felvonulás által igénybe vett területet rekultiválni és füvesíteni szükséges.
- 7.9. Ezen engedély nem mentesíti az építetűt az egyéb jogszabályokban előírt és esetleg még szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.
- 7.10. Az engedélyes az építési engedély szerint, annak megfelelően az építéssel érintett területeken, mások birtokának zavarása nélkül építhet.
- 7.11. Az építési engedély a véglegessé válástól számított 5 évig érvényes, amely két alkalommal – az érvényességi időn belül benyújtott kérelemre – 3-3 évvel meghosszabbítható.
- 7.12. Jelen határozat az építéssel kapcsolatban támasztható polgári jogi igényt nem dönt el.
- 7.13. Az építési engedélyben foglaltaktól eltérni, csak az építési engedély módosítását követően lehet. Engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően végzett építési tevékenység esetén a közúti



közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. törvény 29/A §-ban foglalt jogkövetkezményeket vonja maga után.

- 7.14. Nem minősül az építési engedélytől eltérő megoldásnak, ha az eltérés, a kötelezően alkalmazandó szabványok, műszaki előírások tűrési határértékét nem haladja meg.
- 7.15. Határozatom rendelkező részében foglaltak be nem tartása, vagy nem megfelelő minőségben történő építés esetén az engedélyes többször ismételhető 1.000.000.-Ft-ig terjedő végrehajtási bírság kiszabásával sújtható.

**Jelen engedélyem csak a szakhatósági, közmű-tulajdonosi, illetve –kezelői nyilatkozatokkal együtt érvényes. Határozatom nem mentesíti engedélyest az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek megszerzése alól.**

**Jelen határozat idegen területek igénybevételére nem jogosít, építeni csak az építéssel érintett területek feletti rendelkezési jog megszerzését követően, annak birtokában lehet.**

**Építési engedélyem 5 évig érvényes, az építéssel kapcsolatban támasztható polgári jogi igényt nem dönt el, idegen területek igénybevételére nem jogosít!**

**Az engedélyes az építési engedély szerint, annak megfelelően az építéssel érintett területen, mások birtokának zavarása nélkül építhet.**

Az építés befejezését követően 1 pld. megvalósulási tervdokumentáció megküldésével egy időben a forgalomba helyezési engedélyt Hatóságomtól meg kell kérni annak tervezett időpontja előtt legalább 30 nappal. A kérelem mellékletét kell képezzék az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012.(V.10.) Korm. rendeletben előírt mellékletek, továbbá meg kell jelölni a forgalomba helyezés tervezett időpontját.

Határozatom rendelkező részében foglaltak be nem tartása, vagy nem megfelelő minőségben történő építés, továbbá az előírt szakhatósági nyilatkozatok, engedélyek beszerzésének elmulasztása esetén az engedéllyessel szemben többször ismételhető eljárási bírság kiszabásával kell élnem, melynek összege alkalmanként 10.000,- Ft-tól, 1.000.000.- Ft-ig terjedhet.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával.

A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet.

Elektronikus úton a keresetet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található:

<https://epapir.gov.hu>

A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 39. §-a, a keresetlevél tartalmi követelményeit a Kp. 37-38. § határozza meg.

A Budapest Környéki Törvényszék illetékességét a Kp. 13. §-a állapítja meg. A tárgyalás tartása iránti kérelem lehetőségéről való tájékoztatás a Kp. 77. § (2) bekezdésén alapul.

A közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, megfizetésének módját a 74. § (1)-(1a) bekezdése határozza meg.

## I n d o k o l á s

Ceva-Phylaxia Zrt. (1107 Budapest, Szállás utca 5.), mint Építető megbízásából építési engedélyt kért a MAKADÁM 2000 Kft. (6725 Szeged, Láma utca 9. 1. em. 4. ajtó), mint Tervező 336/2023-2 számú



kérelmében „MONOR, 7526/2 HRSZ. CEVA-PHYLAXIA ZRT. ÚTCSATLAKOZÁS KIALAKÍTÁSA” tárgyban, a kérelem mellékleteként benyújtott a Tervező által készített 336/2023. számú tervdokumentációra.

Az eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztálya lefolytatta.

A PE/UT/1516-2/2023. ügyiratszámú végzéssel az eljárás megindulásáról az ismert ügyfeleket és a szakhatóságokat, szakvéleményezőket, kezelőket értesítettük, egyúttal a kérelmezőt hiánypótlásra szólítottuk fel. Az eljárásban érintett ügyfelek – az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012 (V. 10.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembe vételével – elektronikus úton értesítésre kerültek.

A PE/UT/1516-5/2023. ügyiratszámú levelünkkel az érintett szakvéleményezőket hatáskörük keretei között kialakított, jogszabályi előírásokon alapuló állásfoglalásuk megadása céljából megkerestük.

A PE/UT/1516-3/2023. ügyiratszámú „*útépítés engedélyezési eljárás megindításáról*” c. hirdetmény az eljáró Hatóság <https://kormanyhivatalok.hu/> honlapján és hivatalos hirdetőtábláján is közzétételre került.

A megküldött dokumentumok, valamint az időközben beérkezett szakhatósági állásfoglalások, szakvélemények, kezelői- és üzemeltetői nyilatkozatok figyelembe vételével, a rendelkezésemre álló iratokat átvizsgálva megállapítottam, hogy az építési engedély kiadásának feltételei adottak, ezért – az alábbiakban indokolt feltételekhez kötötten – a tárgyi közúti létesítmények építését engedélyeztem:

ad 1. Az építető és az útkezelő személyét rögzítettem.

ad 2. Az építés főbb jellemzőit rögzítettem.

ad 3. Az építés feltételeit rögzítettem.

ad 4. Az érintett szakhatóságok, szakvéleményezők az út kiépítéséhez kikötések nélkül, illetve kikötésekkel hozzájárultak. A kikötéssel megadott állásfoglalásokban és véleményekben foglaltak betartásának kötelezettsége előírásra került, rendelkezéseim a szakhatóságok, szakvéleményezők nyilatkozatain alapszik. A szakhatósági állásfoglalások határozatba foglalásáról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdése alapján rendelkeztem.

#### **A szakhatóságok, szakvéleményezők állásfoglalásait az alábbiak szerint indokolták:**

**Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Főosztály**  
13000/13123-2/2023. ált. ügyszámú 2023. szeptember 29-én kelt szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

*„A Pest Vármegyei Kormányhivatal megkereste a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányságot, mint közlekedésrendészeti ügyekben szakkérdések vizsgálatára kijelölt szakhatóságot.*

*Szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából, a Monor, 7526/2 helyrajzi számú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. jelű út 2+785 kilométerszelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont útépítési engedélyezése ügyében.*

*A Pest Vármegyei Kormányhivatal végzésében elektronikusan elérhetővé tette az engedélyezési tervdokumentációt a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság, mint szakhatóság részére, amelyet megtekinttem és megismertem.*

*A tárgyban szereplő létesítmények megépítésével kapcsolatban a közúti jelzések, forgalomtechnikai elemek és elhelyezésük közlekedésbiztonsági szempontból való megfelelőségének vizsgálata szakkérdésében hibát, hiányosságot nem tapasztaltam.*

*Hatóságom hatáskörét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 10. táblázat 12. pontja „közúti jelzések, forgalomtechnikai elemek és elhelyezésük közlekedésbiztonsági szempontból való megfelelőségének vizsgálata” szakkérdésében állapítja meg.”*

**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** 35100/12270-4/2023.ált. számú 2023. október 7-én kelt szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

*„Kérelmező hatóság az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 10.táblázat 4.; 5.; 6.; 10.; 18.; 19.; 20. pontja alapján szakhatósági állásfoglalást kért az FKIKHO-tól.*

*Az elektronikus úton elérhetővé tett tervdokumentáció, valamint a rendelkezésemre álló adatok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.*



A 46102. jelű bekötőút baloldalán a jelenlegi nyílt árok nyomvonala korrigálásra kerül az út szélesítésének megfelelően. Az útcsatlakozásnál a csapadékvíz elvezető árok nyomvonalában csőáteresz épül. A bekötőút túloldalán meglévő földmedrű szikkasztóárok tisztítását, profilozását irányozták elő.

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázis védőterületet nem érint, azonban a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. (2370 Dabas, Széchenyi u. 3.) üzemeltetésében álló, KTVF: 1058-9/2012. számú (vízikönyvi szám: 6.2/F/1147) határozattal kijelölt Monor Térségi Vízmű Vízbázis hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületén található. A hidrogeológiai „B” védőidom vertikális felső határa: +100 mBf.

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érint.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

A (B) szennyezettségi határértékeket a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet állapítja meg.

A kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet, valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait követve kell elvégezni.

Fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a rendelkező részben tett kikötéseim maradéktalan betartása mellett a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet], a Vgtv., valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény figyelembe vételével történt.

Az igazgatási szolgáltatási díj mértékét a vízügyi és a vízvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 13/2015. (III. 31.) BM rendelet 2. számú melléklet 4. pontja állapítja meg.

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

**Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** 14506-2/2023/h számú 2023. szeptember 27-én kelt szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

„2023. hivatkozási számon szakhatósági megkeresést küldött Monor, 7526/2 hrsz-ú ingatlan útcsatlakozásánál, a 46102. j. út 2+785 km szelvényében önálló balra kanyarodó sávval kiépülő járműosztályozós csomópont utépítése tárgyában.

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a tárgyi beruházás a katonai szervezetek tevékenységét nem befolyásolja, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Állásfoglalásom a honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló 2021. évi CXL. törvény 1. § (1) bekezdésén, 3. § (11) bekezdésén, 6. § (1) bekezdésének b) pontján, 59. § (1) bekezdésének a), d)-e) pontján alapszik.

A szakhatóság hatáskörét és illetékességét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 10. Közlekedési ügyek táblázat 14. pontja, a szakhatósági állásfoglalás elleni önálló jogorvoslat kizárására



vonatkozó előírást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (4) bekezdése tartalmazza.

Jelen szakhatósági döntést a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék A) táblázat 15. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.”

**Monor Város Jegyzőjének** 11-547-4/2023. számú 2023. október 19-én kelt szakhatósági állásfoglalásának indoklása:

„Címzett szakhatósági állásfoglalás kérelemmel fordult hatóságomhoz rendelkező részben foglalt ingatlanra és tárgyra vonatkozóan. A szakhatósági eljárás lefolytatása során, az alábbiakat állapítottam meg:

Mivel a kialakítás nem ellentétes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. Törvény-, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 21) sz. Korm. Rendelet, valamint Monor Város Szabályozási Tervről (SZT) és Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló, 23/2017. (XII.15.) sz. rendelet előírásaival, a helyi településrendezési tervekkel és fenti jogszabályokkal, ezen végzésemmel szakhatósági hozzájárulásomat megadtam.

A szakhatósági állásfoglalásomat a az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55-56. §-a alapján, továbbá az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 24. § szerint adom ki: 55. § [A szakhatósági eljárás]

(1) Törvény vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság (a továbbiakban: szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie.

(2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a szakhatóságra a hatóságra, a szakhatóság állásfoglalására a döntésre vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell. Az ügyintézési határidőre vonatkozó rendelkezéseket csak az előzetes szakhatósági állásfoglalás esetén kell alkalmazni.

(3) Nem kell a szakhatóságot megkeresni, ha a kérelmet vissza kell utasítani.

(4) A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

(5) A hatóság és a szakhatóság, valamint a szakhatóságok egymás között a kérelem teljesítésére vonatkozó feltételeket egyeztetés útján állapítják meg.

56. § [A szakhatósági állásfoglalás]

(1) Ha a szakhatóság utóbb észleli, hogy állásfoglalása jogszabályt sért, állásfoglalását a hatóság határozatának vagy eljárást megszüntető végzésének véglegessé válásáig egy ízben módosíthatja.

(2) A szakhatóság mellőzése esetén az erről való tudomásszerzést követően egyeztet a hatósággal, ennek eredményéhez képest adja ki állásfoglalását. A szakhatóság az állásfoglalását a hatóság felügyeleti szervével is közli.

Szakhatósági állásfoglalásom ellen – az Ákr. 116. §-a alapján - fellebbezésnek nincs helye, fellebbezés önállóan csak az eljárást megszüntető végzés, ill. az alapeljárásban kiadásra kerülő döntés ellen nyújtható be.

A jegyző hatáskörét a Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet (Az egyes közigazgatási hatósági eljárásokban közreműködő szakhatóságok) 10. táblázat 23. pontja állapítja meg.

Ugyanezen Korm. rendelet 2. § szerint: ha az 1. melléklet eltérően nem rendelkezik, a szakhatóság eljárására irányadó ügyintézési határidő tizenöt nap. 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 13. § (1) A szakhatóság ügyintézési határideje az elektronikus megkeresésnek a szakhatósághoz történő megérkezését követő munkanapon indul. A szakhatóság az eljárása során egy alkalommal, legfeljebb tíznapos teljesítési határidő kitűzésével bocsáthat ki hiánypótlási felhívást.”

**Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály** SZTFH-BANYASZ/12871-3/2023. ügyiratszámú 2023. október 6-án kelt végzésének indoklása:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály a tárgyi építési engedélyezési eljárása során szakhatóságként megkereste a Bányafelügyeletet.

A Bányafelügyelet a beérkezett dokumentációk, valamint saját nyilvántartásai alapján az alábbiakat állapította meg:



- Tárgyi létesítés területe nem tartozik felszínmozgás-veszélyes övezethez, valamint bányászati tevékenységgel érintett területet nem érint.
- Az építető a gázközmű üzemeltető nyilatkozatában foglalt feltételeket nem kifogásolta.
- A létesítés ásványi nyersanyag kitermeléssel jár, de a kitermelendő ásványi nyersanyag mennyisége nem éri el az 500 m<sup>3</sup>-t.

A fentiek alapján az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 10. táblázat 7. pontjában foglalt szakhatóság bevonására vonatkozó feltételek nem teljesülnek, ezért a Bányafelügyelet hatáskörének hiányát állapította meg, és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17.§ alapján a rendelkező rész szerint döntött.

Kérelmező a bányafelügyelet részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakról és egyéb eljárási költségekről, valamint a felügyeleti díj fizetésének részletes szabályairól szóló 9/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 2. számú mellékletének 5. pontja szerinti igazgatási szolgáltatási díjat befizette.

A Bányafelügyelet hatáskörét az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 10. táblázat 7. pontja állapítja meg. Illetékessége a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (1) bekezdésén alapul.

A jogorvoslati tájékoztatóban foglaltakat az Ákr. 55.§ (4) bekezdése írja elő.”

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály**  
PE/EPO/2679-2/2023 ügyiratszámú 2023. október 6-án kelt szakvéleményének indokolását annak rendelkezésébe foglalta, azzal egységes szövegben.

**Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** PE-06/KTF/52610-5/2023 ügyiratszámú 2023. november 7-én kelt szakvéleményének indokolását annak rendelkezésébe foglalta, azzal egységes szövegben.

ad 5. A közút- és közműkezelők előírásait rögzítettem.

ad 6. A kialakításra kerülő forgalmi rendről rendelkeztem.

Határozatom elleni közigazgatási per lehetőségéről az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 114. § (1) bekezdése és a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 5. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A közigazgatási per illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése, megfizetésének módját a 74. § (1)-(1a) bekezdése határozza meg.

Az eljárási bírságot az Ákr. 77.§ -a alapján helyeztem kilátásba.

Döntésemet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 15. § (1) bekezdése 35. § (1) bekezdése, valamint a 80. § (1) bekezdése, a közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. tv. 29. § (7) bek., az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012 (V. 10.) Kormány rendelet 3. §, 5. § és 8. fejezete, az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.21.) KM rendelet, a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975.(II.5.) KPM-BM együttes rendelet (KRESZ), az érvényben lévő útügyi műszaki előírásokban foglalt figyelembevételével, a köz- és egyéni érdekre, valamint a közlekedésbiztonságra tekintettel hoztam meg.

E döntés meghozatala során a Pest Vármegyei Kormányhivatal (1141 Budapest, Komócsy u. 17–19.) útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest Vármegye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet állapítja meg.

**Budapest, elektronikus aláírás szerint**

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Varga János**  
osztályvezető



**Kapják:****Területigénybevétellel érintett tulajdonosok, Beruházó, Tervező:**

1. Ceva-Phylaxia Zrt. 1107 Budapest, Szállás utca 5.) - CKP: 10577501
2. MAKADÁM 2000 Kft. 6725 Szeged, Láma utca 9. 1. em. 4. ajtó) – CKP: 12429734
3. Magyar Közút Nonprofit Zrt. (1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13.) - CKP: 14605749, HKP:153207128 (MKNZRT)
4. Magyar Közút Nonprofit Zrt. - Millián Anna (1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.) - HKP:153207128 (MKNZRT)
5. VOLÁNBUSZ Zrt. - CKP: 10824346
6. Építési és Közlekedési Minisztérium - Közlekedésstratégiaért Felelős Helyettes Államtitkárság (KÖFÁT/4336-2/2023/KIF számú építettői kijelölés) - HKP: 369784996 (EKM)

**Szakhatóságok, szakvéleményezőik:**

7. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság IHSZ Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály - HKP: 313504758 (FKI)
8. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály - HKP: 210267399 (HMHH)
9. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága - HKP: 469506375 (SZTFH)
10. Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Főosztály - HKP: 105147968 (ORFK)
11. Monor Város Jegyzője - HKP: 705028942 (POHIVMONOR)
12. PVKH ÉÖF Örökségvédelmi Osztály - HKP: 569323720 (PMKHOO)
13. PVKH KTHF Kármentesítési Osztály - HKP: 201436115 (KDVKTVF)

**Kezelők, Üzemeltetők: 527478397**

14. MVM Démász Áramhálózati Kft. - CKP: 13792679
15. DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. - CKP: 10800870

**Helyben:**

16. Irattár

**Az építési területtel határos ingatlan tulajdonosok: - hirdetmény útján**