

A.D.U. Építész Iroda Kft.



M O N O R

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS**

VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

Budapest, 2012. május

M o n o r
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

készítette

Monor Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

megbízásából az

A.D.U. Építész Iroda Kft

Budapest, 1111 Kruspér u. 1/c

tel/fax: 209 73 30, 361 4957

e-mail: info@aduepitesz.hu

Tervezők

Településrendezés:



Felelős tervező:

dr Gajdos István

okl. építésmérnök, TT/1É 01-0072



Tervező:

Kámán Előd

okl. településmérnök

Tájrendezés, zöldfelületek



Vincze Attila

okl. tájépítésmérnök TK/1 01-5089

Szilágyi Éva

okl. tájépítésmérnök

Közlekedés



Püski Ottó

okl. építőmérnök K1d-1 01-2745

KÉ-T-Tell 01-2745

2012. május

TARTALOM

Előzmények

Településfejlesztési döntések

TSZT módosítás

TSZT módosító határozati javaslat – tervezet

1. sz. melléklet: Településszerkezeti terv M= 1:15.000

2. sz. melléklet: a TszT módosítás leírása

Alátámasztó munkarészek

Területrendezési tervi összefüggések – OTTrT

Területrendezési tervi összefüggések – pmtrt

A módosításokkal érintett területek jelenlegi állapota

Településszerkezet és a szabályozás módosítása

Zöldfelületek

Környezetvédelem

Közlekedés, közművesítés

Hírközlés

Örökségvédelem

HÉSZ módosítás

Helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet

1. sz. melléklet: Pincefalu lehatárolása M=1:10 000

2. sz. melléklet: Módosított Szabályozási terv szelvényei: 3., 5., 6., 9. sz.

M=1:2 000

Alátámasztó munkarészek

A szabályozás tervezett változásai

Kisebb jelentőségű, részterület szabályozását befolyásoló döntések

A területhasználati (településszerkezeti) változások

szabályozási tervi vonzatai

Budapest, 2012. május

M O N O R

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**Előzmények**

Monor város jelenleg hatályos településrendezési tervei a 328/2003. (IX. 11.) sz. Kt. határozattal elfogadott, majd 590/2010.(XII.16.) sz Kt határozattal módosított Településszerkezeti Terv és a Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2006. (III. 31.), 4/2007. (II. 28.), 18/2008. (X. 10.), 7/2009. (II. 17.) és 31/2010. (XII. 28.) számú rendeletével módosított egységes szerkezetbe foglalt, 11/2004. (IV. 27.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási tervről

A város településrendezési terveinek módosítása óta a monori képviselő testület több, elsősorban lakossági változtatási szándékkal kapcsolatosan döntött, melyek végrehajthatóságának érdekében a város településrendezési terveinek újbóli módosítása vált szükségessé. A tervezett változtatások Monor hatályos Településszerkezeti tervét, Helyi építési szabályzatát és Szabályozási tervét egyaránt érintik, de mivel a tervezett változtatások a településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal összhangban vannak ezért annak módosítása nem szükséges.

Az érvényes településrendezési tervek jelenleg is tartalmazzák Monorierdő 2006-ban kivált község területét is. A közigazgatási aktussal önállóvá vált településsel a területmegosztás hosszú éveket vett igénybe és nem készült még el a község önálló tervi anyaga. Az építéshatóság, ami Monoron működik, a közös terv alapján végzi tevékenységét. A jelenlegi módosítás után is együtt kezelendő a két település rendezési terve. (Jelen tervmódosítás nem foglalkozik Monorierdőt érintő ügyekkel.)

2011-ben elkészült a város régészeti örökségével foglalkozó örökségvédelmi hatástanulmány, mely a jelenlegi dokumentáció alátámasztó munkarészét képezi.

A város belső területein több fejlesztés valósult meg az érvényes tervek alapján és a rendezési tervre építő IVS szerint. Az elmúlt évek közigazgatási- és jogszabályi változásai, a megvalósult fejlesztések miatt a közeljövőben szükséges egy átfogó, koncepcionálisan ismételt megalapozott felülvizsgálatra, a tervek egészét illetően.

Az egyeztetés második köre egyeztető tárgyalással zárul, a DINPI és az Állami főépítész eltérő véleményét kell tisztázni. A többi szakigazgatási szervezet nem fogalmazott meg ellenvéleményt. A kért módosításokat átvezettük a dokumentáción.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. október 13-án megtartott, soros, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Monor Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Előadó: Pogácsás Tibor polgármester

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

489/2011. (X. 13.) SZÁMÚ TESTÜLETI H A T Á R O Z A T

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Monor Város településrendezési eszközeinek részleges módosításáról szóló előterjesztést azzal a módosítással, hogy az előterjesztés 3-as és 4-es pontjában körülírt akcióterület nagyvárosias lakóövezet helyett, egy újabb településközponti vegyes lakóövezetet határozzanak meg. A Képviselő-testület felhatalmazza a Főépítészt folytasson tárgyalásokat a 8-as akcióterületre vonatkozóan a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával az önkormányzat korábbi álláspontjának fenntartása érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: Pogácsás Tibor polgármester
Dr. Urbán Hajnalka jegyző
Nyeste László főépítész
A.D.U Építész Iroda

**Pogácsás Tibor sk.
polgármester**

**Husz Enikő Judit sk.
jegyzőkönyv**



**Dr. Urbán Hajnalka sk.
jegyző**

**Dr. Zsombok László sk.
hitelesítők**

A kivonat hiteles:

A kivonatot kapja: Pogácsás Tibor polgármester
Dr. Urbán Hajnalka jegyző
Schweierné Juhász Katalin aljegyző
Dr. Ugrin Dániel irodavezető
Forgách Tamás irodavezető
Kerepeszki Ildikó irodavezető
Orosházi Tamás irodavezető
Nyeste László főépítész
A.D.U Építész Iroda
Képviselő-testületi irattár

MONOR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

I. HATÁROZAT - TERVEZET

**Monor Város Képviselő-testületének
...../..... (.....) sz. határozata
a 590/2010. (XII. 16.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti
Tervének módosításáról és Leírásáról**

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta, és az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdés b.) pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület

1. Monor Város 590/2010.(XII.16) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az 1. számú melléklet szerint módosítja és az alábbi területfelhasználás változásokat (1 - 3) fogadja el;
(rajz: Településszerkezeti Terv módosítás – 2012. május)

1. A Pincefalu területét alkotó Mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből – jelölve az 1. sz. mellékleten) a helyi sajátosságoknak jobban megfelelő és a megcélzott borturisztikai fejlesztéseket jobban szolgáló „különleges egyéb terület” területfelhasználási egységbe sorolja át.
2. A mezőgazdasági üzemi területeket a „különleges területek,” közé sorolja át.
- 3.1 Az Acsádi út és övcsatorna melletti 10701/2, 10904/2, 10903, 10902, 10905/2, 10901/3, 10901/2, 10938, 10941/3, 10939 és 10940 hrsz-ú sz. telkek *kertes mezőgazdasági terület (MK)*, felhasználásának módosítása *kertvárosias lakóterület (Lke)* besorolásra. 0,94 hektár
- 3.2 A Széchenyi utca 2702 és 2703 hrsz telkeket *kertvárosias lakóterületből (Lke)*, *településközponti vegyes területbe (Vt)* sorolja át. 0,09 hektár
- 3.3 A Virág utca 2596, 2597/1 és 2596/2 hrsz telkek *kisvárosias lakóterület (Lk)* felhasználásának módosítása *településközponti vegyes terület (Vt)* besorolásra. 0,326 hektár. A Petőfi utcán közkert kerül lehatárolásra. 0,081 hektár
- 3.4 Az 1. sz mellékleten jelölt, Balassi utca melletti tömb *kisvárosias lakóterület (Lk)* felhasználásának módosítása *településközponti vegyes terület (Vt)* besorolásra. 3,768 hektár

3.5 Strázsa-hegyen a pincesorhoz kapcsolódó 9417/1, 9417/2 9417/3, 9417/4 hrsz-ú ingatlanok a jelenleg *kertes mezőgazdasági területfelhasználásból (MK) különleges, egyéb mezőgazdasági-kereskedelmi, szolgáltató (pincesorok területe) területfelhasználásba (Mg-Gksz)* sorolása, 0,24 hektár

3.6 Monor 3676, 3675, 3674, 3673/1, 3673/2, 3673/2/A hrsz-ú ingatlanok jelenleg *kertvárosias lakóterületből (Lke)*, valamint a 3670, 3671, 3672/6, 3672/5 és 3649 hrsz-ú ingatlanok jelenleg *falusias lakóterületi területfelhasználásból (Lf) Településközpont vegyes (Vt)* területfelhasználásba sorolódnak át. 1,5 hektár

4. A jelenleg hatályos Településszerkezeti Terv Leírását az 1. sz. melléklet szerint lehatárolt területre vonatkozóan módosítja és a Településszerkezeti Terv módosítás szöveges munkarészét, a Településszerkezeti Terv módosítás Leírását a 2. számú melléklet szerint állapítja meg;

5. A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított Településszerkezeti Terv módosításban (1. sz. melléklet) és az elválaszthatatlan részét képező Leírásában (2. sz. melléklet) foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Monor, 2012.

Pogácsás Tibor
polgármester

Dr Urbán Hajnalka
jegyző

II.2. Területfelhasználás tagolása

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

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 területek*
- *Különleges – egyéb*
 - *Mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*

Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési- és közműterület

Zöldterületek, azaz

- Közpark, közkert terület

Mezőgazdasági terület

Erdőterület

Vízgazdálkodási terület

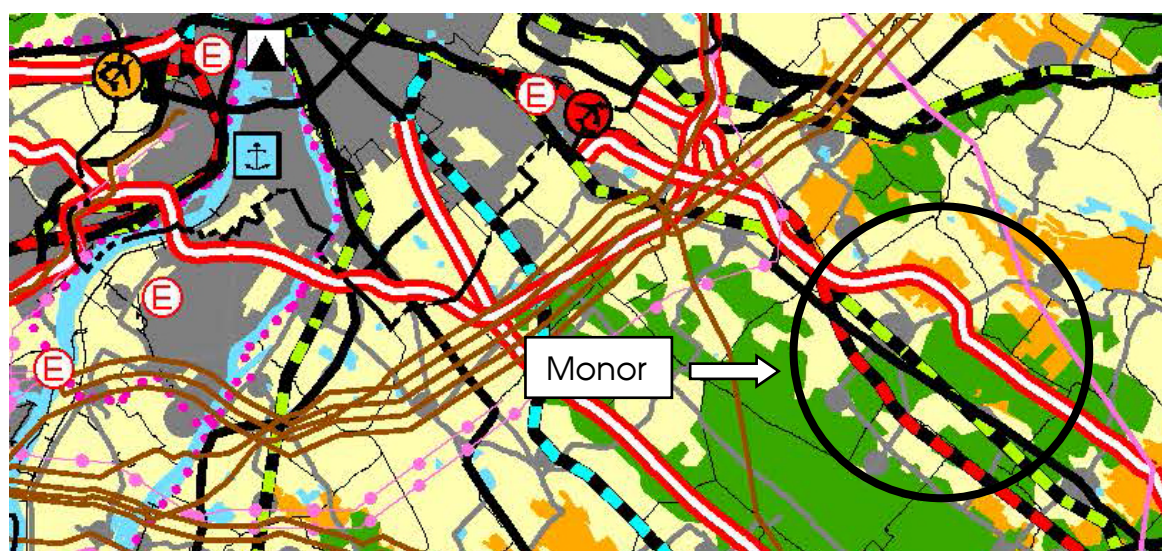
Védett, védelemre tervezett és védő területek

Alátámasztó munkarészek

TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK - OTRT

Az Országos Településrendezési Terv (OTrT)-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény módosításáról a 2008. L. törvényt az Országgyűlés 2008. június 9.-i ülésén fogadta el.

A törvény 2. számú rajzi melléklete az Ország Szerkezeti Terve, valamint az 1/1-11. számú mellékletei az alábbi elemeket tartalmazza Monor területére:



Országos Területrendezési Terv 2. számú melléklet
Kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből

Monort érintő vonalas elemek:

- gyorsforgalmi út (M4) jelű ()
- főút (4. számú) ()
- nagysebességű vasútvonal ()
- a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal ()

Monort érintő területfelhasználási kategóriák:

- erdőgazdálkodási térség ()
- mezőgazdasági térség ()
- vegyes területfelhasználású térség ()
- 500 -1000 ha közötti települési térség ()

A 2003. évi XXVI. Tv. 1. §-a szerint:

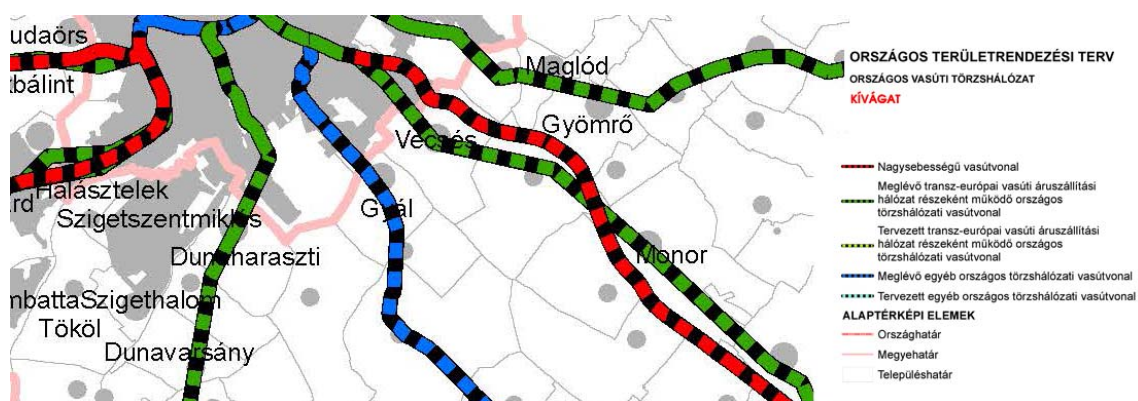
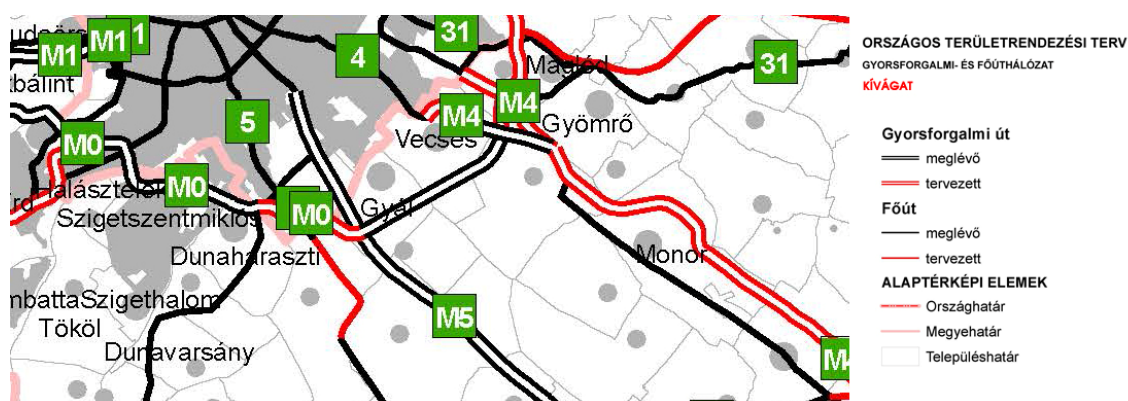
„Erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben olyan meglévő erdőterületek, valamint erdőtelepítésre alkalmas területek találhatóak, amelyek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból is szükséges vagy indokolt.”

„Mezőgazdasági térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított terület-felhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatóak.”

„Vegyes területfelhasználású térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe mozaikos szerkezetű erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térségek tartoznak,”

„Települési térség: országos területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a települési területek közül a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó beépítésre szánt területek tartoznak,”

Országos Szerkezeti Terv országos jelentőségű hálózati elemeit tartalmazó ágazati tervek kivágatai:



Az OTrT térségi övezetei közül az alábbiak érintik Monor területét:

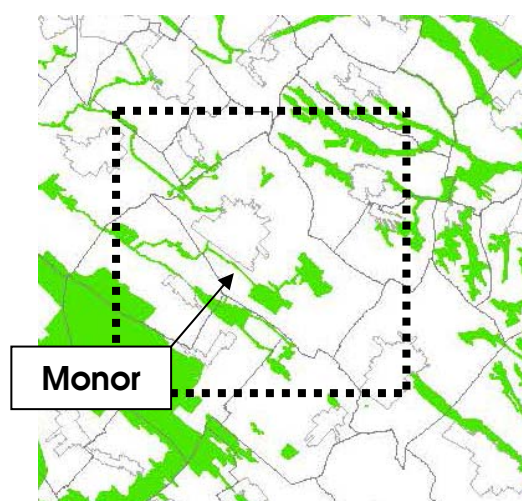
- 3/1. számú melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete
- 3/2. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. számú melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/8. számú melléklet - Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete
- 3/9. számú melléklet - Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

Az OTrT térségi övezetei közül az alábbiak nem érintik Monor területét:

- 3/4. számú melléklet - Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3/5. számú melléklet - Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- 3/6. számú melléklet - Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete
- 3/7. számú melléklet - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/10. számú melléklet - Együtt tervezhető térségek övezete
- 3/11. számú melléklet - Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

3/1. számú melléklet

- **Országos ökológiai hálózat övezete**
– érinti a közigazgatási területet



Kivonat az országos ökológiai hálózat övezete tervlapból

Az övezetre vonatkozó szabályok:

A tv. 13. §-a:

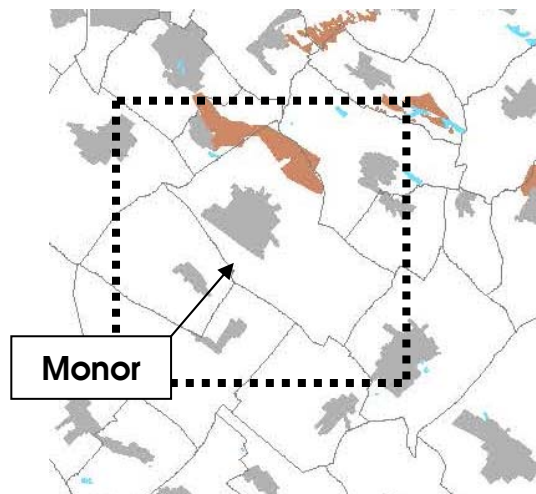
„(1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint puffterület övezetbe kell sorolni.”

3/2. számú melléklet

- **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete**
– érinti a közigazgatási területet



Kivonat a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete tervlapból

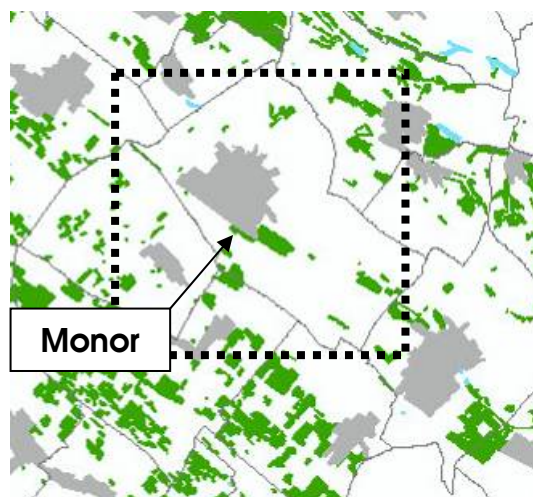
Az övezetre vonatkozó szabályok:

A tv. 13/A §-a:

„Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.”

3/3. számú melléklet

- **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete**
– érinti a közigazgatási területet



Kivonat a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete tervlapból

Az övezetre vonatkozó szabályok:

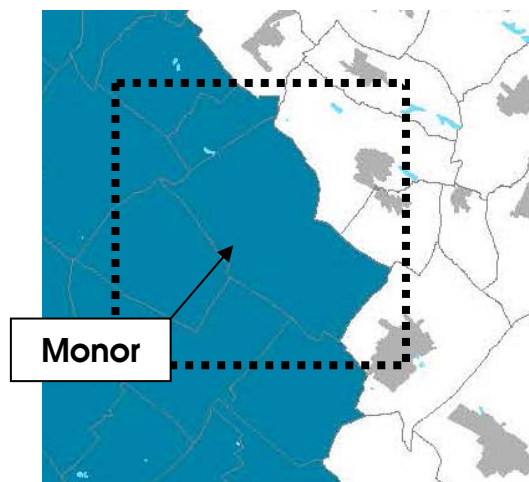
A tv. 13/B §-a:

„(1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.”

3/8. számú melléklet

- **Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete**
– érinti a közigazgatási területet



Kivonat a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete tervlapból

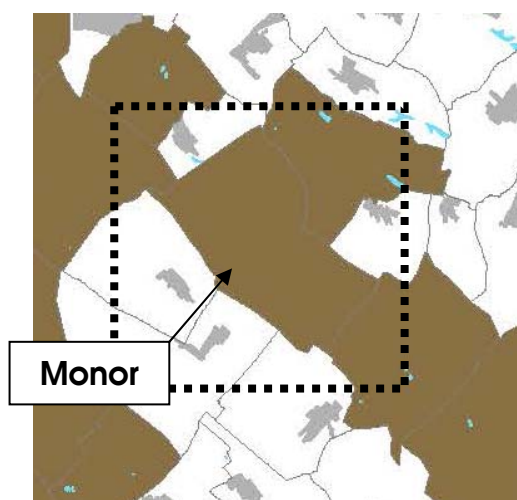
Az övezetre vonatkozó szabályok:

A tv. 16. §-a:

„Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.”

3/9. számú melléklet

- **Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete**
– érinti a közigazgatási területet



Kivonat az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete tervlapból

Az övezetre vonatkozó szabályok:

A tv. 16/A. §-a:

„Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetét a településrendezés eszközeiben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, és az építési övezetre vagy övezetre szabályokat megállapítani.”

Az országos övezetekkel való összhang megteremtése érdekében a településszerkezeti tervben, illetve a szabályozási tervben az OTrT érintett övezetekre vonatkozó előírásait be kell tartani.

A megjelölt és bemutatott országos övezetekkel való érintettség fennáll Monor város esetében, de nem vonatkozik a jelen módosításokra, azokra nincs hatása, térben nincs kapcsolat, összefüggés.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK - PMTRT

Pest Megye Közgyűlése 21/2006. (IX.8.) Pm. sz. rendeletével alapította meg a ma még hatályos, de felülvizsgálat alatt álló Pest Megye Területrendezési Tervét.

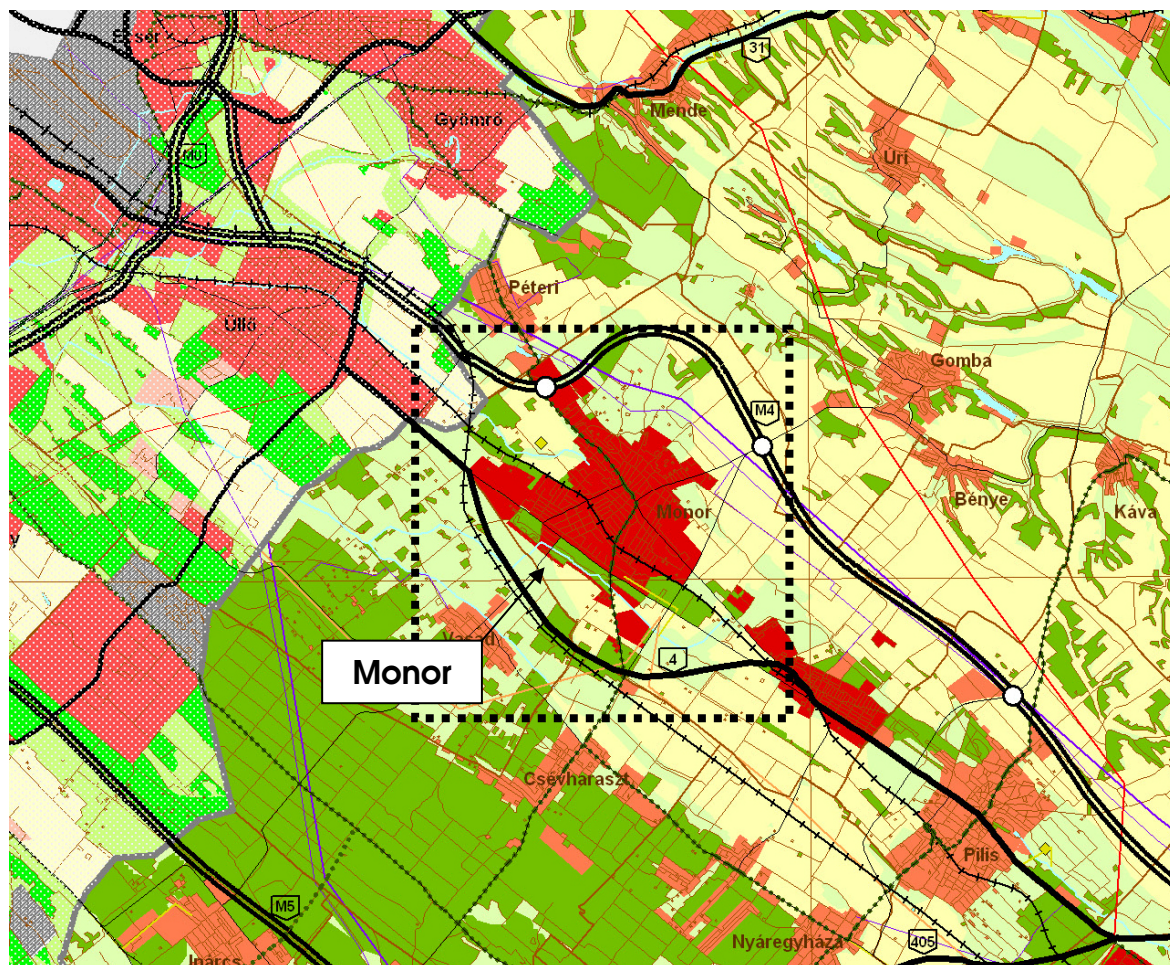
Pest megye 2006-ban elfogadott területrendezési terve az akkor hatályos OTrT figyelembe vétele mellett határozta meg a megyei terv hatálya alá eső (Pest megye közigazgatási területének BATTTr hatálya alá nem tartozó területei) terület szerkezetének, területhasználatának és területi szabályozásainak struktúráját.

A megye területrendezési tervében meghatározott a megye területének területfelfelhasználását és műszaki infrastruktúra hálózatainak térbeli rendszerét a tervezett módosítás alapvetően nem kívánja megváltoztatni, de az időközben módosított OTrT-hez és a megyében (a megye településeiben) lezajlott területi változásokhoz és folyamatokhoz történő illeszkedés céljából és jogszabályi kötelezettségnek is eleget téve a megyei terv módosítása elkerülhetetlen.

Az elfogadás előtt álló módosított Pest Megyei Területrendezési terv fontosabb változásai Monor városra vetítve a következők:

- az OTrT-ben meghatározott új térségi területfelfelhasználási kategóriák megjelenése (pl. vegyes területfelfelhasználási térség, egyesített mezőgazdasági térség,)
- térségi szerepkörrel rendelkező főút nyomvonal korrekciója (4-es főút tervezett Monor belterületét elkerülő nyomvonalának elhagyása, a meglévő település belterületén keresztül haladó nyomvonal visszaállítása)
- a térségi szerepkört betöltő mellékút hangsúlyozott megjelenítése (Monor – Tápiószéle)
- az időközben szétváló Monor és Monorierdő települések külön közigazgatási területként való megjelenítése

A tervezett módosítások megemlítése mellett, jelen dokumentáció az idevonatkozó jogszabályi előírásokat betartva a tervezett változtatások és a hatályos megyei területrendezési terv megfeleltetését tartalmazza.

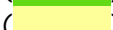
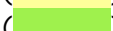


Pest Megye Területrendezési Terve I. sz. melléklet
Részlet a Térségi szerkezeti tervből

A település területét érintő vonalas elemek:

- gyorsforgalmi út (M4) jelű ()
- főút (4. számú) ()
- nagysebességű vasútvonal ()
- nemzetközi és országos vasúti törzshálózat ()

A település területét érintő területfelhasználási kategóriák:

- városias települési térség ()
- erdőgazdálkodási térség ()
- belterjes mezőgazdasági térség ()
- külterjes mezőgazdasági térség ()
- vízgazdálkodási térség ()

A megyei térségi övezetek közül a fejlesztési területet és/vagy környezetét az alábbiak érintik:

Övezet megnevezése		Érintettség
Országos övezetek		
Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete	II/1. sz. m.	-
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete	II/2. sz. m.	-
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete	II/3. sz. m.	x
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	II/4. sz. m.	x
Térségi övezetek		
Országos ökológiai hálózat övezetei - Védett természeti terület övezete	II/5. sz. m.	-
Országos ökológiai hálózat övezetei - Ökológiai zöld folyosó övezete	II/5. sz. m.	x
Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete	II/6. sz. m.	x
Tájképvédelmi terület övezete	II/7. sz. m.	-
Térségi hulladéklerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete	II/8. sz. m.	x
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	II/9. sz. m.	x
Hullámtér és nyílt ártér övezete	II/10. sz. m.	-
Csúszásveszélyes terület övezete	II/11. sz. m.	-
Vízerózióknak kitett terület övezete	II/12. sz. m.	-
Szélerózióknak kitett terület övezete	II/13. sz. m.	x
Honvédelmi és katasztrófavédelmi terület övezete	II/14. sz. m.	-

Pest megye térségi területfelhasználása és a műszaki infrastruktúra hálózatok térségi rendszere

5. § A megyei szerkezeti terv (Pest megye Budapesti agglomeráción kívüli területén) - az alapvető rendeltetés szerint jellemző területhasználat szempontjából - az OTÉ-ben meghatározott keretek figyelembevételével az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- Erdőgazdálkodási térség
- Belterjes mezőgazdasági térség
- Külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség
- Építmények által igénybe vett térség *(az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területe)* részeként az alábbi elemeket tartalmazza:
 - o Gyorsforgalmi út, főút (csomópontjai)
 - o Térségi jelentőségű mellékút
 - o Országos kerékpárút törzshálózat és térségi jelentőségű kerékpárút
 - o Nagysebességű vasútvonal
 - o Nemzetközi és országos vasúti törzshálózat
 - o Vasúti mellékvonal
 - o Országos és térségi jelentőségű nyilvános kereskedelmi repülőtér
 - o Térségi jelentőségű határátkelő
 - o Térségi jelentőségű hulladéklerakó
 - o Térségi jelentőségű logisztikai központ
 - o Térségi ellátást biztosító ivóvíz ellátó rendszerek
 - o Térségi jelentőségű szennyvízelvezető rendszer, szennyvíztisztító telep
 - o Térségi ellátást biztosító elektromos távvezetékek *(120 kV, 200 kV, 400 kV, 750 kV, villamos elosztópontok)*
 - o Térségi szénhidrogén hálózat *(földgázvezeték, gázelosztó pontok, termékvezeték, olajvezeték)*
 - o Árvízvédelmi védvonal

Erdőgazdálkodási térség

6. § A megyei szerkezeti tervben erdőgazdálkodási térségként lehatárolt területet a településrendezési tervekben legalább 85%-ban erdőterület kategóriába kell sorolni.

(2) A közlekedési vonalas infrastruktúra erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági térség

7. § (1) A megye mezőgazdasági térségen belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során belterjes mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban, a külterjes mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. A fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki

(2) Borvidéki és bortermőhelyi település szőlőkataszter szerinti I.-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet beépítésre szánt területté nem minősíthető. Szőlő művelési ágban nyilvántartott földterület művelési ága csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének egyetértő nyilatkozata mellett változtatható meg.

Vízgazdálkodási térség

8. § A vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Települési térség

9. § A települési térségen belül (az OTtT 5. § (2) értelmében) két területfelhasználási kategória: a városias és a hagyományosan vidéki térség került lehatárolásra.

Városias települési térség

10. § A városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Pest megye térségi övezetei

13. § (1) Pest megye területrendezési övezetei tartalmazzák az Országos Területrendezési Terv által meghatározott országos övezeteknek 1:100.000 méretarányban történő pontosítását (1:150.000 léptékben megjelenítve), valamint az Országos Területrendezési Terv által meghatározott megyei övezetek területének 1:100.000 méretarányban történő lehatárolását (1:150.000 léptékben megjelenítve).

(2) Országos övezetek:

- a) Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete (2/1. melléklet)
- b) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezete (2/2. melléklet)
- c) Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete (2/3. melléklet)
- d) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (2/4. melléklet)

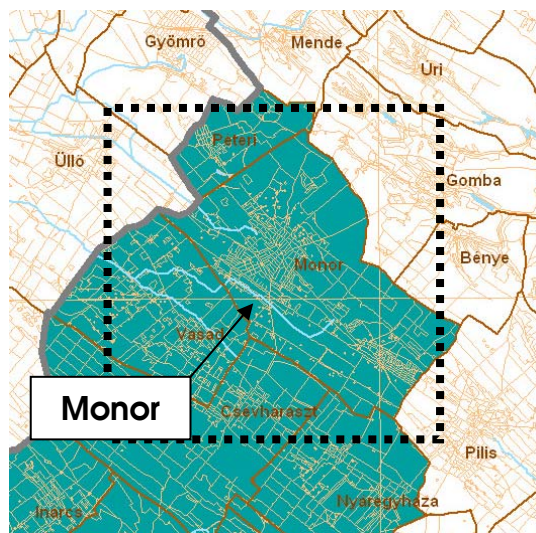
(3) Térségi övezetek:

- a) Országos ökológiai hálózat övezetei (2/5. melléklet)
 - Védett természeti terület övezete
 - Ökológiai zöld folyosó övezete¹
- b) Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete (2/6. melléklet)
- c) Tájképvédelmi terület övezete (2/7. melléklet)
- d) Térségi hulladéklerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (2/8. melléklet)
- e) Rendszeresen belvízjárta terület övezete (2/9. melléklet)
- f) Hullámtér és nyílt ártér övezete (2/10. melléklet)
- g) Csúszásveszélyes terület övezete (2/11. melléklet)
- h) Vízerózióknak kitett terület övezete (2/12. melléklet)
- i) Szélerózióknak kitett terület övezete (2/13. melléklet)
- j) Honvédelmi és katasztrófavédelmi terület övezete (2/14. melléklet)

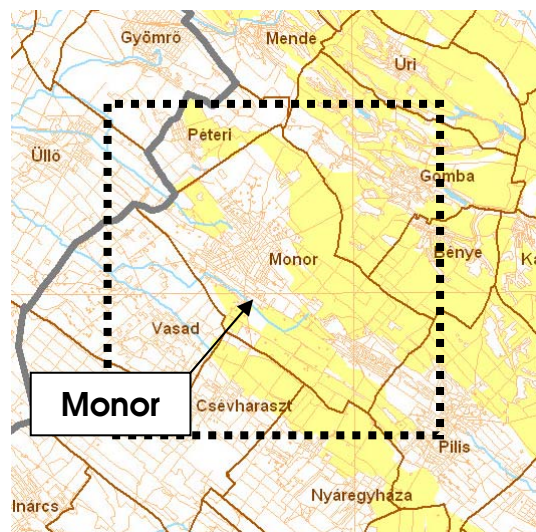
¹ Pest megye Budapesti Agglomeráción kívüli területén „védett természeti terület védőövezete” nem került kijelölésre, illetve valamennyi „természeti terület” besorolásra került a NATURA 2000 hálózat alövezetébe, ezért a megyei ökológiai hálózat részeként sem „védett természeti terület védőövezete”, sem „természeti terület övezete” nem került lehatárolásra.

Országos övezetek:

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete
Pest Megye Területrendezési Terve II/3. sz. melléklet (kivágat)



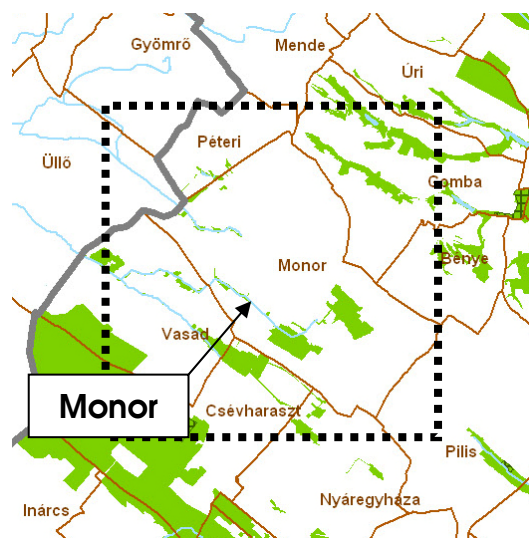
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
Pest Megye Területrendezési Terve II/4. sz. melléklet (kivágat)



Térségi övezetek:

Országos ökológiai hálózat övezetei

Pest Megye Területrendezési Terve II/5. sz. melléklet (kivágat)



15. § (1) Az országos ökológiai hálózat részét képező övezetek:

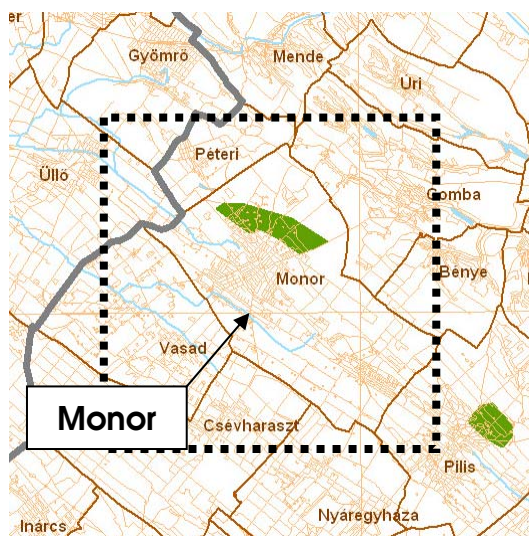
- a) Védett természeti terület övezete
- b) Ökológiai (zöld) folyosó övezete

(2) A közművezetékeket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kisméretű vezetékeket - *ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják* - földkábelben kell elhelyezni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

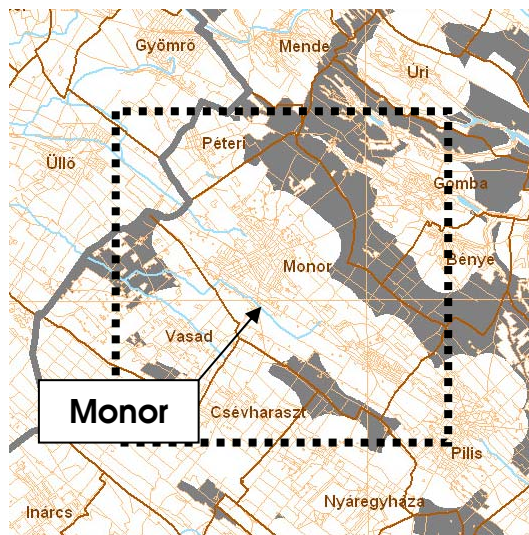
Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete

Pest Megye Területrendezési Terve II/6. sz. melléklet (kivágat)



18. § Az övezetben a roncsolt felületek újrahaznosítása, a tájrendezés az érintett települések településrendezési eszközeiben meghatározott újrahaznosítási cél alapján történhet

Térségi hulladéklerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete
Pest Megye Területrendezési Terve II/8. sz. melléklet (kivágat)



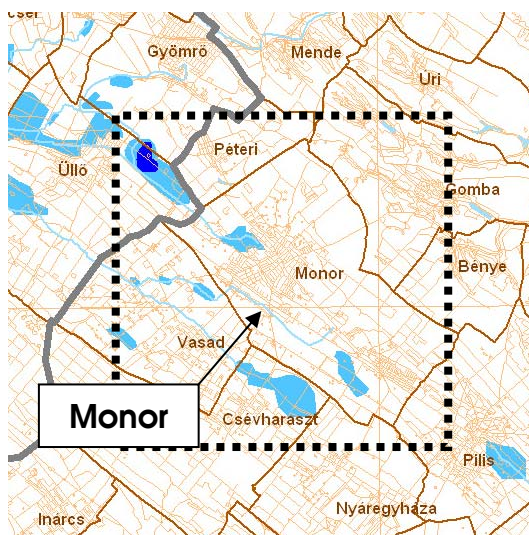
20. § (1) A térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezetben regionális hulladéklerakó hely csak külön jogszabályokban meghatározott vizsgálatok és az országos, illetve területi hulladékgazdálkodási tervek alapján helyezhető el.

(2) Az övezet meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy:

- a) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen,
- b) védett természeti területen, védelemre tervezett területen, illetve ökológiai (zöld) folyosó területén,
- c) erdőben,
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántó-, szőlő- és gyümölcsös területeken,
- e) rendszeresen belvízjárta területeken,
- f) erózióknak kitett és csúszásveszélyes területen,
- g) a településrendezési eszközeiben beépítésre szánt területként kezelt területeken – *a jelentős mértékű zavaró hatású iparterület és a hulladékkezelő, hulladéklerakó különleges területe kivételével* - továbbá azok határaitól 500 m-es körzetben,
- h) honvédelmi és katonai érdeket szolgáló területen és annak 500 m-es körzetében,
- i) az állami repülések célját szolgáló és a közös felhasználású *(katonai és polgári)* repülőtér 13 km-es körzetében,

j) hullámtér és nyílt ártér körzetében
regionális hulladéklerakó hely nem jelölhető ki.

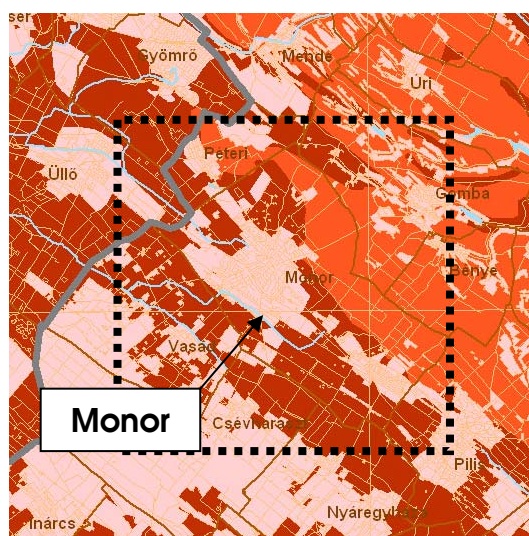
Rendszeresen belvízjárta terület övezete
Pest Megye Területrendezési Terve II/9. sz. melléklet (kivágat)



21. § A rendszeresen belvízjárta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell.

- (1) Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki.

Szélerózióknak kitett terület övezete
Pest Megye Területrendezési Terve II/13. sz. melléklet (kivágat)



25. § Szélerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések helyi településrendezési eszközeiben, amely a szélerózió mértékét csökkenti.

- (1) Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődlegesen védelmi célú rendeltetésbe kell sorolnia. Az erdőművelési ágban nyilvántartott földterületek művelési ága nem változtatható meg.
- (2) Az övezetben a szőlő-, gyümölcs, rét- és legelő művelési ágban nyilvántartott földrészek művelési ága nem változtatható meg. Ültetvény megszüntetése esetén az újratelepítésig gyepesítéssel kell a területet hasznosítani.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

E fejezet a tervezésbe bevont részterületek jelenlegi állapotát és e területeken zajló folyamatokat vázolja fel. Az ismertetések a módosítások sorrendjében vannak tárgyalva.

1. Acsádi út (Strázsa-hegy)

A lehatárolt lakóterületté váló rész már jelenleg is többnyire lakófunkciót tartalmaz, annak ellenére, hogy a rendezési terv még ezt nem teszi lehetővé.

Hosszú évek óta tartó folyamat része a változtatást kívánó szándék. A városban zajló spontán folyamatok következtében a lakófunkció határozottan húzódik a szőlők felé, elérte már annak hagyományos határát. A korábbi évtizedekben megvalósuló övcsatorna, ami megvédi a várost a lezúduló záporoktól természetes határ, annak átlépése már az egész terület további sorsának átgondolását igényli.

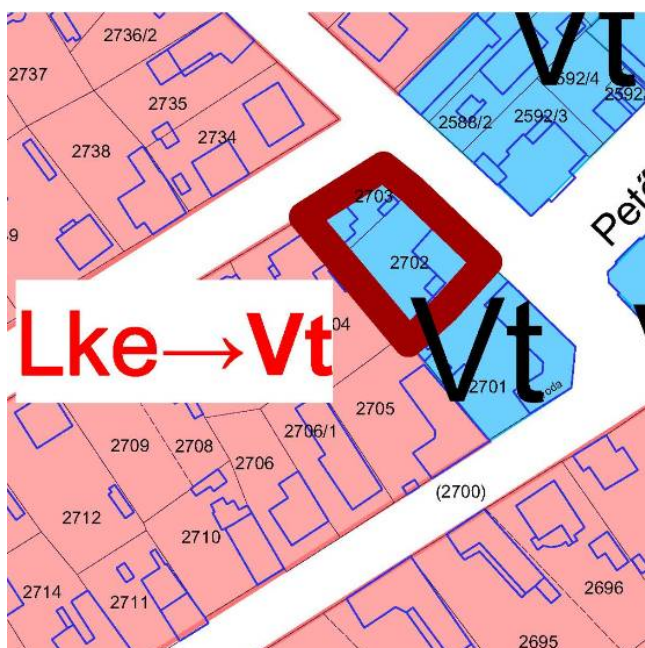
A tervezett lakóterület bővítés még szervezen tud illeszkedni – telekhatár rendezésekkel, esetleges átosztással a meglévő lakóterülethez.



2. Széchenyi utca

A Széchenyi és Petőfi utca sarkán óvoda működik, amelynek bővítése vált szükségessé a növekvő gyermeklétszám miatt. Az óvoda bővítése a Széchenyi utca mentén képzelhető el a meglévő két lakótelek igénybevételével.

A Petőfi utca – Széchenyi utca kereszteződése melletti terület átalakuló városi funkciókat vonzó terület, ami eddig is intézményi és kereskedelmi funkcióknak volt a területe. E folyamat továbbra is aktuális és erősödik a városközponti funkcióknak a Petőfi utca mentén történő kiterjedésével, amit a megvalósult gyalogos utca szakasz is erősít, valamint a 3. jelű terület átalakulása is alátámaszt.



A módosítás elősegíti az óvoda bővítés megvalósítását.

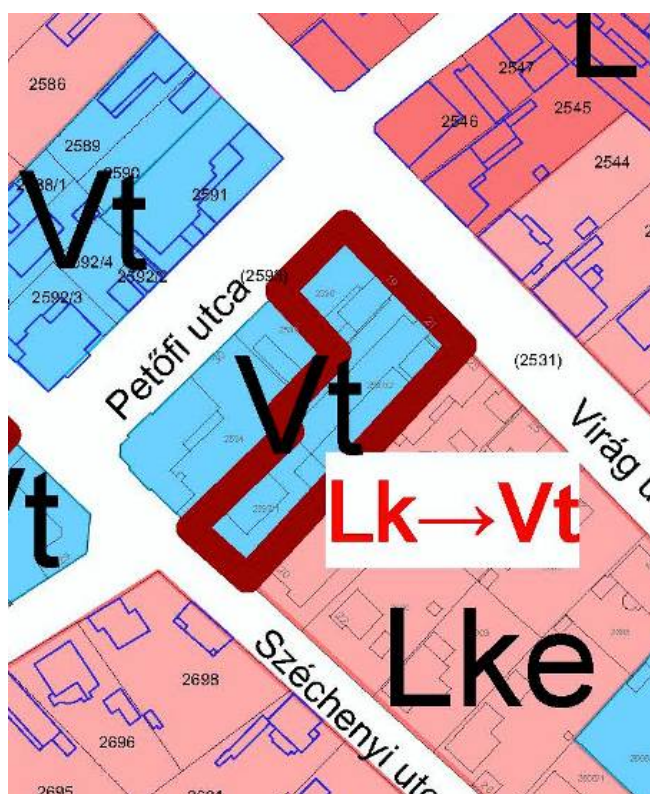
3. Petőfi S. utca a Széchenyi és a Virág u. közötti terület

A Petőfi Sándor utca Monor egyik gyalogos főutcája, ami kapcsolatot teremt a városközpont és a vasútállomás között. Mindig erősen jelen volt a kereskedelem az utcában. A Kossuth Lajos utcától (városközpont) a Balassi Bálint utcáig már gyalogos utca, díszburkolattal.

A második intenzív szakasz éppen a módosítandó szakaszra esik, több kisebb üzlet és gyógyszertár van az utca két oldalán.

Egykori nagyobb lakóházakban intézmények működnek (iskola, hivatal). Az érintett területen van a városi tűzoltóság, ami hamarosan elköltözik új laktanyájába.

A területen további üzleti funkciók és lakások építése tervezett, városiasabb megjelenéssel, többszintes beépítéssel, ezért módosítani kell a szabályozást.



A terület egységesen településközponti vegyes területbe sorolódik át, elősegítendő a változást.

Vizsgálat



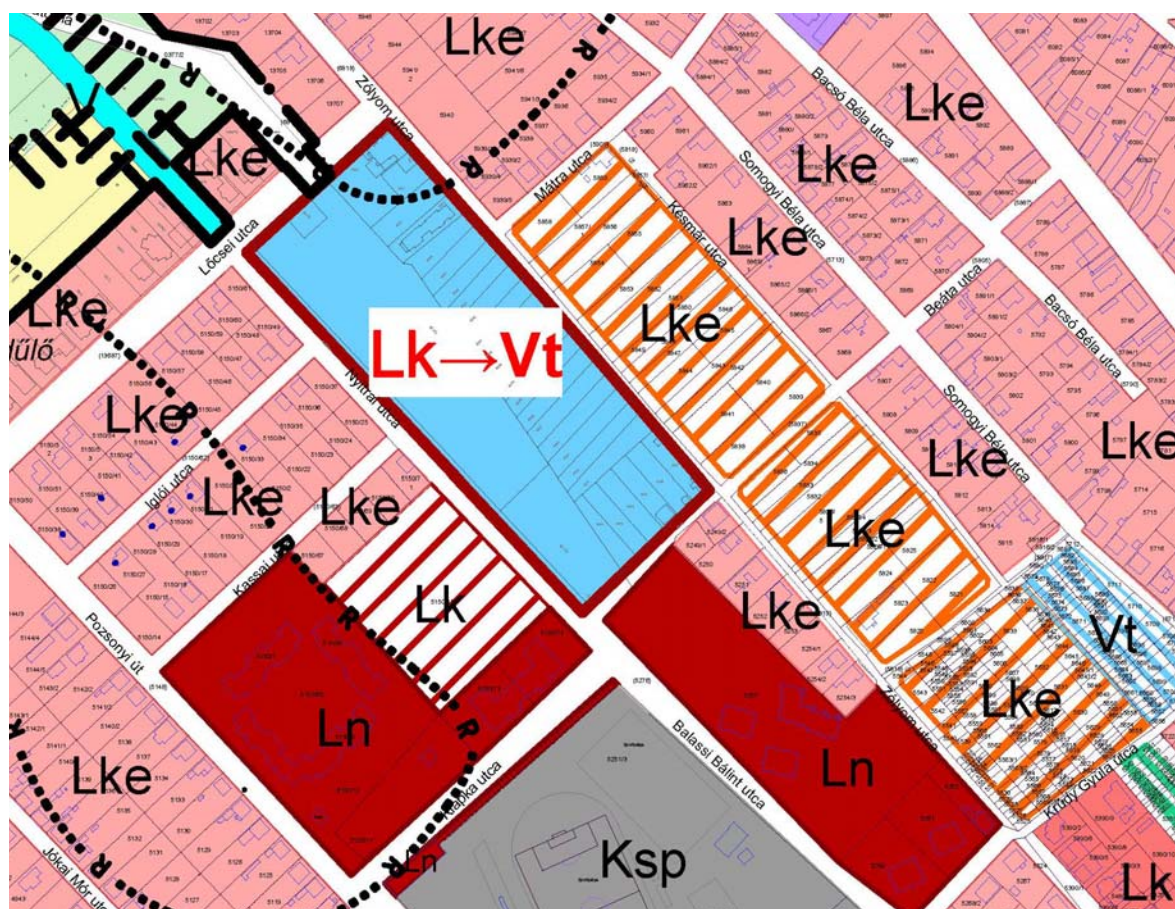
4. Balassi utca melletti terület (Kenderes alja)

A Balassi utca melletti területek a város legintenzívebben átalakuló, fejlődő területei közé tartoznak. Az utóbbi évtizedekben itt valósult meg a legnagyobb számban új lakás építése és intézmények építése.

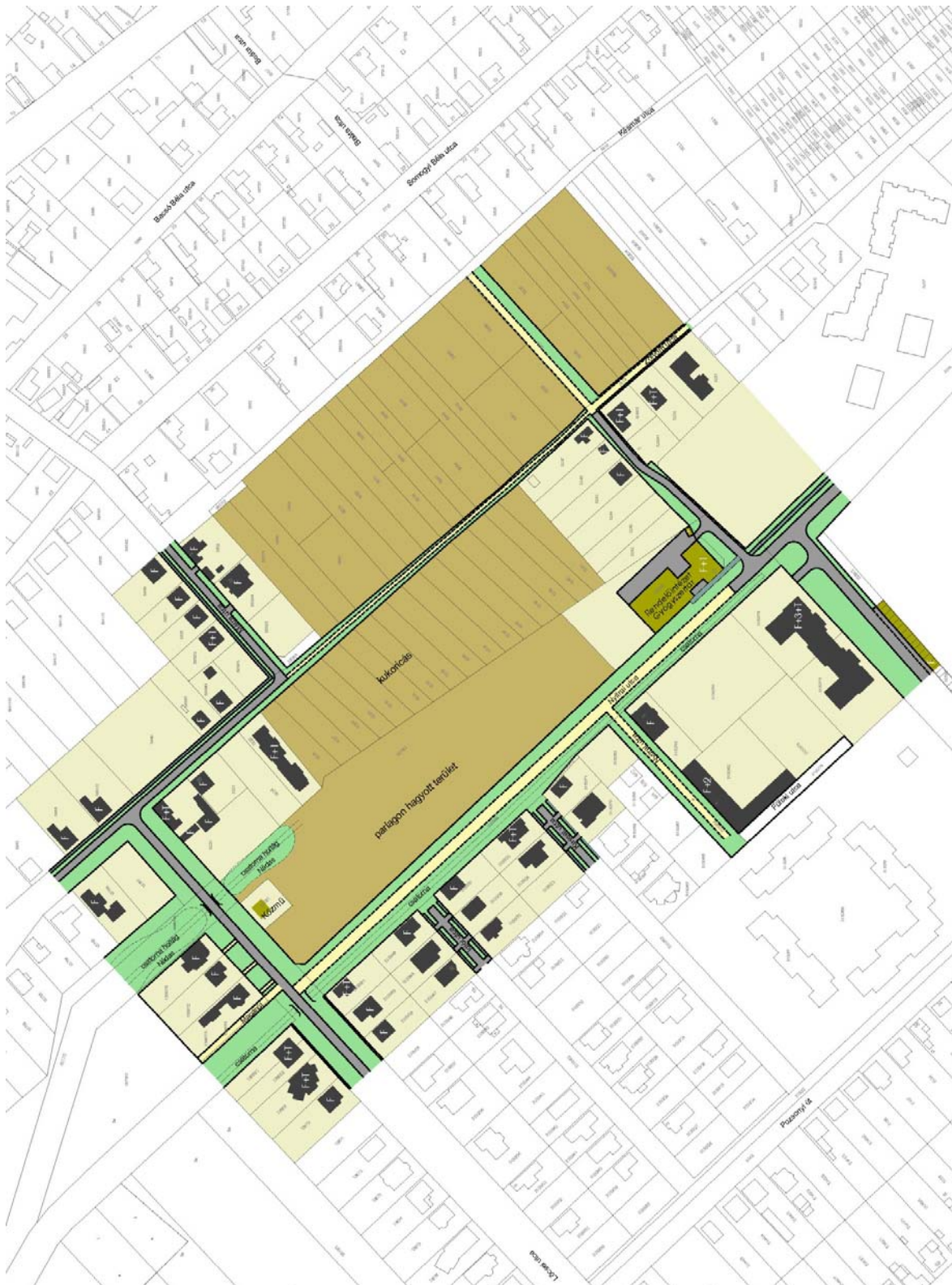
A lehatárolt területen haladt át az egykori belvízlevezető csatorna, ami átlósan szelte át a tömböt és markánsan kettéosztotta. Az új nyomvonalra helyezett csatorna felszabaduló területe is igénybe vehető, szükségessé vált ezért mindenféle értelemben a terület végleges rendezése.

A lakások változatos formában, a családi lakóháztól, a több lakásos társasházig változatos kertvárosias és nagyvárosias beépítési móddal épültek a környéken. A város terveiben pedig továbbra is fontos területe a fejlesztéseknek, itt valósult meg az új rendelőintézet és épültek többlakásos épületek.

A módosuló terület vegyes felhasználással tervezett, további intézmények megvalósítására és a fogyó lakásépítési területek pótlására szolgál. Az intézményi funkciók mellett városias, nagyobb intenzitású lakóterületrész kialakítása tervezett.

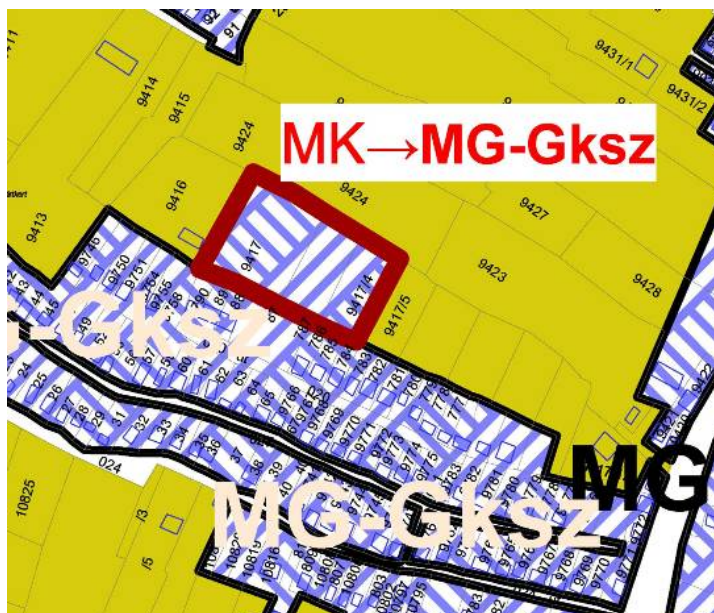


Balassi utca melletti terület - Vizsgálat



5. Strázsza, Pincefalu

A pincék a területen több csoportban, szorosan egymáshoz épülten helyezkednek el, minimális, 220-280 m²-es kis telkeken. Az érvényes területfelhasználás szerint speciális mezőgazdasági területbe sorolt MG-Gksz jellel, sajátos jellege miatt, amit szabályozás két övezetbe oszt fel.



Az elmúlt évek történései elindították a már korábban ide tervezett idegenforgalmi, borturisztikai fejlesztéseket, „vendégház” pincéket nyitottak meg a látogatók előtt és komolyabb vendéglátó fejlesztés is elkezdődött.

A pincesoron vendéglő és borbemutató létesült a meglévő épület és pince (un. Kele pince) felhasználásával átalakításával. Az egyéb feltételek biztosítása érdekében a vendéglőhöz csatlakozva, a borfeldolgozás számára, parkoló és más

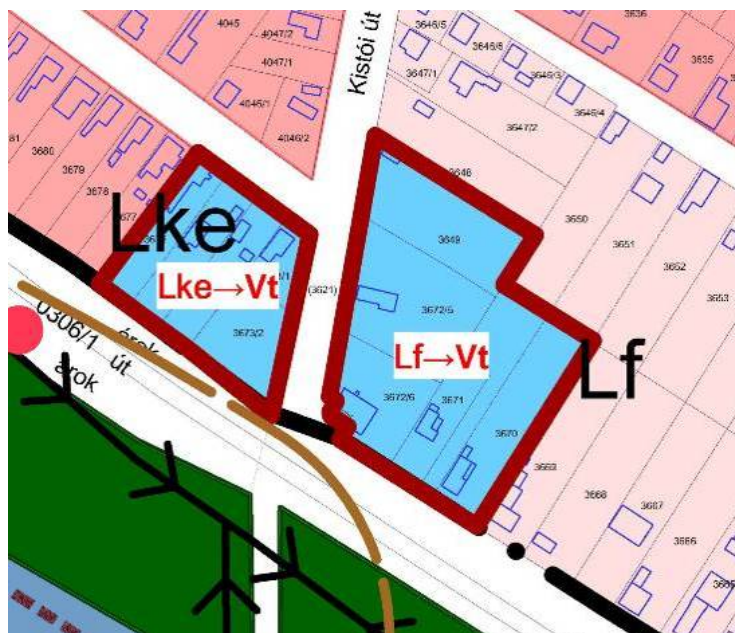
kiszolgáló egységeknek helyet kell biztosítani a területen, ezért át kell sorolni a hozzá kapcsolódó szőlőterületből egy kisebb egységet.

6. Kistói út – 4.sz főút melletti területrés

A Kistói úti vasúti aluljáró és a 4-es főúton néhány éve létesült körforgalom megépítése után jelentősen átrendeződött a Monorra irányuló és az átmenő forgalom aránya az Ady Endre és a Kistói út között, ez utóbbi javára.

Megnőtt a közúti forgalom nagysága és változott összetétele is.

A 4-es főút mellett már korábban is megszorozódott a vállalkozások és kereskedelmi létesítmények száma, ami mára már érinti a tervezési területet is. Az erősödő közúti forgalomra alapozva megtelepedhetnek a területen kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó létesítmények. Jelenleg is három kereskedelmi egység található a területen.



Településközponti vegyes területbe kell átsorolni a területet, hogy fogadni tudja az új fejlesztéseket.

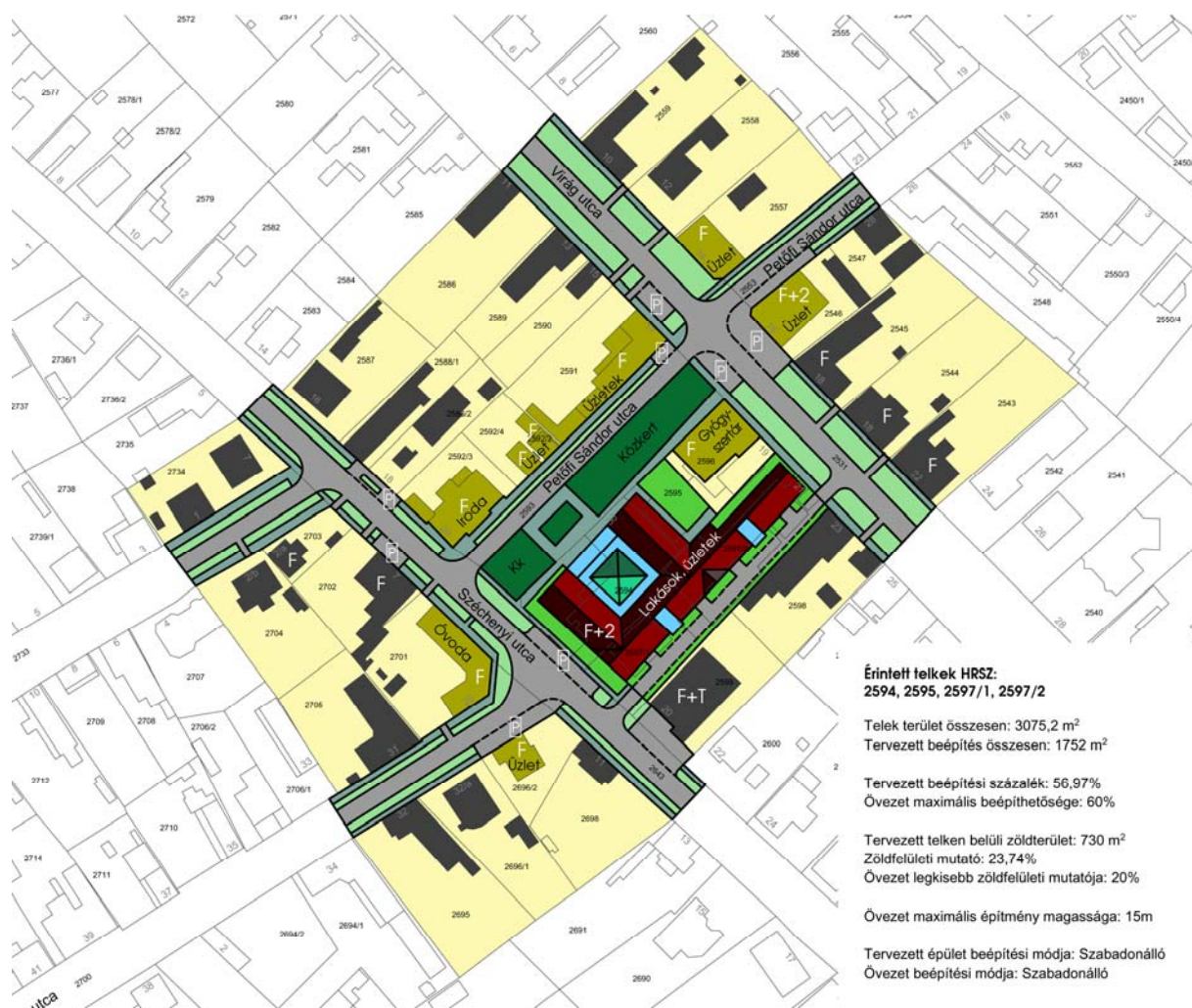
JAVASLATOK A TERÜLETEK VÁLTOZÁSÁRA

Az 1. és 2. sorszámú területeken az átalakulás az építési szándékok megjelenésével realizálódik. A lakások megvalósítása Strázsa oldalában a tulajdonosok helyzetével összefüggésben történik, előre nem meghatározható módon.

A Petőfi utcán az óvoda bővítés megvalósítása az önkormányzat lehetőségeitől függ, mikor áll rendelkezésre megfelelő anyagi erő, ami azt lehetővé teszi.

Az átépülés telkenként történik.

3. Petőfi S. utca a Széchenyi és a Virág u. közötti terület



Környezetalakítási javaslat

A tervezett beépítés vegyes funkciójú épület megvalósítását teszi lehetővé a *településközponti vegyes* területen, lakások és üzletek, iroda stb funkcióval. Az épület F+2 szintes, alsó szintjén az egyéb funkciók, az emeleteken a lakások helyezkednek el.

4. Balassi utca melletti terület (Kenderes alja)

A megvalósult új rendelőintézettel egy tömbben lévő területen megvalósuló építés befejezi a Balassi utca mentén kialakult új intenzív lakóterületet és helyet biztosít további a lakóterület ellátásához szükséges kisebb – nagyobb intézménynek.

A tervezett beépítés nem éri el magasságban az egykori lakótelep megépült első ütemét, de jó átmenetet képez a többszintes beépítés és a földszintes családházak beépítés között. A lakások zöme telkes, társasházi formában valósulhat meg de mégis városias megjelenést ad a területnek.

A tömb középvonalában az egykori csatorna nyomvonalához igazodva közkert-sáv alakul ki, biztosítva az átközlekedést a védett belső zónában. A közkert egyben biztosítja a szükséges biológiai aktivitásérték megőrzését is.

A mellékelt beépítési javaslat egy változatát mutatja be a terület beépítésének.

A szabályozásban önálló építési övezetként jelenik meg a tervezett tömb.

4. Balassi utca melletti terület Környezetalakítási javaslat



5. Strázsa, Pincefalu

Az első felmérések, elképzelések még a kilencvenes évek első felében fogalmazódtak meg, majd hosszú évek vajúdása volt szükséges ahhoz, hogy meginduljon egy szemléletváltás és a hagyományokat őrző területen megkezdődjenek a változások.

A helyben működő borrend és lelkes lokálpatrióták hagyományteremtő rendezvényekkel és sétaút kialakításával tették lehetővé, hogy idegenek számára is megismerhető legyen ez a szép részleteket, romantikus és nosztalgiát keltő együtteseket tartalmazó és egyben nagyon jellegzetes megjelenéssel bíró terület újra vonzó lehessen.

A létező szabályozás őrzi a hagyományos megjelenést és lehetőséget ad nagyobb, a szőlőműveléshez, a borkultúrához szükséges létesítmények megvalósítására. A tervezett helyen jön létre az első olyan komplex feldolgozó és vendéglátó együttes ami példát adhat a későbbiekre is.

Az OTÉK új területfelhasználási lehetőségét figyelembe véve a helyi sajátosságokhoz illeszkedő új besorolást kap a terület – *különleges, egyéb terület*.

A tervezett területbővítés az eredeti célkitűzéseket szolgálja, a borfeldolgozás számára, parkoló és más kiszolgáló egységeknek biztosít helyet a Pincefalu területén.

6. Kistói út – 4.sz főút melletti területrész

A tervezett területfelhasználási váltás, hosszú távú lehetőséget készít elő, a 4 sz főút menti területen ahol így is erőteljes fejlődés tapasztalható, de azok elsősorban gazdasági jellegű tevékenységek fejlesztéséhez kapcsolódnak.

A lehatárolt területen a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek fejlődése várható a megkapott kedvezőbb építési lehetőségek következményeként.

A tényleges változás feltehetően néhány évet igénybe vesz még.

7. Pince utca

A két telek övezeti besorolásának megváltozása négy telek kialakítását teszi lehetővé. A lakótelkek beépítése a tulajdonosi szándékoknak megfelelően történik majd.

8. Útkialakítás szabályozással

A külterületen lévő telek megközelítését szolgálja a tervezett magánút kialakítása.

9. Dr Csanády György utca feletti területek

Az eredetileg a pincefaluhoz tartozó, de sok évtizeddel később kialakított kisméretű telkek hasznosításához nem felelt meg a létező szabályozás. Az akkor kidolgozott övezeti rendszer nem felel meg az egyre erősödő elvárásnak, hogy a terület megindulhasson az átalakulás útján, így szükség van új, sajátos **Mg-Gksz-3** jelű építési övezetre.

A vegyes megjelenésű terület átalakulása csak hosszabb időszak alatt lehetséges, a változás fokozatos lesz, nem akciószerű. A kisméretű telkek összevonása várható, előre nem tervezhető módon.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSA

I. Területfelhasználási változások

1. Monor Lapos –Hegy nevű részén a jelenleg kertes mezőgazdasági területfelhasználású (régi térképen: 10901/2, 10901/3, 10902, 10903/1, 10903/2, 10938, 10939, 10940 és 10941/3) 10701/2, 10904/2, 10903, 10902, 10905/2, 10901/3, 10901/2, 10938, 10941/3, 10939 és 10940 hrsz-ú telkek kertvárosias lakóterületbe sorolása (szabályozásnál Lke-4 építési övezetbe), belterületbe vonással egyidejűleg. A város folyamatosan terjeszkedik a kertek irányába.

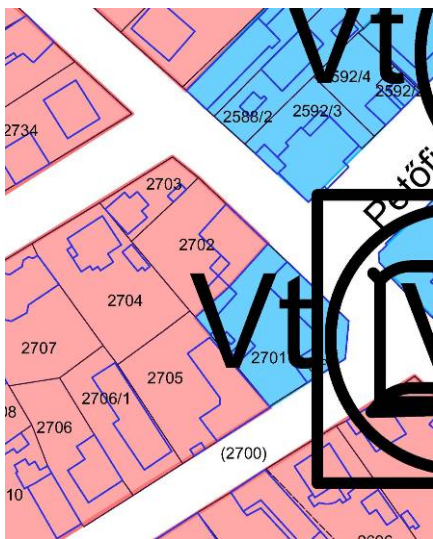


Hatályos szerkezeti terv részlet

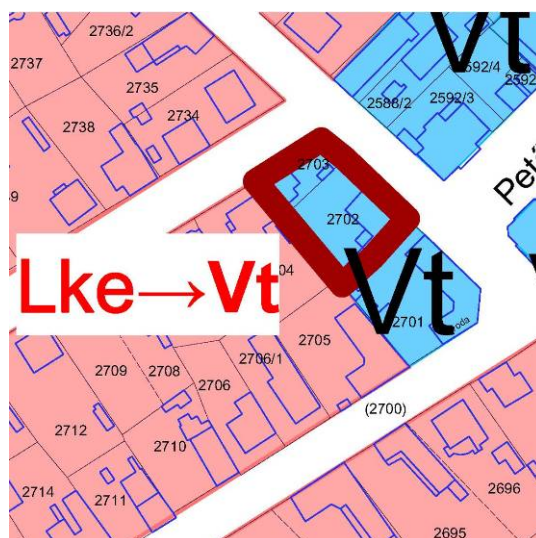


Javasolt szerkezeti terv részlet

2. Monor, Széchenyi u. 2702 és 2703 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználása kertvárosi lakóterületről településközponti vegyes területre változik, szabályozásnál Lke-4 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetből Vt-3 jelű településközponti vegyes építési övezetbe sorolódnak át. Célzott felhasználás: óvoda terület bővítés.

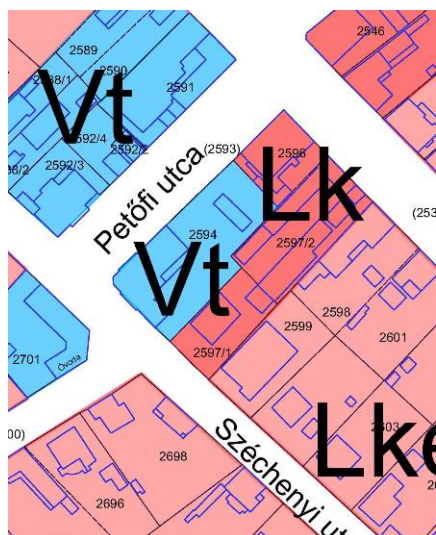


Hatályos szerkezeti terv részlet

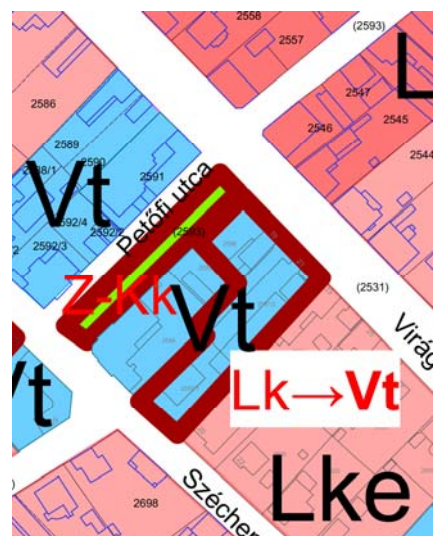


Javasolt szerkezeti terv részlet

3. Monor Petőfi utca mentén a 2596, 2597/1 és 2597/2-es hrsz-ú telkek kisvárosias lakóterületi területfelhasználása településközponti vegyesre változik, szabályozásnál Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületi építési övezetből Vt-6 jelű településközponti vegyes építési övezetbe sorolódnak át. A Petőfi utca érintett szakaszán (Virág utca és Széchenyi utca között) 10 méter széles zöldterület, (Közkert) kerül kiszabályozásra a meglévő út területéből.

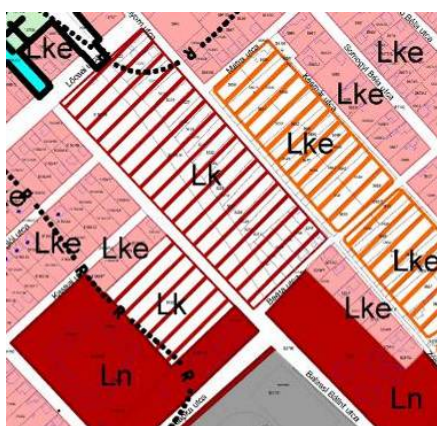


Hatályos szerkezeti terv részlet

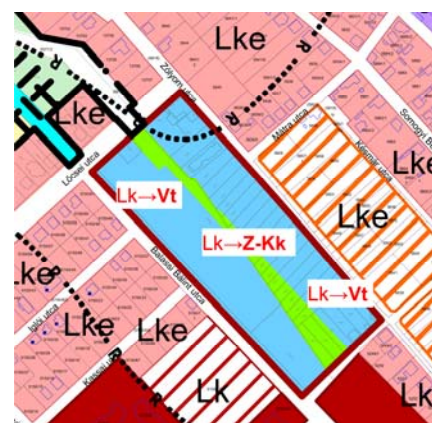


Javasolt szerkezeti terv részlet

4. A Monor 5219/2 helyrajzi számú ingatlant is magába foglaló jelenleg kisvárosias lakóterületi területfelhasználású tömb részben Településközponti vegyes területfelhasználásba, részben Közkert területfelhasználásba való átsorolása, hogy a kialakuló terület Kt. határozatában meghatározott intenzitásnak megfeleljen,



Hatályos szerkezeti terv részlet

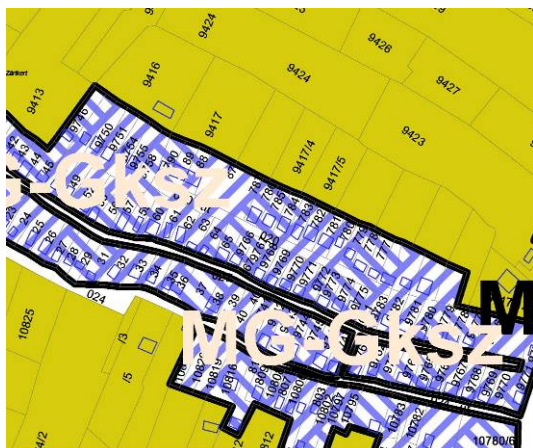


Javasolt szerkezeti terv részlet

5. Monor 9417/1, 9417/2 9417/3, 9417/4 hrsz-ú ingatlanok a jelenleg kertes mezőgazdasági területfelhasználásból *Különleges, egyéb területbe* – a jelenleg mezőgazdasági-kereskedelmi gazdasági (pincesorok területe)

területfelhasználásba sorolása is módosul ugyanerre. A szabályozás **Mk-1** jelű övezetből **Mg-Gksz-2** jelű építési övezetre vált.

A módosításhoz kapcsolódik még, de csak szabályozást érintő változtatás, a 9787 és 9788 hrsz-ú telkek építési övezeti módosítása, miszerint a jelenlegi **Mg-Gksz-1** jelű építési övezetből **Mg-Gksz-2** jelű építési övezetbe sorlódnak át, a módosítás következtében lehetőség nyílik az érintett ingatlanok összevonására, mely elősegíti a kialakuló Strázsa-hegyi hagyományörzés és borturisztikai fejlesztést. A pincefaluban megindultak az idegenforgalmi fejlesztések.

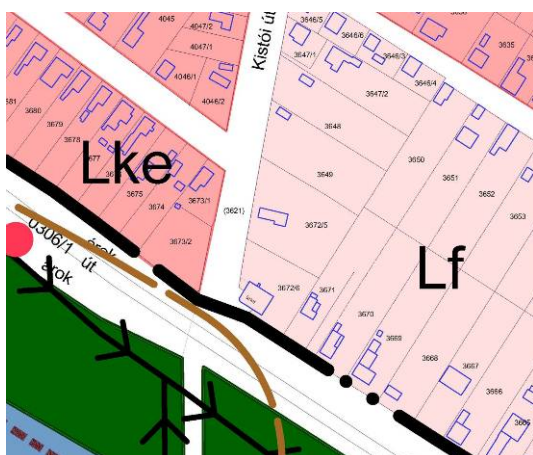


Hatályos szerkezeti terv részlet

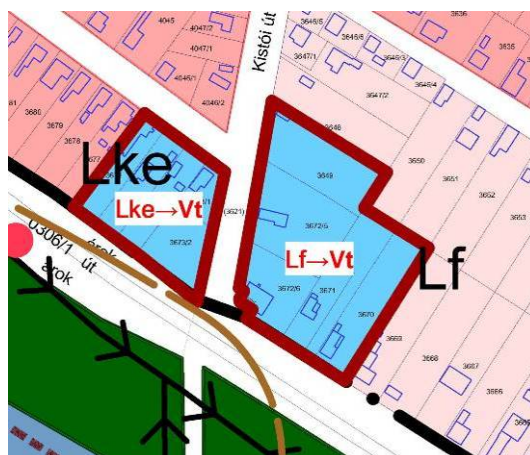


Javasolt szerkezeti terv részlet

6. A Monor város képviselő testületének 308/2011. (VI. 09.) számú határozata alapján Monor 3676, 3675, 3674, 3673/1, 3673/2, 3673/2/A hrsz-ú ingatlanok jelenleg kertvárosias lakóterületből, valamint a 3670, 3671, 3672/6, 3672/5 és 3649 hrsz-ú ingatlanok jelenleg falusias lakóterületi területfelhasználásból Településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba sorolódnak át, az ingatlanok városszerkezeti fekvéséből adódó sajátos funkcionális szerepük betöltésének elősegítése érdekében. A képviselő testületi határozatban még szereplő 3650 és 3651 hrsz-ú ingatlanok átsorolása szakmai indokok (ingatlanok elhelyezkedése, beépültsége, betöltött funkciójuk) alapján nem javasolt.



Hatályos szerkezeti terv részlet



Javasolt szerkezeti terv részlet

ZÖLDFELÜLETEK

1. Acsádi út (Strázsa-hegy)

A lakóterületté váló telkeken belül nagyméretű fa nincs, a gyér faállományt kisméretű gyümölcsfák alkotják. A telkek határán a meglévő út és a csatorna felől is értékes idős fás bozót található. Az út felőli részen nagyra nőtt *Maclura pomifera*-állomány helyezkedik el, melynek megtartásáról gondoskodni kell. A csatorna telkén egybefüggő zöldfelület található. A csatorna fölött az út terméskővel burkolt áteresen vezet át.

2. Széchenyi utca

Az utcán az épületek előtt aszfaltjárda és gyepes árok található. Az átereszek, autóbehajtók gypesek, oldaluk beton vasúti talpfából készült. A módosítással érintett telkeken belül több kisebb és három közepes méretű gyümölcsfa található, védelemre érdemes fa a telken belül és az utca területén sincs. A Hunyadi utcában a kivágott fasor pótlásáról gondoskodni kell, a Széchenyi utcában fonott törzsű mályvacserjék és sűrűn egymás mellé ültetett gyümölcsfák találhatók.

3. Petőfi S. utca a Széchenyi és a Virág u. közötti terület

A Széchenyi utcán az érintett szakasz előtt aszfaltjárda és gyepes árok található. Az utcára útsorfák ültetése szükséges.

A Petőfi Sándor utcában széles zöldsáv húzódik. A zöldfelület szintje az autóút szintéhez képest terméskő támfallal ki van emelve. A járda felől hiányos fagyalsövény, majd idős, nagyméretű életfák helyezkednek el. A zöldfelület funkciójában közpark jellegű, az utca telek utáni folytatásában padok vannak kihelyezve és kör alakú egynyárral kiültetett virágágyak láthatók.

4. Balassi utca melletti terület (Kenderes alja)

Jelenleg a telkek nagy része beépítetlen. A területen nagyméretű értékes fa nem található., A vizenyős, vízállásos területrészeken jellemző növényzet a nád. A hosszú téglalap alakú terület beépítése a két végén kezdődött meg. A településközpont felőli sarkon nagyméretű orvosi rendelő és gyógyszertár található. A terület másik végén kisméretű beépítés található, családi házakkal és egy társasházzal. A telek csatorna felőli oldalán vezető út és a gyógyszertár előtt található parkoló jelenleg burkolatlan, kátyúsodik (Balassi Bálint utca). A telek másik oldalán kiszabályozott út csak egy rövid szakaszon van kiépítve, nyílt árokkal (Zólyom utca).

A Balassi Bálint utca mentén húzódó csatorna és a tömb közepén végig húzódó egykori belvízleeresztő csatorna sávja megtartandó, fejlesztendő zöldfelületi összekötő elemek.

5. Strázsa, Pincefalu

A területen értékes, öreg, nagy fa nem található, a borbemutató hátsó kertjében gyümölcsfák vannak. A telekről a cserjék teljesen hiányoznak. A területen zúzottkőves parkolót létesítettek, a meglévő gyümölcsfák megtartásával. A parkoló hosszú távon szilárd burkolatúvá alakítandó zárt csapadékvízgyűjtéssel. Az épület melletti út mentén értékes idős sövény található, magasra nőtt növényegyedekkel. fejlesztés a terület hagyományos hasznosításába illeszkedik.

6. Kistói út – 4.sz főút melletti területrész

A területen védelemre érdemes faállomány nem található. A Kistói út mentén fasor és a közlekedésből származó porszennyezést fogó sövény telepítendő.

7. Pince utca

A területen burkolatlan utak által határolt, beépítetlen telkek találhatók kialakult kertvárosias hangulatú környezetbe ágyazva. A telken nagyméretű fa csak a hátsó kerítés mellett található. A módosítással érintett terület mellett elhaladó földutak közvetlenül a kerítés mellett haladnak. A fejlesztés megvalósításával együtt a határoló utak és járdák kiépítése, fasorok ültetése szükséges.

8. Útkialakítás szabályozással

A csatorna mentén jelenleg is húzódik szórt burkolatú út, a szabályozás az út szilárd burkolatú úttá fejlesztését készíti elő. A csatorna medrében helyenként nádas foltok találhatók. Az útfelület kialakítása során a meglévő vizes élőhelyek megtartására és fejlesztésére kell törekedni.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési terv módosításhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint környezeti vizsgálat készítésének szükségességét vizsgáltuk a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározásával. A vizsgálat alapján a településrendezési terv módosítás **nem igényli környezeti vizsgálat lefolytatását**:

A településrendezési terv és a környezeti vizsgálat készítés szükségességének vizsgálata során az alábbi releváns tervek és programok lettek figyelembe véve:

- a település jelenleg hatályos településrendezési terve
- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve
- Pest megye Területrendezési Terve

A fejlesztések ismertetése

A településrendezési terv módosításához szükséges testületi döntést a képviselőtestület jóváhagyta, a módosítási igényeket jelen dokumentáció tartalmazza.

A várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása

1.

- a) a módosítások csak a saját területükön adnak lehetőséget a jelenlegi szabályozásoktól eltérő fejlesztésekre,
- b) a módosítások nem befolyásolnak negatívan más tervet, vagy programot,
- c) a tömbök egységes szabályozása a település szintjén elősegítheti a fenntartható fejlődést, azzal, hogy az intenzívebb beépítést lehetővé tévő területek (településközpont vagyis területek) tehermentesítik a szomszédos lakótömböket a fejlesztési nyomás alól, a 6. módosítással érintett területén a megnövekedett közúti forgalom okozta környezetterhelés-növekedés miatt a lakófunkció visszaszorítását alapozza meg.
- d) nem okoznak környezeti problémát;
- e) a módosításoknak csak a település szintjén van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

2. A várható környezeti hatások

- a) a módosítások nem generálnak kimutatható káros környezeti hatásokat
- b) az esetleges környezeti hatások várhatóan nem adódnak össze, nem erősítik fel egymást

- c) hatásterületek nem terjednek át az országhatáron;
- d) nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek
- e) a módosítással érintett területek nagyságrendje kicsi.
- f) a módosítások nem érintenek olyan területet, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek. Kis, lokális jelentőségű, erősen degradált élőhelyek a 4-es és a 8-as módosításokkal érintett területeken találhatóak, melyek a tervezett építési övezetek zöldterületeként részben megtarthatók, fejleszthetők.
- g) feltételezhetően nem idéznek elő negatív társadalmi, gazdasági folyamatokat, és közvetett módon sem járulnak hozzá a környezeti állapot romlásához

3. A várhatóan érintett területek nem értékesek, illetve sérülékenyek, mert

- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából nem különlegesek;
- b) a területeken a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincs;
- c) a területek hasznosítása, használata nem igazán intenzív, de nem extenzív.

Összességében a fejlesztések várható környezeti hatása nem olyan jelentős, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása lenne szükséges.

Beépítési intenzitás növekedés a módosítással érintett területek közül az 1-es, 3-as, 4-es, 5-ös, 6-os, 7-es számú módosítások esetében várható, melyek közül új beépítési lehetőséget az 1-es és az 5-ös módosítás hoz, a többi a mára különböző nagyságú épületekkel bíró tömbök egységes fejlesztését irányozza elő. A 2-es számú módosítás az óvoda telkének bővítését teszi lehetővé, itt az óvoda funkció a beépítési intenzitást alacsonyan tartja.

Biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítás

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény a 8.§ (2) b) pontjában megfogalmazottak szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A kertes mezőgazdasági területek (1. és 5. számú változtatási területek), beépítésre szánt igénybe vétele miatt elvesző biológiai aktivitásértéket a Petőfi utcában (Virág utca és Széchenyi utca közötti szakaszon) 10 méter széles *közkert* létesítésével, és a Balassi Bálint – Lőcsei – Zólyom – Beáta utcák által határolt tömb (5219/2 hrsz-t magába foglaló tömb) területén kialakított *közkert* kialakításával lehet visszapótolni (3. és 4. számú változtatási területeknél).*

Meglévő állapot

	Területfelhasználás	Övezet	Összterület [ha]	Érték-mutató	Biológiai aktivitásérték
1.	Kertes mezőgazdasági	Mk-1	0,94	5	$0,94 \times 5 = 4,7$
2.	Kertes mezőgazdasági	Mk-1	0,24	5	$0,24 \times 5 = 1,2$
3.	Közülekedési és Közmuterület	KÜ	0,081	0,6	$0,081 \times 0,6 = 0,05$
4.	Kisvárosias lakóterület	Lk-4	0,475	1,2	$0,475 \times 1,2 = 0,57$
összesen:					6,52

Tervezett állapot

	Területfelhasználás	Övezet	Összterület [ha]	Érték-mutató	Biológiai aktivitásérték
1.	Kertvárosias lakóterület	Lke-4	0,94	3	$0,94 \times 3 = 2,82$
2.	Különleges, egyéb – mg-i jellegű-kereskedelmi gazdasági (pincesorok)	Mg-Gks-2	0,24	1,5	$0,24 \times 1,5 = 0,36$
3.	Zöldterület - Közkert	Z-Kk	0,081	6	$0,081 \times 6 = 0,49$
4.	Zöldterület - Közkert	Z-Kk	0,475	6	$0,475 \times 6 = 2,85$
összesen:					6,52

A számítások alapján megállapítható, hogy a tervezett Közkertek megvalósítása megfelelő mértékű BAÉ visszapótlást biztosít a Kertes mezőgazdasági területek más célú hasznosítása miatt elvesző BAÉ helyett.

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰVESÍTÉS

Monoron a közlekedési területbe tartoznak az országos főúthálózat és összekötő utak területe, valamint a városi gyűjtőút hálózat és a kiszolgáló utak területe.

Az országos hálózat:

- A 4-es számú I. rendű főútvonal
- Tervezett M4 autópálya nyomvonala
 - o A vasadi 4605 sz. ök. Út
 - o A csévharaszi 46102 sz. ök. Út
 - o A gombai 3112 sz. ök. Út
 - o A tervezett csévharaszi út és a gombai úti összekötés
 - o A péteri 3111 sz. ök. út
 - o Móricz Zsigmond u. 31314 jelű állomáshoz vezető út

és ezek belterületi szakaszai.

Gyűjtőutak:

- | | |
|---|---|
| • Acsády út | • Liliom utca |
| • Aradi utca | • Lőcsei utca |
| • Bajcsy-Zsilinszky út | • Mátyás király utca |
| • Balassi Bálint utca | • Mikszáth Kálmán utca |
| • Bercsényi utca (<i>földút</i>) | • Móricz Zsigmond út (Kistói út – Jósika utca között) |
| • Csokonai utca | • Munkácsy utca |
| • Deák Ferenc utca | • Páskom utca |
| • Erzsébet királyné útja | • Petőfi Sándor utca (Dózsa Gy. út – Móricz Zs. u. közötti szakasz) |
| • Ipar utca | • Pilisi utca |
| • Jókai utca | • Puskin utca |
| • Katona József utca (<i>Pilisi utca és a vasút között földút</i>) | • Szélmalom utca |
| • Kinizsi utca | • Temesvári utca |
| • Kisfaludy utca | |
| • Kistemplom utca | |
| • Kossuth Lajos utca (Kistói úttól Monorierdő felé a belterületi határig) | |

A többi út terület kiszolgáló út, nagyobb részben burkolt, kisebb részben burkolatlan földút.

Az elmúlt években sokat fejlődött a város közúti közlekedése, jelentős változást jelentett a Kistói úton kiépült külön szintű (aluljáró) közúti – vasúti kereszteződés, valamint az Ady Endre úton és a Kistói úton kiépült önálló kerékpárút.

Az IVS-ben megfogalmazott és a városközpontot érintő közlekedéshálózat átalakítások közül az első lépés a Kossuth Lajos út – Ady Endre út csomópontjának átépítése körforgalmúvá.

A további fejlesztések megvalósítása csak az autóbusz pályaudvar áthelyezése után lehetséges, ami jelenleg nem prognosztizálható mikor várható.

Jelen rendezési terv módosítása a közlekedési hálózatot nem érinti. A fejlesztésekhez ki kell építeni a Balassi utca még burkolatlan szakaszát a sportpályától, a Klapka u és a Lőcsei u között.

A településszerkezeti terv leírásában szereplő fejlesztési feladatok áttekintése:

Fejlesztési feladatok:

- A belső területeken javítani kell az egyes területrészek közötti kapcsolatot, külön szintű gyalogos és gépjármű kapcsolatot kell létesíteni a vasúton keresztül.

A Kistói úton megvalósult.

- A belső gyűjtőúthálózat kiépítése szükséges, kerékpársávokkal és önálló kerékpárutakkal. Önálló kerékpárút kiépítése Monor és Monorierdő között.

A gyűjtőút hálózat kiépítése folyamatos, a kerékpárút hálózat fő elemei megvalósultak.

- Új átkötő, térségi szerepkörű út kiépítése az M4 autót, autópálya megépítésével összefüggésben. (A gombai út és a csévharaszi út között)

Távlati fejlesztési cél. Jelenleg nem tervezett.

KÖZMŰVESÍTÉS

A település területén a közműves ellátás teljeskörű, a gerinchálózatok gyakorlatilag teljesen, az ellátó hálózatok nagy részben kiépültek.

Közműterületbe tartoznak az ellátó hálózatokhoz tartozó műtárgyak önállóan lehatárolt egységei.

Monor város belterületén a közüzem ivóvízellátás közel 100%-os. A településhez tartozó kertes jellegű településrészen nincs kiépítve a vízvezeték-hálózat, ott részben egyéni kutas vízellátás jellemző.

A kommunális szennyvízcsatorna-hálózat a település nagyobb részén (a város kb. 90%-án) kiépült. A szennyvízvezetékkel ellátott településrészekeken gyakorlatilag a háztartások egésze csatlakozott rá a hálózatra. A közüzem csatornahálózattal összegyűjtött szennyvíz a monori szennyvíztisztító telepre kerül.

HÍRKÖZLÉS

Monor és a környékbeli településeinek vezetékes távközlési ellátását jelenleg a UPC Telekom (volt Monortel). biztosítja.

A település **29-es körzetszámon** csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglevő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít az új beépítési területek vezetékes távközlési ellátására.

Monor városban a telefonhálózat kiépült, általában légvezetékes, valamint kismértékben földkábeles formában.

Az új beépítések várható többlet becsült fővonaligénye a következő:

Lakóterületek vonaligénye: 100 db

Az új beépítési területek a hírközlőhálózatot földkábeles formában javasoljuk kialakítani, a szabványnak megfelelően a járda alatti elhelyezéssel.

A távközlés hálózata műszaki megjelenésében bár közműjellegű, a szolgáltatás azonban alanyi jogú. Az igények kielégítése alanyi jogon, egyénileg kötött szerződések segítségével történik. Az igénybejelentés alapján a szolgáltató az igények kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósítja meg.

A távközlési ellátottságot a településen és térségében is, lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:

1. Vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A lakóterületeken kialakuló utcákban mindkét oldalon a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe javasolt kivitelezni.

A tervezési terület látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Monor településrendezési eszközeihez többször készült örökségvédelmi hatástanulmány és bár sok vizsgálat, egyéb tanulmány is készült hiányos volt régészeti értelemben a tanulmányok sora.

Az elmúlt évtizedekben készített (nem ÖHT) tanulmányok és érvényes rendeletek felsorolása:

MONOR – PINCESOROK, MEGÚJÍTÁS ÉS RENDEZÉS

dr Gajdos István, A.D.U. Építész Iroda Kft, 1995 november
(Építészeti felmérés és rendezési javaslat)

Monor Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

33/1999. (XII. 17.) számú rendeletével módosított egységes szerkezetbe foglalt

5/1995. számú rendelete

A település és településrészi környezet épített és természetes elemeinek védelméről

(Módosította az alább felsorolt 1/2008. (I.17.) sz rendelete)

Monor város épített öröksége – építészeti tanulmány

Nyikos László építészmérnök, ALA Bt, 2006. augusztus

MONOR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

7/2008. (III. 19.) számú rendelettel egységes szerkezetbe foglalt

1/2008. SZÁMÚ RENDELETE

„A helyi építészeti örökség védelméről.”

A hiányosságokat pótlandó, 2011-ben a város önkormányzata elkészíttette az Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti szakági munkarészét.

Régészeti hatástanulmány, Monor településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához

Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági munkarésze

Készítette: ARCHEOSZTRÁDA Kft, dr Tankó Károly régész, 2011. május

A tanulmány teljes körűen taglalja Monor Város régészeti örökségének helyzetét. A tanulmányt csatoljuk jelen tervdokumentációhoz.

A tanulmány főbb megállapításai:

A város területén miniszteri rendelettel fokozottan vagy kiemelten védetté nyilvánított régészeti lelőhely nem található.

A jelenség ami megfigyelt a lelőhelyeken: jellemzően újkőkori, bronzkori és szarmata telepnyomok, Árpád-kori, középkori település és temető, középkori és későközépkori telepnyom.

Monor Város területén az adattári és szakirodalmi adatok, valamint a felszíni lelőhelylokalizációval azonosított régészeti lelőhelyek száma 26 db.

A lelőhelyek veszélyeztetettségét részletes taglalja a tanulmány.

A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

RENDELET TERVEZET

Monor Város Önkormányzat Képviselő Testületének
...../2012. (.....) sz. rendelete

a többször módosított 11/2004.(IV.27.) sz. rendeletének a Helyi Építési Szabályzatról
újabb módosítására

Monor város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (Ötv) 16. § (1) bekezdésnek felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 6. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében a következő rendeletet alkotja.

1.§.

Monor Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2004.(IV.27.) sz. önkormányzati rendelet – továbbiakban: „R” 3.§ (2) bekezdéséből törlendő a „Mezőgazdasági üzemi létesítmények területe (G-M)” és áthelyeződik a különleges területek közé, valamint a helyi sajátosságok miatt különleges területbe sorolódik át a **Pincefalu** (Mg – Gksz) jelű területe is. Lehatárolása az 1. sz. melléklet szerint.

2.§.

A „R” -- 8.§. (1) bekezdése helyébe az alábbi új rendelkezés lép:¹

„(1) Beépítésre szánt *külterületi mezőgazdasági övezetekben, illetve a kereskedelmi-, szolgáltató övezetekben*, ahol a víz- és csatornahálózat nem épült ki –a hidrogeológiai védőidomok területét (A és B jelű) kivéve, --ideiglenesen engedélyezhető a zárt szennyvíztároló elhelyezése és üzemeltetése a szennyvízcsatorna rendszer kiépüléséig az alábbi feltételekkel:

- ha az ideiglenes tároló megfelel a környezetvédelmi előírásoknak, vízzáró, nem szennyezi a talajt és a talajvizet, nem szikkasztja a szennyvizet;
- vízzáró kivitelének ellenőrzése a kivitelezés alatt *dokumentált módon* megtörtént;
- 48 órás időtartamú szivárgáspróba a hozzáférés garantált kizárásával a használatbavételi engedély kiadása előtt megtörtént;
- a csatornahálózathoz való csatlakozás után az ideiglenes tárolót fel kell számolni;

3.§.

A „R” 10.§ (5) bekezdése törlendő, a régészeti lelőhelyek a rendelet 5. sz. mellékletét képezik.

4.§.

A számmal és névvel megnevezett jogszabályok törlendők a HÉSZ-ből, helyettük a „vonatkozó jogszabály” szöveg illesztendő be, az egységes szerkezetbe.

5.§.

A „R” 12.§ (4) bekezdésébe beillesztendő a „különleges egyéb helyi sajátosságú” szövegrész és új c) Mg-Gksz pont.

¹ a kiemelés a kiegészített szöveg.

6.§

A „R” 13.§ (1) bekezdéséből törlendő a hatósági engedélyezésre vonatkozó utalás, valamint a teljes (2) bekezdés

7.§

A „R” kiegészül a következő 15/a. §-al

Mg-Gksz-3 építési övezet²

(1) Az övezet a védett pincefaluhoz kapcsolódó, nagyobb méretű telkeken létesíthető mezőgazdasági-, kiskereskedelmi-, kézműipari- és kisüzemi létesítmények övezete.

(2) Az övezetben elhelyezhetők:

- a. a szőlőfeldolgozás és borászat kisüzemi szintű termelő és tároló épületei
- b. a növénytermesztés és feldolgozás kisüzemi létesítményei, tárolói
- c. a lakossági igényeket kiszolgáló kisüzemi és kézműipari termelő tevékenységek üzemi és tároló épületei
- d. kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épületek

(3) Az elhelyezhető épületek max. építmény magassága 7,50 méter, de semmiféle építményrész nem lehet magasabb 8,0 méternél.

(4) Az övezetben új telek nem lehet kisebb, mint 1500 m²

(5) Az övezet beépítettsége max. 30 % lehet, a zöldfelület nem lehet kevesebb 50 %-nál.

(6) Az övezetben elhelyezhető szolgálati lakás telkenként 1 db.

8.§

A „R” 48.§ (5) bekezdése törlendő.

9.§

(1) A „R” 46.§ (1) bekezdésbe beiktatódik a Vt-6 és Vt-7 övezeti jel.

(2) A „R” kiegészül új 50/B.§-al.

A Vt - 6 jelű építési övezet 50/B.§

(1) Vt-6 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.

(2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 2 000 m².

(3) Az építési övezetben az épületek szabadonálló módon helyezhetők el.

(4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 60 %, ha az épület hasznos szintterületének legalább 33%-a iroda, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás jellegűen hasznosított.

(5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 15 m.

(6) A minimális zöldfelület 20%

² Az új övezet határai: a gombai út és a dr. Csanády u feletti, a 094 hrsz. területek alátöréseit érintő korábbi Mg-Gksz területek.

(7) A szintterületi mutató 1,8

(3) A „R” kiegészül új 50/C.§-al.

A Vt -7 jelű építési övezet **50/C.§**

- (1) Vt-7 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
- (2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 2 000 m².
- (3) Az építési övezetben az épületek szabadonálló módon helyezhetők el.
- (4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 40 %,
- (5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 15 m.
- (6) A minimális zöldfelület 30%
- (7) A szintterületi mutató 1,8

10.§

A „Különleges területek” megnevezés áthelyezendő az 59.§ elé, a 60.§ elől.

11.§

(1) A „R” 66.§. (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Új tanya, farmgazdaság csak a 10 000 m² kiterjedést meghaladó és átlagosan legalább 50 méter szélességű telken létesíthető max.: 3 %-os beépítettséggel, amelyből a lakófunkcióhoz tartozó beépítettség legfeljebb 1,5% lehet.” A lakóépület megengedett építménymagassága 3,5 m.

(2) A „R” 66.§. kiegészül az alábbi (3) – (6) bekezdésekkel, valamint a korábbi (3) bekezdés számozása (7) -re változik.

„(3) Az övezetben már meglévő tanyák, farmgazdaságok a kialakult telekmérettől függetlenül bővíthetők 3%-os beépítettségig, amelyből a lakófunkcióhoz tartozó beépítettség legfeljebb 1,5% lehet.

(4) Az övezetben birtokközpont is kialakítható legfeljebb 30 %-os beépítettséggel.

(5) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,5 m lehet.

(6) A 10 000 m²-nél kisebb telken közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény, geodéziai jel, valamint földdel borított pince és növénytermesztésre használt fóliasátor helyezhető el.”

12.§

A „R” 86.§.kiegészül a következő (11) bekezdéssel:

„(11) A települési gyűjtő-utak helyi elnevezését és elhelyezkedését a rendelet 1.sz függeléke ³ tartalmazza.

³ A függelék szöveges és térképi állományból áll, a fejlesztések megvalósításával változhat a tartalma a rendelet módosítása nélkül is.

13.§

A „R” kiegészül új 86/A.§-al

A KÖu-P jelű övezet (önálló parkoló terület övezete)

86/A.§

(1) Az önálló parkolók területét a környező területekhez illeszkedően kell kialakítani, az ott alkalmazott burkolatok, zöldfelületek minőségének és mennyiségének megfelelően.

(2) A parkoló területének minimum 30%-át zöldfelületként kell fenntartani és kertépítészeti terv alapján létesíteni, a fásításra vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével, a burkolt felületek maximuma 70% lehet. A fásítást tájidegen fajokkal nem lehet megvalósítani és a parkoló felületek árnyékolására kell felhasználni. A parkolók területén növényfuttatásra és árnyékolásra alkalmas kerti építmények (pergolák), fából épített falak elhelyezhetők.

(3) Az önálló parkoló területeken biztosítani kell kerékpár és motorkerékpár tárolási lehetőséget is.

14.§

A „R” 89. §. (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Belterületen rádiótelefon antenna, átjátszó berendezés, bázisállomás csak a már meglévő hírközlési berendezés (a meglévő rádiótelefon antenna, a meglévő átjátszó berendezés, a meglévő bázisállomás) tartószerkezetére helyezhető el, felújítható és bővíthető. Új rádiótelefon antenna és tartószerkezete belterületen kizárólag a MÁV állomás-, a sportpálya- és a KÖVÁL Rt. üzemi területén létesíthető.

(8) Külterületen a belterületi határtól mért 500 méter távolságon belül nem helyezhető el új rádiótelefon antenna-, átjátszó berendezés, bázisállomás és azok tartószerkezete sem.”

15.§

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet 2. sz mellékletét képezik a Szabályozási terv módosított 3.,5., 6., és 9. számú szelvényei.

(2) Ez a rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba. Elfogadását és kihirdetését követő 10 munkanapon belül a jegyző gondoskodik a rendelet közzétételéről a település elektronikus oldalán.

Monor, 2012.

Pogácsás Tibor
polgármester

Dr Urbán Hajnalka
jegyző

..../2012. (...) sz. ÖK rendelet
1. számú melléklete

Pincefalu lehatárolása
M = 1:10000



1.sz. Függelék:

Monor Város úthálózatának rendszere

Országos közutak:

- **Ady Endre út – 3112 jelű MONOR – TÁPIÓSZELE összekötő út**
- **József Attila út – 3112 jelű MONOR – TÁPIÓSZELE összekötő út**
- **Kistói út – 46102 jelű CSÉVHARASZTI összekötő út**
- **Móricz Zsigmond u. (Ady Endre u. – Kistói út között): 31314 jelű állomáshoz vezető út**
- **Péteri út – 3111 jelű ECSER – MONOR összekötő út**
- **Kossuth Lajos utca:**
 - **Ady Endre u. – József Attila u. között: 3112 jelű MONOR – TÁPIÓSZELE összekötő út**
 - **Ady Endre u. – Péteri út között: 3111 jelű ECSER – MONOR összekötő út**
 - **József Attila u. – Kistói út között: 3111 jelű ECSER – MONOR összekötő út**

Belső gyűjtőutak (*dőlt betűvel jelzett utcák földutak*):

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Acsády út • Aradi utca • Bajcsy-Zsilinszky út • <i>Bercsényi utca</i> • Csokonai utca • Deák Ferenc utca • Erzsébet királyné útja • Ipar utca • Jókai utca • Katona József utca (<i>Pilisi utca és a vasút között földút</i>) • Kinizsi utca • Kisfaludy utca • Kistemplom utca • Kossuth Lajos utca (Kistói úttól Monorierdő felé a belterületi határig) • Liliom utca | <ul style="list-style-type: none"> • Balassi Bálint utca • Lőcsei utca • Mátyás király utca • Mikszáth Kálmán utca • Móricz Zsigmond út (Kistói út – Jósika utca között) • Munkácsy utca • Páskom utca • Petőfi Sándor utca (Dózsa Gy. út – Móricz Zs. u. közötti szakasz) • Pilisi utca • Puskin utca • Szélmalom utca • Temesvári utca |
|---|--|

Lakóutak (*dőlt betűvel jelzett utcák földutak*):

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Acsády köz | <ul style="list-style-type: none"> • Alkotmány utca |
|---|---|

- **Arany János utca**
- **Árpád utca**
- **Attila utca**
- **Avar utca**
- **Babits Mihály utca**
- **Bacsó Béla utca**
- *Bajza utca*
- **Bánffy Dezső utca** (*Pilisi utca és a vasút között földút*)
- **Baross Gábor utca**
- **Bartók Béla utca**
- **Báthory István utca**
- **Batsányi utca**
- **Batthyányi Lajos utca**
- **Beáta utca** (*egy szakasza földút*)
- **Bem József utca**
- **Blaha Lujza utca**
- **Bocskai utca**
- ***Brassó utca***
- **Bródy Sándor utca**
- *Ceglédi út*
- *Cinka Panna utca*
- **Czuczor Gergely utca**
- **Damjanich utca**
- **Dobó István utca**
- **Dózsa György út**
- **Dr. Csanádi György út**
- **Dugonics utca**
- **Eötvös utca**
- **Esze Tamás utca**
- **Fillér utca**
- **Fiumei utca**
- **Fónyad Dezső utca**
- **Forgács utca**
- **Forrás utca**
- **Fráter György utca**
- *Füzes utca*
- **Gábor Áron utca**
- **Garam köz**
- ***Garibaldi utca***
- **Gém utca**
- **Gép utca** (*egy szakasza földút*)
- **Halas utca**
- **Hegedűs Gyula utca**
- *Hegyessy tanyák útjai*
- *Hernád köz*
- **Holdsugár utca**
- *Honvéd köz*
- **Hunyadi utca**
- **Iglói utca**
- **Irányi utca**
- **Jászai Mari tér**
- **Jósika út**
- **Kálló esperes utca**
- **Kapisztrán János utca**
- **Kassai utca**
- **Kazinczy Ferenc utca**
- **Kertész utca**
- **Késmárk utca**
- *Kinizsi köz*
- **Kiss Ernő utca**
- **Klapka utca**
- **Kodály Zoltán utca**
- **Kolozsvári utca**
- *Koós Károly utca*
- **Kölcsey Ferenc utca**
- **Köztársaság utca**
- **Krúdy Gyula utca**
- **Lehel utca**
- **Liszt Ferenc utca**
- **Madách Imre utca**
- **Magócsi utca**
- *Malomhegyi utca*
- *Mária utca*
- *Maros utca*
- *Martinovics utca*
- **Mártírok útja**
- **Mátra utca**
- **Mező utca**
- **Mikes Kelemen utca**
- ***Munkás utca***
- **Murányi utca**
- **Nádas utca**
- **Nagydiófa utca** (*egy szakasza földút*)
- **Napsugár utca**
- **Németh Ágoston utca**
- *Nemzetőr köz*
- **Nemzetőr utca**
- **Nyitrai utca**
- **Petőfi Sándor utca** (**Dózsa – Kossuth közötti szakasz**)
- *Pfeiffer utca*
- **Pince utca** (*egy szakasza földút*)
- **Pósa Lajos utca**

- **Pozsonyi utca**
- **Rajk László utca**
- **Rákóczi Ferenc utca**
- **Rákosi Jenő utca** (*Pilisi utca és a vasút között földút*)
- **Rét utca**
- **Simon utca**
- **Somogyi Béla utca**
- **Stromfeld Aurél utca** (*Pilisi utca és a vasút között földút*)
- **Szabó Ervin utca**
- *Szabó Ilonka utca*
- *Szatmár utca*
- **Széchenyi utca**
- **Székely Bertalan utca**
- **Szilágyi Dezső utca** (*Pilisi utca és a vasút között földút*)
- **Szilhát utca**
- *Szöllőhegy utca*
- **Tamási Aronutca**
- **Táncsics Mihály utca**
- **Tátra utca**
- **Téglagyári dűlő**
- *Tó utca*
- **Toldi Ferenc utca**
- **Tompa Mihály utca**
- **Traktor utca**
- *Türner Ferenc utca*
- **Türr István utca**
- **Üzletsor utca**
- *Váczi Mihály köz*
- **Váczi Mihály utca**
- **Veres Pálé utca** (*egy szakasza földút*)
- **Virág utca**
- **Völgy utca**
- **Vörösmarty Mihály utca**
- **Wesselényi utca**
- **Ybl Miklós utca**
- **Zólyom utca** (*egy szakasza földút*)
- **Zöldmező utca**
- **Zrínyi utca**
- *Két névtelen utca: a Szélmalom és a 4. számú fő út között: 3755 HRSZ, 3719 HRSZ)*

A SZABÁLYOZÁS TERVEZETT VÁLTOZÁSAI

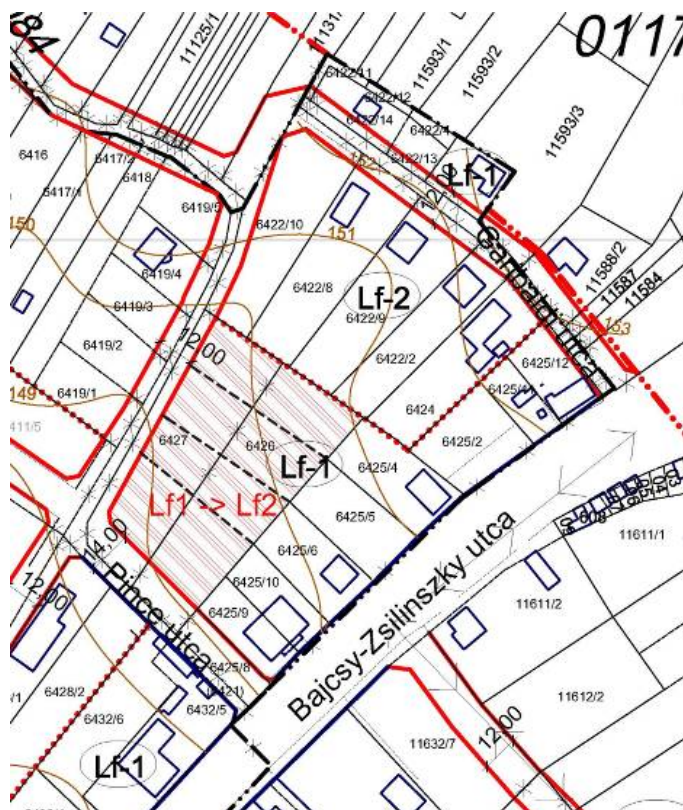
A Településszerkezeti terv változásai és a kisebb jelentőségű szabályozási módosítások átvezetendők a szabályozási terven. A következő leírás részletezi a változásokat. Az alátámasztó munkarészek megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel.

7. Pince utca

A területen lakossági kérésre övezetmódosítás történik, hogy az érintett két telket fel lehessen osztani kisebb telkekre.

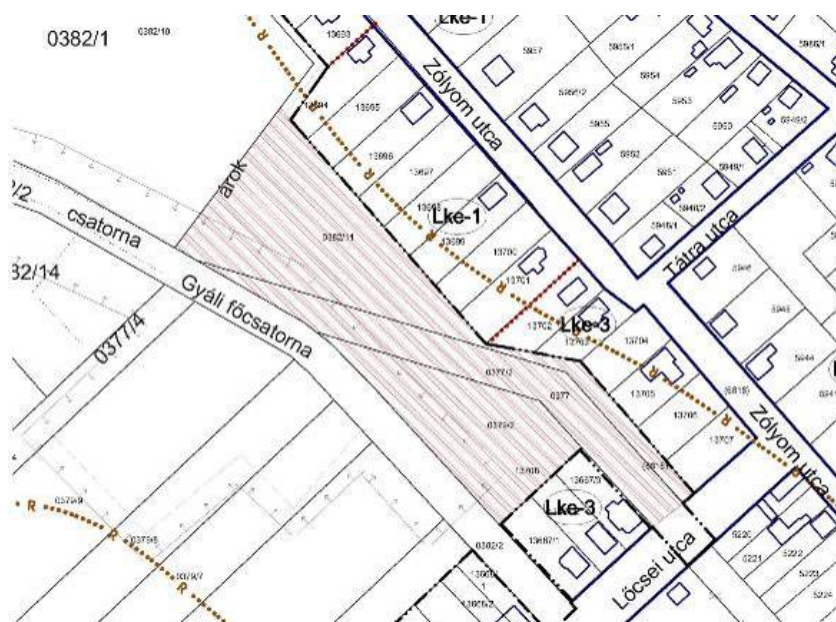
A terület többi része gyakorlatilag beépült, e két telek felosztásával jöhetnek létre új lakótelkek.

Az Lf1 építési övezetből Lf2 építési övezetre változik a besorolás.



8. Útkialakítás szabályozással

A külterületen engedélyezett építés számára biztosítani kell a megközelítést, azaz a már létező nagyon keskeny magánutat meg kell szélesíteni a jelenlegi Gyáli főcsatorna mellett.



9. Dr Csanády György utca feletti területek

Az eredetileg új pincék építésére szánt területen a kezdetektől fogva nem teljesen az valósult meg, mint azt az egykori kezdeményezők szándékozták. Pincék mellett - helyett inkább kisebb pihenőházak, hétvégi házas jellegű beépítés alakult, illetve összevontak több kisebb telket, vagy együttesen használták ezeket, így vegyes megjelenésűvé vált a terület. Előfordul nagyobb, családiház méretű egység is, egyértelmű lakófunkcióval, de a kisebb épületekben is megjelent más funkció.

A terület továbbra is elsősorban a szőlőfeldolgozás, borászkodás területi és építési igényeit szolgálja a változás után, de nagyobb méretű (de még mindig kisüzemi léptékű) üzemi egységek, műhelyek, vendéglátó létesítmények, panziók, stb. elhelyezését teszi lehetővé a telkek összevonásával és az építési paraméterek módosításával.

A pincefalu szabályozására kidolgozott övezeti rendszer nem felel meg az egyre erősödő elvárásnak, hogy a terület megindulhasson az átalakulás útján, így szükség van új **Mg-Gksz-3** jelű építési övezetre.

Tervezett új építési övezet:

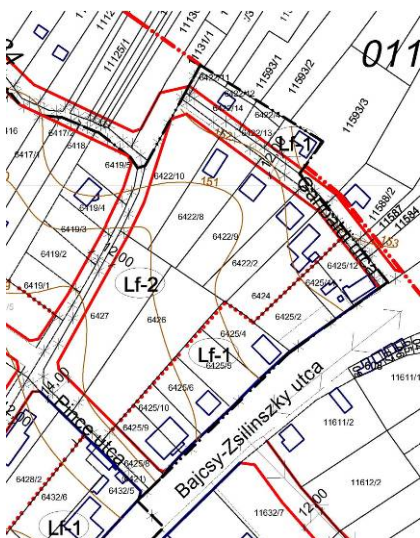
Mg-Gksz-3 építési övezet⁵

- (1) Az övezet a védett pincefaluhoz kapcsolódó, nagyobb méretű telkeken létesíthető mezőgazdasági-, kiskereskedelmi-, kézműipari- és kisüzemi létesítmények övezete.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
 - e. a szőlőfeldolgozás és borászat kisüzemi szintű termelő és tároló épületei
 - f. a növénytermesztés és feldolgozás kisüzemi létesítményei, tárolói
 - g. a lakossági igényeket kiszolgáló kisüzemi és kézműipari termelő tevékenységek üzemi és tároló épületei
 - h. kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épületek
- (3) Az elhelyezhető épületek max. építmény magassága 7,50 méter, de semmiféle építményrész nem lehet magasabb 8,0 méternél.
- (4) Az övezetben új telek nem lehet kisebb, mint 1500 m²
- (5) Az övezet beépítettsége max. 30 % lehet, a zöldfelület nem lehet kevesebb 50 %-nál.
- (6) Az övezetben elhelyezhető szolgálati lakás telkenként 1 db.

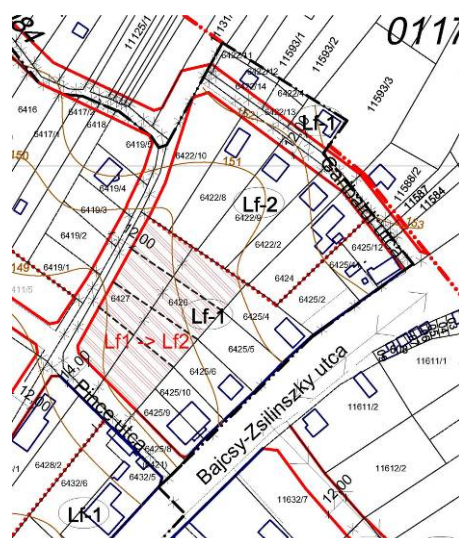
⁵ Az új övezet határai: a gombai út és a dr. Csanády u feletti, a 094 hrsz. területek alátöréseit érintő korábbi Mg-Gksz területek.

Kisebb jelentőségű, részterület szabályozását befolyásoló döntések

7. Monor 6426 és 6427 hrsz-ú ingatlanok Lf-2 jelű falusias lakóterületi építési övezetből Lf-1 jelű falusias lakóterületi építési övezetbe sorolódnak át. Az átsorolás biztosítja az érintett ingatlanok környezetbe illeszkedő hasznosítását.



Hatályos szabályozási terv részlet

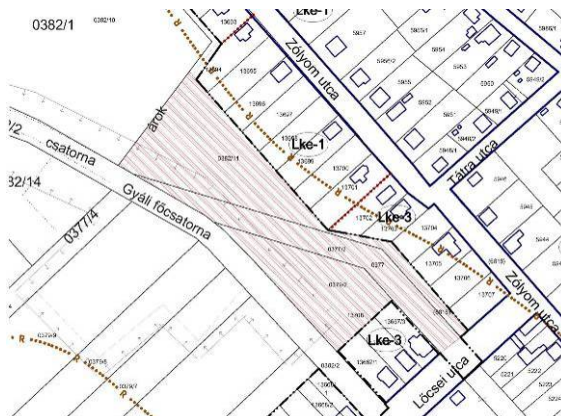


Javasolt szabályozási terv részlet

8. Monor 0377 hrsz-ú csatorna úttá történő átminősítése, amely a csatornával határos egy ingatlan feltárását teszi lehetővé. Javasolt szabályozási terv kivágatnál a csatorna területén (telkén) kívül jelöltük az átsorolás után érintetté váló földrészleteket is.



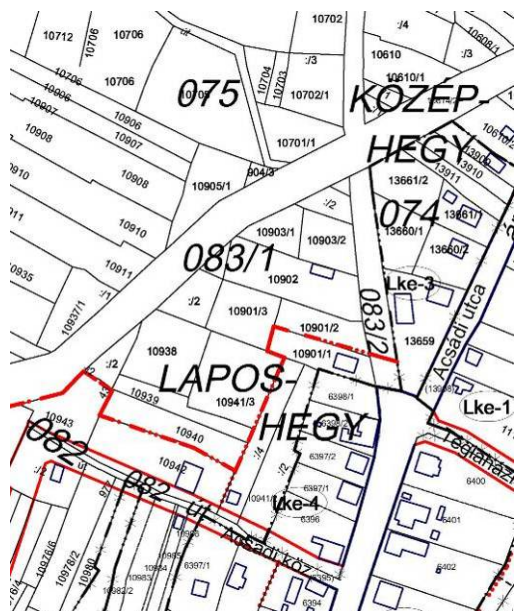
Hatályos szabályozási terv részlet



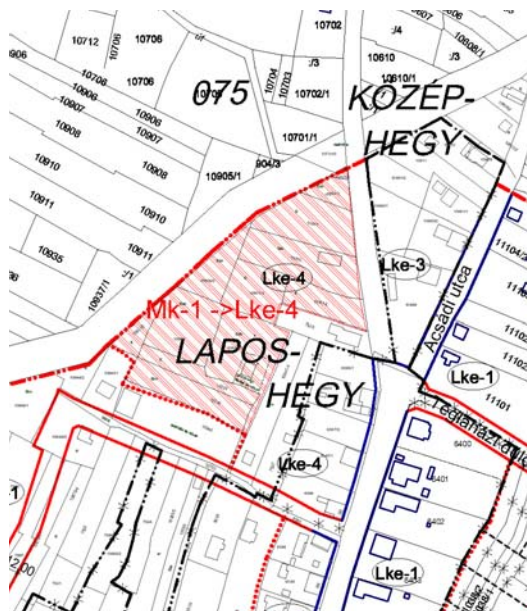
Javasolt szabályozási terv részlet

A TERÜLETHASZNÁLATI (TELEPÜLÉSSZERKEZETI) VÁLTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSI TERVI VONZATAI

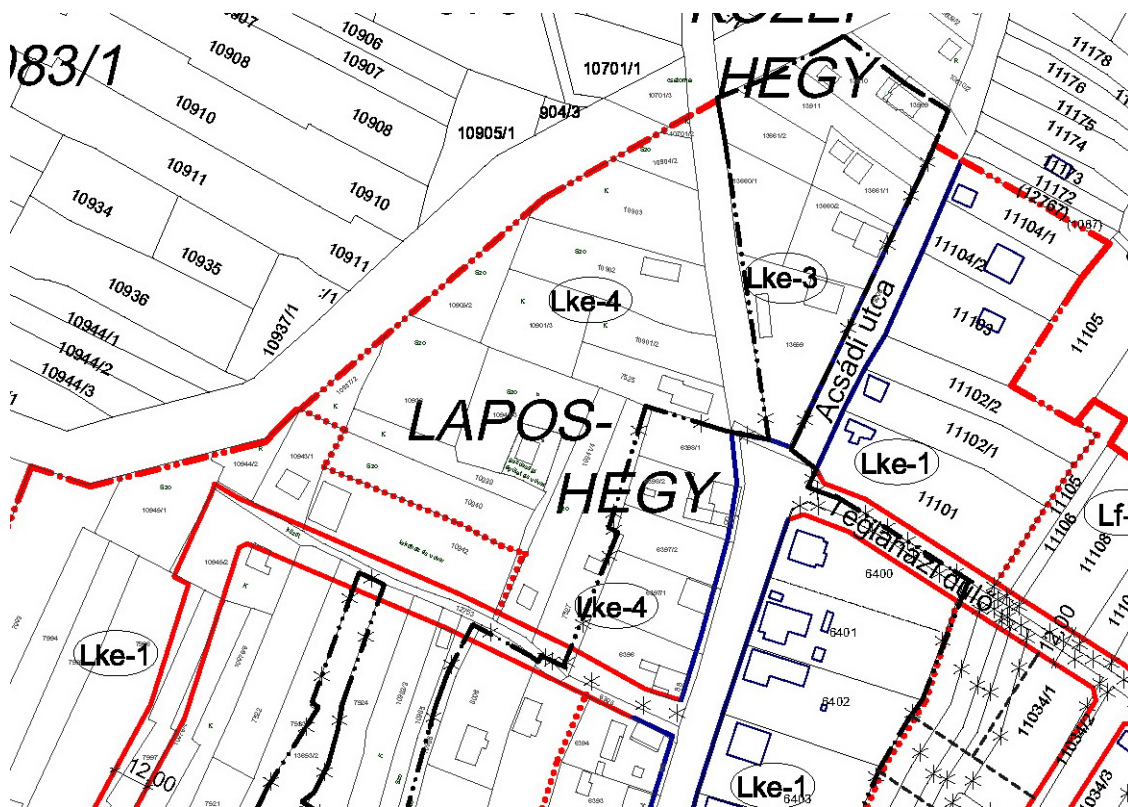
Ld. 1. pont:



Hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási terv részlet

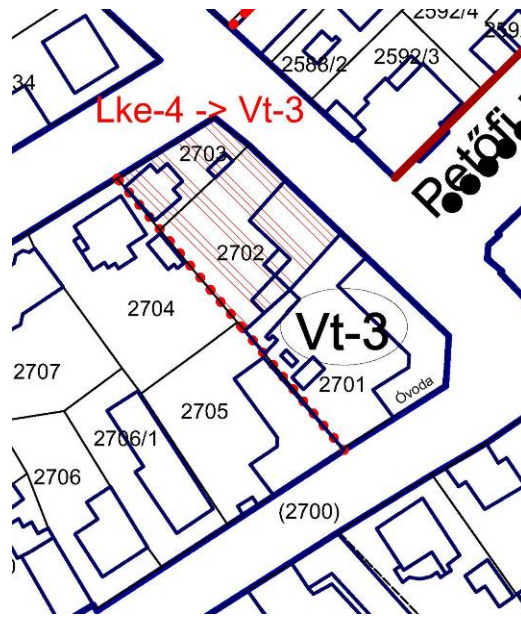


A változás utáni szabályozás részlete

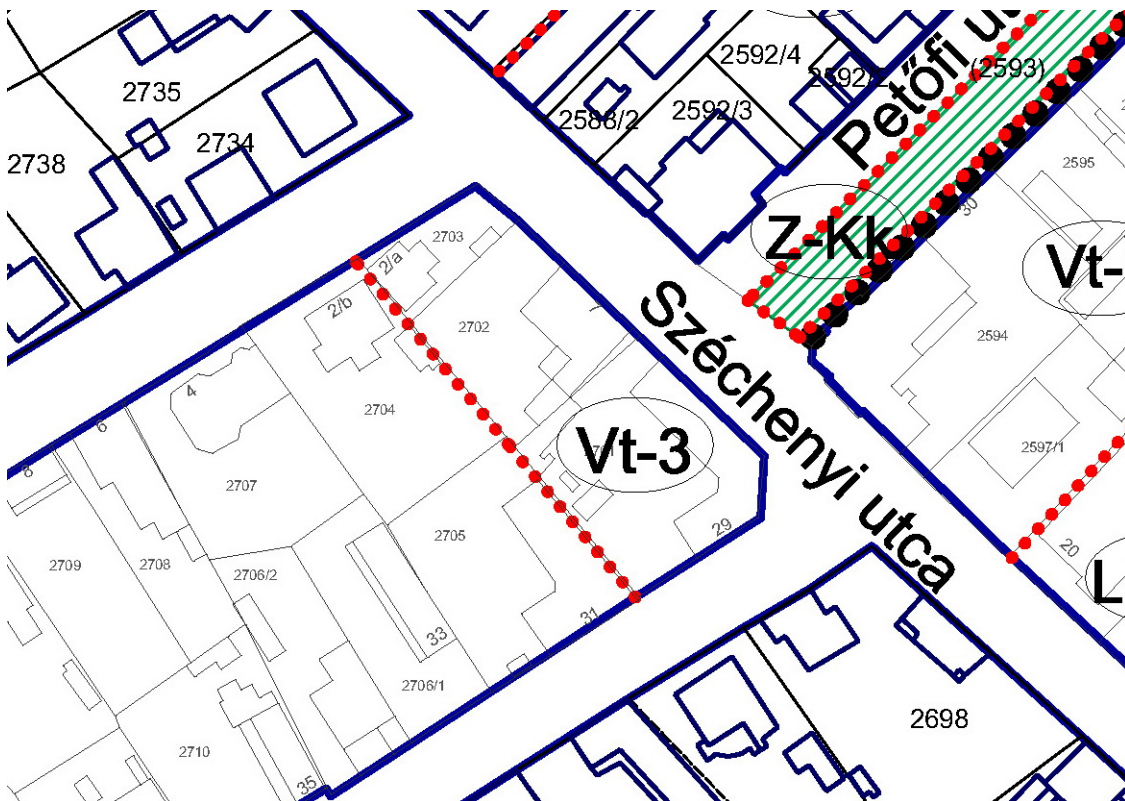
Ld. 2. pont:



Hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási terv részlet

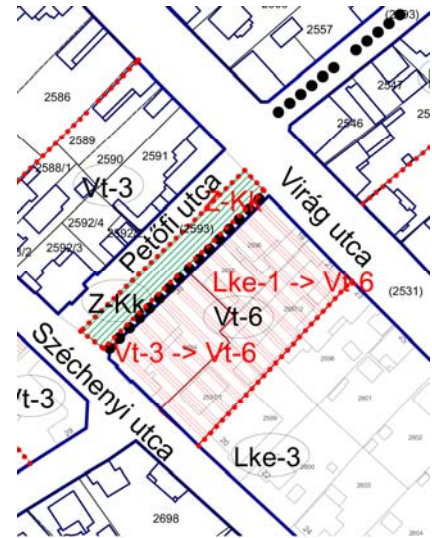


A változás utáni szabályozás részlete

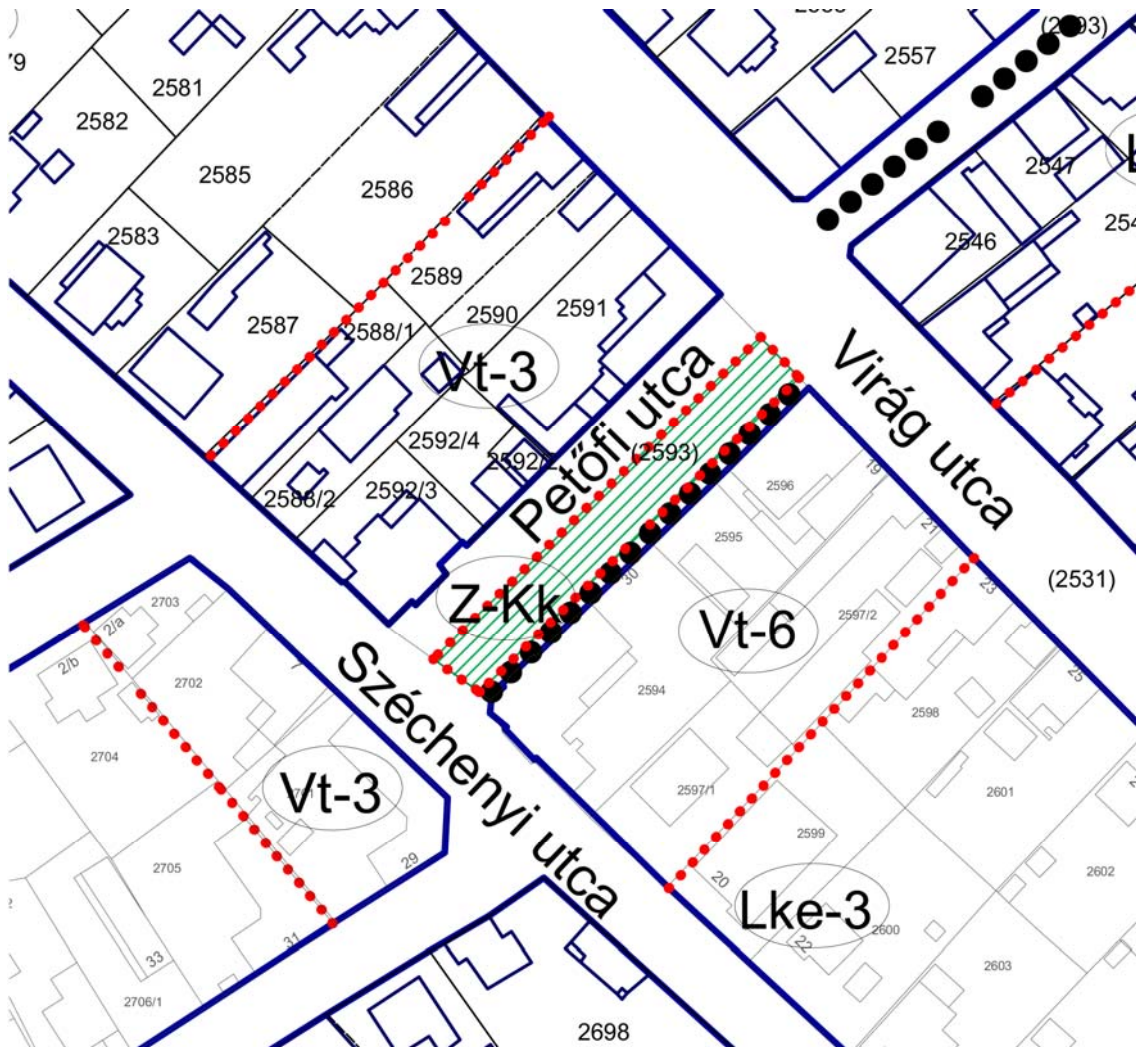
Ld. 3. pont:



Hatályos szabályozási terv részlet

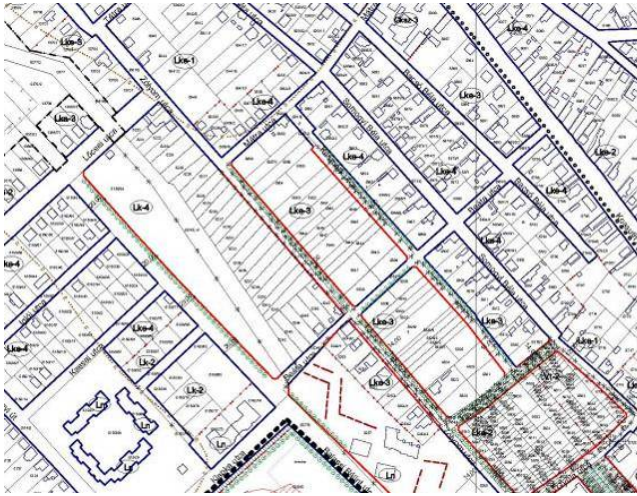


Javasolt szabályozási terv részlet



Változás utáni szabályozási terv részlet

Ld. 4. pont:



Hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási terv részlet



Változás utáni szabályozási terv részlete

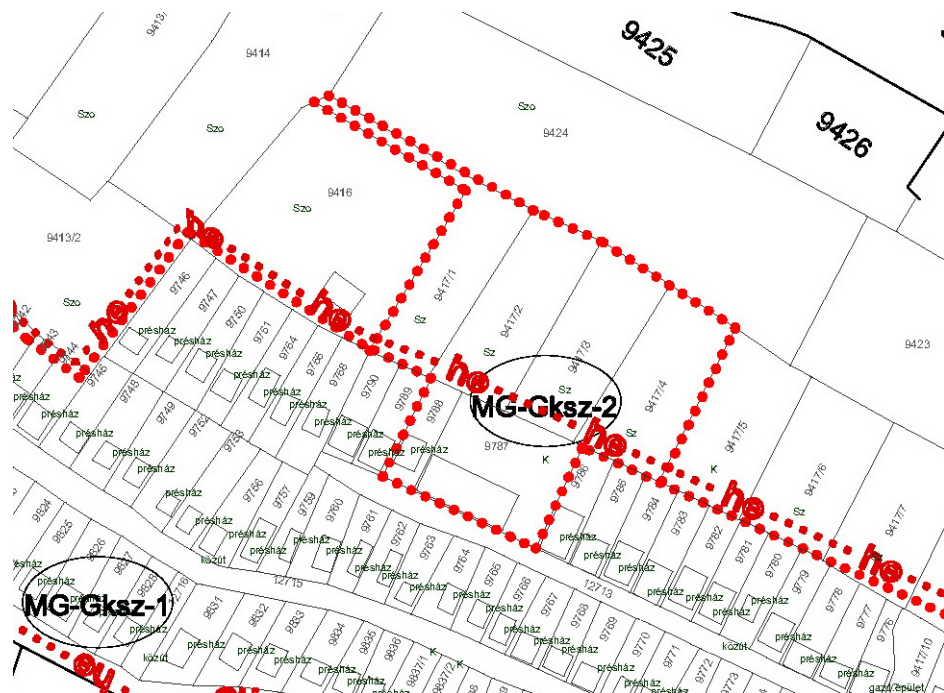
Ld. 5. pont:



Hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási terv részlet



Változás utáni szabályozási terv részlete

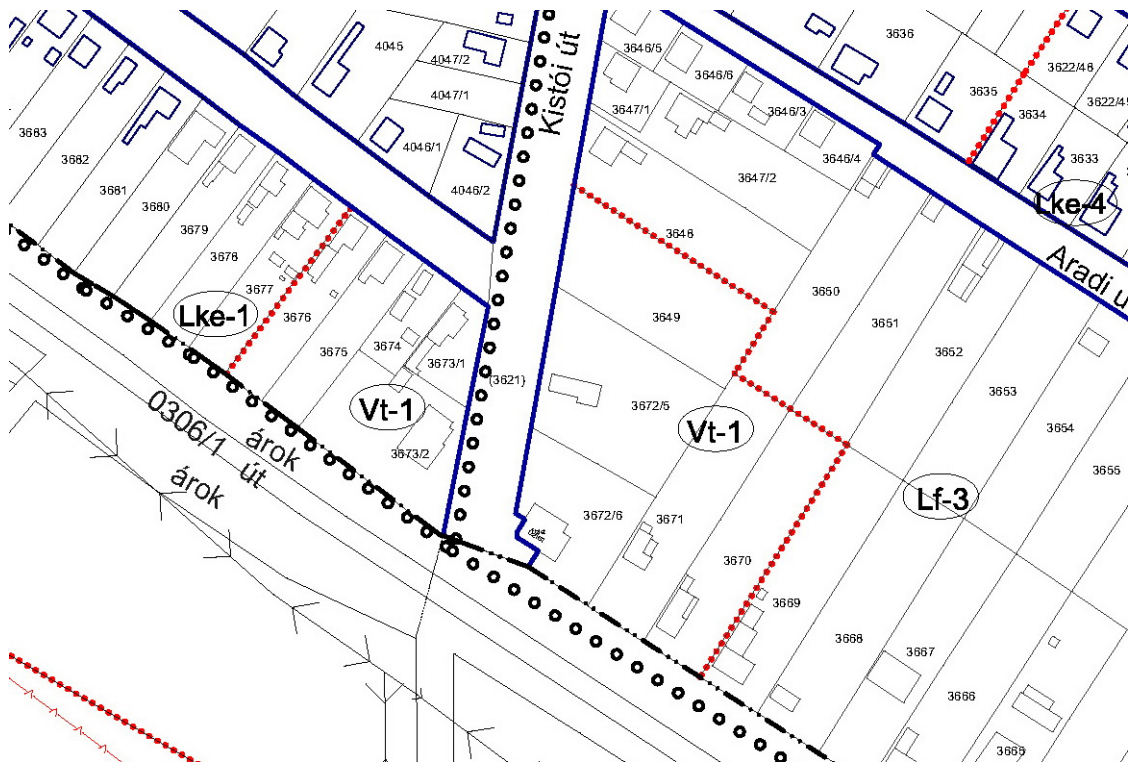
Ld. 6. pont:



Hatályos szabályozási terv részlet

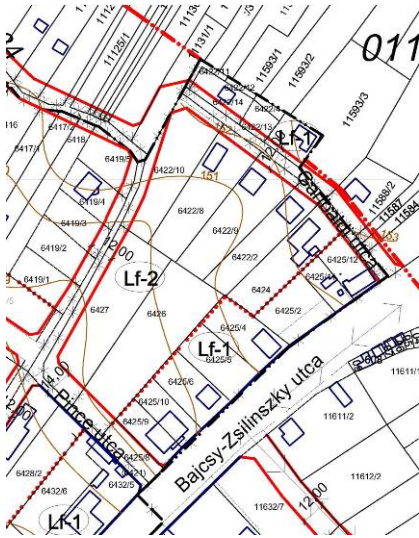


Javasolt szabályozási terv részlet

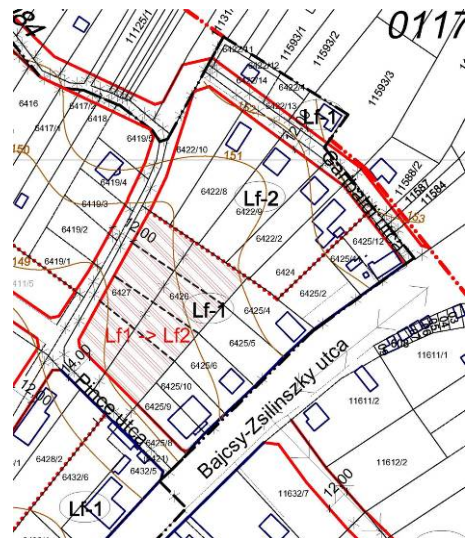


Változás utáni szabályozási terv részlete

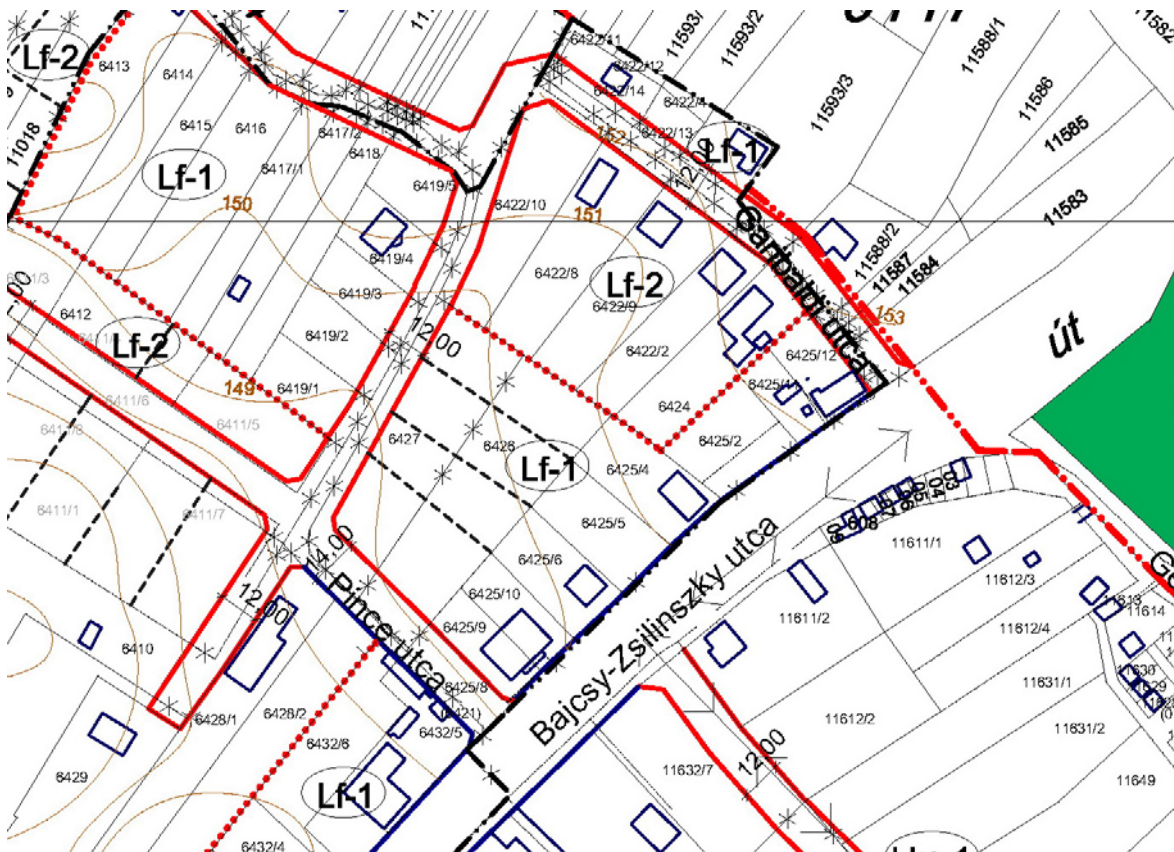
Lásd. 7. pont



Hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási terv részlet

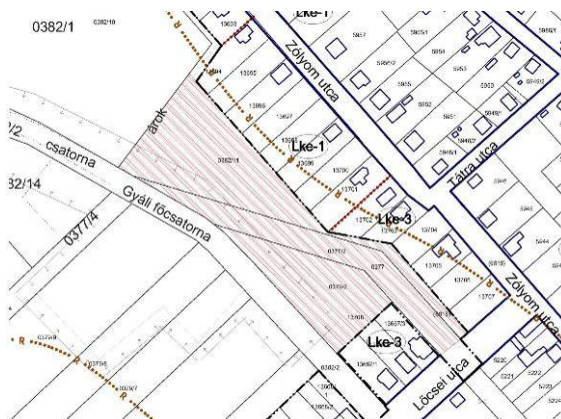


Változás utáni szabályozási terv részlete

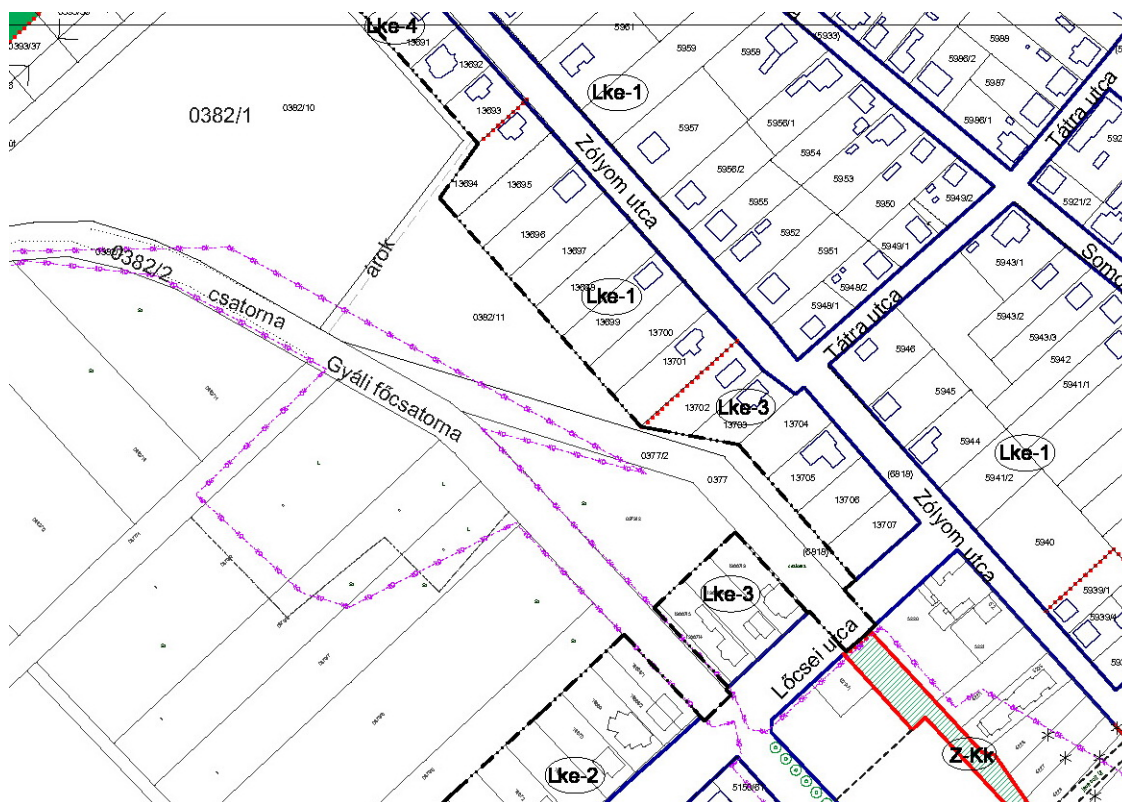
Lásd 8. pont



Hatályos szabályozási terv részlet



Javasolt szabályozási terv részlet



Változás utáni szabályozási terv részlete

