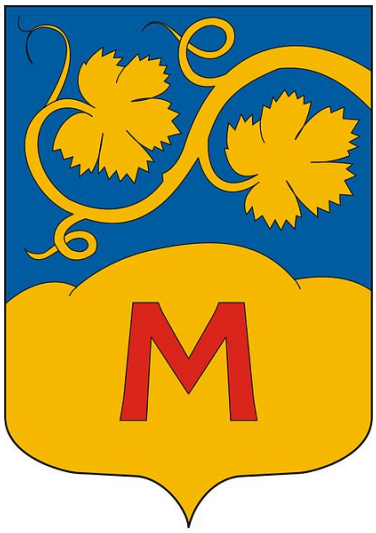
A.D.U. Építész Iroda Kft



MONOR VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Budapest, 2016. február

MONOR VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Készítette Monor Város Önkormányzatának megbízásából

A.D.U. Építész Iroda Kft

Tervezők:

Településtervezés, építészet:

Felelős tervező: dr Gajdos István okl. építészmérnök

TT/1 É 01-0072

A.D.U. Építész Iroda Kft

Tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelületrendezés

Vincze Attila településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező

TK/1 01-5089

Közlekedéstervezés:

Püski Ottó okl. közl. építőmérnök

TRk-T 01-2745

Budapest, 2016. február

MONOR VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK, HATÁLYOS TERVEK 4

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK 5

1. Vízbázis belső védőterületeinek és védőidomainak átvezetése a település rendezési tervén 6

2. A Temesvári út és vasút közötti területek szabályozásának felülvizsgálata 7

3. Kossuth L. út-József Attila u.-Batthyány L. u.-Alkotmány u. által határolt terület 11

4. Katolikus temető bővítése 25

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKÉNEK VIZSGÁLATA 27

MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS 28

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK 38

MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

87/2016. (II.18.) KT. HATÁROZATA 39

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

(HATÁROZAT 1. SZ. ÉS 2. SZ MELLÉKLETE)

MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

3/2016. (II.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 42

A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

6. ÉS 8, 9, 10, 11, 12. SZELVÉNY M= 1:2 000

(Rendelet 1. SZ. MELLÉKLETE)

2016. február

Egykor és ma

A Kossuth Lajos út nyugatról (fent) és keletről (lent)

ELŐZMÉNYEK, HATÁLYOS TERVEK

Monor Város jelenleg hatályos tervei a 2012-ben történt módosításkor elfogadott Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.

A hatályos tervek a következő határozattal és rendelettel lettek jóváhagyva:

285/2012.(VII.12.) számú Testületi határozat, az
590/2010.(XII.16.) sz. Kt. határozattal elfogadott
Településszerkezeti Tervének módosításáról és Leírásáról

és

Monor Város Önkormányzata
31/2012.(VII.19.) ök. rendelete,
a többször módosított Helyi Építési Szabályzatáról szóló
11/2004.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosítása

Az Önkormányzat ez év nyarán önálló szabályozási tervet fogadott el a Strázsa-hegy területére, a korábban hatályos szabályozás felülvizsgálatára. Jelen módosítás nem érinti ezt a területet, ettől független változásokat tartalmaz.

Ez év folyamán elkészült a város számára az ITS és ezzel összefüggésben döntött a Képviselő-testület, hogy elindít egy átfogó felülvizsgálati folyamatot a tervek korszerűsítése érdekében.

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK

Az elmúlt időszak a város életében az intenzív belső fejlődés periódusa volt, lezárult a területi növekedés időszaka. A rendelkezésre álló területek hosszabb időtávlatban is biztosítják a város fejlődéséhez szükséges lakó és egyéb területeket.

Megvalósult a városközpont megújítása, beépültek a belső, rendelkezésre álló területek, megkezdődött a város rekreációs területének tekinthető Strázsa-hegy – Pincefalu megőrzésének, továbbfejlesztésének fontos időszaka.

Jelen tervi módosítások elsődlegesen településszerkezeti változásokat nem generáló, az elmúlt időszakban szükségessé váló változtatásokat tartalmazza, három fő eleme van, a negyedik egy telket érintő változás:

1. Vízbázis belső védőterületeinek és védőidomainak átvezetése a település rendezési tervén

Az átadott vízbázis-védelmi dokumentáció alapján a szabványos jelkulccsal fel kell tüntetni az érintett területeket és a HÉSZ függelékeként be kell iktatni a vonatkozó kormányrendelet mellékletét, ami meghatározza a védendő területeken végezhető tevékenységeket.

2. A Temesvári út és vasút közötti területek szabályozásának felülvizsgálata

A terület lehatárolása: Temesvári út – tervezett út területe a vasútig – Halas u tervezett folytatása – Tó utca

Határoló út helyzetének és méretének felülvizsgálata és módosítása, a kertvárosias lakóterület övezeteinek vizsgálata

3. Kossuth Lajos u – József Attila u – Batthyány u – Alkotmány u. által határolt terület szabályozásának módosítása

A terület „településközpont vegyes területbe” sorolt az elmúlt években elindult a tömb átépítése. Felülvizsgálandó a tömbre vonatkozó szabályozás (Vt-1 övezet), hogy a beépítési lehetőség tényleges tömegnövekedése nélkül hasznosítható legyen a beépített szintterület.

4. Katolikus temető bővítése

Az önálló telken elhelyezkedő ravatalozó telkének egyesítése a temetővel.

1. VÍZBÁZIS BELSŐ VÉDŐTERÜLETEINEK ÉS VÉDŐIDOMAINAK ÁTVEZETÉSE A TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERVÉN

Az átadott vízbázis-védelmi dokumentáció alapján a szabványos jelkulccsal fel kell tüntetni az érintett területeket és a HÉSZ függelékeként be kell iktatni a vonatkozó kormányrendelet mellékletét, ami meghatározza a védendő területeken végezhető tevékenységeket.

A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőséd 2012. május 25-én kelt határozatában kijelölte Monor Térségi Vízmű vízbázis belső védőövezeteit, valamint belső, külső hidrogeológiai „A" és hidrogeológiai „B" védőidomait. Vízikönyvi szám: 6.2/F/1147

A vízmű vízbázisvédelmi védőidom rendszerének meghatározását a Pórus Mérnöki Iroda (2484 Gárdony-Agárd, Botond u. 14) készítette 2011-ben. Felelős tervező: Rózsa Attila

A Településszerkezeti terven és a Szabályozási tervlap-szelvényeken fel kell tüntetni a kutak belső védőövezeteit és a felszínre felnyúló hidrogeológiai védőidomokat.

Ábrázolásra kerültek:

Településszerkezeti terven m=1:15 000 léptékű

Szabályozási terven m=1:2 000 léptékű szelvényei: 8, 9, 10, 11, 12 sz.

A védőidomok és védőövezetek határa terven a léptékhez alkalmazkodó jelöléssel van feltüntetve.

Az övezethatárok nem minden esetben esnek egybe a létező telekhatárokkal, ez nem hiba, az adatszolgáltatásban is így szerepel, illetve kisebb részben a használt alaptérképek különbözéségéből adódik.

A város területfelhasználását a vízbázisvédelmi övezetek kijelölése nem változtatja meg.

2. A TEMESVÁRI ÚT ÉS VASÚT KÖZÖTTI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

A terület lehatárolása: Temesvári út – tervezett út területe a vasútig – Halas u tervezett folytatása – Tó utca

Határoló út helyzetének és méretének felülvizsgálata és módosítása, a kertvárosias lakóterület övezeteinek vizsgálata

Az érintett ingatlanok tulajdoni határának áttekintésével – de a város jelenlegi beépítésre szánt területének tényleges bővítése nélkül, a tervezett és jelenleg is létező belterületi határ meghagyásával – kell meghatározni a tervezett határoló út szerkezeti – közlekedési szerepét és módosítani a közterületi szabályozási vonalakat. A szabályozásban szereplő, érvényes lakóterületi övezetek meghatározásának felülvizsgálata a jelenlegi állapot alapján.

Hatályos szerkezeti és szabályozási terv részlete

A településszegélyen kiszabályozott 22 méter széles út eredetileg a város egyik feltáró útjaként volt tervezve és kapcsolatot jelentett a vasúton túli területekkel is.

A tervezett közlekedési szerkezet nem valósult meg és a Kistói úton kiépült közúti aluljáró rögzítette a jelenlegi állapotában a kistérségi szinten is jelentős közúti forgalmat lebonyolító 4 sz. főút - Kistói út – Kossuth Lajos utca – József Attila út (Gombai út) kapcsolatot.

A tervezett helyén a megadott szabályozási szélesség okafogyottá vált, elegendő egy 12 méter szélességű utcának a kiépítése, ezzel összefogni az érintett lakóutcákat.

Az egykor tervezett csomópont a 4. sz országos főúton sem valósul meg, ezért szükségtelenné vált a Temesvári út és a 4 sz. főút közötti átkötés.

A változtatáshoz módosítani kell a településszerkezeti és szabályozási tervet egyaránt.

A jelenleg hatályos övezeti előírások a területen a következők:

A „Lke -2" jelű építési övezet

32. §

(1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően
(2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint 30 %.
(3) Az építménymagasság 5,5 m.
(4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
(5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
(6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
(7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 850 m².

A „Lke -3" jelű építési övezet

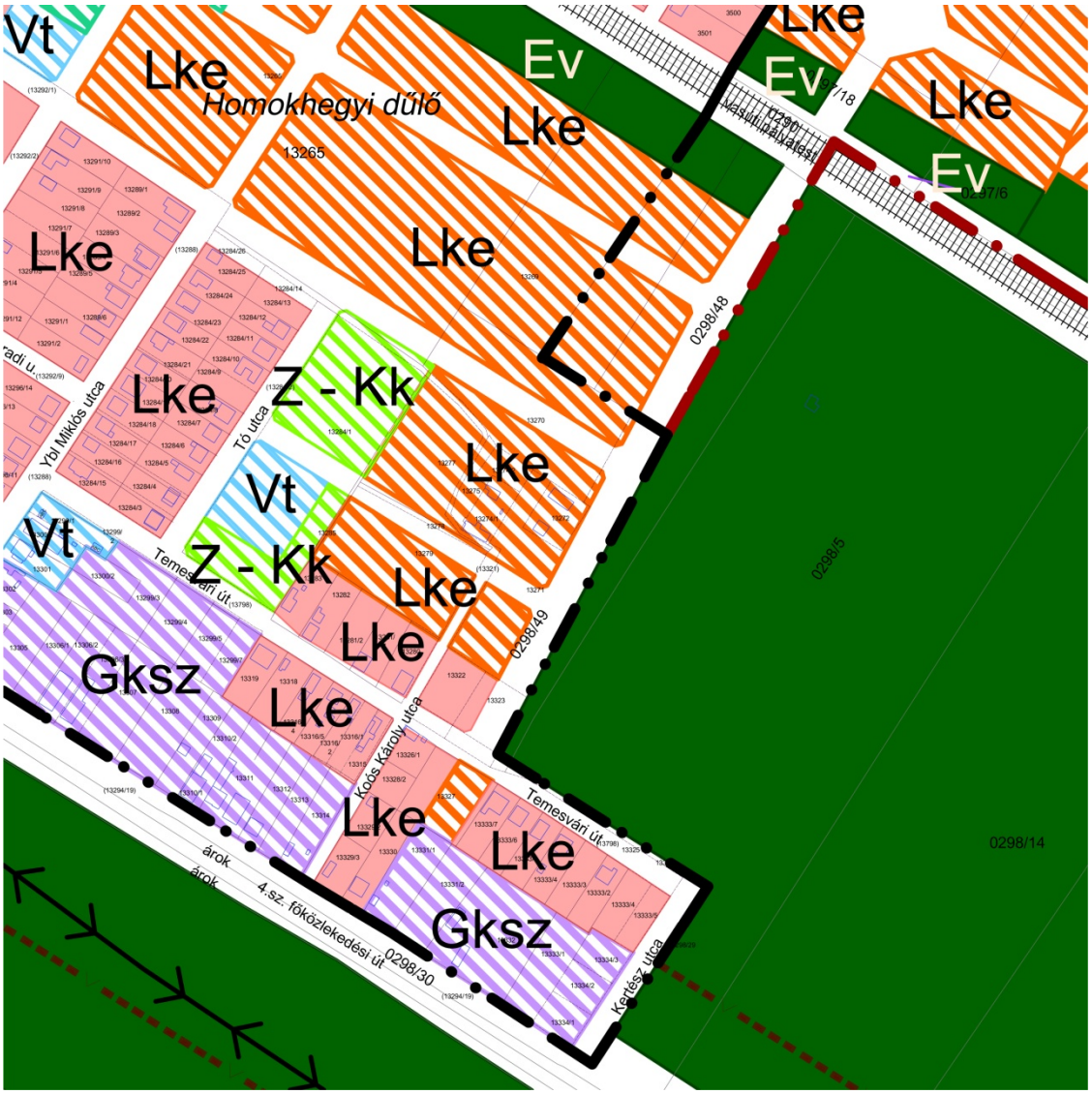
33. §

(1) Az építési telkeken az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el, a kialakult beépítésnek megfelelően.
(2) A telkek beépítettség nem lehet nagyobb, mint **30** %.
(3) Az építménymagasság max. 5,5 m lehet.
(4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
(5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a.
(6) A telkek szintterületi mutató nem lehet nagyobb, mint 0,5.
(7) Az építési övezetben kialakítható telek mérete nem lehet kisebb, mint 700 m².

A meglévő, beépült tömbökhöz csatlakozó részeken a Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület tervezett. A 700 m² telek terület alkalmas a mai igényeknek megfelelő lakóépület építésre, a kertvárosi környezetben átlagos telekméretnek számít, módosítása nem indokolt.

Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület telekmérete kismértékben nagyobb, mint az Lke-3 övezeté, azaz 850 m², itt sem szükséges a változtatás a szabályozáson.

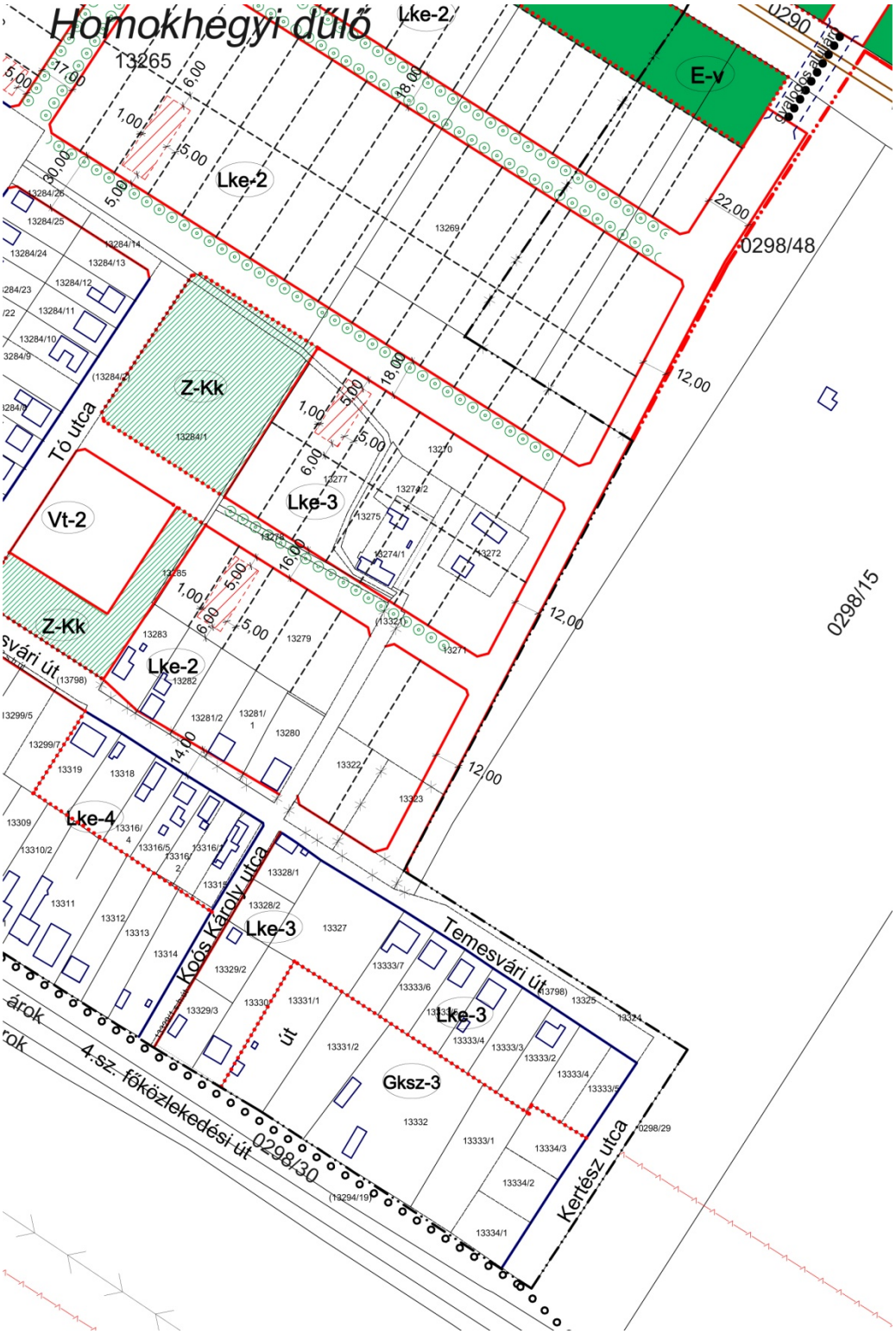
A településszerkezet változása



A megszűnő átkötő út helyén ismételten lakóterület, valamint a kereskedelmi, szolgáltató terület növekszik.

Lakóterület növekménye: hrsz 13327 telek egy része ➔ 1 352 m²,
valamint a szabályozás csökkentéséből származó ➔ 2 563 m²
Összesen: ➔ 3 915 m²

Gksz terület növekménye:hrsz 13331/1 telek ➔ 1 695 m²



A módosított szabályozási tervi részlet (9. szelvény)

3. KOSSUTH L. ÚT-JÓZSEF ATTILA U.-BATTHYÁNY L. U.-ALKOTMÁNY U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

Monor városközpontja jelentősen fejlődött az elmúlt években. A XX. század elejéről származó, elhanyagolt, de kellemes megjelenést adó, kisvárosi, kissé álmos hangulatot árasztó „főtér" és környezete sok tekintetben megújult, városiasabb külsőt és rendezett, részben parkosított közterületeket kapott.

2014-ben ezt díjazta Pest megye Önkormányzata a „Kulturált városi környezet" elismeréssel.

A fejlesztési koncepciókban és a rendezési tervekben megfogalmazott átalakulás fokozatosan kiterjed a szűk központi magon kívülre is, a csatlakozó utakon, utcákon is megindult fejlesztések következtében a városiasabb utcakép jelent meg, szerencsére nélkülözve a túlzó méreteket és a kereskedelem igényelte parkolók által ütött sebeket. (Kedvezőtlen kivétel az Ady Endre út két nagy üzlete.) A nem túl szerencsés, a modernista építészet által végrehajtott térfal kibontások lassan-lassan begyógyulnak a központban.

A központ kiterjedése folytatódik keleti irányban a Kistói út felé, a szabályozás által lehetővé tett beépítési intenzitás növelése megindult, több új beépítési egység valósult meg, két-három szintben a Kossuth Lajos út mellett.

A válság következtében ugyan megtorpant az átalakulás, de látható módon kiteljesíti az elvárásokat, a zártsorú, kisvárosi beépítés, megjelenés válik jellemzővé a főútvonal mellett.

Kossuth L. út melletti beépítés

A beépítés megjelent a tervezési területen is, a Kossuth Lajos és a József Attila út sarkán. Az új épület tartalmaz lakásokat és üzleti – gazdasági területet egyaránt. A „főutca" mellett a kereskedelem már a korábbi években is teret nyert.

Kossuth és Józse Attila sarok beépítése

RÉSZLETES VIZSGÁLATOK

ALAPTÉRKÉP

A földhivatali alaptérkép nem tünteti fel az elmúlt évek beépítéseit és a megvalósult melléképületeket. Helyszíni bejárással lehet megállapítani a tényleges állapotot.

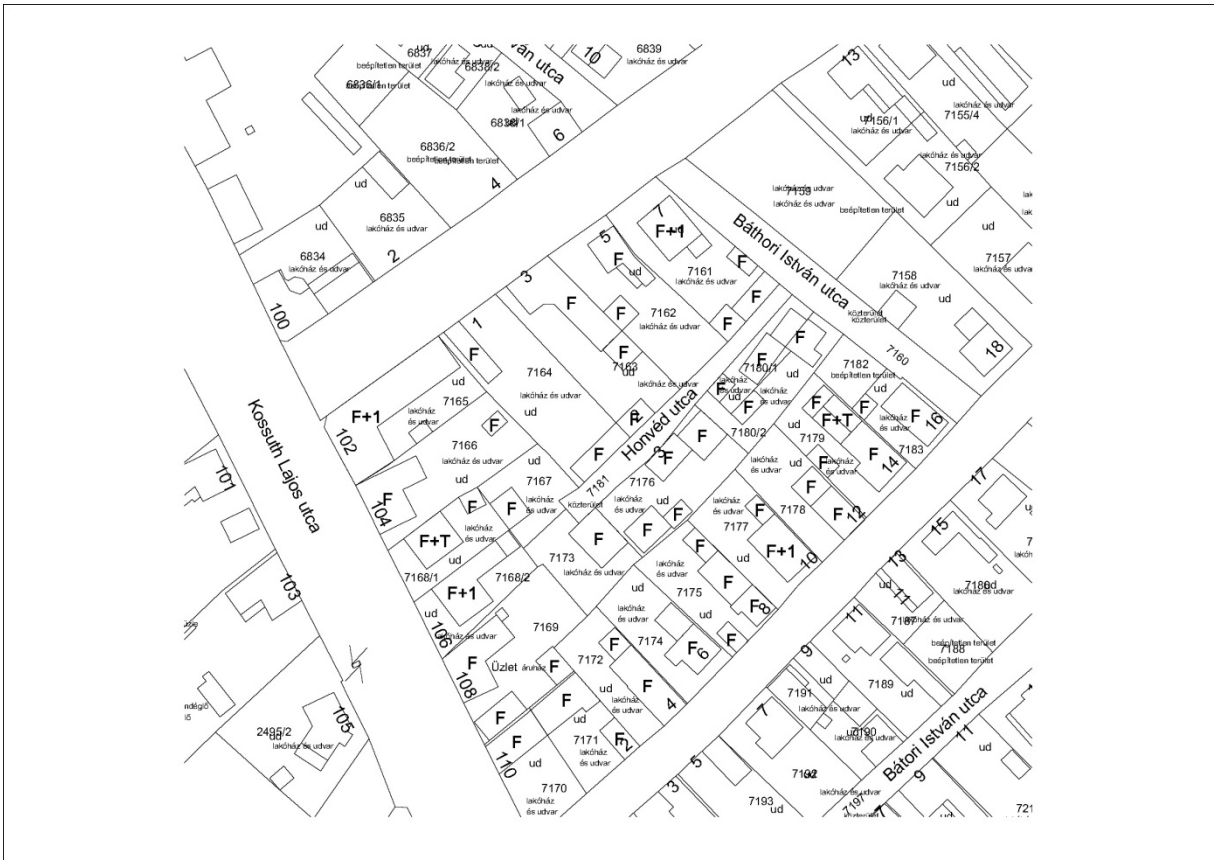
A vizsgálat eredményét ábrázoltuk a reambulált alaptérképen.

REAMBULÁLT ALAPTÉRKÉP

A Kossuth Lajos út tömb felőli oldala

A tömbben már megkezdődött az átalakulás. A hagyományos oldalhatáros beépítés elsődlegesen a Kossuth és a József Attila utca mellett elkezdett bezáródni - átfordulni, még mielőtt az új beépítés megjelent volna.

A földszintes beépítésben megtalálható már a tetőtér beépítéses és földszint + 1 szint magas épület is.



József Attila utca beépítése a tömb felőli oldalon

A BEÉPÍTÉS TETŐFORMÁI

Az épületek hagyományosan magastetővel épültek, mint az Monoron általános. A városban a lakóépületeknek több mint 90%-a magastetőt hordoz.

Az új beépítés igazodva a környezethez szintén magastetővel készült.

Az új beépítés képe

Régi beépítés az Alkotmány utcában

A Kossuth Lajos út a városközpont legjelentősebb útvonala, a tervezési terület a központ kiterjesztéséhez tartozik és már a korábbi évtizedekben megjelent a területen kereskedelem.

Az átalakulással minden bizonnyal folytatódik a tendencia és újabb kereskedelmi egységek, intézményi funkciók telepednek meg elsődlegesen a Kossuth utca mellett, de a József Attila utcán ugyancsak.

Kossuth Lajos út

József Attila utca

A BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE

A tervezési terület egy telek kivételével teljesen beépült az elmúlt évtizedekben és jelentősen megnőtt a beépítettség mértéke.

Az érvényes szabályozás lehetővé tette az intenzitás növekedését és ez kevés kivétellel megtörtént, de még nem az új funkciónak megfelelően.

A gazdaság megtorpanása megtörte a fejlődési folyamatot, de jelenleg is vannak tervek újabb fejlesztések megvalósítására. A tervezett szabályozás adja meg az új kereteket a további átépüléshez.

(A számítások a reambulált alaptérképen mért adatokkal lettek kidolgozva! Tájékoztató jellegűek.)

A Kossuth Lajos és a József Attila utca a település két fontos útvonala és a Kistói úton megépült aluljáró forgalma tovább erősítette ezt a szerepet, jelentősen megnövelve a Kistói út – Kossuth L. út – József Attila u. (Gombai út) átmenő forgalmát.

A József Attila út kiépítettsége megfelelő, de szükség lenne a Kistói út- Gombai út csomópontok korszerűsítésére a biztonságos közlekedés érdekében.

A központ közterületeinek átalakítása sajnálatos módon már nem volt hatással erre a szakaszra. Kiépült a kerékpárút hálózat, de a közterület állapota elhanyagolt, fontos lenne felújítása, parkolók és zöldfelületek kiépítése, növénytelepítése.

Útburkolatok:

Kossuth Lajos út	2x1 sáv, kb 7 m széles aszfalt
József Attila utcsa	2x1 sáv kb 6-6,5 m széles aszfalt
Alkotmány utca	kb 4 m széles aszfalt
Batthyány utca	kb 3,5 - 4 m széles aszfalt
Honvéd köz	burkolatlan, szilárdított földút

A Kossuth Lajos úton és a Kistói úton kiépült a szabványos méretű kerékpárút hálózat, ami fontos volt a kerékpáros közlekedés biztonságossá tételéhez, de egyúttal eltűntek az út menti fák, amelyeket pótolni szükséges, illetve rendezni kell a csatlakozó gyalogos és zöldterületeket.

A járdák minden utcában legalább egy oldalon kiépítettek

Alkotmány utca

Batthyany utca

Honvéd köz

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

Monor város teljes körű örökségvédelmi hatástanulmánya elkészült a korábbi években, jelenleg új készítésére nincs szükség.

Régészeti örökség.

A korábban az Archeosztrada Kft – dr Tankó Károly régész által 2011-ben (helyszíni bejárással kiegészítve) elkészített hatástanulmány a tömb területével kapcsolatban az alábbiakat tartalmazza:

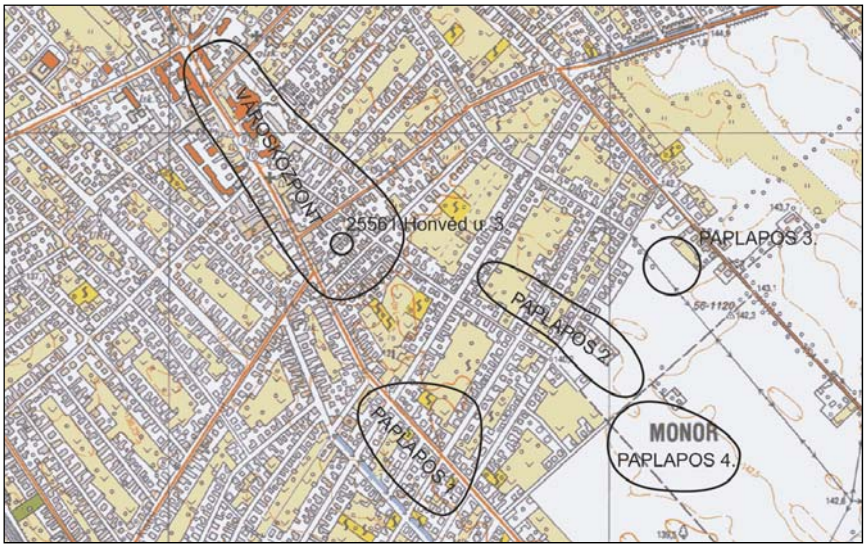
LSZAM	AZONSÍTÓ	NÉV	HRSZ	TLSZAM	XKOOR	YKOOR	JELENSÉG
1	25561	Honvéd u. 3.	7176	56-112	222385	680400	Újkori temető

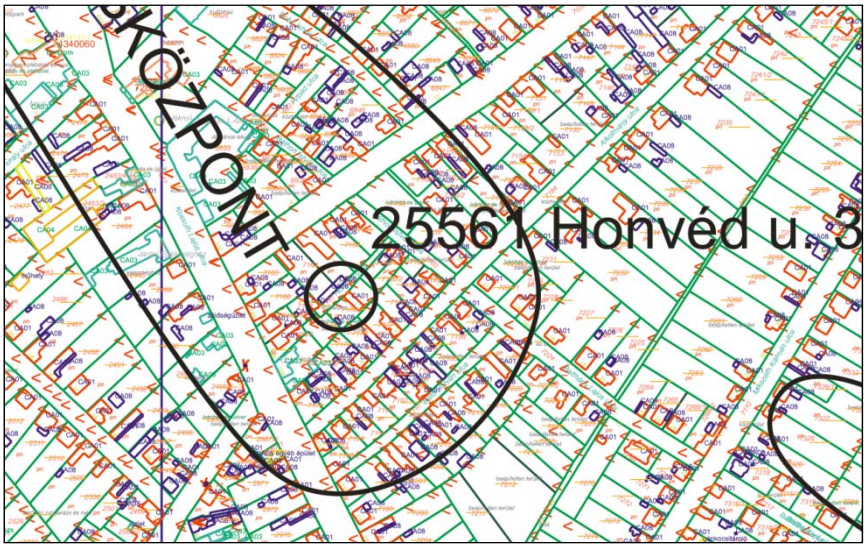
A régészeti lelőhelyek részletes ismertetése és hatásvizsgálata

1) Monor, Honvéd u. 3.

KÖH azonosító: **25561**
Hrsz: **7176**
Jelenlegi állapot: Beépített ingatlan. Településközponti vegyes terület.
Tervezett beavatkozás: Nincs tervezett változtatás.

Hatáselemzés: A mostanra kialakult állapot (beépített lakóövezet) fenntartása biztosítja a lelőhely jelen állapotában való megőrzését. Ki kell azonban emelni, hogy a jövőben bármilyen földmunkával járó változtatás pusztulással fenyegeti a lelőhely még érintetlen, vagy kevéssé bolygatott részeit. **Ezt megelőzendő a régészeti lelőhely területén földmunka kizárólag a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által – a tervek függvényében – meghatározott folyamatos régészeti megfigyelés mellett, vagy régészeti kutatást (próbafeltárás, megelőző feltárás) követően végezhető.**





Építészeti örökség

A terület a feltételezett egykori középkori falu és korábbi települési kultúrák területén fekszik.

Az eredeti település a történelem során többször is elpusztult, a korábbi időszakokból művi-építészeti érték nem maradt fenn.

Az érintett terület beépülése a XIX század második felére, a XX. század első évtizedeire tehető. Az épületállományának zöme még későbbi időszakból származik, feltehetően a nagyobbik részét már a XX. század második felében és az elmúlt években építették.

Utcaszerkezete a XIX. századot, a beépítettsége a XX. századot képviseli.

Kiemelhető építészeti érték sem a beépítést tekintve, sem az egyes objektumok egészében, vagy részleteiben sem található.

Javasolt beépítés

A tervezési terület a jelenlegi városközpont további kiterjesztését, kiépítését jelentheti a közeli jövőben, amikor ismét lehetőség nyílik nagyobb volumenű beruházások megvalósítására.

A területen, elsősorban a Kossuth Lajos utca és a József Attila út mentén folytatódhat a kisvárosias beépítés és az üzlethálózat, valamint a szolgáltatások további fejlesztése. A tömbben már ma is jelen van a kereskedelem és egyéb nem lakó funkció.

Az épületek szintszáma Fszt + 1 + tetőtér maximum, 7,5 m magassággal.

A jelenlegi lakásállomány: 26-28 db a tömbben.

Tervezett állapot szerint építhető állomány

Az építhető lakások száma: 100-110 db

Kereskedelmi és egyéb funkciók a földszinten: 1500-1650 br. m²

A Kossuth Lajos utca és József Attila utca mellett nagyobb valószínűsége van az üzleti funkciónak, míg a kisebb utcák mellett elsődlegesen a lakásépítés fog dominálni az új beépítésben.

Parkolás

A jelenlegi állapotban az üzletek parkolói minimális számban a közterületeken vannak kialakítva a Kossuth és József Attila utca mellett.

A tervezett állapotban nem biztosítható - és nem is célszerű – a közterületeken további szgk. parkoló létesítése. A megvalósuló épületekhez a telken belül kell a jogszabályokban meghatározottak szerint biztosítani a parkolókat felszíni, vagy esetlegesen mélygarázsokban.

A tervezett lakásszám	100-110 db
Kereskedelmi és egyéb nem lakás funkció	1 500 – 1 650 br. m²

Parkolási igény:	lakás	100-110 parkoló
	egyéb funkció	50 -65 parkoló
	összesen:	*150 – 175 parkoló*

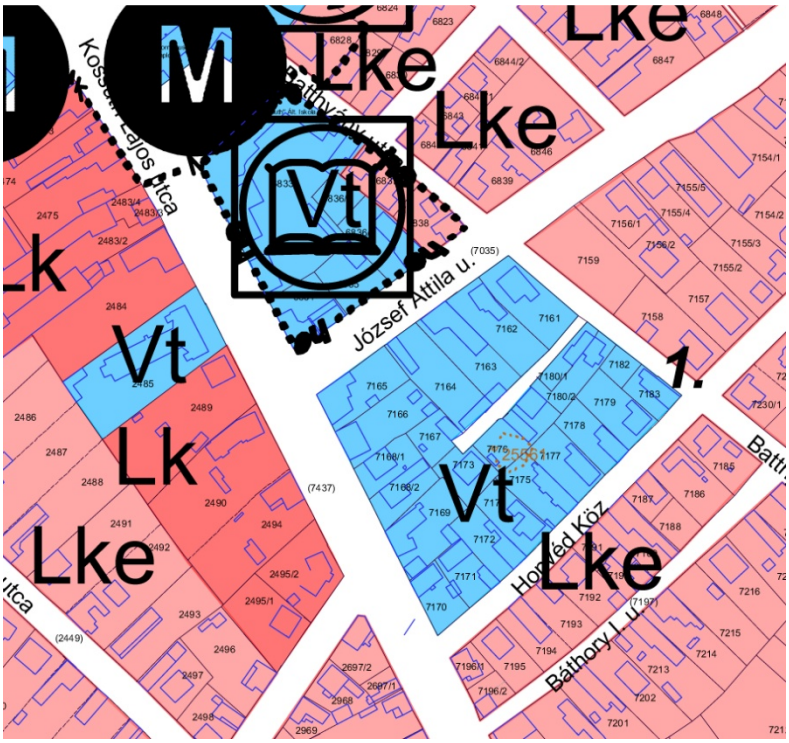
A tervezés jelen fázisában ennél pontosabb becslés a rendelkezésre álló adatok alapján nem lehetséges

Közművesítés

A város közmű gerincei a Kossuth Lajos utcán és a József Attila utcán haladnak, így a közvetlenül mellettük elhelyezkedő terület ellátható megfelelő kapacitás biztosításával, vízi. és energiaközművekkel egyaránt.

Jelenlegi településszerkezet és szabályozás

A tervezési terület besorolása a településszerkezeti terv szerint „településközponti vegyes” terület és hosszabb távon is ez marad fenn, tehát nem szükséges a tömb beépítésének felülvizsgálata miatt módosítani a településszerkezetet.



A jelenlegi szabályozás a HÉSZ szerint a következő:

A településközpont vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai
A Vt -1 jelű építési övezet

47.§

1) Vt-1 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
2) Az építési övezetben a legkisebb telekméret 500 m2.
3) Az építési övezet beépítési módja szabadon álló.
4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 50 %
5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 6,0 m.
6) A szintterületi mutató 1,0
7) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 20 %-a.

A szabályozást módosítani szükséges, a tervezett fejlesztések meghaladják a jelenleg engedélyezhető nagyságrendeket és a beépítés módja is változtatást igényel.

Az új szabályozás e tömbben is lehetővé tenné a zártsorú beépítési módot, kis mértékben növekedne a beépítés magassága és ezzel a beépítés intenzitása.

Tervezett övezeti előírások:

A legkisebb kialakítható telekméret: 500 m²

Beépítési módja: zártsorú

A tervezett beépítettség változatlanul 50%.

A tervezett épületmagasság 7,5 méter. (6,0 méter helyett)

Az épület max. bruttó szintterülete 1,8 lehet. (1,0 helyett)

Közművesítettség mértéke: teljesen közművesített

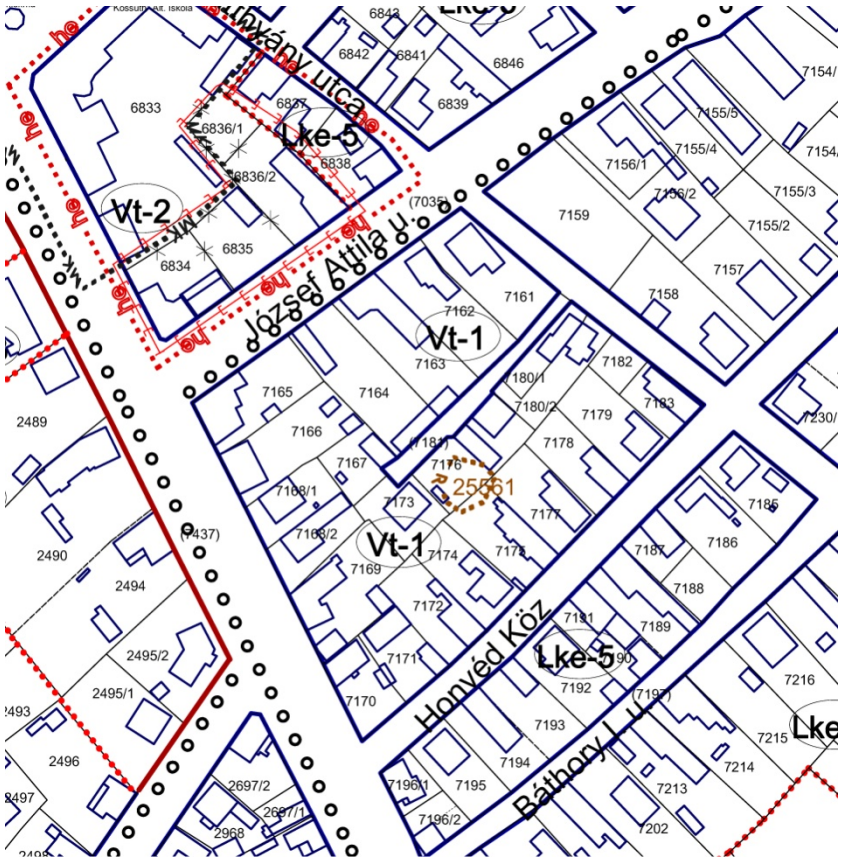
Minimális zöldfelület: 20%

Az övezetben elhelyezhető: a lakó rendeltetésen kívül

igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport épület, ami megegyezik a HÉSZ vonatkozó előírásával.

A szabályozási tervet módosítani a tömb területén nem szükséges.

A hatályos szabályozási terv részlete

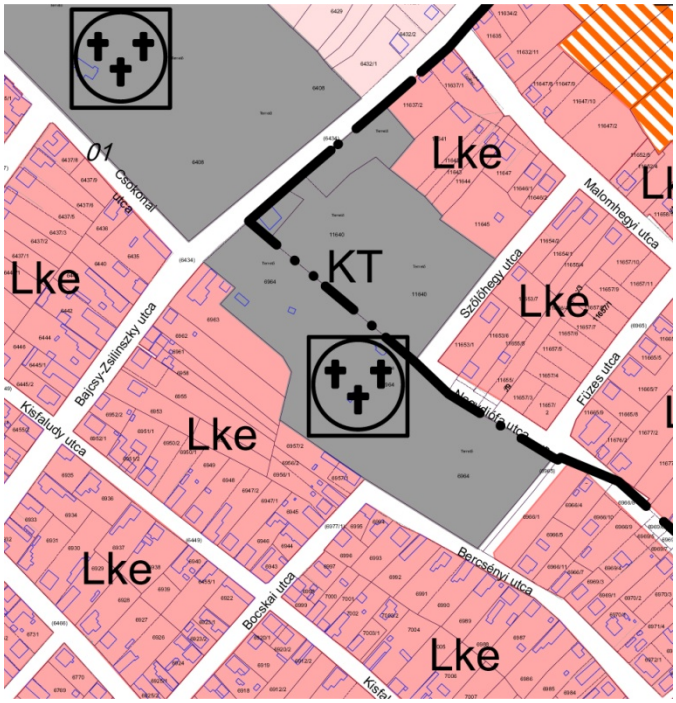


4. KATOLIKUS TEMETŐ BŐVÍTÉSE

A katolikus temető ravatalozója önálló telken (hrsz: 6964) helyezkedik el, közvetlenül a temető szomszédságában, de nem a temető területén, hanem kertvárosias lakóterületi besorolású.

A temetkezési szertartást és búcsúztatást a ravatalozó előterében végzik, majd átvonulnak a temető területére.

A ravatalozó és az előtér jelenleg nem a legjobb kondícióban van, szükségessé válik a rekonstrukció. A kertrészen új parcellahelyek alakíthatók ki.

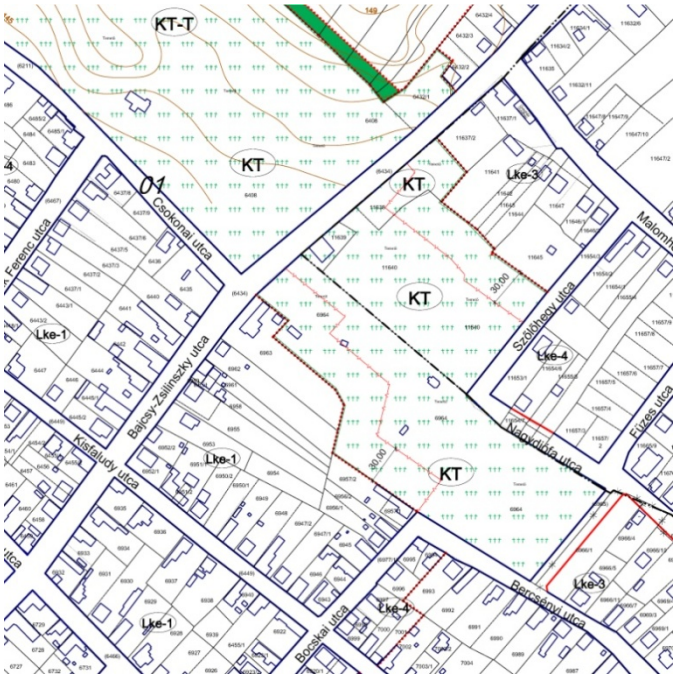


Jelenleg érvényes településszerkezeti terv részlete.

A fejlesztési szándékok megvalósításához célszerűnek látszik a terület átsorolni, így a településszerkezeti tervet módosítani szükséges.

A telek területe, amivel bővül a temető: 3.161 m².

Jelenleg a temető területének egy része, amit szintén évtizedek óta használnak, (hrsz: 11640) külterület. A szomszédos, beépült lakóterületekkel együtt szükség van a belterületbe történő bevonásra



A jelenleg érvényes szabályozás részlete (6. szelvény)

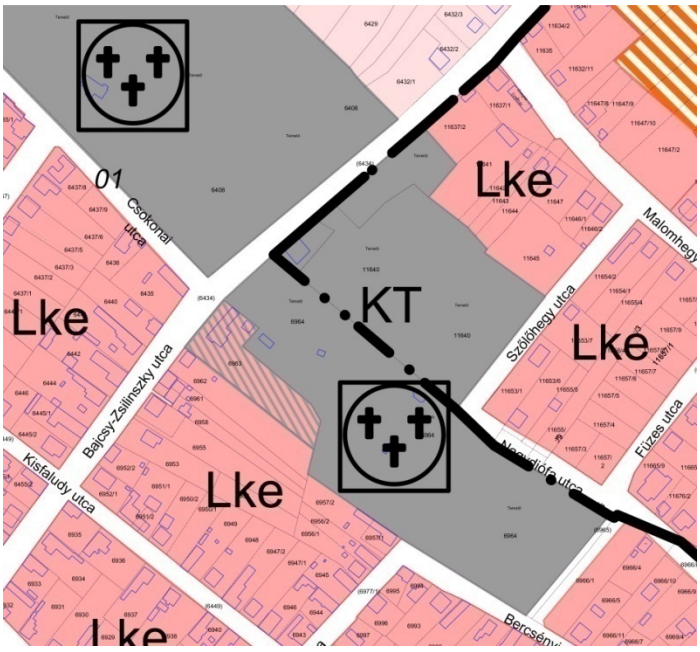
A módosítást át kell vezetni a szabályozási terven is.

A településszerkezeti terv módosítása

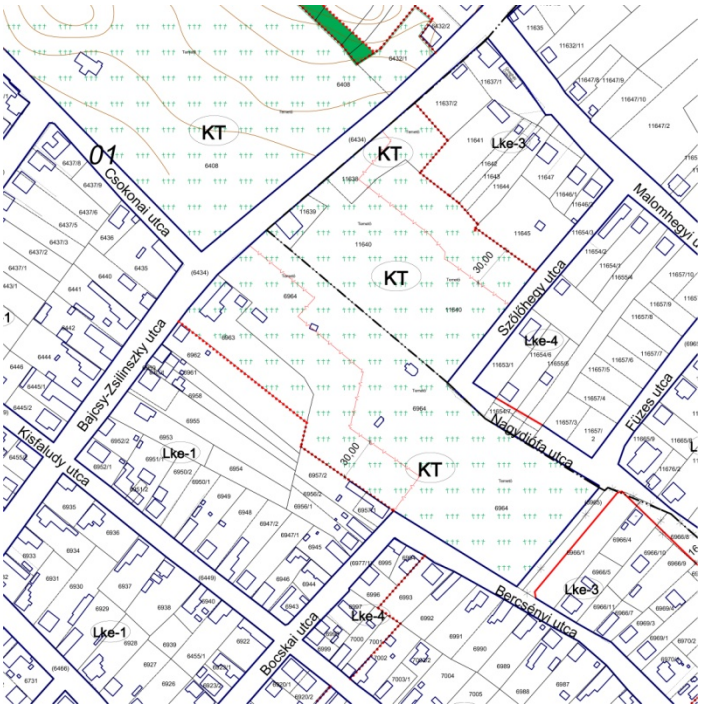
A temető „Különleges temető terület” besorolásban van, így a kertvárosias területből a 3161 m² területtel bővül a különleges terület.

A helyi építési szabályzat, vonatkozó részei nem módosulnak.

Módosított településszerkezeti tervi részlet



Módosított szabályozási terv részlet (6. szelvény)



A település területi mérlegének és biológiai aktivitás értékének vizsgálata

A tervezett változások a beépítésre szánt területen belül történnek és kiterjedésüket – méretüket tekintve a város területi nagyságához, területfelhasználási kategóriáihoz képest elenyészőek, gyakorlatilag kimutathatatlanok.

Tervezett változások:

1. Vízbázis belső védőterületeinek és védőidomainak átvezetése a település rendezési tervén. **Nem jelent területfelhasználási változást**

2. A Temesvári út és vasút közötti területek szabályozásának felülvizsgálata

Kis mértékű változás Kertvárosias lakó (0,3915 ha) és Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (0,1695 ha) növekmény

3. Kossuth L. út-József Attila u.-Batthyány L. u.-Alkotmány u. által határolt terület **Nem jelent területfelhasználási változást**

4. Katolikus temető bővítése

Kis mértékű változás Kertvárosias lakóból különleges temető (0,3161 ha)

A változások százalékban kifejezve a harmadik tizedes jegynél jelentkeznek, azaz nem mértékadóak.

A **biológiai aktivitásérték nem változik**, egyrészt csak beépítésre szánt területen történik, másrészt a kertvárosias növekmény és csökkenés kioltja egymást, a Gksz terület növekménye pedig mértékét tekintve értelmezhetetlen.

Egyéb, jelentősebb biológiai aktivitásértékű területet a változások nem érintenek.

MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési koncepció

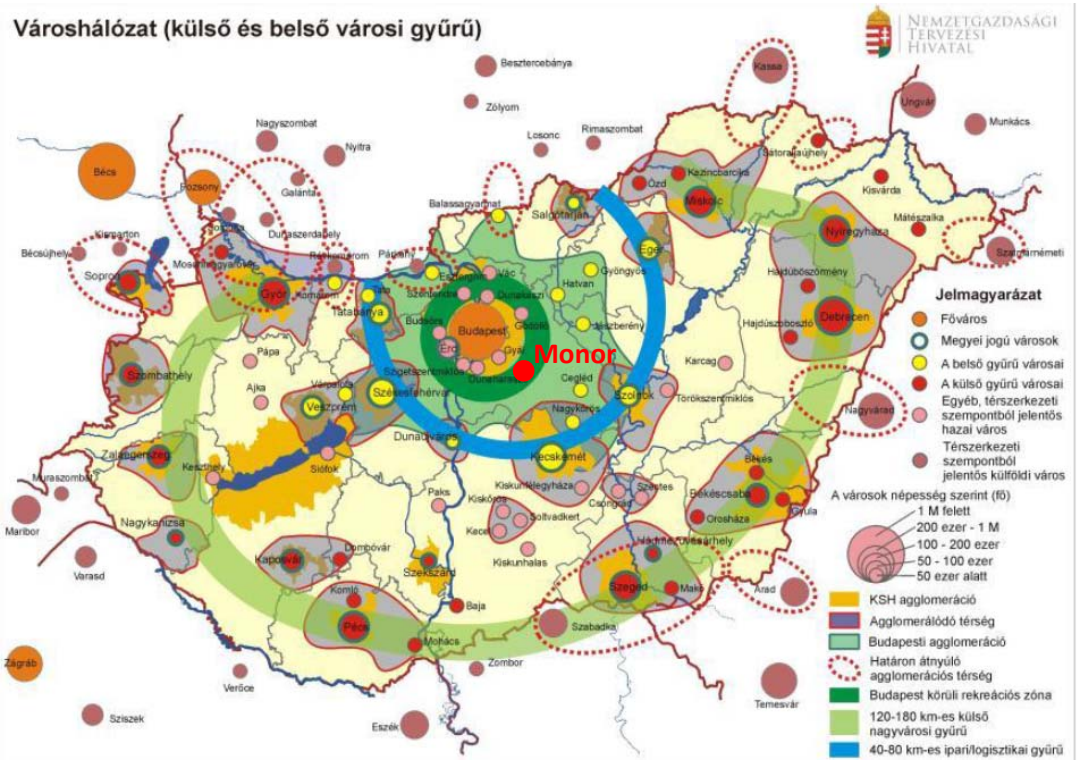
A 2013. január 1-től hatályos, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet alapján a helyzetfeltáró munkarészben szükséges a területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval, valamint a területileg releváns megyei, illetve térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata is a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata mellett.

A Parlament 1/2014. (I. 3.) OGY határozatával elfogadta a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK).

Az új OFTK Monor településsel összefüggésbe hozható alábbi megállapításokat tartalmazza:

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció jövőképet, fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg, valamint kijelöli a 2014-2020-as fejlesztési időszak nemzeti és szakpolitikai súlypontjait.

A magyarországi városhálózati struktúra szerint Monor a Budapesti agglomerációhoz tartozik, Budapest vonzáskörzetében, a főváros körüli rekreációs zónában, illetve annak határán fekszik.



Városhálózati struktúra Magyarországon

(Forrás: OFTK)

„Pest megye és az agglomeráció: a metropolisz térség kohéziójáért

A budapesti agglomeráció kiterjedésében és funkcióiban egyedi világvárosi jelenség hazánkban, sajátos kihívásokkal és lehetőségekkel. Az agglomeráció alapvetően Pest megye északi részén húzódik, de a szomszédos megyékben is található több település, amelyeknek Budapest felé irányuló napi kapcsolatai vannak. Az agglomerációt az európai nagyvárosok közvetlen vonzáskörzetében tapasztalt kihívások jellemzik. Ezek közül kiemelhető az óriási tömegigényeket kiszolgáló közlekedés, amelyet a Budapest felé irányuló és az agglomeráción belüli kapcsolatok nehézségei mellett még a Budapest központú országos közlekedési hálózat átmenő forgalma is terhel. Szintén külön említendő a stratégiailag és térségi szinten kevéssé koordinált fokozódó beépítés és a települések összenövése, melynek eredményeként fenntarthatóságában sérül a területhasználat (ritkul az ökológia-rekreációs hálózat, károsodik a táji és kulturális örökség), a lakó és a termelő-szolgáltató funkciók kedvezőtlenül keverednek, hiányoznak a valós települési központok. Továbbá a térség az ország legkedvezőbb demográfiai adottságú területeként nagy kihívások elé állítja az oktatási-nevelési közszolgáltatásokat. Az agglomerációs kihívások eredményes kezelése csak a települési és a megyei szereplők koordinált együttműködésében képzelhető el.

Pest megyei települése többsége nem tagja az agglomerációnak, de a megye városainak mindegyike csatlakozhat a Budapest üzleti nagytérségének peremén található „belső gyűrű városai" fűzér egyes tagjai körül kialakuló markáns és specializált várostérségi gazdaságfejlesztéshez. Ez elengedhetetlen eleme annak, hogy a metropolisz térség valós gazdasági egységbe forrjon, hogy gazdasági fejlődése több központ köré szerveződjön és kiegyensúlyozottabb, összességében erőteljesebb legyen. Mindez nyilván nem támogathatja az urbanizáció területi kiterjedését, sőt, alapvetően (de nem kizárólagosan) Pest megye egyes térségeiben fejleszthető tovább a népesség-tömörülés rekreációs és egészségügyi igényeit kiszolgáló zöld gyűrű.

Ugyanakkor Pest megye önmagában is egy komplex fejlesztési térség, melynek az agglomerációs és a „belső gyűrű városai" kapcsolódások mellett léteznek önálló fejlesztési igényei, témái is. A városoknak itt is meg kell szervezniük térségük közszolgáltatását, közigazgatását, helyi gazdaságát és e megyében is megtalálható a társadalmi-gazdasági és infrastrukturális szempontból országosan is elmaradott térségek problémaköre. E megyei szintű fejlesztésekkel is foglalkozik Pest megye önálló fejezete az OFTK egyik megyei decentralizált fejezeteként.

Területfejlesztési igények és feladatok - Pest megye

Pozícionálás

Hazánk legnépesebb, legsűrűbben lakott, és legnagyobb gazdasági teljesítményű megyéje. Kelet-Közép-Európa egyik legjobb adottságokkal rendelkező térsége – természeti, térszerkezeti és társadalmi erőforrásai, azok sokszínűsége, a gazdaság diverzitása, a lakosság mobilitása, valamint a közösségek által nyújtott életminőség miatt. Dinamikusan fejlődő városhálózata szerves része a Budapest környezetében fejlődő metropolisztérségnek. Térszerkezete egyedülálló az országban: a Főváros központi szerepe, a centrális hálózati elemek, az M0-ás körgyűrű, a nemzetközi repülőtér jelenléte, a Duna, a kisvárosokkal átszőtt tér nagy fejlődési lehetőséget hordoznak. A további fejlődés, valamint a közép-európai régiós központok – nagytérségi csomópontok – közötti pozícióverseny tekintetében azonban komoly kockázatot jelentenek a megyén belüli területi különbségek növekedése, a peremvidék lemaradása, a külső, valamint belső közlekedési kapcsolatok hiányosságai. A megye gazdasága szorosan összekapcsolódik a Fővárossal – a javak, a tudás, a szakképzett munkaerő kétirányú áramlásával, a vállalkozások, tudásközpontok, intézmények közötti

együttműködéssel. A megyében jelen vannak a gazdaság exportorientált tudás- és technológia-intenzív feldolgozóipari ágazatai, valamint az ezek tevékenységét támogató szolgáltatások is. A gazdaság összteljesítményét különösen a feldolgozóipar, a kereskedelem és logisztika, az információs technológiák, a turisztika, a kulturális- és kreatív ipar határozzák meg. A mezőgazdasági termelés, és az élelmiszer-feldolgozás visszaesése komoly gondot jelent a leszakadó térségekben; a helyi gazdaság teljesítménye jelentősen elmarad a lehetőségektől.

Fejlesztési irányok

- A gazdaság dinamizálása, több lábon álló gazdaságfejlesztés, egyszerre építve a feldolgozóipari- és agrár-tradíciókra, valamint az új iparágak, szolgáltatások fejlesztésére. Befektetés-ösztönzés, a tőkevonzó képesség javítása, az egyes térségek endogén erőforrásaira alapozva. A gazdaság húzótérségek innovációs- és versenyképességének javítása, az M0-ás körgyűrű és a Ferihegyi gazdasági Övezet logisztikai-vállalkozási zónáinak fejlesztése, a megye leszakadó térségeinek gazdasági felzárkóztatására kiemelten építve a KKV szektorra.
- Társadalmi megújulás, a közösségek és a bizalom erősítése, az együttműködések ösztönzése és intézményesítése, a családi értékek előtérbe helyezése, a lakosságának egészségi állapotának javítása, az oktatás intézményi- és tartalmi megújítása, kiemelt figyelmet fordítva a gazdaság igényeire. Területi és társadalmi kohézió, az esélyegyenlőség javítása.
- A térszerkezet fejlesztése és kihangsúlyozása, a metropolisz térség, benne Pest megye hálózatos térstruktúrájának kialakítása, a térség geostratégiai adottságainak jobb kihasználása, a belső közlekedési kapcsolatrendszer fejlesztése kiemelten az elővárosi közlekedés, valamint a térségi központok és vonzáskörzeteinek tekintetében. Tervezett, koordinált térségfejlesztéssel, takarékos területhasználattal a metropolisz régió többi szereplőjével együttműködő, emellett vonzó, kiemelkedő környezeti feltételeket és életminőséget biztosító tér kialakítása."

2. Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció

Pest Megye Önkormányzata 2012 őszére elkészítette a területfejlesztési koncepciót megalapozó helyzetfeltáró dokumentumot, valamint a megye hosszú távú fejlesztési céljait rögzítő Pest Megyei Területfejlesztési Koncepciót, melyet széles körű szakmai- és társadalmi egyeztetés után az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció elfogadását követően 2013. november. 29-i ülésén jóváhagyott Pest megye közgyűlése is.

Az elfogadott Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció - a jogszabályokkal összhangban - megfogalmazza a megye hosszútávra szóló (14 év) horizontális céljait és átfogó célját, valamint nagytávra és nagytávon túlmutatóra (20-25 év) szóló jövőképét.

Pest Megye Területfejlesztési Koncepciója Monor településsel összefüggésbe hozható alábbi megállapításokat tartalmazza:

„Gateway" – Ráckevei kistérség északi része, Gyál, Monor

A térség fejlődését az M0 határozza meg. Az iparterületek, ipari parkok kijelölése ellenére a gyűrű övezetén ne terjeszkedett túl az ipari, kereskedelmi övezet (különösen a Ráckevei

kistérségben), illetve a nem eredményeztek jelentősebb gazdasági növekedést a városközponti területeken (Monor), vagy a főutak (4-es, 51-es mentén)

A térség fejlődése jelenleg Budapest környéki ipari ingatlanfejlesztési övezet – irodaházak, kereskedelmi ingatlanok, komplex logisztikai projektek – részeként valósul meg. Az M0 déli szektora, vagy a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér egyedülálló adottságot jelent a nagy léptékű fejlesztésekhez. Ez a térség lehet a KAPU. Ennek megfelelően a térséget nagyfokú bizalom övezi; ugyanakkor a várakozások (lakásépítés, ingatlanpiac) és a tényleges gazdasági teljesítmény egyelőre nincsen egyensúlyban.

Monor és térsége	
Általános jellemzők	
Monor és térsége 18 települése lakosainak száma több mint 125 ezer fő. A munkavállalási korú népesség száma 75 ezer fő. A nyilvántartott álláskeresők száma közel 5 ezer fő (4719). Monor kezdetben agártípusú település volt, majd fokozatosan ipari jellegűvé alakult. Meghatározóvá vált a feldolgozóipar. A térség gazdaságára jellemző, hogy jelentős ipartelepítés nem történt az elmúlt években, a munkaerő jelentős része ingázik, elsősorban a fővárosba. Jellemző a feldolgozóipar és a mezőgazdasági termékek feldolgozása.	
Munkaerő-kínálat	Munkaerő-kereslet
Budapest közelsége miatt a térségre a népesség növekedése jellemző. Az idősebb korosztályra az alacsonyabb iskolai végzettség, szakképzetlenség jellemző, a kitelepülő fiatalabb generációra pedig a középfokú, vagy magasabb iskolai végzettség a jellemző.	A munkáltatóktól érkező jelzések alapján a térségben a következő szakmák a legkeresettebbek: bolti eladó, árukiadó, tehergépkocsi vezető, fodrász, targoncavezető, villamos berendezés szerelő, könyvelő, recepciós, takarító.
Jelentősebb foglalkoztatók	
A munkáltatók többsége egyéni vállalkozó. Az elmúlt években megindult külföldi tőkebeáramlás a térségen belül is érezteti hatását, elsősorban a középvállalkozások telepedtek meg, de a vecsési Market Central bevásároló központ megvalósulásával megjelent a nagyvállalkozói tőkebefektetés is. A térség foglalkoztatási helyzetén javíthat a további logisztikai központok építése és az atipikus foglalkoztatás terjedése is. Megtalálható azonban a térségben több olyan munkáltató is, aki 5 fő felett foglalkoztat munkavállalókat. Ilyen pl.: a sülysápi székhelyű Jászplasztik Kft., ahol 84 fő van alkalmazásban és akkumulátor-gyártással foglalkoznak; Pilisen a Vasanferr Kft-nél 83 fő dolgozik, profiljuk a fémszerkezet gyártása; Üllőn a Civil	

Monor és térsége átalakulóban van, több középvállalkozással és jelentős számú kisvállalkozással

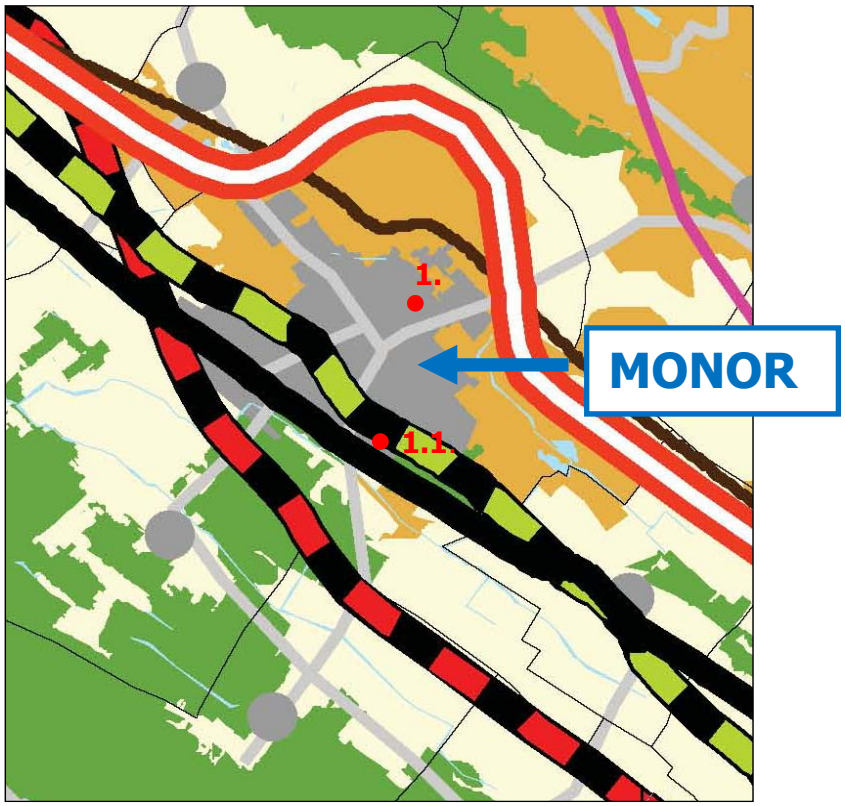
Monor és térsége
Nonprofit Kft-nél 440 fő dolgozik, javarészt megváltozott munkaképességűek. További 100 fő feletti munkavállalókat foglalkoztatók a térségben: Rossmann Kft., Csemege-Match Zrt., Profi Magyarország Zrt. A mezőgazdaságból élő egyéni vállalkozók és gazdasági társulások száma alacsony, az őstermelők száma viszont magas.

Monor és térsége átalakulóban van, több középvállalkozással és jelentős számú kisvállalkozással

3. Az Országos Településrendezési Terv (OTrT)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (továbbiakban: OTrT törvény) az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor, a 2008. évi L. törvényt az Országgyűlés 2008. június 9.-i ülésén fogadta el. Az OTrT törvény 29. §-a úgy rendelkezett, hogy a terv felülvizsgálatát legalább 5 évente el kell végezni. Ennek megfelelően a törvény soron következő módosítása 2013-ban megtörtént: az Országgyűlés a módosító javaslatot a CCXXIX. törvénnyel 2013. december 9-én elfogadta, a törvény 2014. január 1-jén hatályba lépett.

A módosított Országos Településrendezési Terv Monor városra vonatkozó meghatározásai, országos övezetei az alábbiakban foglalhatók össze.



2. számú melléklet

Részlet az Ország Szerkezeti Tervéből a szóban forgó tervezési területek jelölésével

(Határozati javaslatban szereplő jelölés szerinti számozás!)

A törvény 2. számú rajzi melléklete, az Ország Szerkezeti Terve szerint Monor város területe:

- települési térség,
- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- yízgazdálkodási térség

területfelhasználási kategóriákra osztható.

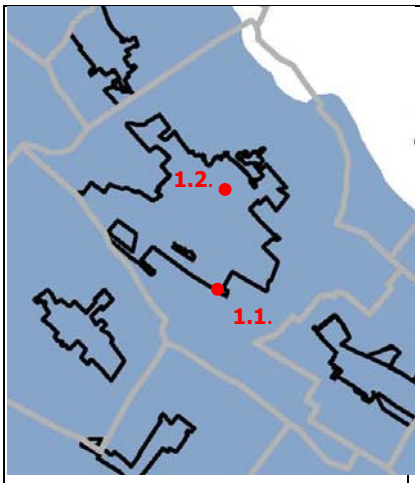
A tervezési területek a települési térség területére esnek.

A tervezési területeket nem érintik az országos infrastruktúra-hálózatok, egyedi építmények, országos közúthálózat gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak és az országos törzshálózati vasúti pályák sem.

		Monor város területének érintettsége	1.1. számú terület érintettsége	1.2. számú terület érintettsége
	OTrT Országos övezetek			
3/1	Országos ökológiai hálózat övezete	+	-	-
3/2	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	-	-
3/3	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	-	-
3/4	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	+	-	-
3/5	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	+	-	-
3/6	Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete	-	-	-
3/7	Országos vízminőség-védelmi terület övezete	+	+	+
3/8	Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	-	-	-
3/9	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	-	-	-

3/7. számú melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

- az övezet Monor teljes közigazgatási területét érinti, így a tervezési területeket is érinti	**15. §** (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

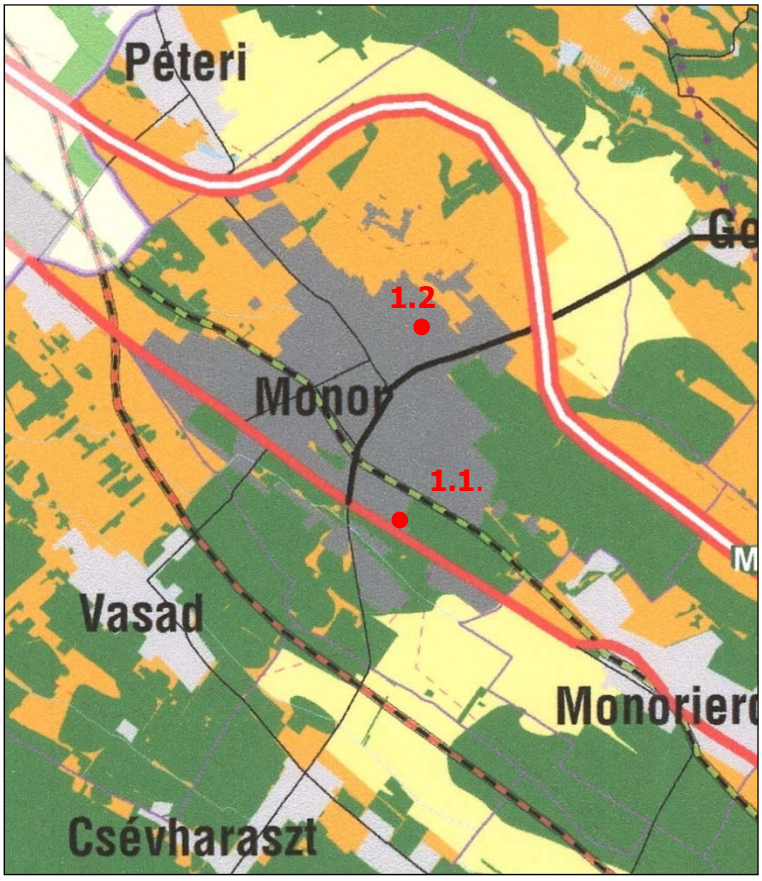
	(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. A településrendezési tervekben a vízvédelemmel érintett területek, Monor Térségi Vízmű vízbázis belső védőövezetei, valamint belső, külső hidrogeológiai „A és hidrogeológiai „B" védőidomai kijelölésre kerültek az elkészült vízbázis-védelmi dokumentáció alapján. (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. A település területén jelenleg sem folyik bányászati tevékenység és nem is tervezett.

A tervezett területfelhasználás változások (1.1. és 1.2.) fentiek alapján összhangban vannak az Országos Területrendezési Tervvel.

4. A Pest Megyei Településrendezési Terv (PMTrT)

Monor közigazgatási területe a megyei Térségi Szerkezeti Terv szerint:

- városias települési térség
- mezőgazdasági térség
- vegyes területfelhasználású térség
- erdőgazdálkodási térség



Részlet a PMTrT Térségi Szerkezeti Tervéből a szóban forgó tervezési területek jelölésével

(Határozati javaslatban szereplő jelölés szerinti számozás!)

A község településrendezési eszközeinek módosítása jelen településrendezési eljárásban Monor belterületét, illetve beépítésre szánt területét, a települési térség területét érinti. A településrendezési eljárásban új beépítésre szánt terület kijelölése a települési térségen kívül nem tervezett, a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó területi mérlegben (PMTrT 1.15. melléklet) változás nem történik.

1.15. melléklet <u>Területi mérleg</u>

	Település	**Térségi területfelhasználási kategória**	**hektár**	**%**
256.	Monor	Városias települési térség	1299,27	27,77
257.	Monor	Vegyes területfelhasználású térség	1261,48	26,97
258.	Monor	Erdőgazdálkodási térség	1394,17	29,80
259.	Monor	Mezőgazdasági térség	723,12	15,46
260.	Monor	Számított területe összesen	4678,04	100

1.16. melléklet <u>Pest megye településeinek térségi övezetek általi érintettsége</u>

51. Monor	település	Magterület övezete	Ökológiai folyosó övezete	Puffer terület övezete	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	Világörökség és világörökség-várományos terület	Történeti települési terület övezete	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi	Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület	Nagyvízi meder övezete	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Földtani veszélyforrás területének övezete	Vízeróziónak kitett terület övezete	Széleróziónak kitett terület övezete	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület	Honvédelmi terület övezete
-	3.1. sz. melléklet	x	-	x	x	x	-	-	-	-	-	-	x	x	x	-	x	-	-	x	-	-
	3.1. sz. melléklet							3.4. sz. melléklet *	3.5. sz. melléklet *	3.5. sz. melléklet *	3.6. sz. melléklet *	3.7. sz. melléklet *	3.8. sz. melléklet *	3.9. sz. melléklet *	3.10. sz. melléklet	3.11. sz. melléklet	3.11. sz. melléklet	3.12. sz. melléklet	3.13. sz. melléklet *	3.14. sz. melléklet *	3.15. sz. melléklet	3.15. sz. melléklet

* Az övezetet az OTrT megszüntette

A térségi övezetek nem érintik a szóban forgó tervezési területeket, mivel azok a település belterületén helyezkednek el.

A tervezett területfelhasználás változások (1.1. és 1.2.) fentiek alapján összhangban vannak Pest Megye Területrendezési Tervével.

Jóváhagyott munkarészek

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016. február 18-án megtartott soros, nyílt üléséről.

Tárgy: Előterjesztés a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2004. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról, és a Településszerkezeti Terv módosítása

Előadó: dr. Zsombok László polgármester

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

87/2016. (II. 18.) KT határozat

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta, és a 2011. évi CLXXXIX. törvény szerint, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdése és a 9/B § (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület
1. Monor Város 330/2015. (VI. 18.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az 1. számú melléklet szerint módosítja és az alábbi területfelhasználás változásokat fogadja el;
(rajz: Településszerkezeti Terv módosítás – 1. sz. melléklet)
1.1. A Temesvár út és a vasút közötti területen az út szabályozásának módosítása következtében
- kertvárosias lakóterületbe sorolja át a hrsz 13 327 hrsz telek 1 352 m² és a hrsz 13 323, valamint a hrsz 0298/48 telek összesen 2 563 m² területét.
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja át hrsz 13 331 telek 1 695 m² területét. (2. sz. változás)
1.2. A katolikus temető bővítésére a ravatalozó telkét 6963 hrsz 3 161 m² kertvárosias lakóterületből „különleges temető" területbe sorolja át és csatolja a 6964 hrsz temetőhöz. (4. sz. változás)
2. 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;
3. 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.

Határidő: azonnal
Felelős: dr. Zsombok László polgármester
dr. Urbán Hajnalka jegyző
Gubán Sándor főépítész

K.m.f.

dr. Zsombok László sk.
polgármester

dr. Urbán Hajnalka sk.
jegyző

Csuzi Szabolcs sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Monori Polgármesteri Hivatal * 7 *

Lendvay Endre sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles:

A kivonatot kapja: dr. Zsombok László polgármester
dr. Urbán Hajnalka jegyző
dr. Ugrin Dániel aljegyző
Gubán Sándor főépítész
Képviselő-testületi irattár

Monori Polgármesteri Hivatal * 7 *

A településszerkezeti terv leírásának módosítása

A Településszerkezeti terv Leírásának fejezetei az alábbiak szerint módosulnak:

A. A Temesvár út és a vasút közötti területen az út szabályozásának módosítása következtében

II.4. Az egyes területi egységek jellemző felhasználása
Beépítésre szánt területek
Lakóterületek
Kertvárosias lakóterület
- kertvárosias lakóterületbe tartozik a hrsz 13 327 hrsz telek 1 352 m² és a hrsz 13 323, valamint a hrsz 0298/48 telek összesen 2 563 m² területe.

Gazdasági terület
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe tartozik a hrsz 13 331 telek 1 695 m² területe.

B. A katolikus temető bővítésének következtében

Különleges területek
Különleges-temető
- A katolikus temető bővítésére, a ravatalozó telke 6 963 hrsz 3 161 m² „különleges temető" területbe tartozik és csatolódik a 6 964 hrsz temetőhöz.

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

3/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2004. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2004. (IV. 27.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A Rendelet 1.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

1. § (3) Jelen helyi építési szabályzat csak a jelen rendelet 10. számú mellékletét képező M=1:2000 méretarányú „Monor város - Belterület Szabályozási Terv" c. és M=1:20 000 ma „Monor város - Külterület Övezeti Terv" tervlappal, valamint a 9. számú mellékletét képező az M=1:2000 ma. „Strázsahegy Szabályozási Terv" tervlappal (továbbiakban Szabályozási Terv) együtt érvényes.

2. §

A Rendelet 2.§ (3) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

10. számú melléklet:
„Monor város - Belterület Szabályozási Terv, Külterület Övezeti Terv"

3. §

(1) A Rendelet 46.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„46. § (1) A vegyes terület, ezen belül a településközpont vegyes terület az alábbi építési övezetekbe tartozik.
Jele: **Vt-1, Vt -2, Vt -3, Vt -4, Vt-6, Vt-7, *P-Vt-1 és P-Vt-2 övezeti jel.***"

4. §

(1) A Rendelet 47.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

A településközpont vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai
A Vt -1 jelű építési övezet
47.§

(1) Vt-1 jelű övezetbe a Szabályozási terven így lehatárolt területek tartoznak.
(2) Az építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 500 m2.
(3) Az építési övezet beépítési módja zártsorú.
(4) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 50 %
(5) Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 7,5 m.
(6) A szintterületi mutató 1,8.
(7) Az övezet teljesen közművesített.
(8) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 20%-a.

5. §

A Rendelet 62. §-ának fejezet címében az „SP" szövegrész helyébe a „KsP" szövegrész lép.

6. §

A Rendelet 85/A. §-a az alábbi fejezet címmel egészül ki :

„Különleges beépítésre nem szánt terület – közösségi központ"

7. §

A Rendelet 85/A. § (5) bekezdése hatályon kívül helyezésre kerül.

8. §

A Rendelet 10. mellékletének Belterület Szabályozási Terv 6. sz, 8. sz, 9. sz, 10. sz, 11. sz, 12. sz szelvénye helyébe jelen rendelet 1. mellékletét képező 6. sz, 8. sz, 9. sz, 10. sz, 11. sz, 12. sz szelvény lép.

9. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet 1. sz mellékletét képezik a Belterület Szabályozási Terv módosított, M=1:2000 léptékű, 6. sz, 8. sz, 9. sz, 10. sz, 11. sz, 12. sz szelvényei.

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

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes önkormányzati rendeletek felülvizsgálatáról szóló 15/2015.(X. 5.) önkormányzati rendelete 28. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„28. § (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Monor, Balassi Bálint u. 5257 hrsz. szabályozási tervéről szóló 30/2000. (XII. 22.) önkormányzati rendelet, a Monor sportterület Balassi Bálint utca – Klapka utca – Pozsonyi út – Babits Mihály utca – Jókai Mór utca – Kölcsey Ferenc utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 24/2000. (XI. 30.) önkormányzati rendelet, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2004. (IV. 27.) számú rendelet módosításáról szóló 8/2006. (III. 31.) önkormányzati rendelet, valamint a Monor piactér Kossuth Lajos utca – Forrás utca – 6761 hrsz. és 6781 hrsz. telek (tervezett közterület) határa – Bocskai utca által határolt terület Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2000. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § - 6. §-ai, illetve a 10. § - 16. § -ai. E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Monor piactér Kossuth Lajos utca – Forrás utca – 6761 hrsz. és 6781 hrsz. telek (tervezett közterület) határa – Bocskai utca által határolt terület Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2000. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 7. §-a 50/D. § elnevezéssel, „P-Vt-1 településközpont vegyes terület" fejezet címmel, 8. §-a 50/E. § elnevezéssel, „P-Vt-2 településközpont vegyes terület" fejezet címmel, míg a 9. §-a 50/F. § elnevezéssel, „Az épületek kialakítására vonatkozó szabályok a P-Vt-1 és a P-Vt-2 övezetekben" fejezet címmel kiegészülve, beépül Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2004. (IV. 27.) önkormányzati rendeletébe. A hatályon kívül helyezésre kerülő rendeletek mellékletét képező tervlapok szintén beépülnek Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2004. (IV. 27.) önkormányzati rendelete mellékletébe.

Monor, 2016. február 18.

dr. Zsombok László
polgármester

MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

dr. Urbán Hajnalka
jegyző

Záradék: a rendelet kihirdetése Monor Város honlapjára történő kihelyezéssel 2016. február 26-án megtörtént.

Monor, 2016. február 26.

dr. Zsombok László
polgármester

MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

dr. Urbán Hajnalka
jegyző