MONOR STRÁZSAHEGY

Településrendezési eszközök felülvizsgálat

Településszerkezeti terv módosítás elfogadva 330/2015. (VI.18.) határozattal
Helyi építési szabályzat módosítás elfogadva 12/2015 (VII.02.) önkormányzati rendelettel

MONOR
STRÁZSAHEGY

328/2003. (IX.11.) sz. határozattal elfogadott Szerkezeti terv és
11/2004. (IV.27.) önk. rendelettel jóváhagyott Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat

MÓDOSÍTÁSA

Megrendelő:
Monor Város Önkormányzata
dr. Zsombok László polgármester
2200 Monor, Kossuth L. u. 78-80.

Tervező:
Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel/Fax: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/20-913-8575, 06/70-938-3221
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

Településrendezés:	**Ferik Tünde** - okl. építészmérnök vezető településrendező tervező TT/1E 13-1259 **Bérczi Szabolcs** - okl. településmérnök okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Tájrendezés, környezetvédelem:	**Szilágyi Hajnalka** - okl. tájépítészmérnök TK 01-5257
Közlekedés:	**Tóth Attila** - okl. építőmérnök, közlekedéstervező (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)
Vízi közművek, energiaközművek, távközlés:	**Hanczár Emőke** – okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)
Munkatárs:	**Korsós Renáta** - okl. településmérnök
Fotók:	Ferik Tünde, Bérczi Szabolcs

VZM1187/1/14
2015. június
monor_szab_150630

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

330/2015.(VI.18.) számú testületi határozat

(1) Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a többször módosított 328/2003. (IX.11.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet (továbbiakban: Településszerkezeti Terv) az alábbiak szerint módosítja:

I. A Településszerkezeti Terv TSZT-M jelű tervében az alábbi területfelhasználási változásokra kerül sor:

Területfelhasználás változása

1. A Strázsahegyi pincefalu területét különleges mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből (Mg-Gksz) különleges pincefalu területbe (K-p) sorolja át.
2. A Strázsahegyi pincefaluhoz kapcsolódó ingatlanok területét különleges mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből (Mg-Gksz) különleges borgazdasági területbe (K-bg) sorolja át.
3. A pincefalu magterületeit összekötő területsávokat mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből (Mg-Gksz) kertes mezőgazdasági területbe (Mk) sorolja át.
4. A Szt. Orbán tértől nyugatra elhelyezkedő ingatlanok területét mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből (Mg-Gksz) zöldterületbe (Z) sorolja át.
5. A Strázsahegyen, a Téglagyári pincéktől keletre elhelyezkedő ingatlanok területét kertes mezőgazdasági területből (Mk) különleges beépítésre nem szánt - közösségi központ területbe (Kk-kk) sorolja át.

II. A Településszerkezeti Terv Leírása 1. melléklet szerinti TSZT-M tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan az alábbi módosulásokra kerül sor:

Területfelhasználás tagolása

A település közigazgatási területének részei az alábbi területfelhasználási egységekbe vannak besorolva:

1. Beépítésre szánt területek:

Ezen belül lakóterületek, azaz
- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület

vegyes területek, azaz
- Településközpont vegyes terület

gazdasági területek, azaz
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

üdülőterület, azaz
- Hétvégi házas terület

különleges terület, azaz
- Különleges – kereskedelmi terület
- Különleges – sportterület
- Különleges – temető terület
- Mezőgazdasági üzemi létesítmények területe
- *Különleges - pincefalu területe*
- *Különleges - borgazdasági terület*
- Különleges – egyéb
  - Mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

1. Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési- és közműterület

Zöldterületek, azaz

- Közpark, közkert terület

Mezőgazdasági terület

Erdőterület

Vízgazdálkodási terület

Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ

Védett, védelemre tervezett és védő területek

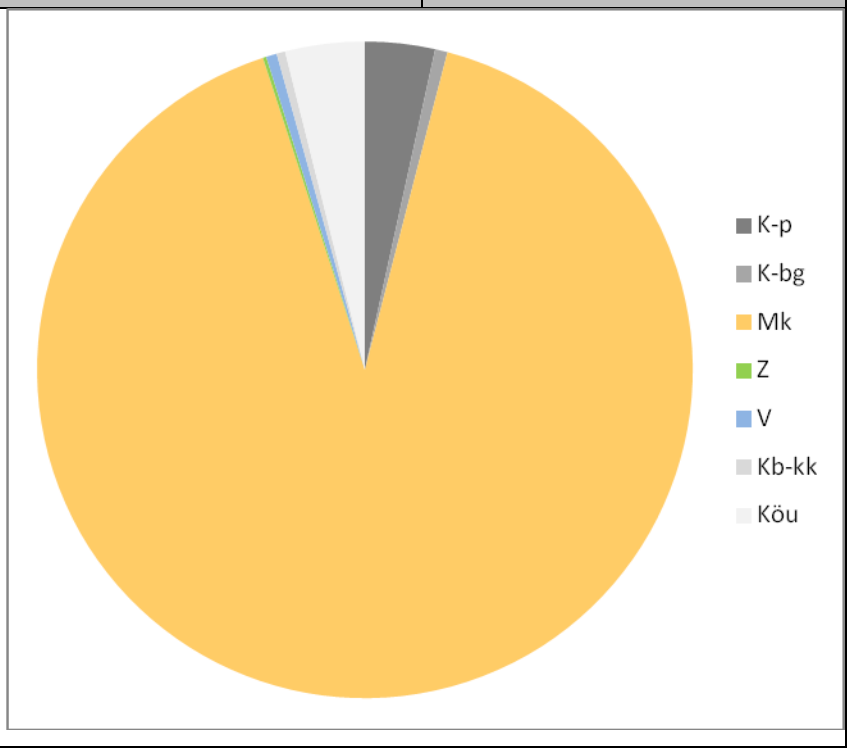
III. A Településszerkezeti Terv kiegészül jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M tervlappal, egyidejűleg akként módosítja a Településszerkezeti Tervet, hogy az ott meghatározott lehatárolt területre vonatkozóan az hatályát veszti.

IV.1. Továbbá a Pest megyei Területrendezési terv vegyes területfelhasználású térségének eltérő övezeti besorolása a következők szerint alakul:

PmTrT-ben vegyes területfelhasználású térség	1261,48 ha
OTrT 6.§ (2) c) pont alapján minimálisan erdőgazdálkodási vagy mezőgazdasági területfelhasználásként kijelölendő terület	1072,26 ha
Településrendezési terv módosítása során eltérő területfelhasználású területként kijelölhető terület	189,22 ha
Monor, Strázsahegy településszerkezeti terven eltérő területfelhasználású terület (Különleges terület – borgazdasági terület)	0,23 ha

IV.2. A Strázsahegy területi mérlege a következők szerint változik:

TERÜLETI MÉRLEG – A TERVEZETT TSZT SZERINT				
Területfelhasználási kategória		**ha**	**Strázsahegy területe**	**262,68 ha**
Beépítésre szánt terület				
Különleges terület - pincefalu	K-p	9,04		
Különleges terület - borgazdaság	K-bg	0,29		
Beépítésre nem szánt				
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	239,24		
Zöldterület	Z	1,32		
Vízgazdálkodási terület	V	1,39		
Különleges beépítésre nem szánt terület – közösségi központ	Kk-kk	1,1		
Közlekedési terület	Köu	10,3		



V. A Településszerkezeti Terv jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályosak.

VI. A Településszerkezeti Terv jelen módosítással érintett rendelkezései jelent határozat elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

VII. Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti módosításokkal egységes szerkezetben fogadja el a Településszerkezeti Tervet.

Monor, 2015. június 18.

dr. Zsombok László
polgármester

dr. Urbán Hajnalka
jegyző

Kihirdetve:

Monor, 2015.

dr. Urbán Hajnalka
jegyző

III. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Monor Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015.(VII.02) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *a)* pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

1.§ (3) Jelen helyi építési szabályzat csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú „Monor város - Belterület Szabályozási Terv" c. és M=1:20 000 ma „Monor város - Külterület Övezeti Terv" tervlappal, valamint az M=1:2000 ma. „Strázsahegy Szabályozási Terv" tervlappal (továbbiakban Szabályozási Terv) együtt érvényes.

2.§ A HÉSZ 2.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

2.§ (3) A HÉSZ mellékletei:

1.sz. melléklet: Fogalom magyarázat
2.sz. melléklet: Építés lejtős terepen
3.sz. melléklet: A nyúlványos telek kialakításának és a több telket érintő telek-rendezés egyedi szabályai
4.sz. melléklet: Út mintakeresztszelvények
5.sz. melléklet: Pincefalu lehatárolása
6.sz. melléklet: Hagyományos pincetípusok
7.sz. melléklet: Helyi védett épületek a Strázsahegy területén
8.sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
9.sz. melléklet: Strázsahegy Szabályozási terv (SZ1-M1, SZ1-M2)

3.§ A HÉSZ 3.§ (2)-(3) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

3.§ (2) Beépítésre szánt területek:

lakóterületek, ezen belül
- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Tartalék lakóterület T(Lke)
üdülőterület
- Hétvégiházas üdülőterület (Üh)
vegyes terület, ezen belül
- Településközpont vegyes terület (Vt)
gazdasági terület, ezen belül
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- Ipari gazdasági terület (Gip)
- Tartalék gazdasági terület T(Gksz) - feltételek megléte esetén felhasználása megvizsgálandó
különletes terület, ezen belül
- Különleges kereskedelmi terület (KK)
- Különleges rekreációs terület (KR)
- Különleges temető terület (KT)
- Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (Ksp)
- Mezőgazdasági üzemi létesítmények területe (K-M)
- Különleges pincefalu terület (K-p)
- Különleges borgazdasági terület (K-bg)

- Különleges - egyéb
- Mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Mg-Gksz)
besorolásúak.

(3) Beépítésre nem szánt területek:
Zöldterület (közkert - Kk, közpark - KP)
Közlekedési és közműterületek (KÜ)
Mezőgazdasági területek
általános mezőgazdasági terület (Má)
kertes mezőgazdasági terület (Mk)
Erdőterületek
Védelmi rendeltetésű erdőterület (VE)
Gazdasági rendeltetésű erdőterület (E-G)
Vízgazdálkodási terület (V-Cs)
Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ (Kk-kk)
besorolásúak.

4.§ A HÉSZ 5.§ (6) bekezdésben az „e rendelet 11-15.§-a tartalmazza” szövegrész helyébe az „e rendelet 11-13.§-a tartalmazza” szövegrész lép.

5.§ (1) A HÉSZ 8/A.§ (6) bekezdésben az „A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben” szövegrész helyébe az „MK-2 övezetben” szövegrész lép.

(2) A HÉSZ 8/A. § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

8/A.§ (8) Mk1 övezet földrészletein csak élősövény vagy drótfonatos kerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.

6.§ A HÉSZ 12.§ helyébe a következő rendelkezések lépnek:

12.§ (1) Monor területén helyi értékvédelmi terület - pincefalu az 5.sz melléklet szerinti, és a szabályozási terven ábrázolt, K-p építési övezetbe sorolt terület.

(2) A területen a kialakult utcahálózat és telekszerkezet védendő, új utak a szabályozási terven jelölt, kiszabályozott utak kivételével nem létesíthetők.

(3) A területen csak egységes tájékoztató illetve ismeretterjesztést szolgáló táblarendszer helyezhető el, egyéb célzatú hirdetések, reklámtáblák közterületen való elhelyezése tilos.

(4) A területen új pince/présház foghíjként a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban helyezhető el. Lebontott épület esetén új épület, kizárólag korábbi pince/présház helyére építhető.

(5) Helyi értékvédelmi területen az utcavonalas beépítés, az épületek ritmusa, a tetőidom, tetőforma védendő. Meglévő épület felújítása, új épület építése során a 6.sz. melléklet szerinti 6 pincetípus valamelyikének jellemzőihez kell alkalmazkodni.

(6) A területen új épületek építése, meglévő épületek felújítása és bővítése során az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak a szomszédos épületeket is ábrázoló látványtervet is kell tartalmaznia.

(7) Helyi értékvédelmi területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el.

(8) Helyi értékvédelmi területen helyi védett, hagyományos pincetípusok (6.sz. melléklet) valamelyikébe tartozó pince bontása tilos.

(9) Új pince/présház építménymagassága nem haladhatja meg a 2,5 m-t, a homlokzat-magasság pedig a 3,0 m-t. A pincék gerincmagassága nem lehet több, mint 5,0 m.

(10) A pincefalu helyi védett területén új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos pincékhez igazodó (ld. 6.sz. melléklet) tömeg- és téralakítással.

(11) A homlokzat csak vakolt - festett (meszelt) felületű lehet, tégla- illetve kőburkolattal legfeljebb 30%-ban látható. A lábazat tégla-, kőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű illetve deszka.

(12) Deszkaorom esetén csak állóhézagos deszkaorom építhető, melybe padlásablak, szellőző, fűrészelt díszítés a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó motívummal elhelyezhető.

(13) A területen kizárólag magastetős épület helyezhető el, 35-42° tetőhajlásszöggel. A tetőfedés anyaga csak nád és hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép lehet.
(14) Az egyes építmények jellemző homlokzati falfelületének színezésénél - a környezethez való illeszkedés érdekében - csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.
(15) A pincefalu területén csak fa szerkezetű nyílászárók építhetők. A nyílászárók színe a pincefalu hagyományos színvilágához alkalmazkó barna, zöld, kék.
(16) Az épületeken csak tömörfa (tagozatos vagy zsalus kialakítású) ajtó alkalmazható.
(17) A területen tetőtérbeépítés nem lehetséges.
(18) A pincefalu területén térdfal nem építhető, erkély, loggia nem helyezhető el.

7.§ A HÉSZ 13.§ helyébe a következő rendelkezések lépnek:

13.§ (1) Monor területén a 7.sz. melléklet szerinti, és a Szabályozási terven ábrázolt és a helyi értékvédelmi rendeletben szereplő épületek részesülnek helyi védelemben az alábbiak szerint:
a) H1 teljeskörű védelem
b) H2 részleges védelem az eredeti épületrészekre;
(2) Helyi védett épületek bővítése, átalakítása, felújítása során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát megőrző, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazhatók.
(3) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél
a) az épület jellegzetes tömegét eredeti formában és arányban kell fenntartani, bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
ba) a homlokzat felületképzését;
bb) a homlokzat díszítő elemeit;
bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
bd) a tornácok kialakítását;
be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
c) az alaprajzi elrendezés, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
(4) Helyi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

8.§ A HÉSZ a következő 17/B.§-sal egészül ki:

17/B.§ (1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmény alkalmazható: elővásárlási jog.
(2) A település területén elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a Szabályozási terven jelölt és a 8. számú melléklet szerinti területeken.
(3) Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

9.§ A HÉSZ a következő 62/C., 62/D.§-sal egészül ki:

Különleges terület - pincefalu

62/C.§ (1) Különleges terület - pincefalu terület a Szabályozási területen K-p jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Különleges terület - pincefalu építési övezeteinek építési telkein:
a) pince - présház
b) borturizmushoz kapcsolódó funkciójú vendéglátó, kereskedelmi épület
c) közösségi WC
d) oldalt nyitott, pilléreken álló kerti tető.
helyezhető el.

(3) A különleges terület - pincefalu építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-p	SZ	200	6	20	2,5	60	0,2

SZ szabadon álló

(4) K-p építési övezet építési telkein lakóépület nem helyezhető el.
(5) K-p építési övezetben az épületek szabadon álló módon helyezhetők el oly módon, hogy az oldalkerti homlokzatokon nyílászáró nem helyezhető el.
(6) K-p építési övezetben az oldalkert mérete 0,5 méter.
(7) K-p építési övezet építési telkein lábon álló kerti tető csak a pincesor beépítési vonalához igazodó módon helyezhető el, kizárólag fa tartószerkezettel, a pincékhez igazodó tetőhéjalással.
(8) K-p építési övezet építési telkein épülő épületek tömegére, megjelenésére, anyaghasználatára vonatkozó előírásokat a 12-13.§-ok tartalmazzák.
(9) K-p építési övezetben kerítés építése tilos.
(10) K-p építési övezetben űrgödrös árnyékszék elhelyezése tilos, a közösségi WC-k kialakítása csak közműpótlóval lehetséges.
(11) K-p építési övezetben újonnan kialakított pince nem nyúlhat közterület alá.
(12) K-p építési övezet építési telkei hiányos közművesítettség esetén is beépíthetők nem épített szerkezetű, vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló létesítmény biztosítása esetén.
(13) K-p építési övezetben - 2012. dec. 31-i alaptérképi állapot szerinti - meglévő zárványtelek közterületi kapcsolatának biztosítása érdekében nyeles telek kialakítható.

Különleges terület - borgazdaság

62/D.§ (1) Különleges terület - borgazdasági terület a Szabályozási terven K-bg jellel szabályozott építési övezet, melyben elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági, valamint szociális funkciók mellett ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató épületek helyezhetők el.
(2) Különleges terület - borgazdasági terület építési övezeteinek építési telkein
a) szőlőfeldolgozás és palackozás épülete
b) borturizushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület
c) oktatási, bemutató épület
d) szálláshely szolgáltató épület a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án helyezhető el.
(3) A különleges terület - borgazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és építési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-bg	SZ	3000	30	25	4,0	50	0,4

SZ szabadon álló

(4) K-bg építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén is beépíthetők közműpótló létesítmény (zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés) biztosítása esetén.

(5) K-bg építési övezet építési telkein meglévő épület bővítése, átépítése illetve új épület építése megjelenésében és építészeti stílusában csak a 6.sz. melléklet szerinti 6 pincetípus valamelyikének jellemzőit magán viselve vagy azzal harmonizáló módon lehetséges.

(6) K-bg építési övezet építési telkein új épület építése, meglévő épület felújítása és bővítése során a település- és tájképbe való illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező, a szomszédos épületeket is ábrázoló látványtervvel igazolandó.

10.§ A HÉSZ 71.§ helyébe a következő rendelkezések lépnek:

71.§ (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk1 jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység övezete.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben szőlő- és gyümölcstermesztést, -feldolgozást, bortárolást, borértékesítést és a tulajdonos ott tartózkodását szolgáló gazdasági épület, a borturizmust szolgáló vendéglátó építmények, valamint kivételes esetben lakó- és szállás funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy, továbbá medence, nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.

(4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legalább 60%-ban szőlő- ill. gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni.

(5) Mk1 övezet telkein az épület elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 3000 m2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 m;
c) a beépíthető legkisebb telekméret 3000 m2;
d) beépíthető legkisebb telekszélesség 20 m;
e) beépítési mód szabadon álló;
f) legnagyobb beépíthetőség 3%;
g) legnagyobb építménymagasság 4,5 m;
h) terepszint alatti beépíthetőség maximális alapterülete 10%.

(6) Az övezetben legalább 10000 m^2-es telekméret, s legalább 30 m széles telek esetén szállás- illetve lakófunkciót is tartalmazó épület is elhelyezhető, mely nem haladhatja meg a beépítés 50%-át.

(7) Mk1 övezetben több önálló telekből szőlőhegyi birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek után számítva csak az egyik telken is kihasználható (szőlőhegyi birtokközpont), ha a telek területe legalább 4000 m^2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. Az övezetben birtokközpont akkor létesíthető, ha a birtoktest legalább 1 ha nagyságú, a Strázsahegyi kertes mezőgazdasági területen lévő - a hegybíró által igazoltan - szőlőműveléssel hasznosított birtoktest. A szőlőhegyi birtokközpont beépítése az alábbiak szerint lehetséges:

a) a beépítési módja szabadon álló;
b) a legnagyobb beépíthetőség 20%;
c) a legnagyobb építménymagasság 7,5 m;
d) a terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete 30%;
e) az építhető alapterület legfeljebb 1500 m2;
f) az építés feltétele a birtoktesthez beszámított telkekre az építési és elidegenítési tilalom bejegyzése, valamint a keletkező szennyvizek jogszabályban meghatározott módon történő gyűjtése vagy telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel.

(8) Mk1 övezetben egyéb birtokközpont nem alakítható ki.

Mk1 övezetben az OTÉK-nál megengedőbb paraméterek előírásához a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály a PED/ÁF/122-2/2015 sz. véleményében hozzájárulását adta.

11.§ A HÉSZ a következő 85/B.§-sal egészül ki:

85/B.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ terület a Szabályozási terven Kk-kk jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a hagyományos szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos oktatási és bemutató funkciók mellett turisztikai funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ övezeteinek telkein a szőlőművelést és szőlőfeldolgozást bemutató épületek, az ezt kiszolgáló turisztikai, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és szociális épületek, valamint szakrális építmények helyezhetők el.

(3) Kk-kk övezetben csak élősövény vagy drótfonatos kerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.

(4) Kk-kk övezet telkein az épület elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
c) a beépíthető legkisebb telekméret 10 000 m2;
d) beépíthető legkisebb telekszélesség 30 m;
e) beépítési mód szabadon álló;
f) legnagyobb beépíthetőség 5%;
g) legnagyobb építménymagasság 3,5 m, szakrális építmények esetén 10 m;
h) terepszint alatti beépíthetőség maximális alapterülete 10%.

(5) Mk1 övezet telkein új épület építése, meglévő épület felújítása és bővítése során a tájképbe való illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

Kk-kk övezetben az OTÉK-nál megengedőbb paraméterek előírásához a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály a PED/ÁF/122-2/2015 sz. véleményében hozzájárulását adta.

12.§ A HÉSZ 14.§-a és 16.§-a hatályon kívül helyezésre kerül.

13.§ A HÉSZ 4.sz. melléklete helyébe jelen rendelet 1.sz. melléklete, a HÉSZ 5.sz. melléklete helyébe jelen rendelet 2.sz. melléklete lép.

14. § A HÉSZ 6.sz. melléklet elnevezéssel kiegészül jelen rendelet 3.sz. mellékletével, a HÉSZ 7.sz. melléklet elnevezéssel kiegészül jelen rendelet 4.sz. mellékletével, a HÉSZ 8.sz. melléklet elnevezéssel kiegészül jelen rendelet 5.sz. mellékletével, míg a HÉSZ 9.sz. melléklet elnevezéssel kiegészül jelen rendelet 6.sz. mellékletével.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15.§ (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.
(2) Kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Monor, 2015.

dr. Zsombok László
polgármester

dr. Urbán Hajnalka
jegyző

Kihirdetve:

Monor, 2015.

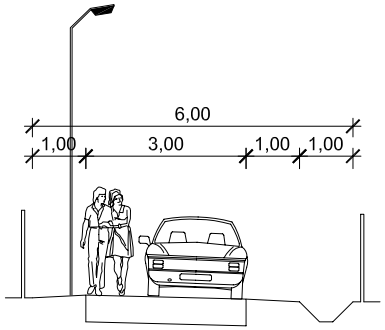
dr. Urbán Hajnalka
jegyző

1.sz. melléklet a 12/2015. (VII.02.) önkormányzati rendelethez (HÉSZ 4.sz. melléklete)
Mintakeresztszelvények

M=1:100

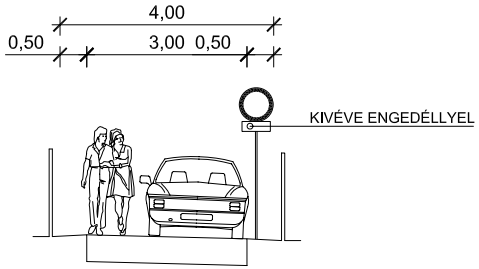
7.

Vegyes forgalmú út mintakeresztszelvénye



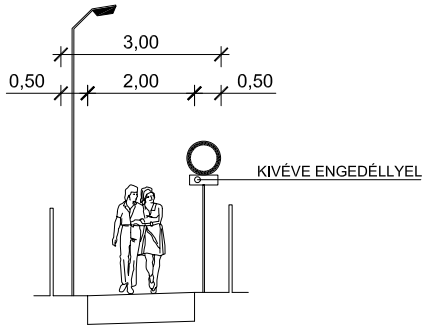
8.

4,00 m szabályozási szélességű gyalogút mintakeresztszelvénye (korlátozott személygépkocsi forgalommal)



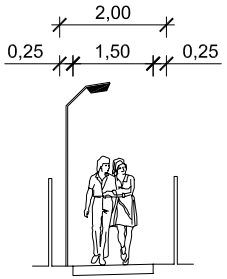
9.

3,00 m szabályozási szélességű gyalogút mintakeresztszelvénye (korlátozott személygépkocsi forgalommal)



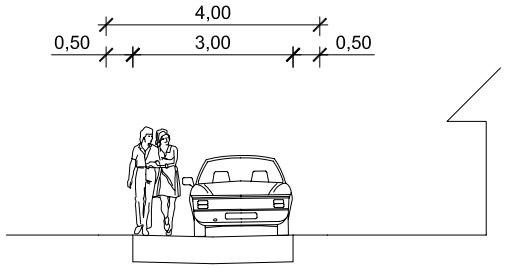
10.

2,00 m szabályozási szélességű gyalogút mintakeresztszelvénye



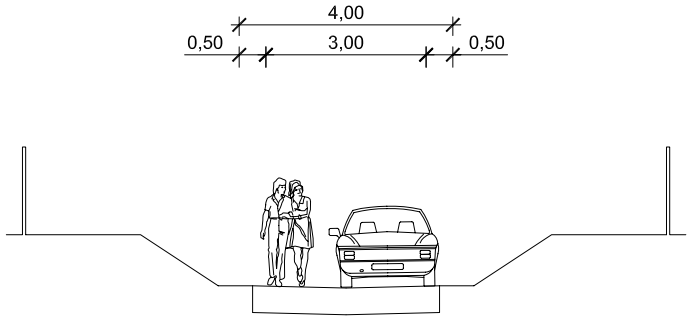
11.

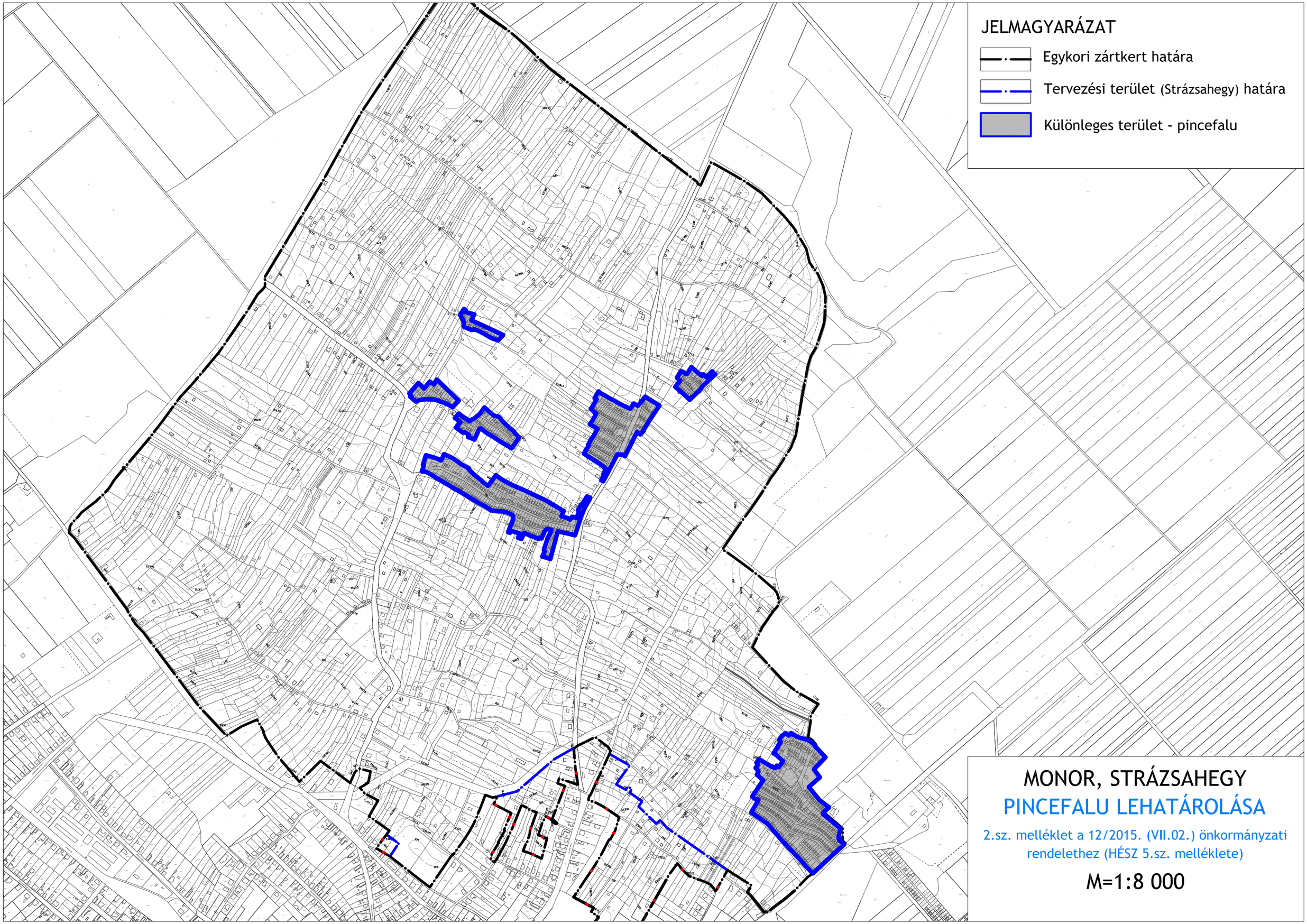
Pincesor utcájának mintakeresztszelvénye



12.

Mendei út mintakeresztszelvénye





MONOR, STRÁZSAHEGY

PINCEFALU LEHATÁROLÁSA

2.sz. melléklet a 12/2015. (VII.02.) önkormányzati rendelethez (HÉSZ 5.sz. melléklete)

M=1:8 000

1.sz. melléklet a 12/2015. (VII.02) önkormányzati rendelethez (HÉSZ 4.sz. melléklete) - Mintakeresztszelvények

2.sz. melléklet a 12/2015. (VII.02) önkormányzati rendelethez, (HÉSZ 5.sz. melléklete) - Pincefalu lehatárolása

3.sz. melléklet a 12/2015. (VII.02) önkormányzati rendelethez (HÉSZ 6.sz. melléklete) - Hagyományos pincetípusok

A pincefalu területén 6 történelmileg kialakult épülettípus különböztethető meg. Az egyes típusok a 6.sz. melléklet szerinti megjelenéssel, az alábbi jellemzőkkel írhatók körül:

1-es típus
Oromzatos, alacsony, „kunyhó” jellegű épület. Utcafrontra merőleges nyeregtetővel. Csak az épület tengelyében van megfelelő belmagasság. Náddal, cseréppel fedett; vályogtégla, tégla falazatú.

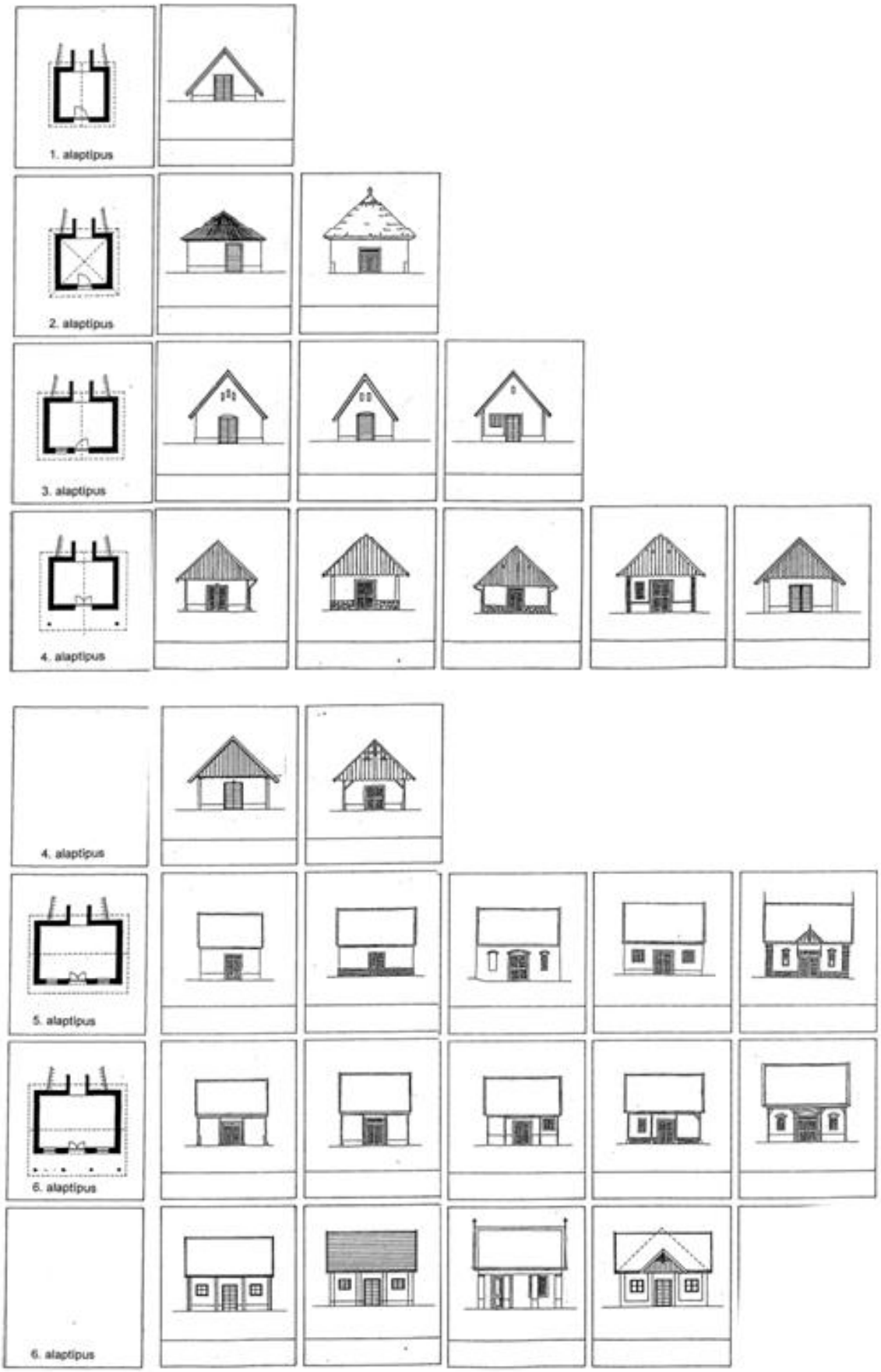
2-es típus
Teljes belmagasságú, de alacsony és ezért mennyezet többnyire nincs benne eredetileg. A tető mindig kontyolt, elsősorban náddal fedett, de az átalakítottakon már cserépfedés van. Csak ajtaja van és szellőzése. A falazat anyaga: vályogtégla, sarokerősítéses sárfal, esetleg tégla.

3-as típus
Teljes belmagasságú oromzatos épület utcára merőleges nyeregtetővel. Eredetileg náddal fedett szintén, de többnyire már cserépfedésű. Rendszerint csak ajtaja van szellőzővel, esetenként egyoldali kisméretű ablak.

4-es típus
Deszkaoromzatú, nyeregtetővel fedett. A deszkaoromzat azért született, mert a sárgerenda túlnyújtásával a tetőt meghosszabbították, így fedett előtér keletkezett, amit oszlopokkal támasztottak alá, vagy csak könyökfákkal erősítették, esetenként mindkettő nélkül készült (esetleg az idők folyamán „kikopott” az alátámasztás). Az oszlopok többnyire fából készültek, ritkábban téglából. A tönkrement deszkázatot sok esetben utólag rombuszfával leburkolták.
Az épületek mérete nagyobb és a fedett résszel kibővülve mindenféle időjárás esetén jól használható. Ezeken az épületeken is csak ajtó van szellőzővel, ritkábban kisméretű ablak. A lábazat határozottan megjelenik, téglából, kőből készül.

5-ös típus
Az épület 90°-ban elfordul, utcával párhuzamos nyeregtetővel fedett, de nem épül össze, továbbra is önálló épület. Szimmetrikus elrendezésben két kisebb méretű ablak is megjelenik a nagyobb homlokzati felületen. Általános az erősítő sarok téglapillérek építése, amit a nagyobb méret indokol, a többnyire itt is használt vályogtégla és sárfal esetében.
A fejlődés végpontján a bejárat felett kicsi oromzat készül, díszítő motívumokkal, nagyobb méretű csüngőeresszel.

6-os típus
A párhuzamos gerinc adta lehetőséggel kialakult a tornácos elrendezés. A túlfuttatott tető négy fa oszlopra támaszkodik, vagy téglapillérekre. Az épület méretrendje megegyezik az 5. típussal, de a tornác jelentős használati változást tesz lehetővé. A bejárati kiemelt tető itt is megtalálható a legfejlettebb változatoknál.


1. alaptípus
2. alaptípus
3. alaptípus
4. alaptípus
4. alaptípus
5. alaptípus
6. alaptípus
6. alaptípus

5.sz. melléklet a 12/2015. (VII.02) önkormányzati rendelethez (HÉSZ 8.sz. melléklete) - Sajátos jogintézmények

Elővásárlási jog
Strázsahegy, pincefalu

10101, 10102, 10103, 10104, 10105, 10107, 10108, 10109, 10110, 10111, 10112, 10113, 10114, 10115, 10116, 10117, 10118 hrsz

10401, 11402, 11403, 11404, 10405, 10409, 10410, 10411/1, 10448, 11449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11459, 11460, 11461, 11462, 11463, 11464, 11465, 11466, 10467 hrsz

10061, 10062, 10063, 10064, 10065, 10066, 10067, 10068, 10069, 10070, 10071, 10072, 10073, 10074, 10075, 10076, 10081, 10082, 10083, 10084, 10085, 10086, 10087, 10088, 10089, 10090 hrsz

9701, 9702, 9703, 9704, 9705, 9706, 9707, 9708, 9709, 9710, 9711, 9712, 9713, 9714, 9715, 9892, 9893, 9894, 9895, 9896, 9897, 9899, 9900, 9901, 9902, 9903, 9904, 9905, 9906, 9907, 9908, 9909, 9910/1, 9911, 9912, 9914, 9915, 9916, 9917, 9918, 9919, 9920, 9921, 9922, 9923, 9924, 9925 hrsz

9932, 9933, 9934, 9935, 9936, 9937, 9938, 9939, 9940, 9941, 9942, 9943, 9944, 9950, 9951, 9952, 9953, 9954, 9955, 9956, 9957, 9958, 9959, 9971, 9972, 9973, 9974, 9975, 9976, 9977, 9978, 9979, 9991, 9992, 9993, 9994, 9995, 9996, 9997, 9998, 9999, 10000, 10001, 10002, 10003, 10004, 10005, 10006, 10007, 10008, 10009, 10010, 10011, 10012, 10013, 10014, 10021, 10022, 10023, 10024, 10025, 10026, 10027, 10028, 10029, 10030, 10031, 10032, 10033, 10034, 10035, 10036, 10037, 10041, 10042, 10043, 10044, 10045, 10046, 10047, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052, 10053, 10054, 10055, 10056, 10501, 10502, 10503, 10504, 10505, 10506, 10511, 10512, 10513, 10514, 10515, 10521, 10522, 10523, 10524, 10525, 10539, 110540/2, 10540/3 hrsz

9417/10, 9417/11, 9417/13, 9419, 9420, 9421, 9422, 9722, 9723, 9724, 9725, 9726, 9727, 9728, 9729, 9730 ,9731, 9732, 9733, 9734, 9735, 9736, 9737, 9738, 9739, 9740, 9741, 9742, 9743, 9744, 9745, 9746, 9747, 9748, 9749, 9750, 9751, 9752, 9753, 9754, 9755, 9756, 9757, 9758, 9759, 9760, 9761, 9762, 9763, 9764, 9765, 9766, 9767, 9768, 9769, 9770, 9771, 9772, 9773, 9774, 9775, 9776, 9777, 9778, 9780, 9781, 9782, 9783, 9784, 9785, 9786, 9787, 9788, 9789, 9790, 9801, 9802, 9803, 9804, 9805, 9806, 9807, 9808, 9809, 9810, 9811, 9812, 9813, 9814, 9815, 9816, 9817, 9818, 9819, 9820, 9821, 9822, 9823, 9824, 9825, 9826, 9827, 9828, 9831, 9832, 9833, 9834, 9835, 9836, 9837/1, 9837/2, 9838, 9839, 9840, 9841, 9842, 9843, 9844, 9845, 9846, 9847, 9861, 9862, 9863, 9864, 9865, 9866, 9867, 9868, 9869, 9870, 9871, 9872, 9873, 9874, 9876, 9877, 9878, 9879, 9880, 9881, 9882, 9883, 9884, 10796, 10797,10802, 10803, 10805, 10806, 10807, 10808, 10809, 10810, 10811, 10816, 10819, 10820, 10821 hrsz

11253, 11254, 11255, 11256, 11257, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11311, 11312, 11313, 11321, 11322, 11331, 11332, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11341, 11342, 11343, 11344, 11345, 11346, 11347/1, 11347/2, 11348, 11349, 11350/1, 11350/2, 11351, 11352, 11355, 11356, 11357, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11366, 11367, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376, 11377, 11378, 11379, 11380, 11381, 11382, 11383, 11384, 11385, 11386, 11387, 11388, 11390, 11391, 11392, 11393, 11394, 11395, 11396, 11397, 11398, 11399, 11400, 11401, 11402, 11403, 11404, 11405, 11406, 11411, 11412, 11413, 11414, 11415, 11416, 11417, 11418, 11419, 11420, 11421, 11422, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11441, 11442/1, 11442/2, 11443, 11444, 11445, 11446, 11447, 11448, 11449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11461, 11462, 11463, 11471, 11472, 11473, 11474, 11475, 11476, 11477, 11478, 11479, 11480, 11481, 11482, 11483, 11484, 11485, 11486, 11487, 11488, 11491, 11492, 11493, 11494, 11495, 11496, 11497, 11498, 11499, 11500, 11501, 11502, 11503, 11504, 11505, 11506, 11507, 11508, 11509, 11511, 11512, 11513, 11514, 11515, 11516, 11517, 11518, 11519, 11520, 11521, 11522, 11523, 11524, 11525, 11526, 11527, 11528, 11531, 11532, 11533, 11534, 11535, 11536, 11537, 11538, 11539, 11541, 11542, 11543, 11544, 11545, 11546, 11547, 11548, 11549, 11550, 11551, 11552, 11553, 11554/1, 11554/2, 11555, 11556, 11557, 11558, 11559, 11560, 11561, 11562, 11563, 11564, 11565, 11566, 11567, 11568, 11569, 11570, 11571 hrsz

Strázsahegy, közpark
9173/2, 9174, 9177, 9178, 9304/1, 9304/3, 9304/4 hrsz

6.sz. melléklet a 12/2015. (VII.02). önkormányzati rendelethez (HÉSZ 9. sz. melléklete) – Strázsahegy Szabályozási terv (SZ1-M1, SZ1-M2)