

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



Megbízó

Monor Város Önkormányzata
dr. Zsombok László polgármester
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

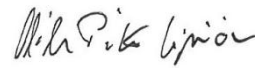
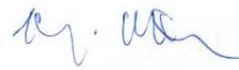
Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Káplár u. 7.
Tel: 06-1-439-0490
Mobil: 06/20-913-8575, 06/70-938-3221
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2017. június
VZM 1328/16
monor_szab_170621.doc



Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Oláh Péter Ciprián okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Ronyecz Zsófia okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés	Tóth Attila okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező K1d-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatárs	Végh Anna településmérnök gyakornok	

TARTALOM

BEVEZETŐ	10
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	13
HATÁROZAT TERVEZET	14
.../2017. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	15
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI	16
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	17
2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	19
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	20
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK	20
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	21
3.2.1. Lakóterület	21
3.2.2. Vegyes terület	22
3.2.3. Gazdasági terület	22
3.2.4. Különleges területek	23
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	24
3.3.1. Közlekedési és közműterület	24
3.3.2. Zöldterület - közkert, közpark	24
3.3.3. Erdőterületek	25
3.3.4. Mezőgazdasági területek	25
3.3.5. Vízgazdálkodási terület	25
3.3.6. Természetközeli terület	25
3.3.7. Különleges beépítésre nem szánt terület	26
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	27
5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	28
5.1. TÁJRENDEZÉS	28
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	28
5.2.1. Országos jelentőségű táji és természeti értékek	28
5.2.2. Helyi jelentőségű táji és természeti értékek	28
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	29
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM	29
6.2. HELYI VÉDELEM	29
6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK	31
7. KÖZLEKEDÉS	32
7.1. TÉRSÉGET ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK	32
7.2. TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAK	32
7.3. TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK	33
7.4. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK	33
7.5. PARKOLÓK	33
7.6. KERÉKPÁRUTAK	33
7.7. GYALOGOS ÚTVONALAK	33
7.8. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	34
8. KÖZMŰELLÁTÁS	35
8.1. VÍZELLÁTÁS	35
8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS	36
8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS	37
8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	38
8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS	38
8.6. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	39
8.7. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	39
9. KÖRNYEZETVÉDELEM	40
9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	40
9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	40

9.3. HULLADÉKKEZELÉS -----	40
9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM -----	41
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK -----	41
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE -----	41
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA -----	42
10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK -----	42
.../2017. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)----	43
.../2017. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG -----	52
.../2017. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----	53
1.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS-----	53
1.2. AZ ORSZÁGOS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK-----	54
1.3. TÉRSÉGI ÖVEZETEK -----	54
1.3.1 Országos övezetek -----	54
1.3.2 Megyei övezetek -----	55
.../2017. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	56
MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2017. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL -----	57
ELSŐ RÉSZ -----	57
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	57
I. FEJEZET -----	57
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	57
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA-----	57
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK -----	57
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA -----	58
4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	58
II. FEJEZET -----	59
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	59
5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	59
III. FEJEZET-----	59
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK -----	59
6. KÖRNYEZETVÉDELEM -----	59
IV. FEJEZET -----	59
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM -----	59
7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK-----	59
V. FEJEZET -----	60
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	60
8. TELEKALAKÍTÁS-----	60
VI. FEJEZET -----	60
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS-----	60
9. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	60
10. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA -----	60
11. VÍZELLÁTÁS -----	60
12. SZENNYVÍZELVEZETÉS-----	61
13. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS -----	61
14. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS -----	61
15. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS -----	61
16. FÖLDGÁZELLÁTÁS -----	62
17. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	62

VII. FEJEZET	62
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	62
18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	62
19. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK	63
20. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL	63
21. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY	63
22. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	64
MÁSODIK RÉSZ	65
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	65
VIII. FEJEZET	65
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	65
23. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	65
24. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	65
25. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	65
26. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	66
27. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	67
28. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	68
29. INTÉZMÉNY TERÜLET	68
30. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	69
31. IPARI TERÜLET	69
32. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	70
33. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET	70
34. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET	70
35. KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET	70
36. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCEFALU	71
37. KÜLÖNLEGES TERÜLET - BORGAZDASÁG	71
38. KÜLÖNLEGES TERÜLET - ÁLLOMÁS	71
39. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ	72
IX. FEJEZET	73
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	73
40. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	73
41. ZÖLDTERÜLET	73
42. VÉDELMI ERDŐTERÜLET	73
43. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET	74
44. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	74
45. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	75
46. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	76
47. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	76
48. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	76
49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ	76
50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KÖZÖSSÉGI KÖZPONT	77
51. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	77
52. KÖZMŰTERÜLET	78
HARMADIK RÉSZ	78
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	78
FÜGGELÉKEK	84
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	87
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	89
1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPEKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT	89
1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE	90
1.2.1. VÁROSSZERKEZET	90
1.2.2. TÁJSZERKEZET	91
1.2.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMÉK	92
1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER	92

1.3.1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	92
1.3.2.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	93
1.4.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK -----	94
1.4.1.	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK -----	94
1.4.2.	KÖZMŰTERÜLETEK -----	94
1.4.3.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	95
1.4.4.	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	99
1.4.5.	EGYÉB KORLÁTOZÁSOK -----	100
1.5.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK -----	100
1.6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA -----	115
2.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA -----	117
2.1.	A TÉRSÉGI TERÜLETTELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	117
2.2.	ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	119
2.3.	MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	123
3.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	127
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	128
	LAKÓTERÜLETEK -----	128
	TELEPÜLÉSKÖZPONT- ÉS INTÉZMÉNY TERÜLETEK -----	128
	GAZDASÁGI TERÜLETEK -----	128
	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK -----	129
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	129
	ERDŐTERÜLETEK -----	129
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK -----	129
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK -----	129
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK -----	129
	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	129
4.	ÖVEZETI RENDSZER -----	130
4.1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	130
4.1.1.	NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LN) -----	130
4.1.2.	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LK) -----	130
4.1.3.	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LKE) -----	132
4.1.4.	FALUSIAS LAKÓTERÜLET (LF) -----	135
4.1.5.	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (VT) -----	136
4.1.6.	INTÉZMÉNYI TERÜLET (VI) -----	138
4.1.7.	KERESKEDELMII, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (GKSZ) -----	139
4.1.8.	IPARI TERÜLET (GIP) -----	140
4.1.9.	KÜLÖNLEGES TERÜLET -----	140
4.2.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	142
4.2.1.	ERDŐTERÜLETEK -----	142
4.2.2.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK -----	142
4.2.3.	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK -----	145
4.2.4.	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK -----	145
4.2.5.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	145
4.2.6.	EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN -----	145
4.3.	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	145
5.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE -----	146
6.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK -----	147
6.1.	A TELEPÜLÉS TÁGABB TÉRSÉGÉNEK KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI -----	147
6.2.	A TELEPÜLÉS BELSŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATA ÉS LÉTESÍTMÉNYEI -----	147
6.2.1.	Csomópontok kialakítása -----	149
6.2.2.	A TELEPÜLÉS FORGALMI VIZSGÁLATA -----	149
6.2.3.	UTAK ÁLLAPOTA -----	150
6.2.4.	KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS -----	150
6.2.5.	Gyalogos és kerékpáros közlekedés -----	151
6.2.6.	Parkolás -----	151
6.3.	ORSZÁGOS KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK -----	151
6.4.	HELYI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK -----	151

7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	157
7.1. VÍZELLÁTÁS	158
7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS	160
7.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM	161
7.4. ENERGIAELLÁTÁS	162
7.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	163
7.6. FÖLDGÁZELLÁTÁS	165
7.7. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG	166
7.8. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	167
7.8.1. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	167
7.8.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	167
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	169
8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	169
8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	169
8.3. HULLADÉKKEZELÉS	169
8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	170
MELLÉKLETEK	171
A. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	173
B. MELLÉKLET: PE/AF/00075-12/2017 SZÁMÚ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY	175
C. MELLÉKLET: A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ÁLLÁSFOGLALÁSA AZ OTRT ÉS A PMTRT ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSÁNAK PONTOSÍTÁSÁRÓL	182
D. MELLÉKLET: MAGGYÁRKERT TERÜLETÉRE KÉSZÍTETT SZAKVÉLEMÉNY ÉS GEODÉZIA	183
E. MELLÉKLET: A SZŐLŐ TERMŐHELY KATASZTERBŐL KIVONÁSRA TERVEZETT TERÜLETEK HELYRAJZI SZÁMAI	187

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Monor város hatályos településszerkezeti terve 2003-ban, helyi építési szabályzata 2004-ben került jóváhagyásra. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.).

Fenti előzményeket követően a város önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. (A településrendezési eszközökkel párhuzamosan készült 2017. áprilisban elfogadott településfejlesztési koncepció felülvizsgálata is, melyet az önkormányzat megbízásából a Pro Regio Nonprofit Közhasznú Kft. készített.)

A KÉSZÜLŐ TERVEK

A **megalapozó vizsgálat** munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek, a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a hatályos terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának vizsgálata alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése.

A következő terv(fázis) a **településszerkezeti terv (TSZT)**, amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A következő terv(fázis) a **helyi építési szabályzat (HÉSZ)**. A helyi építési szabályzat az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel - a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ a településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg - a helyi sajátosságokat figyelembe véve - az építés rendjét, melynek a mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek a település teljes közigazgatási területére vonatkozó felülvizsgálata, s egységes szerkezetbe foglalása;
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat kidolgozása, egységes szerkezetbe foglalása;
- a készülő településfejlesztési koncepció céljainak településrendezési eszközökben történő érvényesítése;
- a településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása.

A készülő tervek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően készülnek.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településszerkezeti terv a - külön eljárásban készülő - településfejlesztési koncepció alapján készül, ezért csak a koncepcióról szóló döntés után készülhet, kerülhet elfogadásra. A **településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (településrendezési eszközök)** egy időben készül, azok egyeztetési eljárása is egy eljárásban történik. A településrendezési eszközök egyeztetése **teljes eljárás** szerint zajlik.

A településrendezési eszközöket (TSZT, HÉSZ) a polgármester egyezteti az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és település önkormányzatokkal, valamint a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel. Az önkormányzat a 450/2013. (XI.14.) számú testületi határozatában döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, amelynek során meghatározta:

- az egyeztetésben résztvevők (a partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- az elfogadott hatályba lépő településrendezési eszközök nyilvánosságát, lakossági közzétételét biztosító intézkedéseket.

A polgármester a településrendezési eszközökről **előzetes tájékoztatót küldött** az érintett államigazgatási szerveknek, területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel.

Az előzetes tájékoztató átvételétől számított 21 napon belül, az abban foglalt önkormányzati szándékokkal kapcsolatban az érintett területi, települési önkormányzat tájékoztatást adott a településrendezési eszközök készítését befolyásoló terveiről, észrevételeket tett, az államigazgatási szervek pedig

- ismertették – a hatáskörükbe tartozó kérdésekben – a településre vonatkozó jogszabályon alapuló követelményeit és a tartalmi követelményekkel kapcsolatos elvárásait, a települést érintő ágazati elhatározásokat,
- nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni,
- teljesítették adatszolgáltatási kötelezettségüket, és
- felhasználásra biztosították a rendezési eszközök készítéséhez szükséges adatokat.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési szakaszra előkészített anyaga, melyet az Önkormányzat előzetesen elfogadott, s a véleményezésre alkalmasnak találta.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZAT TERVEZET

Monor város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017. (...) Kt. számú határozata
Monor város településszerkezeti tervének megállapításáról

Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Monor város Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

- a) 1. melléklete szerkezeti terv leírása,
- b) 2. melléklete változások (beavatkozások és ütemezések),
- c) 3. melléklete területi mérleg,
- d) 4. melléklete területrendezési tervvel való összhang igazolása,
- e) 5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
- f) 6. melléklete a szerkezeti tervlap.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Monor város Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 328/2003. (IX. 11.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: dr. Zsombok László polgármester

Monor, 2017.

**.../2017. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV
LEÍRÁSA**

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága (a tervlapon) ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem biztosít, e területek beépítése a fejlesztési elképzelések tisztázását követően, s egyéb - az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése esetén indulhat csak meg.
3. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

Monor város településszerkezeti tervének alapját a többször módosított 328/2003. (IX.11.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változással érintett területek e tervhez képest jelennek meg változásként jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

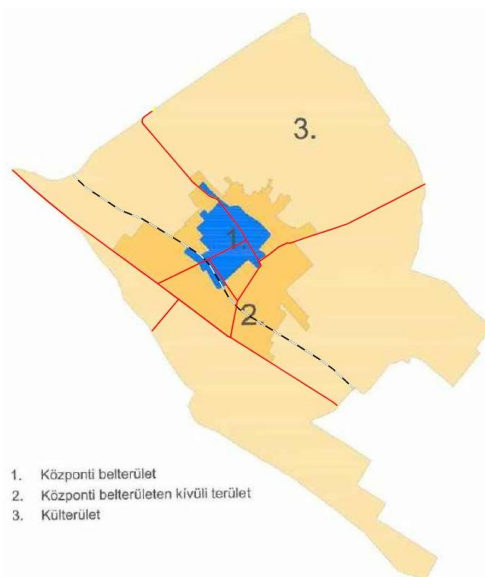
Monor településszerkezetét jelentős mértékben meghatározza az Alföld és a Monor-Irsai-dombság határán való elhelyezkedése, természeti adottságai. A település eredetileg a Pesti hordalékkúp-síkság és a Pilisi-Alpári-homokhát határán helyezkedett el, a Monor-Irsai dombság déli lejtőire tradicionálisan csak a város szőlőterületei és kertjei húzódtak föl - mára a város lakóterületei is ebbe az irányba terjeszkedtek.

A domborzati viszonyok mellett jelentős településszerkezeti formáló hatással bírnak a közlekedési infrastruktúra vonalas elemei. A Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal meghatározó tagoló tényező a település szerkezetében. A településközponttól távolabb, a lakóterületek szegélyén áthaladó 4. sz. főút periférikus elhelyezkedése miatt a településszövet kialakításában nem játszott hangsúlyos szerepet, ugyanakkor déli irányból a település továbbfejlődésének gátját jelenti.

A város központi magja a Kossuth Lajos utca tengelye (az Ady Endre utca és József Attila utca közötti szakaszon), illetve a Petőfi Sándor utcának a Kossuth és a Dózsa utcák közötti része. A város legfontosabb intézményei, illetve a kereskedelmi és szolgáltató funkciók is ezen a területen koncentrálódnak. A városmag az Ady Endre, illetve a Petőfi Sándor utcák mentén a vasút irányába, a Kossuth utca mentén pedig nyugati irányban terjed. A központi területeken kívüli lakóterületek kisebb lokális alközpontokkal rendelkeznek. A települési jelentőségű funkcióiból következően a vasútállomás környezetére, illetve a sportpálya környékére jellemző a funkciószűrűsödés.

Monor legfőbb közlekedési tengelyeit a 4-es főút, emellett a Péteri és Monorierdő felé kapcsolatot biztosító Kossuth Lajos utca, a 4-es főutat és a városközpontot összekötő Ady Endre utca, a városközponttól a 4-es főúton keresztül Csévharaszt felé vezető Kistói, majd Csévharaszi út, valamint a Gomba felé összeköttetést biztosító József Attila utca alkotják.

Monor szerkezetileg három városrésze osztható:
Városközpont, Kertváros, Külterület (ld. ITS),
melyből a Városközpont és a Kertváros
városrészek alkotják a város belterületét.



Monor lehatárolt városrészei

(Forrás: Monor ITS megalapozó vizsgálat, Pro Régió Kft.)

VÁROSKÖZPONT

A városrészt a Kistói út - Dózsa György utca - Mátyás Király utca - Móricz Zsigmond utca 45. sz.-ig - Pósa Lajos utca 55-től - Nádas utca - Gém utca - Madách Imre utca - Forgách utca - Vasúti árok - Zrínyi utca - Jókai utca - Klapka utca - Pozsonyi utca - Kassai utca - Balassi Bálint utca - Lócsei utca - Zólyom utca - Mátra utca - Péteri út - Holdsugár utca - Kinizsi utca - Munkácsy utca - Liliom utca - Bocskai utca - Dobó István utca - József Attila utca - Kossuth Lajos utcák határolják.

A város és a városrész tengelye a Kossuth Lajos utca, ebből ágaznak le a városrészt feltáró utak. A központi mag gyalogos közlekedést prioritizáló kialakítása és a funkciószűrűség erősíti a városmag domináns szerepét. A Kossuth Lajos, Ady Endre, József Attila és Kistói utcák nem csak a városrész, de a település szerkezetét is meghatározó utak, melyekre felfűzve húzódnak a városrész lakóutcái. A városrész lakóutcái közel szabályos ortogonális rendszerben építik fel a városszövetet.

KERTVÁROS

A városrészt a Központi belterületen kívül eső belterület alkotja.

A városrész a városközpontot veszi körül. A területet délről a 4. sz. főút határolja. A városrész koncentrikus helyzetéből adódóan önálló központtal nem rendelkezik. A városrész szerkezetét meghatározó elemek közül a 4-es főút, a Kistói út, az Ady Endre és József Attila utcák a legfontosabbak, illetve az utcaszerkezet kialakulását a városrész északi felében a Lapos-hegy domborzati viszonyai, délen a Kis-tó területe, illetve a kisebb vízfolyások és mélyfekvésű területek is befolyásolták.

A kertváros szabályos utcaszerkezettel rendelkezik: az itt elhelyezkedő tömbök többségének utcaszerkezete, telekkiosztása szabályos. Ezekben a viszonylag újonnan kialakult tömbökben az utcahálózat kiosztását a sík terület nem befolyásolta, az utcák vezetése a belsőbb területek hagyományosan kialakult utcaszerkezetéhez, valamint a vízrajzi és domborzati adottságokhoz igazodott.

KÜLTERÜLET

Monoron a kialakult tájhasználat a domborzati és a vízrajzi adottságokhoz igazodik: a sík, jó minőségű termőföldeken a szántó az uralkodó területhasználat. A külterületen elszórt foltokban erdőterületek fekszenek, amelyek közül a közlekedési területek és a csatornák mentén húzódó erdők védelmi funkciót, a fennmaradók főként gazdasági rendeltetést töltenek be. A Strázsahegyen és Száraz-hegyen a legnagyobb arányban a szőlőterületek vannak jelen, emellett elszórtan egy-egy gyeptolt és nádas is a tájszerkezet mozaikosságát segíti elő. A külterületen elszórva számos lakott és felhagyott tanya található, valamint mezőgazdasági és egyéb gazdasági telephelyek is fekszenek, főként a közlekedési területek mentén, illetve a belterülethez csatlakozva.

A település tájszerkezetét a mesterséges tájszerkezeti elemek is nagyban befolyásolják: a külterületet csatornák hálózata szövi át, amelyek részben a belterületre is benyúlnak. A vízfolyások mellett közlekedési infrastruktúra elemek is szabdalják a monori tájat, amelyek közül a tervezett M4 gyorsforgalmi út, a 4. sz. főút és a vasút nyugat-keleti irányban, az egyéb - szomszédos településekkel kapcsolatot képző - összekötő utak pedig mind a négy égtáj irányába futnak.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 4. sz. Budapest-Debrecen-Záhony főút;
- 3111 j. Ecser-Monor összekötő út (Péteri út);
- 3112 j. Monor-Tápiószele összekötő út (Gombai út);
- 4605 j. Monor-Dánszentmiklós összekötő út (Vasadi út);
- 46102 j. Monor-Csévharaszt összekötő út (Csévharashti út);
- Monor - Monorierdő helyi út;
- MÁV 100 a sz. vasúti fővonal (Budapest-Cegléd-Szolnok);
- Hajdúszoboszló-Vecsés nagy nyomású gázvezeték;
- Gyáli 1. sz. főcsatorna;
- Monori 24. sz. csatorna;
- Monori 241. sz. csatorna.

Tervezett vonalas szerkezeti elemek:

- M4 gyorsforgalmi út;
- Liszt Ferenc repülőtérre vezető gyorsvasút.

Szerkezeti jelentőségű funkcionális és területhasználati egységek:

- belterületi városrészek lakóterületi túlsúlya;
- településközpont területek a Kossuth Lajos utca mentén;
- a városrészekben elszórtan elhelyezkedő intézményi területek;
- gazdasági területek a 4-es főút, a Péteri út és a Gombai út mentén (tervezett M4 gyorsforgalmi út csomópontjai mellett);
- általános mezőgazdasági területek túlsúlya a külterületen;
- elszórt erdőfoltok a közigazgatási területen;
- szőlőterületek a Strázsahegyen és a Száraz-hegyen;
- Hegyessy-tanyák a belterületről délre;
- elszórt természetközeli területek.

2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. Jókai utca nyugati vége;
2. Napsugár és Csokonai utca környéke;
3. Gyáli 1. sz. csatorna menti területek az Acsádi úttól nyugatra;
4. A temető és a Strázsahegy közötti területek;
5. Malomhegy utca környéke;
6. A József Attila utca menti területek;
7. A Kapisztrán utcától keletre eső területek;
8. Az egykori vásártér és a Rákosi Jenő utcától keletre eső területek;
9. Kossuth Lajos utca keleti végén lévő terület.



3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közmű-vesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Ln	Nagyvárosias lakóterület	3,0	teljes
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,0	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	2,4	teljes
Vi	Intézményi terület	2,0	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,5	részleges
Gip	Ipari terület	1,2	részleges
Különleges terület			
K-Sp	Sportterület	0,3	részleges
K-Lsp	Lovassport terület	1,0	részleges
K-Rek	Rekreációs terület	1,0	részleges
K-P	Pincefalu terület	0,2	hiányos
K-Bg	Borgazdaság terület	0,4	részleges
K-All	Állomás terület	0,6	teljes
K-Szt	Szennyvíztisztító területe	0,5	részleges
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
Köu	Közúti közlekedési terület		
Kök	Kötőpályás közlekedési terület		
Köm	Közmű terület		
Zöldterület			
Zkk	Közkert		
Zkp	Közpark		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Eg	Gazdasági erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Természetközeli terület			
Tk	Természetközeli terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-T	Temető		
Kb-Kk	Közösségi központ		

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a Pozsonyi úti lakótelep és az ehhez tartozó garázssor a sportpálya mellett, a Balassi Bálint utcában elhelyezkedő Balassi lakópark, továbbá a Németh Ágoston utcában és a Kiss Ernő utcában elhelyezett szalagházak.

3.2.1.2. Kisvárosias lakóterület (Lk)

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Monor területén kisvárosias lakóterületek közé tartoznak a településközpontban a Kossuth utca menti tömbök vegyes és kertvárosias területei közé ékelődő lakóterületei, az Ady Endre utca tengelyére felfűződő, valamint a Petőfi Sándor utca környezetében elhelyezkedő lakóterületek. Kisvárosias lakóterületbe tartoznak ezek mellett a Balassi és Zólyomi utcában elhelyezkedő társasházak lakóterületek, a vasútállomás környékén található intenzívebben beépült lakóterületek, valamint a Nemzetőr utcában és a Tabán területén sűrűn beépült területek.

Beépítésre szánt, nem beépített kisvárosias lakóterület:

- a Maggyárkert területe (Murányi utca)

3.2.1.3. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a város lakóterületeinek túlnyomó része. A meglévő lakóterületeken mintegy 300 üres telek, valamint további távlati fejlesztési terület található, melyek lakóterületi tartalékot jelentenek.

A településmagtól elkülönülve a közigazgatási terület nyugati határán található Hosszúberek Monori része szintén kertvárosias lakóterület.

Beépítésre szánt, nem beépített kertvárosias lakóterület:

- az egykori Maggyár területe a vasút mellett,
- a Kossuth utca és Irányi utcák közötti egykori vásártér területe,
- a Fiumei utca és a Pilisi utcák keleti végénél kijelölt lakóterület,
- a Kisfaludy és Kossuth utcák között, a település keleti szegélyén kijelölt lakóterületek,
- a Halas utca keleti részén, a vasút és a Temesvári utca között kijelölt lakóterületek,
- a Zólyom utca- Mátra utca - Késmárk utca által határolt lakóterület,
- Bacchus tér és temető között elhelyezkedő lakóterületek északi része,
- Strázahegytől délre, a Gyáli főcsatorna mellett kijelölt lakóterületek (Napsugár és Holdsugár utca, valamint a Székely Bertalan köz folytatásaként).

Távlati fejlesztési kertvárosias lakóterület:

- a Csokonai utca és a 10960/7 hrsz-ú csatorna között kijelölt lakóterületek.

3.2.1.4. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Monor területén falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak:

- a város keleti szegélyén a Kossuth Lajos utca két oldalán elhelyezkedő lakóterületek,
- a Hegyessytanyák egy része a Csévharashti út mentén, valamint a Nyerges-fogadó mellett,
- A Kistói út - Aradi utca - Blaha Lujza utca - Ybl Miklós utca - 4-es főút által határolt lakótömb területe.

Beépítésre szánt, nem beépített falusias lakóterület:

- a Téglagyári pincék és a temető között elhelyezkedő lakóterületek.

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A településközpont területeken a lakó-, intézményi- illetve a kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek egyaránt jellemzők.

Monor területén településközpont terület területfelhasználási egységbe tartoznak:

- a településközpont területén a Kossuth Lajos és Ady Endre utca tengelyére felfűződő vegyes területek illetve a Petőfi utca és Széchenyi utca csomópontjának környezete.

Az alközpontok területei:

- a Móricz Zsigmond utca vasútállomáshoz közeli szakasza,
- a Holdsugár utca - Kinizsi utca - Péteri utca által határolt tömb vegyes területei,
- a Kistói út és a Ceglédi út csomópontja körüli területek,
- az Ady Endre utca és a vasút csomópontjában elhelyezkedő vegyes területek.

Beépítésre szánt, nem beépített településközpont terület:

- a József Attila utca északi részén fekvő vegyes terület,
- a Lőcsei, Zólyomi, Beáta és Balassi Bálint utcák által határolt terület,
- a Somogyi Béla és Krúdy Gyula utca kereszteződésénél található vegyes terület.

3.2.2.2. Intézmény terület (Vi)

A terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Intézmény terület területfelhasználási egységbe tartoznak a település azon igazgatási, oktatási, szociális és hitéleti intézményei, melyek önállóan helyezkednek el a lakóterületi környezeten belül.

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási egységbe tartoznak:

- a Péteri út mentén, a lakóterületek szomszédságában fekvő gazdasági területek,
- a József Attila utca nyugati oldalán elhelyezkedő Volán telep és környéke,
- a Kossuth Lajos utca keleti végén, az utca két oldalán elhelyezkedő gazdasági területek,
- a város délkeleti részén, a 4. sz. főút és a Temesvári utca között elhelyezkedő gazdasági területek,
- a 4. sz. főút - Vasadi út kereszteződésében elhelyezkedő gazdasági terület északi része,
- a 4. sz. főút nyugati részén, az út déli oldalán fekvő gazdasági terület egy része,
- az Ipar utca mentén elhelyezkedő gazdasági területek,
- a sportpálya és a Jókai Mór utca között elhelyezkedő gazdasági területek,
- az Ady Endre utcai vasúti átjáró mellett elhelyezkedő betonüzem területe,
- a Mikszáth Kálmán utca és Liliom utca sarkán elhelyezkedő gazdasági terület,
- a Kisfaludy utca keleti végén elhelyezkedő gazdasági terület,
- a Hegyessytanya sor közé ékelődött bútörüzem.

Beépítésre szánt, nem beépített kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a tervezett M4 gyorsforgalmi út péteri és gombai csomópontja melletti fekvő gazdasági területek,
- a 4. sz. főút déli oldalán, a monorierdői településhatáron kijelölt gazdasági terület,
- a 4. sz. főút északi oldalán, a belterület nyugati határában kijelölt gazdasági területek,
- a 4. sz. főút - Vasadi út kereszteződésében elhelyezkedő gazdasági terület déli része,
- a József Attila utca keleti oldalán, a Monori (24.)-csatorna északi oldalán elhelyezkedő terület,
- a Bacchus tértől északra, a Bajcsy-Zsilinszky utca két oldalán elhelyezkedő gazdasági területek,
- a Vágóhídi pincék keleti és déli oldalán elhelyezkedő gazdasági területek,
- a Pedagógusföldek területén kijelölt gazdasági területek.

3.2.3.2. Ipari terület (Gip)

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Ipari területfelhasználási egységbe tartoznak:

- a József Attila utca végében, az utca keleti oldalán elhelyezkedő ipari területek,
- a Monorierdő határában elhelyezkedő vágóhíd és gyártóüzem területe.

Beépítésre szánt, nem beépített kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a tervezett M4 gyorsforgalmi út gombai csomópontja mellett, a Gombai út déli oldalán elhelyezkedő területek.

3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és besorolását a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

3.2.4.1. Különleges terület - sportterület (K-Sp)

A terület elsősorban a sportolás, rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges sportterület területfelhasználási egységbe tartozik a paplaposi golfpálya és a Balassi Bálint utcai sporttelep területe.

Beépítésre szánt, nem beépített különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület:

- a vasút déli oldalán, a Forgách utcában található sportterület.

3.2.4.2. Különleges terület - Lovassport terület (K-Lsp)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.

Különleges lovassport terület területfelhasználási egységbe tartozik a Monori (24.)-csatorna mellett fekvő Nyerges Hotel területe.

3.2.4.3. Különleges terület - rekreációs terület (K-Rek)

A terület elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális rendeltetésű építmények, valamint mezőgazdasági termelés, -tárolás, -feldolgozás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - rekreációs terület területfelhasználási egységbe tartozik a belterülettől keletre, Monorierdő határában fekvő terület.

3.2.4.4. Különleges terület - pincefalu terület (K-P)

A terület elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - pincefalu területbe tartoznak a Strázsa-hegyi pincefalu magterületei (beleértve a Téglagyári pincéket is), valamint a Vágóhídi pincék területe, illetve a Bacchus tértől délre eső kisebb pincesor.

3.2.4.5. Különleges terület - borgazdaság terület (K-Bg)

A terület elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági, valamint az ezt kiszolgáló vendéglátó, szolgáltató, idegenforgalmi rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

A Strázsahegyen, az egykori Kele-pince (ma Cimborá Borház) területe, valamint a Téglagyári pincéktől nyugatra fekvő borászati terület tartozik különleges terület - borgazdaság terület területfelhasználási egységbe.

3.2.4.6. Különleges terület - állomás terület (K-Áll)

A terület a vasútállomás, autóbusz pályaudvar építményei, valamint egyéb, az intermodális csomópontot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - állomás terület területfelhasználási egységbe került a vasúttól délre a Gém utca menti terület.

3.2.4.7. Különleges terület - szennyvíztisztító területe (K-Szt)

A terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

A belterület nyugati oldalán, a Gyáli (1.) csatorna mellett fekvő szennyvíztisztító tartozik e terület-felhasználási egységbe.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet, a közmű infrastruktúra elemek ismertetését a 8. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe tartozik:

- az országos főutak és mellékutak területe
- gyűjtőutak területe

3.3.1.2. Kötőtpályás közlekedési terület (Kök)

Kötőtpályás közlekedési terület területfelhasználási egységbe tartozik:

- a vasútvonal területe

3.3.1.3. Közmű terület (Köm)

Közmű terület területfelhasználási egységbe tartozik a települési közműlétesítmények területe:

- a 4. sz. főút déli oldalán elhelyezkedő transzformátor állomás
- a 4. sz. főút és a 46102 j. Monor-Csévharaszt bekötő út találkozásánál fekvő vízmű terület
- a Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában elhelyezkedő vízmű területe
- a Gombai út (3112. j. összekötő út) keleti oldalán fekvő gázátadó állomás területe
- a péteri településhatáron kijelölt szennyvíziszaplerakó
- a 46102 j. Monor-Csévharaszt bekötő út nyugati oldalán fekvő vízmű terület
- a 46102 j. Monor-Csévharaszt bekötő úttól keletre fekvő vízmű terület

3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kapcsolódást szolgálja. A zöldterület a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Közkert területfelhasználási egységbe tartoznak a város alábbi közkertjei:

- Gera park,
- a Balassi Bálint utca elején, a szakorvosi rendelőintézet két oldalán fekvő zöldterület,
- a Péteri út nyugati végén, a Mátra utca - Tátra utca által közrefogott zöldterület,
- a Turner Ferenc utca - Martinovics Ignác utca találkozásánál fekvő zöldterület,
- a belterület délkeleti részén, a Tó utcában kijelölt közkert.

3.3.2.2. Közpark (Zkp)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Közpark területfelhasználási egységbe tartoznak a város alábbi közparkjai:

- a Tavas park a Páskom utca - Veres Pálné utca - Kistói út által határolt területen,
- a Bacchus tér a Bajcsy-Zsilinszky utca északi végén,
- a Krúdy Gyula utca és a Vörösmarty utca között fekvő területen kijelölt közpark,
- a Halas utca és a vasút közötti területen kijelölt közpark,
- a vásártértől délre, a Dózsa György utcában kijelölt közpark,
- a Strázsahegyen a Szent Orbán téren kijelölt közpark.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe tartoznak a főként a vasút és a 4. sz. főút mentén húzódó erdőfoltok, amelyeknek egyrészt talaj- és természetvédelmi szerepük van, másrészt a közlekedési infrastruktúra elemek, közmű területek környezeti elemekre gyakorolt hatásának mérséklésében, a település lakott területeinek védelmében van szerepük.

3.3.3.2. Gazdasági erdőterületek (Eg)

Gazdasági erdőterületen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása, a terület az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

Gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe tartoznak a közigazgatási területen elszórtan fekvő erdőfoltok, amelyeknek elsősorban faanyagtermelő szerepük van.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, amelyek a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgálnak.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik a Strázsahegy túlnyomó része.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik Monor külterületének azon része, ahol mezőgazdasági művelés folyik (szántó- és szőlőterületek, gyümölcsösök), illetve ahol kaszálással, legeltetéssel hasznosított gyepek fekszenek a belterület körül mind a négy égtáj irányába.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe.

Vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe tartozik a Gyáli 1., a Gyáli 24. és a Monori 241. sz. csatorna területe.

3.3.6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli területek azok, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken a természeteshez közelítő állapot jött létre.

Természetközeli terület területfelhasználási egységbe tartozik a közigazgatási terület nyugati részén fekvő, ökológiailag különösen értékes két nádas területe.

3.3.7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.7.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület (Kb-T)

A terület a temetkezés épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület területfelhasználási egységbe tartozik a város katolikus és református temetője, mely a Bajcsy-Zsilinszky u. két oldalán helyezkedik el.

3.3.7.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ (Kb-Kk)

A terület elsősorban a hagyományos szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos oktatási és bemutató, valamint turisztikai rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ területfelhasználási egységbe tartozik a Strázsahegyen a Téglagyári pincéktől keletre elhelyezkedő terület.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Monoron a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi **zöldterületek**
- a Tavas park területén fekvő **Kis-tó**
- **közlekedési területek zöldfelületi részei**
- magas zöldfelületi arányú **intézményterületek, különleges területek** (temető területe, sportpálya területe, tempolmkertek)
- belterületi magas zöldfelületi arányú **lakókertek**
- külterületi (közlekedési infrastruktúra elemeket kísérő, illetve a külterületi erdőfoltokat részben összekötő) **erdősávok**
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő **erdőterületek**
- a közigazgatási területet keresztülszelő **csatornák és az azokat kísérő természetközeli növényzet**
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő természetközeli **nádasok**
- a **Strázsahegy szőlői**

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken **minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi minőségi zöldfelületek fenntartása**
- a bel- és külterületi **hiányos fasorok pótlása**
- a bel- és külterületi fasorok, erdősávok közötti **kapcsolat megteremtése** pótlással, új fasorok és erdősávok telepítésével
- a **csatornák partja menti természetközeli növényzét kiszélesítése**, puffertérület biztosítása a művelt területek és a csatornák partja között

Monor belterületi zöldterületei eltérő kiépítettségűek, egy részük közparkként, illetve közkertként funkcionál, egy részük viszont csupán a településszerkezeti terven került kijelölésre, közparki funkciót nem tölt be, parlagon áll.

Ténylegesen közpark, illetve közkert funkciót betöltő zöldterületek:

- Gera park
- Tavas park
- Bacchus tér
- Petőfi Sándor utca - Virág utca találkozásánál fekvő zöldterület
- Balassi Bálint utca - Ady Endre utca találkozásánál, a szakorvosi rendelőintézet két oldalán fekvő zöldterület

A településrendezési eszközökben zöldterületbe sorolt, a valóságban nem zöldterületi funkciót betöltő területek - melyek tényleges zöldterületi kialakítása, közcélú hasznosítása elsődleges cél:

- a Péteri út nyugati végén, a Mátra utca - Tátra utca által közrefogott terület
- a Turner Ferenc utca - Martinovics Ignác utca találkozásánál fekvő zöldterület
- a Krúdy Gyula utca és a Vörösmarty utca között fekvő területen kijelölt közpark
- a Halas utca és a vasút közötti területen kijelölt közpark
- a belterület délkeleti részén, a Tó utcában kijelölt közkert
- a Vásártértől délre kijelölt közpark
- a Strázsahegyen a Szent Orbán tértől nyugatra kijelölt közpark

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a monori tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését. Monor és térsége egykor jellemzően tanyás térség volt, ám mára a tanyáknak már csak töredéke maradt fenn.

A monori külterületen több helyen is találhatóak szőlőterületek, melyek a Strázsahegyen és a Száraz-hegyen fekszenek kiterjedt foltokban. A településszerkezeti terv a Strázsahegyet - a terület jellegéből, telekstruktúrájából és használatából adódóan - kertes mezőgazdasági területbe, a Száraz-hegyet pedig általános mezőgazdasági területbe sorolja.

A tájrendezés során a külterületen több területen is visszalépés történt a fejlesztési területek terén (például a 4. sz. főút menti gazdasági fejlesztési területek, a Békási-dűlő és a Paplapos területén kijelölt lakó- és településközpont területek megszüntetése), mivel a település önkormányzata e területeken nem kíván a későbbiekben fejleszteni. Új gazdasági fejlesztési területek kerültek azonban kijelölésre a Gombára vezető 3112. j. összekötő út mentén a belterület északkeleti folytatásában.

A településszerkezeti terv racionalizálja az erdőterületek kijelölését is: ott történik erdőterület kijelölés, ahol a tényleges területhasználat is erdő, illetve ahol reálisan erdőtelepítés várható (például közlekedési- és közműterületek mentén).

A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró munkarészeket ld. 3.3. Beépítésre nem szánt területek c. fejezet.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táj-és természetvédelmi területek lehatárolását a szerkezeti tervlap tartalmazza a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása és a helyi rendeletek alapján.

5.2.1. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos ökológiai hálózat övezetei - ökológiai folyosó övezete

Az Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezetéhez olyan - többnyire lineáris kiterjedésű, élőhelysávok, élőhelymozaikok - tartoznak, amelyek jórészt természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózat egyéb elemei (magterület és puffertérület) közötti biológiai kapcsolat biztosítására. Az övezet által érintett területeken elsődleges szempont a természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatainak védelme, fenntartása, amelyet a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységet jelöl ki területükön, és új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, építéshelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése, amelyhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki.

5.2.2. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A helyi természeti, ökológiai értékek megóvásáról az 5/1995. sz. önkormányzati rendelet rendelkezik. Monoron - a rendelet alapján - három helyi jelentőségű természetvédelmi terület található: a forrás és környezete, a Gera-kert és a Központi park (a Kossuth Lajos utcában). A helyi rendelet alapján a területeken a védelem módja természetvédelem vagy beépítési korlátozás lehet. A rendeletben foglaltak maradéktalan betartásával azok ökológiai értéke megőrizhető és fenntartható.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Római katolikus templom	Kossuth Lajos u. 85., Mátyás király u. 1.	2405	7108
2.	Református templom	Kossuth Lajos u. 90.	6827	7109

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Törzsszám	Azonosító
1.	Római katolikus templom ex-lege védett műemléki környezete	2401/5, 2401/7, 2406/4, 2406/5, 2406/6, 2414, 2472/1, 2473, 2747, 2475, 6752, 6753, 6754, 6784, 7437	7108	29252
2.	Református templom ex-lege védett műemléki környezete	2473, 2474, 6753, 6754, 6755, 6784, 6826, 6828, 6832, 6833, 7437	7109	29251

Regisztrált örökségi érték

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Nepomuki Szent János Szobor	Kossuth Lajos utca 79-83.	2405	7109

6.2. HELYI VÉDELEM

Helyi védelem alatt álló építészeti érték (1/2008. (I.17.) önk. rendelet alapján)

Sor-szám.	Cím	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
1.	Kossuth Lajos utca 98.	6833	Kossuth Lajos Általános Iskola kétszintes épületrésze
2.	Ady Endre u. 12-14.	2437	A József Attila Gimnázium Petőfi Sándor utcai épülete, az „Ipartestületi székház”

Helyi értékvédelmi területek

Sor-szám.	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
1.	6665, 6704, 6705, 6706	Városháza környéke
2.	6707/2-3-4, 6708/1	Bajcsy-Zsilinszky utca sarok
3.	2425/10-12, 2426/8-9-13, 2427, 2429	Vigadó környéke
4.	2419, 2420, 2421, 2422, 2423	Petőfi Sándor utca sarok
5.	6833, 6834, 6835, 6836/1-2, 6836, 6837	Kossuth Lajos Ált. Isk. környéke
6.		Strázsahegyi pincefalu
	H1 teljeskörű védelem: 100006, 10012/A, 10012/B, 10023, 1025, 10026, 10027, 10030, 10024, 10044, 10046, 10049, 10051, 10056, 10101, 10104, 10108, 10114, 10116, 10399/3, 10401, 10402, 10404, 10411/1, 10416/1, 10450, 10452, 10453, 10454, 10455, 10460, 10461, 10463, 10464, 10466, 10470/5, 10512, 10513, 10521, 10524, 10539, 10545, 10570, 10782, 10796, 10798/1, 10801, 10803, 10805, 10806, 10807, 10870, 10818, 11187, 11253, 11254, 11257, 11306, 11311, 11312, 11321, 11322, 11333, 11344, 11335, 11338, 11347/2, 11364/B, 11366, 11367, 11370, 11374, 11376, 11379, 11381, 11412, 11416/A, 11416/B, 11425, 11427, 11432, 11453, 11455, 11458, 11463, 11474, 11476, 11486, 11487, 11488, 11492, 11495, 11501, 11506, 11509, 11511, 11526, 11532, 11536, 11538, 11566, 11568, 11571, 12505, 12509, 12510, 12764, 9417/10, 9575, 9712, 9732, 9742, 9744, 9747, 9748, 9749, 9757, 9459, 9762, 9765, 9766, 9968, 9771, 9772, 9774, 9782, 9784, 9802, 9806, 9820, 9823, 9833, 9837/2, 9864, 9865, 9866, 9867,	

Sor-szám.	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
	9868, 9869, 9872, 9873, 9877, 9879, 9880, 9883, 9898, 9915, 9923, 9935, 9937, 9940, 9943, 9950, 9953, 9955, 9956, 9957, 9958, 9994, 9996, 9997, 10007, 10028, 10043, 10797, 11313, 11375, 11383, 11446, 11452, 11515, 9704, 9710, 9714, 9839, 9881, 9921, 9924. H2 Részleges védelem az eredeti épületrészekre: 10003, 10021, 10029, 10036, 10045, 10048, 10050, 10065, 10068, 10082, 10105, 10109, 10113, 10121, 10304/2, 10400, 10405, 10409, 10451, 10456, 10458, 10462, 10505, 10514, 10515, 10571/1, 10750, 10781, 10787, 10802, 10808, 10811, 10467, 11216, 1231/1, 11240, 11301, 11303, 11305, 11307, 11308, 11337, 11345, 11350/2, 11355, 11357, 11361, 11363, 11368, 11369, 11372, 11377, 11380, 11384, 11385, 11390, 11392, 11393, 11402, 11413, 11418, 11420, 11422, 11423, 11424, 11428, 11429, 11430, 11447, 11450, 11451, 11456, 11457, 11451, 11471, 11472, 11473, 11483, 11504, 11508, 11512, 11518, 11520, 11566, 11545, 11546, 11557, 11559, 11564, 11565, 11605, 12507, 12508, 12513, 9111/1, 9311/2, 9404, 9416, 9423, 9429, 9706, 9715, 9726, 9731, 9737, 9743, 9750, 9752, 9753, 9754, 9760, 9767, 9775, 9789, 9804, 9807, 9809, 9810, 9821, 9825, 9827, 9828, 9834, 9836, 9842, 9843, 9847, 9871, 9876, 9882, 9892, 9893, 9894, 9909, 9910/1, 9917, 9918, 9934, 9942, 9954, 9979, 9992, 9993, 9995, 10005, 10013, 10024, 10031, 1133, 10125/4, 10392, 10465, 10502, 10504, 10511, 11323, 11343, 11382, 11396, 11397, 11400, 11404, 11477, 11502, 11503, 11507, 11549, 11606, 12501, 9443, 9477/3, 9736, 9751, 9777, 9781, 9790, 9815, 9817, 9838, 9907, 9933, 9939, 9952, 9972, 9977, 9998	

Védelemre javasolt épített értékek:

Sor-szám	Megnevezés	Hrsz.	Cím
1.	Vigadó	2425/6	Kossuth Lajos utca 65.
2.	Lakóház	6586	Kossuth Lajos utca 64.
3.	Evangelikus templom	5748	Bajza utca 2.
4.	Evangelikus lelkészi hivatal	5738	Bajza utca 2.
5.	Volt adóhivatal	2428	Kossuth Lajos utca 67.
6.	Városi Bíróság	2427	Kossuth Lajos utca 69.
7.	Régi községháza épülete	2425	Kossuth Lajos utca 71.
8.	Városháza (Polgármesteri Hivatal)	6655	Kossuth Lajos utca 78.
9.	Helytörténeti kiállítás épülete, közjegyző iroda (volt Szentháromság gyógyszerár)	6707/3, 6707/4, 6707/2, 6708/1	Kossuth Lajos utca 84.
10.	Művelődési Központ (volt református legényegylet)	6826	Bocskai u. 1.
11.	Baptista imaház	6700	Bajcsy-Zsilinszky utca 12.
12.	Országzászlós Trianon-emlékmű (id. Kampfl József alkotása)	2797	Gera-kert
13.	Polgári villa	2680	Mátyás király utca 21.
14.	Polgári villa	2682	Mátyás király utca 25.
15.	Lakóház	2477	Mátyás király utca 4.
16.	Nemzetőr Általános Iskola	6144	Nemzetőr utca 22.
17.	Ady Úti Általános Iskola	2782	Ady Endre utca 48.
18.	Újtelepi Iskola	4786	Táncsics Mihály utca 23.
19.	Újtelepi református kistemplom	4240/1-2	Ady Endre utca 74.
20.	Újtelepi katolikus kistemplom	4214	Ady Endre utca 94.
21.	Ajtai italnagykereskedés, (volt gazdasági iskola)	5066/5	Jókai Mór utca
22.	Népi lakóház	2503	Kistói út 13.
23.	Víztorony	082/19	Gép utca

6.3 RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Ssz.	Azonosító	Név
58379	Monor 03.	volt Pártház
58741	Monor 05.	Kossuth Lajos utca
25561	Monor 1.	Honvéd u. 3.
34511	Monor 2.	Berek
34511	Monor 3.	volt Vegyipari üzem környéke
34515	Monor 4.	Református templom környéke
50686	Monor 5.	Tetei-dűlő 13.lh
50687	Monor 6.	Tetei-dűlő 14.lh
50688	Monor 7.	Tetei-dűlő 17.lh
50689	Monor 8.	Tetei-dűlő 16.lh
57221	Monor 9.	Monor 17. lelőhely
57222	Monor 10.	Monor 18. lelőhely
75727	Monor 11.	Kucsera tanya
77439	Monor 12.	Kucsera tanya (Monor 10.)
86777	Monor 13.	Kucsera-tanya
86779	Monor 14.	Hoppál-tanya
90963	Monor 15.	Kenderesi-dűlő
90965	Monor 16.	Strázsahegy mellett
	Monor 17.	Kenderes-alja
	Monor 18.	Szennyvíztisztító
	Monor 19.	Becker-tanya
	Monor 20.	Kisgöröngy
	Monor 21.	Hegyesi-dűlő
	Monor 22.	Száraz-oldal
	Monor 23.	Források-dűlő 1.
	Monor 24.	Források-dűlő 2.
	Monor 25.	Paplapos 1.
	Monor 26.	Paplapos 2.
	Monor 27.	Paplapos 3.
	Monor 28.	Paplapos 4.
39476	Monor 29.	Pozsonyi úti lakótelep
57219	Monor 30.	Péteri 4. lelőhely
57220	Monor 31.	Péteri 5. lelőhely
	Monor 32.	Alsómajor-dűlő
57218	Péteri 1.	Péteri 3. lelőhely

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. TÉRSÉGET ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK

Meglévő

- 4 sz. főút Budapest - Záhony elsőrendű főút
- 3111 j. mellékút Ecser - Monor összekötő út (belterületi szakasz: Kossuth L. u. - Péteri út)
- 3112 j. Monor - Tápiószele mellékút (belterületi szakasz: Ady Endre u. - Kossuth Lajos u. - József Attila u.)
- 4605. j. mellékút a 4. sz. főúthoz csatlakozik Monornál majd Nyáregyházán keresztül haladva csatlakozik a 405. sz. főúthoz
- 46102 j. bekötő út a 4. sz. főúthoz csatlakozik Monornál a 3112 sz. út folytatásaként (belterületi szakasz: Kistói út)
- 31314 j. Monor állomáshoz vezető út a 3112 j. mellékút és 46102 j. mellékút között (Móricz Zs. u.)

Tervezett

- M4 gyorsforgalmi út
A gyorsforgalmi út Monor belterületét északról kerüli el, a külterületen keresztezve a 3112. j. és 3111. j. mellékutakat.

7.2. TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAK

Meglévő

- Acsádi utca
- Aradi út
- Bajcsy Zsilinszky utca
- Balassi Bálint utca
- Csokonai Vitéz Mihály utca
- Deák Ferenc utca
- Erzsébet királyné utca
- Ipar utca
- Jókai Mór utca
- Katona József utca
- Kinizsi utca
- Kisfaludy utca
- Kistemplom utca
- Kossuth Lajos utca
- Liliom utca
- Lócsei utca
- Mátyás király utca
- Mikszáth Kálmán utca
- Munkácsy Mihály utca
- Páskom utca
- Petőfi Sándor utca
- Pilisi út
- Puskin utca
- Szélmalom utca
- Temesvári út

Tervezett

- Lócsei utcát a Péteri úttal összekötő út
- a Strázsahegyet a tervezett M4 gyorsforgalmi úttal összekötő kiszolgáló út

7.3. TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK

Meglévő

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai (lakóutcák), melyek többsége szűk, szabályozási szélessége kicsi.

Tervezett

A lakóterületi fejlesztések beépítésre szánt, nem beépített területén kialakítandó lakóutakat a terület feltáráshoz megfelelő szélességgel kell kialakítani.

7.4. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

Az országos közutak meglévő (belterületi és külterületi) csomópontjai egyaránt szintbeni kiépítésűek.

Tervezett közúti csomópontok

- tervezett M4 gyorsforgalmi út és a 3111 j. Ecser - Monor összekötő út - külön szintű csomópont
- tervezett M4 gyorsforgalmi út és a 3112 j. Monor - Tápiószéle összekötő út - külön szintű csomópont

7.5. PARKOLÓK

Meglévő

- Kossuth Lajos utca - utcával párhuzamos parkolóállások
- Deák Ferenc utca - utcára merőleges parkolóállások (Polgármesteri hivatal mellett)
- Deák Ferenc utca - Polgármesteri hivatal mögött kialakított közterületi parkoló
- Balassa Bálint utca - utcával párhuzamos és utcára merőleges parkolóállások (szakorvosi rendelőintézet mellett)
- Balassi Bálint utca - uszoda előtt kialakított közterületi parkoló
- Piac téren kialakított közterületi parkoló

Tervezett

- Zólyom utca - szakorvosi rendelőintézet mögött kialakítandó közterületi parkoló

7.6. KERÉKPÁRUTAK

Meglévő

- Ady Endre utca,
- Kossuth Lajos utca,
- Kistói út,
- 4 sz. főút mentén az lpar utcától északnyugatra.

Tervezett

- 4. sz. főút lpar utcától délkeletre található szakaszán
- 3111. j. mellékútnak a településről északra kivezető Péteri út melletti szakaszán
- 31314 j. mellékút menti kerékpárút
- 3112 j. mellékút menti kerékpárút.

7.7. GYALOGOS ÚTVONALAK

A gyalogos forgalom egy vagy két oldalon kiépített járdán történik, belterületen egyes lakóutcákban a közúton bonyolódik. A városközpontban díszburkolat, a többi helyen beton és aszfalt burkolat anyagú járda épült. (Fontosabb gyalogövezetek: Kossuth Lajos utca déli oldala, Petőfi Sándor utca.)

A fő utakon kijelölt gyalogátkelőhelyek is létesültek, azonban fontos helyeken indokolt lehet további gyalogátkelőhely építése.

A Kistói út aluljáró utáni szakaszán a Móricz Zs. u. csomópontban a gyalogos átkelés nehézkes, a gyalogosok nehezen észlelhetők - itt nem létesült kerékpáros átvezetés, azonban nagyon sok kerékpáros használja az aluljárót. A vasútállomás korszerűsítés keretein belül gyalogos aluljárót alakítottak ki az állomás alatt.

7.8. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település rendelkezik autóbusz pályaudvarral, mely Monor belvárosában található. Közvetlen távolsági járatok indulnak Budapest és a környező települések felé. Cegléd és Szolnok tápióbicskei átszállással érhető el. A távolsági járatok a 4 sz., 3111 sz., 3112 sz. és 4605 sz. utakon közlekednek. A menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

A helyi járat útvonala 13 km hosszú, 22 db megállóhellyel. Hétköznaponként 10 járat szállítja az utasokat 6 és 17 óra között, szombaton 6 és 10 óra között indulnak a járatok.

A település vasúti közlekedéssel rendelkezik. A MÁV 100a számú fővonala halad keresztül rajta. A vasútvonalon ütemes menetrend van érvényben. Monor déli részén levő vasútállomásról Budapest 45 perc alatt, Szolnok 1 óra alatt érhető el.

A településtől 20 km-re található a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, mely közúton és vasúton egyaránt jól megközelíthető. Tervezett vasúti elem a repülőtéri gyorsvasút építése, mely a meglévő vasútvonal területéhez kapcsolódóan halad, s a Monori vasútállomásnál csatlakozik vissza a 110 a számú fővonalba.

A MÁV 100a sz. vonalon két vasúti csomópont helyezkedik el:

- Ady Endre utca - szintbeni csomópont
- Kistói út - külön szintű csomópont

A repülőtéri gyorsvasút kiépítésével az Ady Endre úti csomópont külön szintű kiépítése tervezett.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

A fejlesztési területek beépüléséhez szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel a beépítésre szánt, nem beépített területeken jelentkező új közműigények és a meglevő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell megoldani.

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Termikus energia igény (kW)
Fejlesztési területek új távlati közhálózatról kielégítendő igényei	2006	1889	90590	92857
Meglevő beépítés távl igénynövekedés	1029	848	14724	25322
Összes távlati kielégítendő igény	3035	2737	105314	118180
Ebből: a tervezés távlatáig várható igény	455	411	15797	17727

8.1. VÍZELLÁTÁS

A település vízellátását jelenleg a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft biztosítja. A város vízellátásának bázisát a település területén belül üzemelő vízmű kutak képezik, amelyek Monor településen kívül a környező települések ellátását is szolgálják.

A regionális szerepet betöltő monori vízbázis hat vízmű-kúttal rendelkezik, ezek mélysége átlagosan 200 méter. A vízmű-kutak a város délnyugati részén a Hegyessy tanyáknál üzemelnek. A vízmű jelenleg négy vízmű kúttal üzemel. A II.-es és IV.-es kút nem került beüzemelésre. A vízmű kutak vízhozama a következő:

I. számú kút:	440 l/min,	634 m ³ /d
III. számú kút:	930 l/min,	1340 m ³ /d
V. számú kút:	1000 l/min,	1440 m ³ /d
VI. számú kút:	1070 l/min,	1540 m ³ /d
összesen:		4954 m ³ /d

A vízmű kutak vízminőségét védő hidrogeológiai védőidom kijelölése megtörtént, annak felszíni kimetszése nincs.

A vízmű telepen 1000 m³-es mélytározó és a Bajcsy Zsilinszky utca végén a Strázsa hegyi 1000 m³-es magastározó üzemel. A monori vízbázisra támaszkodó kiépített regionális vízellátó rendszer Monoron kívül Gomba, Bénye, Monorierdő vízellátását is biztosítja. A regionális hálózati rendszeren a Gombai út mellett 2x250 m³-es tározó épült.

Monor városban a fogyasztók vízellátására kiépített elosztóhálózat nagyrészt körvezetékes rendszerrel épült. A vízmű-teleptől kiinduló gerincvezetékek NÁ 300 mm-es, NÁ 250 mm-es, a hálózat fővezetékei NÁ 200, NÁ 150 mm-es acny, KM-PVC vezetékekből áll. Az elosztóvezetékek NÁ 100, NÁ 80 mm-es acny, KM-PVC és KPE csövekből épültek ki. Monor belterületén a közüzemi ivóvízellátó hálózat kiépítettsége közel 100%-os, de a településhez tartozó, egyes állandóan lakott volt kiskertes ingatlanok vezetékes ivóvízellátása nem megoldott. Ezeken a telkeken a vízellátásra házi kutak állnak rendelkezésre.

A város a távlati vízigényeket figyelembe véve 3330 m³ kapacitású vízkezelő berendezés és vízmű telep megépítésébe kezdett az „Ivóvízminőség javítása Monoron” című ivóvíz minőségjavító projekt keretében.

Tervezett vízkezelési technológia: gáztalanítás, vas- és mangántalanítás, ammóniummentesítés valamint fertőtlenítés. Tervezett az 5. sz. kút melléfúrásos felújítása. Szükséges a vízvezeték-hálózat és a nyersvízvezetékek mechanikai tisztítása is.

A városközpontban üzemelő elosztóvezetékek, valamint a fővezetékek régi építésűek, anyaguk általában nem korszerű, azbesztcement, mely meghibásodásra, csőtörésre hajlamos. Közmű-rekonstrukciók során korszerű KPE, göv csövekre kell átépíteni. Az új beépítésekhez a hálózat építésnél a KM-PVC, KPE csöveket kell alkalmazni.

Az elosztóhálózatban a megfelelő víznyomás biztosított. A település kiépített elosztóhálózatára telepítettek 160 közkifolyót, amelyekről a vezetékes ivóvízzel el nem látott ingatlanok - döntően azok a kiskertesek, akik a telküket lakás célra hasznosítják és nincs közüzemű vízellátás kiépítve - ivóvíz ellátása biztosítható.

A fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában kb 455 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi megfelelő tartalékokkal rendelkező vízbázisokról ki lehet elégíteni és a meglevő vízhálózatról, annak továbbépítésével az ellátást biztosítani tudják. A vízellátó hálózatot a fejlesztési területek irányába tovább kell építeni, lehetőleg körvezetékes módon.

8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A városban a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és szennyvíztelepen történő kezelésének megoldása több ütemben került megvalósításra. A város szennyvízcsatornázásának első ütemében, a városközpontban és az intenzívebb beépítésű területeken, megvalósult rendszernél gravitációs szennyvízcsatorna gyűjti össze a szennyvizeket, majd átemelő és nyomóvezeték segítségével alkot egységes elvezető rendszert. A szennyvízcsatornázás második üteménél, a település többi területénél vákuumos kényszer áramoltatású szennyvízcsatornázás valósult meg. A vákuumos rendszer befogadója a gravitációs rendszer.

A szennyvíztisztító-telep a Péteri úttól délre, a Gyáli I. csatorna mellett épült ki, 3600 m³/nap kapacitással. A szennyvíztisztító telepen az új gépi rács megépítése és a telep intenzifikálása elkészült. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága a közelmúltban megvalósított fejlesztések eredményeként 1000 m-ről 500 m-re csökkent. Jelenlegi védőövezete 500 m, mely technológiai fejlesztéssel tovább csökkenthető. A szennyvíztelepről a keletkező szennyvíziszapot a Péteri határában kijelölt mezőgazdasági területen helyezik el. A szennyvíziszap lerakó védőtávolság igénye 1000 m.

A régi gravitációs csatornarendszer 1-0-0 főgyűjtője DN 300 mm-es átmérővel a Kossuth L. u. - Petőfi S. u. - Németh Á. u. - Ady E. u. - Balassi B. utca mentén húzódik az I. számú átemelőig, majd onnan nyomóvezetéken jut el a szennyvíztisztító-telepre. A főgyűjtőre csatlakozó további gravitációs gyűjtőhálózat szintén DN 300 mm-es beton csövekből épült ki.

A vákuumos rendszer három nagyobb szennyvízgyűjtő-területre oszlik. A három szennyvízgyűjtő-területhez egy-egy vákuumközpont tartozik. A vákuumközpont után átemelő és nyomóvezetéken keresztül a rendszer csatlakozik a már említett gravitációs rendszerhez.

A szennyvízkezelés regionális rendszerként üzemel, Monoron kívül Monorierdő, Csévharaszt, Vasad, Péteri és Gomba településekről is fogad szennyvizeket. A szennyvízgyűjtő hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft.

A fejlesztési területeken keletkező 411 m³/nap prognosztizált többlet szennyvizeket a fejlesztési területen belül gravitációs hálózattal kell összegyűjteni és ki kell építeni a csatlakozást a közüzemű csatornahálózathoz, amely a szennyvizek továbbszállítását a szennyvíztisztító telepig biztosítja. Jelentősebb hálózatépítést igényel a belterülettől távolabbra eső fejlesztési területek ellátása. Ezek a területek az összegyűlt szennyvizeket a fejlesztésre javasolt terület mélypontjára kell összegyűjteni. A mélypontra telepített átemelő műtárgytól a már üzemelő hálózati rendszerhez való megfelelő csatlakozási helyig nyomócsatorna segítségével lehet a szennyvizek továbbszállítását megoldani. Onnan már a kiépített hálózati rendszer továbbíthatja a szennyvizeket a tisztító telepre.

8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Monor a Duna vízgyűjtő területén fekszik. A csapadékvizek természetes befogadója a Gyáli I. főcsatorna, mely a város középső részein, a beépített terület nyílt árkaival összegyűlő csapadékvizeket közvetlen, vagy a Monori 24. csatorna közvetítésével fogadja be. A Gyáli I. főcsatorna a települést északnyugati irányba hagyja el, majd több településen áthaladva, több településről gyűjtve a felszíni vizeket szállítja a befogadóba. Gyáli I. főcsatorna Budapest közigazgatási területén, Soroksáron torkollik a Ráckevei-Soroksári Duna-ágba.

A Gyáli I. főcsatorna a Balassi Bálint utca - Lőcsei utca - Zólyom utca - Beáta utca tömb mélypontjáról indul, itt van a főcsatorna 32 km-es induló szelvénye. A főcsatornába közvetlenül kapcsolódik a Balassi Bálint utcai belterületi vízelvezető csatorna. A város belterületét a Gyáli I. főcsatornába csatlakozó mellékágak, árkok veszik körül, illetve védik a külterületről lefolyó vizektől.

A település északkelet-délnyugati lejtési viszonya miatt a beépített terület fölötti részen a természetes vízlefolyás két irányú, így a belterület fölött a külterületen két vízgyűjtőterület van. Az egyik a Nyugati övcsatorna vízgyűjtője, befogadója közvetlenül a Gyáli I. főcsatorna. A Nyugati övcsatorna a belterületről észak, északnyugatra eső területről lefolyó vizek vízgyűjtője. A vízgyűjtőnek a mélyvonalán haladó Nyugati övcsatorna általában képes elvezetni az innen érkező vizeket, megakadályozva a belterületre jutást.

A másik vízgyűjtő a Keleti övcsatorna vízgyűjtője, amelynek befogadója a 245. sz. csatorna. A 245. sz. csatornán szállított vizek a Monori 24. csatornán és a Vasadi 2. főcsatornán keresztül érkeznek a Gyáli I. főcsatornába. Ez a belterületről északra és keletre levő területről lefolyó vizeket gyűjti össze és vezeti el a mélyvonalán haladó Keleti övcsatornával, ezzel megakadályozva a belterületre jutást.

A két vízgyűjtő terület között, a József Attila és Acsádi út között ki kell építeni az övcsatorna hiányzó szakaszát, hogy a városhoz és a tágasabb térségéhez tartozó magasabb területekről lefolyó vizeket távol lehessen tartani a belterületről.

A település belterületén belül nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszert alakítottak ki. A belterület nyugati részén a nyílt árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Gyáli I. főcsatorna, a keleti városrész nyílt árkaival összegyűjtött vizek befogadója a Monori 24. sz. csatorna, amely Vecsés területén torkollik a Gyáli I. főcsatornába.

A település belterületén a következő rész-vízgyűjtő területek vannak:

- a város középső részétől észak-nyugatra eső rész-vízgyűjtő terület közvetlen a Gyáli I. főcsatornára csatlakozik
- Ady Endre utca, Kossuth Lajos utca, József Attila utca, Nemzetőr utcai rész-vízgyűjtő terület a 241. sz. csatornába, majd ezen keresztül a 24. sz. csatornába csatlakozik
- Vasúttól északkeletre a Mátyás király utcai és a „Drabander” (Tompá - Jósika utcai tömb közepén) levő árkok, a Mikszáth és Dózsa utcai csatornák, mint vízgyűjtők a 244. sz. csatornába, majd ezen keresztül a 24. sz. csatornába juttatják a vizeket
- a 244. sz. főgyűjtő belterületi folytatásának vízgyűjtője
- a Kistói utcától észak-nyugatra levő 4. sz. főút és vasút közötti terület 241. sz. főgyűjtőbe csatlakozik
- a vasút és Gyáli I. főgyűjtő közötti terület 109. sz. belvízcsatornába és azon keresztül a Gyáli I. főgyűjtőbe csatlakozik
- az Ipar utca és környéke területről elvezetendő vizeknek nincs befogadója

A városközpontban kis területen zárt csapadékcatorna hálózatot építettek, de a település többi részére a nyílt árokrendszer kialakítása a jellemző. Az egységes csapadékvíz-elvezető-rendszer kialakítására tereprendezések is szükségesek. A jelenleg rendelkezésre álló csapadékvíz elvezető rendszer az időjárási viszonyok egyre szélsőségesebbé válásával nem tudja a zavarmentes vízelvezetést biztosítani. A természet alakította árkok-csatornák és a kiépített zárt és nyílt árkos vízelvezetés folyamatos karbantartása mellett is jelentősebb fejlesztést igényel.

A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az EDF-DÉMÁSZ Zrt. Monor és térsége villamosenergia-ellátásának bázisa a Monor 132/22 kV-os alállomás, amely a város dél-keleti szélén, a 4.sz. út mentén, annak déli oldalán helyezkedik el. Az alállomás betáplálása a Soroksár-Albertirsa között üzemelő 132 kV-os hálózatról megoldott. A 132 kV-os nagyfeszültségű hálózat így érinti a város délkeleti szélét, amelynek biztonsági övezete az oszloptengelytől mért 18,0-18,0 m.

Monor város és térsége fogyasztóinak ellátása a monori alállomástól kiinduló 22 kV-os középvezetékű főelosztó hálózaton keresztül biztosított. A 22 kV-os hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A városközpontban a hálózat földkábelbe fektetve üzemel, de település szinten a középvezetékű hálózat jellemzően oszlopokra szerelten üzemel. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű elosztóhálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat a városközpontban is már kábelbe fektetve, a településre jellemzően oszlopokra szerelten került kivitelezésre.

A település közvilágítása a városközpontban földkábelből táplált önálló lámpatestekkel megoldott, de település szinten jellemző a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejjel történő megoldás. Így igényes megvilágítás csak a településközpontban van, általánosan a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A transzformátor kapcsokra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 15797 kW-ra prognosztizálható.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerését.

villamosenergia igény		
a tervezés távlatáig reálisan ténylegesen várható igény	ebből	
	közháló- zatról	megújuló energiával termelt
kW	kW	kW
15797	110581	4739

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevitelével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell a kapacitásnövelést megvalósítani. A tervezés távlatáig prognosztizált igények kielégítésére legalább nyolc új állomás telepítési igénye prognosztizálható, amelynek betáplálására a jelenlegi kiépített hálózatról kiépíthető bekötések mellett egy új középvezetékű kábelkör kiépítési igényére is kell számolni.

8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának korábbi szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft., amely a szolgáltatási jogot 2016. október 1.-vel a Fővárosi Gázművek Zrt-nek adta át, de a hálózat karbantartása, műszaki fejlesztése továbbra is a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft feladata maradt.

A település gázellátásának bázisa a városban üzemelő gázátadó és gázfogadó állomás. A nagynyomású földgázvezeték észak felől érkezik a városi gázátadó és gázfogadó állomáshoz. Így a település közigazgatási területén halad át a MOL-FGSZ Zrt Vecsési Földgázszállító Üzem üzemeltetésében levő Hajduszoboszló-Vecsés DN350 nagynyomású földgázszállító vezeték. A földgázszállító vezeték és annak biztonsági övezete 28-28 m. A Monori gázátadó állomás és annak biztonsági övezete, valamint zajvédelmi hatásterülete a gázátadó állomáshoz tartozó DN100 fáklyavezeték és fáklya, valamint azok biztonsági övezete 8-8 m, R=50m. A K-8177 sz. katódállomás (katódkábel, elektromos betáplálás kábele, anódvezeték) és annak biztonsági övezete 1-1m,

valamint a fenti gázvezeték biztonsági övezetében, azzal közel párhuzamosan haladó bányaiüzemi hírközlési kábel és annak biztonsági övezete 1-1 m. Zajterhelés szempontjából a gázátadó állomás vélelmezett hatásterülete min. 100 méter a zajforrást magába foglaló telekingatlan határától mérve.

A gázátadó mellé telepített gázfogadótól indul a város gázellátását biztosító középnyomású elosztó hálózati rendszer. A középnyomású rendszer fővezetéke a Gombai út keleti oldalán DN 160 mm-es átmérővel halad a Kisfaludy utcáig, majd a gerincvezeték a Mikszáth K. u. - Dózsa Gy. u. - Kiss E. u. - Németh Á. u. - Ady E. u. nyomvonalán halad tovább DN 200 mm-es KPE vezetékkel.

A középnyomású rendszer további gerinc-vezetékei, DN 160, 110, 90 mm-esek. Az elosztó-vezeték DN 63 mm-esek. A beépített terület úthálózatán szinte valamennyi utcában kiépült a gázhálózat.

A tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés 2480 nm³/h. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válik, akkor annak kapacitásbővítése válik szükségessé.

A földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerését. A megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabban hasznosítható napenergia hasznosítási lehetősége időjárás függő. Így a csúcsigény kielégítési lehetőségét biztosítani kell a közhálózatról, a megújuló energiahordozóval az éves felhasználás csökkenthető.

termikus energiaigény			
a tervezés távlatáig reálisan ténylegesen várható igény	ebből		kizárólag közhálózatról földgázzal
	közháló- zatról föld- gázzal	megújuló energiával termelt	földgáz igény
kW	nm ³ /h	kW	nm ³ /h
17727	1860	4432	2480

8.6. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását a szolgáltatásra alapított MONOR-TEL építette ki, jelenleg a UPC Magyarország Telekomunikációs Kft biztosítja. A 35-ös Monor 2. primer központ Monor vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A monori távközlési központból kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépitményi és földkábeles hálózatokkal, míg a település többi részén földkábeles és kábeles kitáplálású, szigetelt légvezetékes hálózatokkal épültek ki.

A távközlési légvezetékek vagy betongyámos faoszlopos, illetve a külső területeken a kifeszültségű szabadvezeték hálózatok beton, illetve faoszlopos tartószerkezetein kerültek elhelyezésre, az előfizetői csatlakozások ennek megfelelően föld- vagy légkábeles kivitelezéssel épültek ki.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható.

8.7. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv Monor környezeti elemeinek védelmére, megőrzésére, lehetőség szerint állapotuk javulására hivatott.

9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Monor felszíni vizeit a külterületet sűrűn behálózó csatornák, valamint a Tavas-parkban található Kis-tó képzik, természetes vízfolyás nem található a városban. A csatornák közül legjelentősebbek a Gyáli I. sz. főcsatorna (Gyáli-patak), a Monori 24. sz. csatorna, valamint a Monori 241. sz. csatorna.

A településen a szennyvízcsatorna-hálózatra való csatlakozási arány 83,8%-os (2014. évi KSH adat), amely elfogadható. A közcsontra-hálózatra nem csatlakozó lakásokban keletkező szennyvíz egy része a talajba kerül, rontva a talaj, valamint közvetve a felszíni és felszín alatti vizek minőségét is. A hálózatra való rácsatlakozások ösztönzése és a csatlakozási arány 100%-ossá tétele így fontos jövőbeli feladat.

A felszíni vízfolyások vízminőségét nagyban befolyásolják a partjuk mentén fekvő területhasználatok. A csatornák külterületi szakaszai szántóterületekkel határosak, ahol a művelt területek közvetlenül azok partjához érnek, pufferzóna (gyepsáv, erdősáv) nem határolja őket, így a mezőgazdasági művelés során használt növényvédő szerek, műtrágyák könnyen bemosódhatnak a vizekbe, azok minőségére kedvezőtlenül hatva. A csatornák belterületi szakaszai mentén a területhasználatok szintén közvetlenül a víz partjához érnek, vagy csak keskeny pufferzóna húzódik mellettük, így veszélyt jelenthetnek a vízbe jutó szennyező anyagok, illegális szennyvízbevezetések, hulladék-elhelyezések. A vízminőség-romlás elkerülése érdekében pufferzónát kell biztosítani a csatornák partja mentén, ahol többszintű növényállomány telepítésével biológiai szűrő jöhet létre.

A város víztestjeit emellett az ipari és a mezőgazdasági vízhasználatból származó használtvíz visszavezetés terhelheti, a nem megfelelő mértékben tisztított szennyvizek nem csak a vizek minőségét rontják, hanem a medrek feliszapolódásához is vezetnek.

A monori talajok jelentős része szántó művelési ágba van, szántó művelésre alkalmas. A talajok minőségének megőrzése érdekében fontos a növényvédő szerek és műtrágyák racionális használata, ökológiai gazdálkodási módszerek támogatása, azok előtérbe helyezése.

A talajok szempontjából veszélyeztető tényezőnek tekinthető a defláció is: a talaj felső, rosszabb termőképességű, porózusabb rétegeit a szél könnyen elhordja, ami főként a téli, növényborítás nélküli időszakban jelentős mértékű.

9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A légszennyezettség főként a közlekedésből; a településen működő légszennyező anyag kibocsátó üzemek, gazdasági területek területéről; valamint a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből és burkolatlan utakon való közlekedésből származó porterhelésből adódik.

Monor területén több jelentős fogalmú út is áthalad (4. sz. főút, összekötő utak), ebből adódóan a közlekedésből származó légszennyezés igen jelentős mértékű. A 4. sz. főút a belterületről délre húzódik, a légszennyezés élettani hatása az út környezetében jelentős mértékű. Az utak mentén húzódó véderdősávok (amelyeket a településszerkezeti terv erdőterület területfelhasználási egységbe sorol) a légszennyezés mértékét a közlekedési területek mentén mérsékelik. Az M4 autópálya megépülésével a 4. sz. főút forgalma várhatóan csökkenni fog, amellyel párhuzamosan a levegőszennyezés mértéke is kisebb lesz majd.

A légszennyező anyag kibocsátással járó üzemek, telephelyek estében a jogszabályban rögzített környezetvédelmi határértékek betartásával lehet a káros anyagok levegőbe kerülő koncentrációját csökkenteni, illetve féken tartani.

Porszennyezés forrása lehet a burkolatlan utakon száraz időben való közlekedés, és ugyanez vonatkozik a száraz időben történő mezőgazdasági művelésre is. Mindezek enyhíthetők mezővédő erdősávok, fasorok telepítésével.

9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Monor területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településszerkezeti tervben új hulladéklerakó nem került kijelölésre.

A hatékony hulladékgazdálkodás érdekében a veszélyes hulladékok elkülönítését, a lakosság folyamatos tájékoztatását és szemléletformálását meg kell oldani.

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Monoron a legjelentősebb zaj- és rezgésterhelés a közúti és a vasúti közlekedésből és az alkalmi szabadtéri rendezvényekről származik. Számottevő zajkibocsátással járó ipari üzem a településen nem üzemel.

A legjelentősebb forgalmat a 4. sz. főút bonyolítja a városban, amelynek zaj- és rezgésterhelése az M4 autópálya megépülésével várhatóan nagy mértékben mérséklődni fog. A település közigazgatási területét kettészeli a 100a sz. vasútvonal, amelynek jelentős forgalmából adódóan szintén nagy a zaj- és rezgésterhelése. A településen fekvő gazdasági telephelyek szintén jelentős teherforgalmat vonzanak.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek						
Zajtól védendő terület	kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén		gyorsforgalmi utak, főutak mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias, kisvárosias), temető, zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Lakóterület (nagyvárosias), vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- tervezett M4 gyorsforgalmi út - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 4. sz. főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 3111 j. mellékút Ecser - Monor összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 3112 j. Monor - Tápiószele mellékút - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 4605. j. Monor - Dánszentmiklós mellékút - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 46102 j. Monor - Csévharaszt bekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- MÁV 100a vonal (Budapest - Cegléd - Szolnok) - a vasút tengelyétől számított 50-50m széles területen
- tervezett repülőtéri gyorsvasút - a vasút tengelyétől számított 50-50m széles területen

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

A vízműkutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma. Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A szennyvíztisztító telep és a szennyvíziszap lerakó, ezek kijelölhető védőtávolság igényével (500 illetve 1000 m.)

A jelentősebb állóeszköz értékű gerincnyomó-vezetékek, vákuumgépházak és a szennyvízátemelő műtárgyak, azok kijelölhető védőtávolság igényével (hatósági döntés alapján kerül meghatározásra a technológiától függően, ennek hiányában 20 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízelvezető csatornák és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A város délkeleti részén áthaladó 132 kV-os hálózat nyomvonala és biztonsági övezete (18-18 m).

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagynyomású szállítóvezeték biztonsági övezete (28-28 m), a nagyközépnomású vezeték és biztonsági övezete (5-5 m), továbbá a gázátadó állomás és gázfáklya.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Táji- és természeti védelem

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete
- Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Regisztrált örökségi érték
- Helyi építészeti örökségvédelem
- Helyi védelemre javasolt épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

Egyéb korlátozások

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) rendelkezései:

- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;

.../2017. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1) Beépítésre szánt, nem beépített terület¹

- Maggyárkert területe (Murányi utca) (1,5 ha),
- az Ady E. utca nyugati oldalán, a vasút és a Madách utca között (egykori maggyár) elhelyezkedő lakóterület (2 ha),
- a Kossuth utca és Irányi utcák közötti egykori vásártér területe (3,1 ha),
- a Fiumei utca és a Pilisi utcák keleti végénél kijelölt lakóterület (6,3 ha),
- a Kisfaludy és Kossuth utcák között, a település keleti szegélyén kijelölt lakóterületek (27,7 ha),
- vasút és a Halas utca, illetve a vasút és a Temesvári út között kijelölt lakóterületek (9,5 ha),
- a Zólyom utca- Mátra utca - Késmárk utca által határolt lakóterület (5 ha),
- Bacchus tér és temető között elhelyezkedő lakóterületek északi része (9,2 ha),
- Strázahegytől délre, a Gyáli főcsatorna mellett kijelölt lakóterületek (Napsugár és Holdsugár utca, valamint a Székely Bertalan köz folytatásaként) (17,8 ha),
- a Téglagyári pincék és a temető között elhelyezkedő lakóterületek (8,9 ha),
- a József Attila utca északi részén fekvő vegyes terület (7,2 ha),
- a Lőcsei, Zólyomi, Beáta és Balassi Bálint utcák által határolt terület (2 ha),
- a Somogyi Béla és Krúdy Gyula utca kereszteződésénél található vegyes terület (0,6 ha),
- a tervezett M4 gyorsforgalmi út péteri és gombai csomópontja melletti fekvő gazdasági területek (77,5 ha és 41 ha)
- a 4. sz. főút déli oldalán, a monorierdői településhatáron kijelölt gazdasági terület (28,4 ha),
- a 4. sz. főút és a vasútvonal között, a város nyugati határában kijelölt területek (38,5 ha),
- a 4. sz. főút - Vasadi út kereszteződésében elhelyezkedő gazdasági terület déli része (7 ha),
- a József Attila utca keleti oldalán, a Monori (24.)-csatorna északi oldalán elhelyezkedő terület,
- a Bacchus tértől északra, a Bajcsy-Zsilinszky utca két oldalán elhelyezkedő gazdasági területek (10 ha),
- a Vágóhídi pincék keleti és déli oldalán elhelyezkedő gazdasági területek (15 ha),
- a Pedagógusföldek területén kijelölt gazdasági területek (43,5 ha),
- a tervezett M4 gyorsforgalmi út gombai csomópontja mellett, a Gombai út déli oldalán elhelyezkedő ipari területek (10,5 ha),
- a vasút déli oldalán, a Forgách utcában található sportterület (1,9 ha).

2) Távlati fejlesztési terület¹

- a Csokonai utca és a 10960/7 hrsz-ú csatorna között kijelölt lakóterület (9,7 ha).

3) Változással érintett terület¹

A változással érintett területeket a következő táblázat és térkép részletezi. A változással érintett terület lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

¹ A „Változások (Beavatkozások és ütemezések)” fejezet fejlesztési területeinek kategóriái az 1. melléklet bevezetőjében - A településszerkezeti terv alkalmazásának szabályai - kerültek definiálásra.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1	Általános mezőgazdasági terület - szántó	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	6,17	-20,36
Indoklás: A területen mezőgazdasági termelés nem folyik, azonban három oldalról helyben meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek veszik körül. A szomszédos gazdasági területek bővítését, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése volt a cél.						
A2	Kertes mezőgazdasági terület	5	Kertvárosias lakóterület	2,7	4,87	-11,19
Indoklás: A területen lakó és hétvégi házak, valamint beépítetlen telkek találhatók, mely terület rendezése érdekében, lakossági igény alapján történik változás.						
A3	Védelmi erdőterület	9	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,23	-7,76
Indoklás: A védelmi célú erdősáv kijelölése nem indokolt, a lakóterületek védelme a helyi építési szabályzat rendelkezéseivel biztosítható.						
A4	Védelmi erdőterület	9	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0,70	-6,00
Indoklás: A jelenleg beépítetlen terület átsorolása lakossági kérelem alapján történik.						
A5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	33,85	-111,70
Indoklás: A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.						
A6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Ipari gazdasági terület	0,4	6,35	-20,94
Indoklás: A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.						
A7	Védelmi erdőterület	9	Ipari gazdasági terület	0,4	2,70	-23,21
Indoklás: A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.						
A8	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	0	Ipari gazdasági terület	0,4	1,46	0,58
Indoklás: A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.						
A9	Zöldterület-közkert	6	Településközpont vegyes terület	0,5	0,58	-3,17
Indoklás: A több telket érintő sávszerűen kijelölt közkert bozótos területe a tömb többi részéhez hasonlóan településközponti vegyes területbe kerül átsorolásra, mely a sportcsarnok építése miatt indokolt. Az átsorolás a telekalakítás érdekében szükséges, hogy a telkekre azonos telekalakítási és beépítési szabályok vonatkozzanak.						
A10	Zöldterület-közkert	6	Kisvárosias lakóterület	1,2	1,50	-7,21
Indoklás: A területen az önkormányzat új, minőségi lakóépületek és lakások elhelyezését tervezi - a területen elhelyezkedő értékes növényállomány megtartása mellett, a környező lakóterületeket nem zavaró módon.						
A11	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	0	Különleges terület - állomás	0,5	1,13	0,57
Indoklás: A beépítetlen terület átsorolása lehetővé teszi, hogy a területen a tervezett intermodális csomópont kiépülhessen, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal együtt.						

A12	Zöldterület-közkert	6	Különleges terület - állomás	0,5	1,18	-6,49
Indoklás: A beépítetlen terület átsorolása lehetővé teszi, hogy a területen a tervezett intermodális csomópont kiépülhessen, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal együtt.						
A13	Zöldterület-közkert	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,73	-2,42
Indoklás: A változást területcsere indokolja, a tervezett közkert a szomszédos önkormányzati tulajdonú telken valósulhat meg.						
A14	Védelmi erdőterület	9	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	3,33	-28,60
Indoklás: A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által is nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a lakó funkció fenntartása, lakossági igény alapján a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.						
A15	Zöldterület-közpark	8	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	3,57	-27,12
Indoklás: A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által is nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a lakó funkció fenntartása, lakossági igény alapján a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.						
A16	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,42	-0,42
Indoklás: A terület lakossági kérelemre kertvárosias lakóterületbe kerül, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök korábban már tartalmazták ezt a fejlesztést.						
A17	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	1,94	-6,40
Indoklás: A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.						
A18	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	0	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,36	0,43
Indoklás: A beépített lakóterületen közlekedési terület kijelölése, a lakótelkek kisajátításával nem célszerű, az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.						
A19	Közműterület	0	Különleges terület - szennyvíztisztító terület	0	2,05	0,00
Indoklás: A szennyvíztisztító telep különleges övezetbe történő átsorolását indokolja, hogy a meglévő szennyvízkezelő építmények esetleges bővítésére beépítésre szánt terület övezetében lehetőség lesz.						
A20	Védelmi erdőterület	9	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	2,44	-21,01
Indoklás: A beépítetlen terület átsorolását követően - önkormányzati igény alapján - a szomszédos területtel egybefüggő gazdasági terület alakítható ki, mely megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.						
A21	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	4,09	-13,51
Indoklás: A jelenleg beépítetlen terület átsorolása lakossági kérelem alapján történik.						
A22	Zöldterület-közpark	8	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,34	-7,10
Indoklás: A terület kertvárosias lakóterületbe kerül tekintettel arra, hogy a közelben több közhasználatú zöldterület is található.						
A23	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	6,45	-21,29
Indoklás: A jelenleg beépítetlen terület átsorolása lakossági kérelem alapján történik.						

A24	Zöldterület-közkert	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,29	-0,96
Indoklás: A beépítetlen terület átsorolása elősegíti a belső lakóterületi tartalék ésszerű kihasználását.						
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	42,60	140,58
Indoklás: A területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység nem folyik, új gazdasági szereplő betelepülése a területen nem várható, így a terület általános mezőgazdasági területbe kerül besorolásra.						
B2	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Védelmi erdőterület	9	4,65	40,01
Indoklás: A területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység nem folyik, új gazdasági szereplő betelepülése a területen nem várható, illetve a terület egy része az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása alapján erdőterület, így a terület védelmi erdő területbe kerül besorolásra.						
B3	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,64	12,01
Indoklás: A Hegyessy tanyak területén jellemző tanyás terület gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt, a jelenlegi területhasználatnak az általános mezőgazdasági területe területfelhasználási egységbe sorolás megfelel.						
B4	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	25,65	33,34
Indoklás: A Hegyessy tanyak területén jellemző tanyás terület lakó területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt, a jelenlegi területhasználatnak az általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolás megfelel.						
B5	Mezőgazdasági - kereskedelmi gazdasági terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,14	10,36
Indoklás: A településrendezési eszközök a jellemzően tanyás területeket általános mezőgazdasági területbe sorolják, így e területen sem indokolt a gazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése.						
B6	Mezőgazdasági - kereskedelmi gazdasági terület	0,4	Gazdasági erdőterület	9	0,64	5,49
Indoklás: A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így a terület erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása indokolt.						
B7	Településközpont vegyes terület	0,5	Zöldterület-közkert	6	1,08	5,95
Indoklás: A terület a kialakított Kistói közpark része, melyen jelenleg zöldfelület és játszótér található, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
B8	Kertvárosias lakóterület	2,7	Zöldterület-közkert	6	0,66	2,17
Indoklás: A terület környezetében tervezett kertvárosias lakóterület ellátására az önkormányzati tulajdonú ingatlanon a környező lakóterületeket kiszolgáló közkert kialakítása a cél.						
B9	Kertvárosias lakóterület	2,7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	13,26	13,26
Indoklás: A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
B10	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,15	4,09
Indoklás: A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
B11	Kertvárosias lakóterület	2,7	Védelmi erdőterület	9	4,73	29,82
Indoklás: A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						

B12	Településközpont vegyes terület	0,5	Védelmi erdőterület	9	6,96	59,17
Indoklás: A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.						
B13	Településközpont vegyes terület	0,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	8,09	25,88
Indoklás: A területen kijelölt fejlesztés nem kívánatos, a korábban kijelölt lakóterületek visszasorolásával a településközpont terület is okafogyottá válik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.						
B14	Kertvárosias lakóterület	2,7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	31,33	31,33
Indoklás: A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.						
B15	Különleges terület - temető terület	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület	6	10,38	31,14
Indoklás: Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja.						
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Különleges terület - sportterület	3	1,87	4,86
Indoklás: A területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység nem folyik, a telek üresen áll. Az önkormányzat a területen sporttelep létesítését tervezi, mely indokolja a különleges sportterület területbe való átsorolást.						
C2	Mezőgazdasági kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Különleges terület - pincefalu	1,5	5,09	5,60
Indoklás: A tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása. A területen nem kívánatos kereskedelmi, szolgáltató tevékenység folytatása, a szőlőműveléssel kapcsolatosan kialakult állapotok és a meglévő telekstruktúra megtartása javasolt.						
C3	Mezőgazdasági kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	11,02	0,00
Indoklás: A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.						
C4	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Ipari gazdasági terület	0,4	11,13	0,00
Indoklás: A területen ipari telephelyek találhatók, így az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.						
C5	Településközpont vegyes terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,52	1,14
Indoklás: A terület jelenleg beépítetlen, potenciális lakóterületi fejlesztési terület. A területen az önkormányzat a szomszédos területeket is érintő új lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani, a kertvárosias lakóterületbe történő átsorolás ezt a célt szolgálja.						
C6	Különleges terület - kereskedelmi terület	1,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,28	2,73
Indoklás: A terület jelenleg beépítetlen, potenciális lakóterületi fejlesztési terület. A területen az önkormányzat a szomszédos területeket is érintő új lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani, a kertvárosias lakóterületbe történő átsorolás ezt a célt szolgálja.						
C7	Kisvárosias lakóterület	1,2	Településközpont vegyes terület	0,5	1,75	-1,22
Indoklás: Az átsorolással a városközpont területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.						

C8	Mezőgazdasági - kereskedelmi gazdasági terület	0,4	Különleges terület - rekreációs terület	1,5	13,51	14,87
Indoklás: A terület tényleges használata, távlati fejlesztési lehetőségei a rekreáció irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez kapcsolódó területfelhasználást ábrázol.						
C9	Településközpont vegyes terület	0,5	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	9,99	-1,00
Indoklás: A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a lakó funkció fenntartása, a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.						
C10	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	26,60	-61,19
Indoklás: A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a lakó funkció fenntartása, a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.						
C11	Különleges terület - kereskedelmi terület	1,5	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	2,24	-2,46
Indoklás: A különleges területfelhasználási egység besorolást indokoló funkció a területen nem található, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
C12	Településközpont vegyes terület	0,5	Intézményterület	0,5	8,55	0,00
Indoklás: A város területén elszórtan elhelyezkedő intézmények a tényleges területhasználatnak megfelelően intézményterületbe kerülnek átsorolásra.						
C13	Településközpont vegyes terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,19	0,42
Indoklás: A tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
C14	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont vegyes terület	0,5	0,05	-0,12
Indoklás: A területfelhasználás rendje telekalakítás miatt korrekciót igényel, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
C15	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Településközpont vegyes terület	0,5	0,28	0,03
Indoklás: Gazdasági funkció megjelenése a területen nem kívánt, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
C16	Kisvárosias lakóterület	1,2	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,06	0,09
Indoklás: A területfelhasználás rendje telekalakítás miatt korrekciót igényel, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
C17	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,09	-0,14
Indoklás: A végrehajtott telekalakítás miatt a területfelhasználások határa korrekciót igényel, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
C18	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0,41	-1,35
Indoklás: A terület beékelődő kis méretű terület mezőgazdasági hasznosítása nem célszerű, a szomszédos területhez kapcsolódóan gazdasági terület területfelhasználásba sorolása indokolt.						
C19	Településközpont vegyes terület	0,5	Különleges terület - Lovassport terület	1,5	5,79	5,79
Indoklás: Az átsorolás indoka a Nyerges-hotel területén meglévő tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
C20	Kertvárosias lakóterület	2,7	Különleges terület - Pincefalu terület	1,5	0,25	-0,30

Indoklás: A Bacchus tér déli oldalánál megtalálható pincék különleges pincefalú területbe sorolása a terület tényleges használatához igazodó területfelhasználás megállapítása miatt történik.

C21	Falusias lakóterület	2,4	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,38	0,12
-----	----------------------	-----	--------------------------	-----	------	------

Indoklás: Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.

C22	Településközpont vegyes terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,13	4,68
-----	---------------------------------	-----	--------------------------	-----	------	------

Indoklás: Az érintett területeken lakóterületi területfelhasználás mellett nagyobb jelentőségű intézményi, szolgáltató funkció megjelenése nem várható, a terület kertvárosias lakóterületbe sorolása célszerű.

C23	Kertvárosias lakóterület	2,7	Különleges terület - Sportterület	3	0,3	0,09
-----	--------------------------	-----	-----------------------------------	---	-----	------

Indoklás: Az vízisport funkciók bővítése érdekében a területen különleges sportterület kerül kijelölésre.

C24	Kisvárosias lakóterület	1,2	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,24	0,36
-----	-------------------------	-----	--------------------------	-----	------	------

Indoklás: Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása, a területen a beépítési intenzitás növekedése nem kívánt.

C25	Településközpont vegyes terület	0,5	Kisvárosias lakóterület	1,2	1,95	1,37
-----	---------------------------------	-----	-------------------------	-----	------	------

Indoklás: A piac szomszédságában a környező tömbökhöz hasonlóan a beépítési intenzitás növelése szándékozott.

C26	Nagyvárosias lakóterület	0,6	Településközpont vegyes terület	0,5	0,09	-0,01
-----	--------------------------	-----	---------------------------------	-----	------	-------

Indoklás: Az átsorolással a városközpont területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.

C27	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont vegyes terület	0,5	1,57	-3,44
-----	--------------------------	-----	---------------------------------	-----	------	-------

Indoklás: Az átsorolással a városközpont területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.

C28	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont vegyes terület	0,5	2,05	-6,56
-----	--------------------------	-----	---------------------------------	-----	------	-------

Indoklás: Az átsorolással vegyes funkciójú alközpont kialakítása a cél.

C29	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0,10	-0,32
-----	--------------------------	-----	---	-----	------	-------

Indoklás: Az átsorolásra lakossági kérelem alapján került sor.

C30	Kertvárosias lakóterület*	2,7	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*	0,4	0,72	*
-----	---------------------------	-----	--	-----	------	---

Indoklás: Az átsorolás indoka a hatályos tervek közötti ellentmondás megszüntetése.

C31	Kisvárosias lakóterület	1,2	Településközpont vegyes terület	0,5	0,10	-0,07
-----	-------------------------	-----	---------------------------------	-----	------	-------

Indoklás: Az átsorolással vegyes funkciójú alközpont kibővítése a cél.

C32	Falusias lakóterület	2,4	Kertvárosias lakóterület	2,7	6,58	1,97
-----	----------------------	-----	--------------------------	-----	------	------

Indoklás: Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.

C33	Falusias lakóterület	2,4	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,59	0,18
-----	----------------------	-----	--------------------------	-----	------	------

Indoklás: Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.

C34	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,04	4,69
-----	---	-----	--------------------------	-----	------	------

Indoklás: Az átsorolás indoka a területen tervezett lakóterületi fejlesztésnek megfelelő besorolás

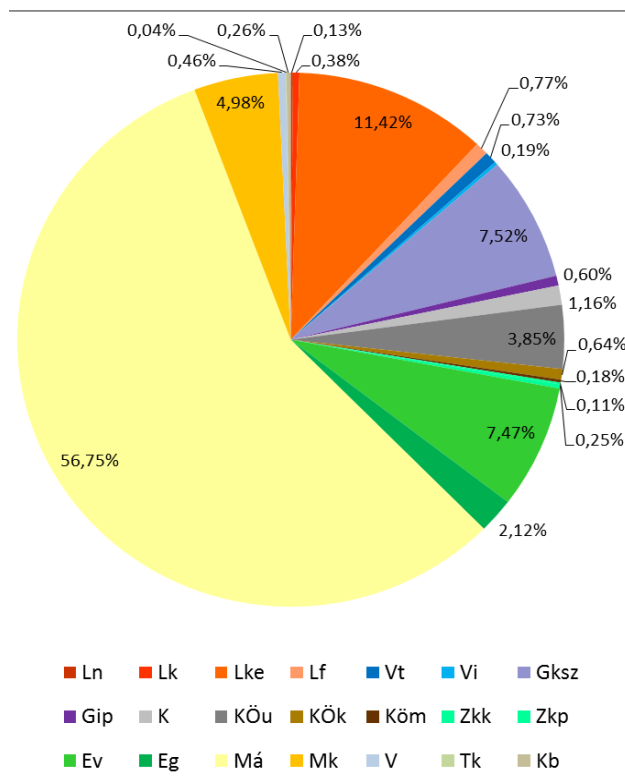
megállapítása.						
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Természetközeli terület	8	0,44	1,90
Indoklás: A területen egy természetközeli állapotú nádas fekszik, így a természetközeli terület területfelhasználási egység besorolása indokolt.						
D2	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	4,62	24,50
Indoklás: A területen a tényleges területhasználathoz igazodóan erdőterület területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület egy része az Országos Erdőállomány Adattár szerint is erdőterület, így az erdőterület besorolás emiatt is indokolt.						
D3	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Természetközeli terület	8	1,17	5,03
Indoklás: A területen egy természetközeli állapotú nádas fekszik, így a természetközeli terület területfelhasználási egység besorolása indokolt.						
D4	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,82	-14,93
Indoklás: A hatályos tervben a szennyvíztisztító miatt került kijelölésre véderdő sáv, ám a szennyvíztisztító létesítése óta nem történt erdőtelepítés, a területet ma is mezőgazdasági területként használják. A szennyvíztisztító körül a telken belül húzódik egy védőfásor, így a településszerkezeti terven feltüntetettek szerinti erdősáv kijelölésére nincs szükség.						
D5	Védelmi erdőterület	9	Zöldterület-közpark	8	3,19	-3,19
Indoklás: A Bacchus tér közpark funkciót tölt be, számos szabadidős rendezvénynek ad otthont. Területén erdő nem fekszik, így erdőterület besorolása nem indokolt, hanem a tényleges használatnak megfelelően zöldterület besorolást kap a terület.						
D6	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,77	-4,07
Indoklás: A védelmi erdősáv kijelölése szükségtelen, így a tényleges területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület.						
D7	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	24,10	-127,75
Indoklás: A tervezett, de meg nem valósult elkerülő út, illetve a tervezett, de meg nem valósult lakóterületek mentén tervezett véderdő területeinek helyén a jelenlegi területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.						
D8	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	0	Általános mezőgazdasági terület	3,7	6,38	23,61
Indoklás: A tervezett, de meg nem valósult elkerülő út területeinek helyén a jelenlegi területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.						
D9	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,86	-4,54
Indoklás: A területen a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység került kijelölésre.						
D10	Kertes mezőgazdasági terület	5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	4,49	-5,84
Indoklás: A településrendezési eszközök a jellemzően tanyás területeket általános mezőgazdasági területbe sorolják, így e területen sem indokolt a kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése.						
D11	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,28	-1,49
Indoklás: A területen erdőterület nem található, így a tényleges területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület.						
D12	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	13,36	70,78
Indoklás: A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így a terület erdőterület						

területfelhasználási egységbe sorolása indokolt.						
D13	Védelmi erdőterület	9	Közműterület	0	0,04	-0,36
Indoklás: Az átsorolás indoka a meglévő gázfogadó állomás tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
D14	Védelmi redőterület	9	Közüti közlekedési terület	0,6	0,14	-1,13
Indoklás: Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.						
D15	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Gazdasági erdőterület	9	4,4	23,32
Indoklás: A területen a tényleges területhasználatához igazodóan erdőterület területfelhasználási egység került kijelölésre.						
D16	Kertes mezőgazdasági terület	5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,04	-1,36
Indoklás: A településrendezési eszközök a jellemzően tanyás területeket általános mezőgazdasági területbe sorolják, így e területen sem indokolt a kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése.						
D17	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,81	-9,61
Indoklás: A területen egybefüggő, a településszerkezeti terven jelölt kiterjedésű foltban erdőterület nem fekszik, így a tényleges területhasználatához igazodóan általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület.						
D18	Vízgazdálkodási terület	6	Közműterület	0	1,09	-6,02
Indoklás: Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása, a vízműterületek egységes besorolása.						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						38,99

* Azon területfelhasználás-változások esetén, melyeknél a tervezett területfelhasználás a hatályos szabályozási terven szereplő területfelhasználással megegyező, a biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.

.../2017. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT					
Területfelhasználási kategória		ha		%	
Közigazgatási területe					
4678 ha					
Beépítésre szánt terület					
Nagyvárosias lakóterület	Ln	6,21		0,13%	
Kisvárosias lakóterület	Lk	17,57		0,38%	
Kertvárosias lakóterület	Lke	534,41		11,42%	
Falusias lakóterület	Lf	35,94		0,77%	
Településközpont vegyes	Vt	34,08		0,73%	
Intézményterület	Vi	9,10		0,19%	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	351,97		7,52%	
Ipari gazdasági terület	Gip	28,03		0,60%	
Különleges terület - sportterület	K-Sp	14,26	54,32	0,30%	1,16%
Különleges terület - lovassport terület	K-Lsp	6,04		0,13%	
Különleges terület - rekreációs terület	K-Rek	14,09		0,30%	
Különleges terület - pince	K-P	13,76		0,29%	
Különleges terület - borgazdaság terület	K-Bg	1,62		0,03%	
Különleges terület - állomás terület	K-Áll	2,41		0,05%	
Különleges terület - szennyvíztisztító terület	K-Szt	2,14		0,05%	
Beépítésre nem szánt terület					
Közüti közlekedési terület	KÖu	180,12		3,85%	
Kötőútpályás közlekedési terület	KÖk	29,79		0,64%	
Közműterület	Köm	8,45		0,18%	
Közkert	Zkk	5,07		0,11%	
Közpark	Zkp	11,65		0,25%	
Védelmi erdőterület	Ev	349,51		7,47%	
Gazdasági erdőterület	Eg	99,14		2,12%	
Általános mezőgazdasági terület	Má	2654,76		56,75%	
Kertészeti mezőgazdasági terület	Mk	232,94		4,98%	
Vízgazdálkodási terület	V	21,43		0,46%	
Természetközeli terület	Tk	1,68		0,04%	
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-T	10,82	11,93	0,23%	0,26%
Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ	Kb-Kk	1,11		0,02%	



.../2017. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Pest Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: PMTrT) tartalmazza. A PMTrT-nek való megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Térségi területfelhasználás	PMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben szereplő terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	1297,84	-	1261,71	-	✓
Megjegyzés: -					
Erdőgazdálkodási térség	563,1	422,33 (75%)	448,65 (79,68%)	26,32	✓
Megjegyzés: -					
Mezőgazdasági térség	853,39	725,38 (85%)	807,11 (94,58%)	81,73	✓
Megjegyzés: -					
Vegyes területfelhasználású térség	1894,02	1609,92 (85%)	2080,59 (109,85%)	470,67	✓
Megjegyzés: -					
Építmények által igénybevett térség	69,69	-	79,94	-	✓
Megjegyzés: -					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
389,4	369,93 (95%)	378,89 (97,3%)	✓

Az Országos Gyümölcstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A szőlő termőhelyi kataszteri területéhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület kijelölés történt, az érintett területek kataszterből való kivonása jelenleg folyamatban van.

1.2. AZ ORSZÁGOS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Gyorsforgalmi út:

M4: Üllő (M0) - Szolnok - Püspökladány - Berettyóújfalu - Nagykereki - (Románia)

Főútvonal:

4. sz. főút: Budapest - Cegléd - Szolnok - Püspökladány - Debrecen - Hajdúhadház - Nyíregyháza - Kisvárda - Záhony - (Ukrajna)

Nagysebességű vasútvonal:

(Ausztria és Szlovákia) - Hegyeshalom térsége és Rajka térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Röske és Kübekháza - (Szerbia és Románia) nagysebességű vasútvonal

Vasútvonal:

100a. sz. Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal

Földgázszállító vezeték:

103. sz. Nagyhegyes - Kenderes - Törökszentmiklós - Szolnok - Cegléd - Vecsés

A településszerkezeti tervben kijelölt nyomvonalak az OTRT-ben kijelölt műszaki infrastruktúra hálózatok nyomvonalainak megfelelnek.

1.3. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

1.3.1 ORSZÁGOS ÖVEZETEK

Országos övezet megnevezése	Településszerkezeti tervben kijelölt területe (ha)
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	168,00
Az övezet területén a település önkormányzata új beépítésre szánt területet kíván kijelölni a 3112. j. gombai út mentén, ahol új gazdasági fejlesztési területeket tervez. Ennek kapcsán területrendezési hatósági eljárás keretében térségi területfelhasználási engedély kérelmet nyújtott be az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatalhoz, amelynek elbírálása jelenleg folyamatban van.	
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	299,54
Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	46,15
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	179,22
A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.	
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	4557,24
A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.	

1.3.2 MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	PMTrT-ben kijelölt területe/ Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	Településszerkezeti tervben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ²
Ökológiai folyosó övezete	272,84	269,17	98,65%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	913,97	913,97	100%
Az övezet területe figyelembe vételre került az erdőterületek kijelölése során.			
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	485,00	485,00	100%
Az övezet területe figyelembe vételre került a területfelhasználási egységek kijelölése során.			
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	17,64	17,64	100%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			

Az egyes övezetek lehatárolását a következő térképek mutatják be. Abban az esetben, amikor nem történt pontosítás, a térképek a 282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet szerinti adatszolgáltatás szerinti lehatárolást ábrázolják, ahol pedig pontosítás történt, ott a térképek bal oldalán az adatszolgáltatás alapján lehatárolt terület, a jobb oldalán pedig az adatszolgáltatás pontosított területe látható. (A pontosítás a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága 2883/6/2016. ügyiratszámú, 2016. október 7-én kelt levele alapján történt.)

² Az OTTrT 12/A.5 (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.”

.../2017. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. *mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések).*

MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
.../2017. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Monor város közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. melléklet: Többször beépítettségét biztosító tanyatelkek a Hegyessytanya soron
(3) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek
3. függelék: Természetvédelem

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Beépíthető telekrész:** Beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épületek elhelyezhetők.
 - b) **Borturizmust szolgáló épület:** A bor helyben való fogyasztását, értékesítését szolgáló gazdasági épület, amely rendelkezik a gazdasági épület funkciója mellett a vendégek fogadására alkalmas borkóstoló helyiséggel, a szükséges szociális helyiségekkel és szállásférőhelyekkel.
 - c) **Erdei termékek:** faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
 - d) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - e) **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
 - f) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
 - g) **Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
 - h) **Meglévő épület:** az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
 - i) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.

- j) **Szőlőhegyi gazdasági épület:** A szőlőültetvény művelését, a szőlő feldolgozását, a bor és a műveléshez szükséges eszközök tárolását, valamint a gazdálkodó időszakos ott tartózkodását, pihenését szolgáló épület.
- k) **Támfalgarázs:** Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.
- l) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része ahol építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
- m) **Telekszélesség:** előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
- n) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- o) **Út céljára fenntartott terület:** az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ahol építmény nem helyezhető el.
- p) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház
- q) **Zárványtelek:** Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozás területi hatálya;
- b) szabályozási vonal;
- c) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) építési hely;
- f) építési vonal;
- g) telek be nem építhető része;
- h) beépíthető telekrész;
- i) közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- j) kötelező megszüntető jel;
- k) út céljára fenntartott terület;
- l) közműsáv;
- m) méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) régészeti lelőhely határa;
 - cd) helyi védett művi érték;
 - ce) helyi értékvédelmi terület határa;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet határa és területe;
 - db) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa és területe;
 - dc) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
- e) egyéb korlátozó tényezők
 - ea) vízbázis külső védőövezet határa;
 - eb) bányatelek határa.

(3) Amennyiben a Szabályozási Terven az (1) bekezdés c) pont szerinti belterülethatár megszüntetése javasolt, úgy a megszüntetendő belterülethatár nem minősül övezethatárnak.

(4) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

4.§ Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- a) elővásárlási jog;
- b) beültetési kötelezettség;
- c) telekcsoporthoz újraszámítás kötelezettsége.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

5.§ (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

- (2) Kertvárosias lakóterület, településközpont terület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

II. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 6.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
 - c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendők.
- 7.§** (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a külön jogszabályok szerint kell eljárni.
(2) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználatához való illeszkedést kell bemutatnia.

III. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

6. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 8.§** (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
(2) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
(3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
(4) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
(5) Új épület elhelyezése a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
(6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
(7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

IV. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 9.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) temető,
 - d) szennyvíztisztító, szennyvíziszapkezelő
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

- (3) A szennyvíztisztító és a szennyvíziszapkezelő védőtávolságával kapcsolatban a 15.§ előírásai az irányadók.
- (4) A temető telken belüli védőterülete - a lakóterületekkel határos telekhatárain - 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

8. TELEKALKITÁS

- 10.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minnél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- (5) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (6) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m².
- (7) Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) legfeljebb 6 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
 - b) 7 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.
- (8) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt telektömb területének legalább negyedére egyidejűleg történhet.

VI. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

9. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 11.§ (1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (2) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

10. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

- 12.§ A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
 - b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemi villamosenergia-ellátás biztosított,
 - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

11. VÍZELLÁTÁS

- 13.§ Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

12. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 14.§** (1) A saját vízbázis és a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A település területén szennyvíz-közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (3) Közműpótlóként kizárólag megfelelőségi igazolással rendelkező, zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

13. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

- 15.§** (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (2) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 m, amelyen belül kizárólag mezőgazdasági és ipari rendeltetésű épület helyezhető el. A védőtávolság a vonatkozó jogszabályok alapján a technológiai mértékig csökkenthető.
- (3) A szennyvíziszap lerakó védőtávolsága 1000 m, amelyen belül kizárólag mezőgazdasági és ipari rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) A vákuumgépházak hatásterületén belül kizárólag ipari és környezetre jelentős hatást gyakorló különleges rendeltetésű épület helyezhető el.

14. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 16.§** (1) Új vízfelületet létesíteni csak a szükséges víz utánpótlás biztosításával lehet.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára:
- állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
 - önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
 - tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- 17.§** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről - közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) Telken belüli csapadékvíz szikkasztó műtárgy elhelyezése csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (8) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

15. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 18.§** (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
- villamosenergia hálózati rekonstrukció,

- b) közvilágítás hálózati rekonstrukció során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Külterületen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni.
- (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.
- (6) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (7) Köz célú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

16. FÖLDGÁZELLÁTÁS

19.§ Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

17. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 20.§ (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (3) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.
- 21.§ (1) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.

VII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 22.§ (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.
- (2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
- a) gyeprácsos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,
- b) a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.
- (3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
- (4) Második főépületet
- a) oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult határvonalon;
- b) szabadon álló beépítési mód esetén a meglévő épülethez illeszkedő módon kell elhelyezni.
- (5) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.
- (6) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

19. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 23.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés - K-P1, K-P2, K-Bg építési övezetek kivételével - csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- a (3) bekezdésben foglaltak esetén,
 - ha az építési övezet, övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele, hogy
- a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

20. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL

- 24.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
- a felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - a lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.
- (4) Támfal tetején tömör mellvéd nem létesíthető.

21. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 25.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő (be nem épített vagy részben beépített) telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A túlnyomórészt beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
- (3) Lakó- és településközpont terület építési övezeteiben új épület előkert építési vonalának - beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (4) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településképp megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal - amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - :
- a lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
 - a ipari övezetek esetében: 10 m;
 - a egyéb övezet esetében: 5 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében az oldalkert 4,0 méter, 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület
- a telekhatáron helyezhető el,
 - az oldalsó telekhatártól számított 0,8-1,5 m távolságra helyezhető el,
 - szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (8) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (9) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy a tényleges épületmagasság értéke, kivétel, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (10) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

- (11) A település területén, amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely vagy beépíthető telekrész, úgy építmények csak a kijelölt építési helyen belül vagy beépíthető telekrészen helyezhetők el.

22. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 26.§** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
- (3) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (4) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (5) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
- (6) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének előkertjében - legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el.
- (7) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (8) Az építési övezetek építési telkének hátsókertjében melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (9) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének hátsókertjében - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
- a) tárolóépület;
 - b) állattartó épület;
- de legfeljebb 1 melléképület helyezhető el.
- (10) A település területén támfalgarázs nem építhető.
- (11) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (12) Lakóterület építési övezeteiben állattartó épület - ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik - :
- a) kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
 - b) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - c) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra.
- (13) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel legfeljebb 180 napig helyezhető el, illetve - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
- (14) Lakó-, településközpont, és intézményi terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- (15) Lakó-, településközpont, és intézményi terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

27.§ (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Nagyvárosias lakóterület	(Ln)
b) Kisvárosias lakóterület	(Lk)
c) Kertvárosias lakóterület	(Lke)
d) Falusias lakóterület	(Lf)
e) Településközpont terület	(Vt)
f) Intézmény terület	(Vi)
g) Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz)
h) Ipari terület	(Gip)
i) Különleges területek	
ia) sportterület	(K-Sp)
ib) lovassportterület	(K-Lsp)
ic) rekreációs terület	(K-Rek)
id) pincefalu	(K-P)
ie) borgazdaság	(K-Bg)
if) állomás	(K-Áll)
ig) szennyvíztisztító	(K-Szt)

24. NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

28.§ (1) Nagyvárosias lakóterület a Szabályozási terven Ln jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - e) igazgatási, iroda;
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

(5) Ln1 építési övezetben az önálló helyrajzi számon álló úszótelkes épület felújítható, tetőtere beépíthető. Az épület bontása esetén új épület építhető az eredeti kubatúráján belül.

(6) Ln1 építési övezetben a kialakult tömbtelken épület nem építhető.

(7) Ln1* építési övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(8) Ln1* építési övezet építési telkein új épület csak a meglévő épület bontása esetén, az eredeti kubatúráján belül építhető.

25. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

29.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - e) szállás jellegű;
 - f) igazgatási, iroda;
 - g) sport
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény,
 - b) hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (6) Lk1 építési övezet építési telkein kizárólag 1 épület helyezhető el.
- (7) Lk1 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- (8) Lk2 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető, de telkenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el abban az esetben, ha az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 300 m²-t.
- (9) Lk2 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (10) Lk3 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (11) Lk3 építési övezetben több épület is elhelyezhető.
- (12) Lk3 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (13) Lk4 építési övezet építési telkein kizárólag 1 épület, s legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (14) Lk5 építési övezet építési telkein legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység helyezhető el abban az esetben, ha az építési telek területe önálló rendeltetési egységenként eléri vagy meghaladja a 300 m²-t.
- (15) Lk5 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- (16) Lk6 építési övezet építési telkein épület csak a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (17) Lk6 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 épület helyezhető el, a telken elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.
- (18) Lk6 építési övezetben legfeljebb 6 lakás helyezhető el épületenként, s legfeljebb 20 lakás építési telkenként.
- (19) Lk6 építési övezetben kizárólag lakások helyezhetők el, a (2) b)-g) pontok szerinti rendeltetések az építési övezetben nem helyezhetők el.
- (20) Lk6 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén az értékes növényállomány és a tó megőrzendő, s burkolt felület nem alakítható ki.
- (21) Lk6 építési övezet építési telkein a telken belüli vízviszatartrásról - nyílt csapadékvízgyűjtő alkalmazásával - gondoskodni kell.
- (22) Lk6 építési övezetben épített kerítés - övezethatáron elhelyezett kerítés kivételével - nem helyezhető el.

26. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 30.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) szállás jellegű;
 - f) sport
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges.

- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben építési telkenként kizárólag 1 gépjármű-behajtó helyezhető el.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a hátsókert gépjárművel való megközelítését - telken belül - biztosítani kell.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (8) Lke1 építési övezet építési telkein kizárólag 1 főépület és legfeljebb 6 lakás helyezhető el.
- (9) Lke2 építési övezet építési telkein kizárólag 1 főépület helyezhető el.
- (10) Lke3 építési övezetben oldalhatáron álló beépítési módtól eltérő, kialakult ikres beépítési mód esetén az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható az oldalkert megtartásával.
- (11) Lke3 építési övezet építési telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, kivéve:
- a) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület és négy lakás helyezhető el.
- (12) Lke4 építési övezet építési telkein egy főépület és egy lakás helyezhető el, kivéve:
- a) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb, két lakás helyezhető el;
 - b) ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület vagy négy lakás helyezhető el.
- (13) Lke5 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 épület helyezhető el.

27. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 31.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szálláshely jellegű;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a hátsókertben a (2) bekezdés b) pont szerinti épület is elhelyezhető, amennyiben a szomszédos építési telek építési jogát nem korlátozza.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben építési telkenként kizárólag 1 gépjármű-behajtó helyezhető el.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a hátsókert gépjárművel való megközelítését - telken belül - biztosítani kell.
- (10) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

28. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 32.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb központi rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 30%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül húsfüstölő, jégverem, zöldségverem nem helyezhető el.
- (8) Vt1 építési övezetben a kialakítható legkisebb épületmagasság 8,0 m.
- (9) Vt1 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (10) Vt2 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (11) Vt3 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (12) Vt4 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (13) Vt5 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (14) Vt 6 építési övezetben kivételesen gazdasági rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (15) Vt10 építési övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (16) Vt10 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

29. INTÉZMÉNY TERÜLET

- 33.§** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - lakó;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Intézmény terület építési övezeteiben fő rendeltetésként kizárólag nevelési, oktatási, hitéleti, egészségügyi és szociális intézményi rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, a (4) bekezdés szerinti főépület megléte esetén.
- (6) Intézmény terület építési övezeteiben a hátsókert 6,0 m.
- (7) Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:
- (8) Vi1* építési övezetben elhelyezett épület épületmagassága nem haladhatja meg a 8,0 m-t.
- (9) Vi2 építési övezetben sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

30. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 34.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben egyszintes portaépület, valamint kapuépítmény helyezhető el.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.
- (6) Gksz1 építési övezetben a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.
- (7) Gksz1 építési övezetben építési telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- (8) Gksz1 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (9) Gksz1 építési övezetben az előkert 10,0 m, az oldalkert 10,0 m, a hátsókert 20,0 m.
- (10) Gksz2 építési övezetben az előkerti építési határvonal a kialakult állapothoz igazodó, ennek hiányában az előkert 10,0 m.
- (11) Gksz2 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (12) Gksz3 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (13) Gksz4 építési övezetben a hátsókert a telken kialakult állapotnak megfelelő.
- (14) Gksz5 építési övezetben a hátsókert 6,0 m, vagy - ha az 6,0 méternél kisebb - a telken kialakult állapotnak megfelelő.
- (15) Gksz6 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

31. IPARI TERÜLET

- 35.§** (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Ipari terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (5) Az ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:
- (6) Gip1 építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

32. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 36.§** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- | | |
|-----------------------|---------|
| a) sportterület | (K-Sp) |
| b) lovassportterület | (K-Lsp) |
| c) rekreációs terület | (K-Rek) |
| d) pincefalu | (K-P) |
| e) borgazdaság | (K-Bg) |
| f) állomás | (K-Áll) |
| g) szennyvíztisztító | (K-Szt) |
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

33. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 37.§** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- sport;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sportterület építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) K-Sp építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) K-Sp építési övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m.
- (6) K-Sp építési övezetben a hátsókert 6,0 m.

34. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

- 38.§** (1) Különleges terület - lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lovassport;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;
 - lakó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - lovassport terület építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben szállás illetve lakó rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) K-Lsp építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (6) K-Lsp építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (7) K-Lsp építési övezetben a hátsókert 6,0 m, vagy - ha az 6,0 méternél kisebb - a telken kialakult állapotnak megfelelő.

35. KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

- 39.§** (1) Különleges terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban rekreációs-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- turisztikai, rekreációs;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - szállás jellegű;
 - egyéb közösségi szórakoztató;
 - lakó rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - rekreációs terület építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben lakó rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) K-Rek építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) K-Rek építési övezetben állattartó épület elhelyezhető.
- (6) K-Rek építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

36. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCEFALU

- 40.§** (1) Különleges terület - pincefalu a Szabályozási terven K-P jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - pincefalu építési övezeteinek építési telkein:
- a) pince - prэшáz;
 - b) borturizmushoz kapcsolódó funkciójú vendéglátó, kereskedelmi épület;
 - c) közösségi WC;
 - d) oldalt nyitott, pilléreken álló kerti tető helyezhető el.
- (3) Különleges terület - pincefalu építési övezeteiben terepszint alatti beépítés építési helyen kívül is elhelyezhető.
- (4) K-P1 építési övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos. Az építési telkeken nem épített szerkezetű, vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló létesítmény biztosítandó.
- (5) K-P1 építési övezet építési telkein új pince/prэшáz foghíjként a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban helyezhető el. Lebontott épület esetén új épület kizárólag korábbi pince, prэшáz helyére építhető.
- (6) K-P1 építési övezetben az oldalkert 0,5 méter.
- (7) K-P1 építési övezetben elhelyezett épület oldalkerti homlokzatán nyílászáró nem helyezhető el.
- (8) K-P1 építési övezet építési telkein lábon álló kerti tető csak a pincesor beépítési vonalához igazodó módon helyezhető el.
- (9) K-P1 építési övezetben ürgödrös árnyékszék elhelyezése tilos, a közösségi WC-k kialakítása csak közműpótlóval lehetséges.
- (10) K-P1 építési övezetben újonnan kialakított pince nem nyúlhat közterület alá.
- (11) K-P1 építési övezetben - 2012. dec. 31-i alaptérképi állapot szerinti - meglévő zárványtelek közterületi kapcsolatának biztosítása érdekében nyúlványos telek kialakítható.
- (12) K-P2 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (13) K-P2 építési övezetben az előkert 3,0 méter, az oldalkert 0,5 méter.

37. KÜLÖNLEGES TERÜLET - BORGAZDASÁG

- 41.§** (1) Különleges terület - borgazdaság a Szabályozási terven K-Bg jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági, valamint ehhez kapcsolódó idegenforgalmi épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - borgazdasági terület építési övezeteinek építési telkein:
- a) szőlőfeldolgozás és palackozás épülete;
 - b) borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület;
 - c) oktatási, bemutató épület;
 - d) szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (3) Különleges terület - borgazdaság építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.
- (4) Különleges terület - borgazdaság építési övezeteiben terepszint alatti beépítés építési helyen kívül is elhelyezhető.
- (5) K-Bg1 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

38. KÜLÖNLEGES TERÜLET - ÁLLOMÁS

- 42.§** (1) Különleges terület - állomás a Szabályozási terven K-Áll jellel jelölt építési övezet, mely a közlekedést kiszolgáló, valamint az ezekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület - állomás terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) közlekedést kiszolgáló;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - d) egészségügyi, szociális;
 - e) lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) K-Áll építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) K-Áll építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben lakó rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 10%-án alakítható ki.

39. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ

- 43.§** (1) Különleges terület - szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) K-Szt építési övezet építési telkein a telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

40. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület (V)
- e) Természetközeli terület (Tk)
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) Temető (Kb-T)
 - fb) Községi központ (Kb-Kk)
- g) Közlekedési és közműterület
 - ga) Közúti (KÖu)
 - gb) Kötőtpályás (KÖk)
 - gc) Közmű terület (KÖm)

41. ZÖLDTERÜLET

45.§ (1) Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges,
- c) vendéglátó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Zkp1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
- f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.

(4) Zkp1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Zkk1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
- f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.

(6) Zkk1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

(7) Zkk2 övezetben épület nem helyezhető el.

42. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

46.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.

43. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET

- 47.§** (1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető épület
- a) erdő- és vadgazdálkodási, rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Eg1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 20.000 m ² (2 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 0,5%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0,5%. |
- (4) Eg1 övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

44. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 48.§** (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés, a szőlő- és gyümölcsstermesztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má1, Má2, Má3 övezetben elhelyezhető épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
- d) lakó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Má1, Má2, Má3 övezetben elhelyezett toronysiló, szárító, valamint ezekhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (4) Má1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 3000 m ² ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 20 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |
- (5) Má1 övezet telkein épület kizárólag a Szabályozási terven Beépíthető telekrészként jelölt területen helyezhető el.
- (6) Má1 övezetben 6000 m²-nél kisebb telken is elhelyezhető lakóépület, amely a megengedett 10%-os beépítettség egészét is kiteheti¹.

¹Az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111. § és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.

- (7) Má1 övezetben a 3. mellékletben felsorolt ingatlanokon a kialakult beépítettségen felül további 50 m² bruttó alapterület építhető².

²Az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111. § és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.

- (8) Má2 övezetben új épületet elhelyezni kizárólag birtokközpont kialakítását követően lehetséges, amelynek feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a mezőgazdasági birtoktesten a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| b) a birtokközpontként beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| c) a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%; |
- (9) Má2 övezetben a birtokközpontként beépíthető telken lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.
- (10) Má2 övezetben meglévő tanyatelek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, legfeljebb 3%-os beépítettségi mértékig bővíthetők.
- (11) Má2 övezetben új tanyatelek nem alakítható ki.
- (12) Má2 övezet telkein a közművesítettség mértéke: részleges.

- (13) Má3 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
 - b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m;
 - c) a beépítés módja: szabadonálló;
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%.
- (14) Má3 övezetben meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el.
- (15) Má3 övezetben meglévő tanyatelek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők.
- (16) Má3 övezet telkein lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el, a beépített szinterület legfeljebb 50%-án.
- (17) Má3 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
- a) a mezőgazdasági birtoktesten a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - b) a birtokközpontként beépíthető telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
 - c) a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
- (17) Má3 övezet telkein a közművesítettség mértéke: részleges.
- (18) Má4 övezetben elhelyezhető épület
- a) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó;
 - b) ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; rendeltetést tartalmazhat.
- (19) Má4 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 3000 m²;
 - b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 30 m;
 - c) a beépítés módja: szabadonálló;
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%.
- (20) Má4 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
- a) a mezőgazdasági birtoktesten a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - b) a birtokközpontként beépíthető telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
 - c) a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
- (21) Má4 övezet telkein a közművesítettség mértéke: részleges.
- (22) Má5 övezetben épület nem helyezhető el.

45. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 49.5** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet, amely kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelésre, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenységre szolgál.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó,
 - b) bortároláshoz kapcsolódó,
 - c) borértékesítéshez kapcsolódó,
 - d) a tulajdonos ott tartózkodását szolgáló gazdasági,
 - e) a borturizmust szolgáló vendéglátó,
 - f) kivételes esetben lakó és szállás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi, továbbá medence, nyílt tűzivíztároló nem helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legalább 60%-ban - a hegybíró által igazoltan - szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni.
- (5) Mk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²;
 - b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m;

- c) a beépíthető telek legkisebb területe: 2000 m²;
 - d) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 25 m;
 - e) a beépítés módja: szabadonálló;
 - f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %;
 - g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - h) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.
- (6) Mk1 övezetben legalább 10000 m²-es telekméret, és legalább 30 m széles telek esetén szállás- illetve lakófunkciót is tartalmazó épület is elhelyezhető, amely nem haladhatja meg a beépített szintterület 50%-át.
- (7) Mk1 övezetben több önálló telekből szőlőhegyi birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek után számítva csak az egyik telken is kihasználható (szőlőhegyi birtokközpont), ha a telek területe legalább 4000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. Az övezetben birtokközpont akkor létesíthető, ha a birtoktest legalább 1 ha nagyságú, a Strázsahegyi kertés mezőgazdasági területen lévő - a hegybíró által igazoltan - szőlő- illetve gyümölcsműveléssel hasznosított birtoktest. A szőlőhegyi birtokközpont beépítése az alábbiak szerint lehetséges:
- a) a beépítés módja: szabadonálló;
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %;
 - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
 - d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 30%, de legfeljebb 1500 m² alapterület;
 - e) szőlőhegyi birtokközpont telken szállás illetve lakó rendeltetést is tartalmazó épület elhelyezhető, amely nem haladhatja meg a beépített szintterület 50%-át.
 - f) az építés feltétele a birtoktesthez beszámított telkekre az építési és elidegenítési tilalom bejegyzése, valamint a keletkező szennyvizek jogszabályban meghatározott módon történő gyűjtése vagy telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel.³

³Az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111. § és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.

- (8) Mk1 övezetben egyéb birtokközpont nem alakítható ki.

46. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 50.§** (1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, amelybe az öntöző és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.

47. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- 51.§** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Tk övezetben épület nem helyezhető el.

48. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 52.§** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) temető (Kb-T)
 - b) közösségi központ (Kb-Kk)

49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

- 53.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;

- b) a beépítés módja: szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %;
d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.
- (3) Kb-T övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kb-T övezetben ravatalozó építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 9,0 m lehet.

50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KÖZÖSSÉGI KÖZPONT

- 54.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ terület a Szabályozási terven Kb-Kk jellel jelölt övezet, amely elsősorban a hagyományos szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos oktatási, turisztikai funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ övezeteiben elhelyezhető:
- a) szőlőművelést és szőlőfeldolgozást bemutató épület,
b) vendéglátó épület,
c) szálláshely-szolgáltató és szociális épület
d) szakrális építmény.
- (3) Kb-Kk övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;
b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 30 m;
c) a beépíthető telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
d) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 30 m;
e) a beépítés módja: szabadonálló;
f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %;
g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
h) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.
- (4) Kb-Kk övezetben szakrális építmény építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 10 m.

51. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 55.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl. várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség), a közmű és hírközlés létesítményei, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu, KÖk övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 10%, az épületmagasság 5,0 m.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
M4 gyorsforgalmi út	Autópálya	Tervezett (50-55 m)	-	100m
4.sz. főút	Országos főút	Meglévő (20-40 m)	-	50m
3111 j. összekötő út	Országos mellékút	Meglévő (15-20 m)	-	50m
3112 j. összekötő út	Országos mellékút	Meglévő (20-25 m)	-	50m
4605 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő (16-24 m)	-	50m
31314 j. állomáshoz vezető út	Országos mellékút	Meglévő (8-16 m)	-	-
46102 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő (8-16 m)	-	50m
3111 j. összekötő út belterületi szakasza (Kossuth Lajos u., Péteri út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
3112 j. összekötő út	Települési	Meglévő	-	-

belterületi szakasza (Ady Endre u., Kossuth L. u., József Attila u.)	gyűjtőút			
46102 j. bekötő út belterületi szakasza (Kistói út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Belterületi gyűjtőutak	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Belterületi gyűjtőutak (Péteri út - Lócsei u. összekötő szakasz)	Települési gyűjtőút	Tervezett 12-18 m	-	-
Lakó- és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgáló út	Meglévő (4-18 m)	-	-
Tervezett lakó- és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgáló út	10-16 m		
Gyalogutak		Meglévő Tervezett 3-4 m		
MÁV 100a sz. vasútvonal (Budapest- Cegléd-Szolnok)	-	-	50m	50m

- (5) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10 m-t szabadon kell hagyni.
- (6) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.
- (7) Tervezett külön szintű csomópontok:
- a) M4 gyorsforgalmi út - 3111 j. összekötő út
- b) M4 gyorsforgalmi út - 3112 j. összekötő út
- (8) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelentenek ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, mely területeken a várakozóhelyek - a rendeletben meghatározott mértékben - megválthatók az OTÉK-ban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.
- (9) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.
- (10) A közlekedési területek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

52. KÖZMŰTERÜLET

56.§ Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és ezek kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 57.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- (3) A folyamatban levő (megnyitott építési naplóval rendelkező) ügyekben a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Monor, 2017.

dr. Zsombok László
Polgármester

dr. Urbán Hajnalka
Jegyző

Kihirdetve:
Monor, 2017.

dr. Urbán Hajnalka
Jegyző

1. MELLÉKLET A .../2017. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A .../2017. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Nagyvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Ln1, Ln1*	Ú	K	K	80	80	15,0	10
Ln2	SZ	2000	30	40	40	15,0	20

Ú úszótelkes
SZ szabadon álló
K kialakult

Kisvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk1	Z	1000	30	40	40	7,5	30
Lk2	Z	700	16	40	40	7,5	40
Lk3	Z	450	14	40	40	7,5	40
Lk4	O	700	18	40	40	7,5	40
Lk5	SZ / I	700	16	40	40	7,5	40
Lk6	SZ	10 000	50	10	0	7,5	60

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló
I ikres

Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	Z	300	10	30	30	5,5	50
Lke2	Z	450	10	25	25	5,5	50
Lke3	O	700	16	30	30	5,5	50
Lke4	O	450	16	30	30	5,5	50
Lke5	SZ	2000	30	30	30	7,5	50

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	600	16	30	30	4,5	60
Lf2	O	900	16	25	25	4,5	60
Lf3	O	1800	20	20	20	4,5	60

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	Z	800	16	80	80	14,5	10
Vt2	Z	800	16	80	80	12,0	10
Vt3	Z	800	16	60	60	12,0	10
Vt4	Z	800	16	60	60	8,0	20
Vt5	Z	500	16	50	50	7,5	30
Vt6	Z	3000	24	40	40	8,0	30
Vt7	Z	800	16	40	40	8,0	20
Vt8	Z	3000	30	40	40	6,0	20
Vt9	O	800	16	50	50	7,5	30
Vt10	SZ	2000	20	40	40	15,0	20
Vt11	SZ	800	16	40	40	6,0	40

Z zárt sorú
O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Intézmény terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1, Vi1*	Z	3000	25	60	60	12,0	20
Vi2	Z	2000	20	50	50	8,0	25
Vi3	SZ	3000	30	50	40	8,0	40

Z zárt sorú
SZ szabadon álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	SZ	5000	40	50	50	12,0	20
Gksz2	SZ	5000	40	40	40	12,0	20

Gks3	SZ	2000	30	40	40	9,0	20
Gks4	SZ / K	2000	30	50	50	7,5	20
Gks5	SZ / K	2000	30	40	40	7,5	20
Gks6	O	1000	16	40	40	7,5	30

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló
K kialakult

Ipari terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip1	SZ	5000	40	40	40	12,0	25

SZ szabadon álló

Különleges terület - Sportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp	SZ	10 000	50	15	15	6,0	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Lovassport terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp	SZ	3000	30	40	40	7,5	50

SZ szabadon álló

Különleges terület - Rekreációs terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Rek	SZ	10000	60	40	40	7,5	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Pincefalu

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-P1	SZ	200	6	20	-	3,0	60
K-P2	SZ	450	12	20	-	4,5	60

SZ szabadon álló

Különleges terület - Borgazdaság

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Bg1	SZ	3000	30	25	-	4,0	50

SZ szabadon álló

Különleges terület - Állomás

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Áll	SZ	3000	50	30	30	6,0	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Szennyvíztisztító

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Szt	SZ	10 000	60	15	15	7,5	40

SZ szabadon álló

3. MELLÉKLET A .../2017. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Sajátos jogintézmények****2.1. Elővásárlási joggal érintett területek**

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	9304/1,3-4, 9173/2, 9174, 9177, 9178	Szt. Orbán tér	Közösségi zöldterület kialakítása

2.2. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- a református temető (6408 hrsz) szabályozási terven jelölt része;
- a katolikus temető (6964, 11640 hrsz) szabályozási terven jelölt része

2.3. Telekcsoport újraosztással érintett területek

- A település északnyugati részén a Kinizsi utca és a Székely Bertalan utca által határolt területen lévő alábbi hrsz-ok:
(09/14, 09/15, 09/16, 09/10, 09/8, 09/7, 09/17a, 09/7b, 09/18, 09/19, 09/4, 09/3, 09/1, 011/38, 011/39, 011/41, 011/40, 011/35, 011/34, 011/33, 011/32, 011/31, 011/30, 011/29, 011/28, 011/27, 011/26, 011/25, 011/24, 011/24, 011/23, 011/22, 011/21, 011/20, 011/19, 011/18, 011/17, 011/16, 011/1, 011/2, 011/3, 011/49, 011/50, 011/51, 011/6, 011/7, 011/42, 011/43, 011/44, 011/45, 011/46, 011/10, 011/52, 011/53, 011/55, 011/56)

4. MELLÉKLET A .../2017. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Többlet beépítettséget biztosító tanyatelkek a Hegyessy tanya soron

Ssz	Cím	Hrsz.	Jelenlegi beépítettség	Megjegyzés
1	Hegyessytanya 63.	0350/61	777 m ² (12,16%)	OTÉK-tól való eltérés szükséges
2	Hegyessytanya 69.	0350/11	61 m ² (11,34%)	OTÉK-tól való eltérés szükséges
3	Hegyessytanya 105.	0355/8	535 m ² (11,26%)	OTÉK-tól való eltérés szükséges

FÜGGELÉKEK

1. függelék

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Római katolikus templom	Kossuth Lajos u. 85., Mátyás király u. 1.	2405	7108
2.	Református templom	Kossuth Lajos u. 90.	6827	7109

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Törzsszám	Azonosító
1.	Római katolikus templom ex-lege védett műemléki környezete	2401/5, 2401/7, 2406/4, 2406/5, 2406/6, 2414, 2472/1, 2473, 2747, 2475, 6752, 6753, 6754, 6784, 7437	7108	29252
2.	Református templom ex-lege védett műemléki környezete	2473, 2474, 6753, 6754, 6755, 6784, 6826, 6828, 6832, 6833, 7437	7109	29251

Regisztrált örökségi érték

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Nepomuki Szent János Szobor	Kossuth Lajos utca 79-83.	2405	7109

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi értékvédelmi terület

Sor-szám.	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
1.	6665, 6704, 6705, 6706	Városháza környéke
2.	6707/2-3-4, 6708/1	Bajcsy-Zsilinszky utca sarok
3.	2425/10-12, 2426/8-9-13, 2427, 2429	Vigadó környéke
4.	2419, 2420, 2421, 2422, 2423	Petőfi Sándor utca sarok
5.	6833, 6834, 6835, 6836/1-2, 6836, 6837	Kossuth Lajos Ált. Isk. környéke
6.	Strázsahegyi pincefalu	
	H1 teljeskörű védelem: 100006, 10012/A, 10012/B, 10023, 1025, 10026, 10027, 10030, 10024, 10044, 10046, 10049, 10051, 10056, 10101, 10104, 10108, 10114, 10116, 10399/3, 10401, 10402, 10404, 10411/1, 10416/1, 10450, 10452, 10453, 10454, 10455, 10460, 10461, 10463, 10464, 10466, 10470/5, 10512, 10513, 10521, 10524, 10539, 10545, 10570, 10782, 10796, 10798/1, 10801, 10803, 10805, 10806, 10807, 10870, 10818, 11187, 11253, 11254, 11257, 11306, 11311, 11312, 11321, 11322, 11333, 11344, 11335, 11338, 11347/2, 11364/B, 11366, 11367, 11370, 11374, 11376, 11379, 11381, 11412, 11416/A, 11416/B, 11425, 11427, 11432, 11453, 11455, 11458, 11463,	

Sor-szám.	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
		11474, 11476, 11486, 11487, 11488, 11492, 11495, 11501, 11506, 11509, 11511, 11526, 11532, 11536, 11538, 11566, 11568, 11571, 12505, 12509, 12510, 12764, 9417/10, 9575, 9712, 9732, 9742, 9744, 9747, 9748, 9749, 9757, 9459, 9762, 9765, 9766, 9968, 9771, 9772, 9774, 9782, 9784, 9802, 9806, 9820, 9823, 9833, 9837/2, 9864, 9865, 9866, 9867, 9868, 9869, 9872, 9873, 9877, 9879, 9880, 9883, 9898, 9915, 9923, 9935, 9937, 9940, 9943, 9950, 9953, 9955, 9956, 9957, 9958, 9994, 9996, 9997, 10007, 10028, 10043, 10797, 11313, 11375, 11383, 11446, 11452, 11515, 9704, 9710, 9714, 9839, 9881, 9921, 9924. H2 Részleges védelem az eredeti épületrészekre: 10003, 10021, 10029, 10036, 10045, 10048, 10050, 10065, 10068, 10082, 10105, 10109, 10113, 10121, 10304/2, 10400, 10405, 10409, 10451, 10456, 10458, 10462, 10505, 10514, 10515, 10571/1, 10750, 10781, 10787, 10802, 10808, 10811, 10467, 11216, 1231/1, 11240, 11301, 11303, 11305, 11307, 11308, 11337, 11345, 11350/2, 11355, 11357, 11361, 11363, 11368, 11369, 11372, 11377, 11380, 11384, 11385, 11390, 11392, 11393, 11402, 11413, 11418, 11420, 11422, 11423, 11424, 11428, 11429, 11430, 11447, 11450, 11451, 11456, 11457, 11451, 11471, 11472, 11473, 11483, 11504, 11508, 11512, 11518, 11520, 11566, 11545, 11546, 11557, 11559, 11564, 11565, 11605, 12507, 12508, 12513, 9111/1, 9311/2, 9404, 9416, 9423, 9429, 9706, 9715, 9726, 9731, 9737, 9743, 9750, 9752, 9753, 9754, 9760, 9767, 9775, 9789, 9804, 9807, 9809, 9810, 9821, 9825, 9827, 9828, 9834, 9836, 9842, 9843, 9847, 9871, 9876, 9882, 9892, 9893, 9894, 9909, 9910/1, 9917, 9918, 9934, 9942, 9954, 9979, 9992, 9993, 9995, 10005, 10013, 10024, 10031, 1133, 10125/4, 10392, 10465, 10502, 10504, 10511, 11323, 11343, 11382, 11396, 11397, 11400, 11404, 11477, 11502, 11503, 11507, 11549, 11606, 12501, 9443, 9477/3, 9736, 9751, 9777, 9781, 9790, 9815, 9817, 9838, 9907, 9933, 9939, 9952, 9972, 9977, 9998

1.2.1. Helyi védelem alatt álló építészeti értékek

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Kossuth Lajos utca 98.	6833	Kossuth Lajos Általános Iskola kétszintes épületrésze
2.	Ady Endre u. 12-14.	2437	A József Attila Gimnázium Petőfi Sándor utcai épülete, az „Ipartestületi székház”

2. függelék

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
58379	Monor 03.	volt Pártház
58741	Monor 05.	Kossuth Lajos utca
25561	Monor 1.	Honvéd u. 3.
34511	Monor 2.	Berek
34511	Monor 3.	volt Vegianyag üzem környéke
34515	Monor 4.	Református templom környéke
50686	Monor 5.	Tetei-dűlő 13.lh
50687	Monor 6.	Tetei-dűlő 14.lh
50688	Monor 7.	Tetei-dűlő 17.lh
50689	Monor 8.	Tetei-dűlő 16.lh
57221	Monor 9.	Monor 17. lelőhely
57222	Monor 10.	Monor 18. lelőhely

75727	Monor 11.	Kucsera tanya
77439	Monor 12.	Kucsera tanya (Monor 10.)
86777	Monor 13.	Kucsera-tanya
86779	Monor 14.	Hoppál-tanya
90963	Monor 15.	Kenderesi-dűlő
90965	Monor 16.	Strázsahegy mellett
	Monor 17.	Kenderes-alja
	Monor 18.	Szennyvíztisztító
	Monor 19.	Becker-tanya
	Monor 20.	Kisgöröngy
	Monor 21.	Hegyesi-dűlő
	Monor 22.	Száraz-oldal
	Monor 23.	Források-dűlő 1.
	Monor 24.	Források-dűlő 2.
	Monor 25.	Paplapos 1.
	Monor 26.	Paplapos 2.
	Monor 27.	Paplapos 3.
	Monor 28.	Paplapos 4.
39476	Monor 29.	Pozsonyi úti lakótelep
57219	Monor 30.	Péteri 4. lelőhely
57220	Monor 31.	Péteri 5. lelőhely
	Monor 32.	Alsómajor-dűlő
57218	Péteri 1.	Péteri 3. lelőhely

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

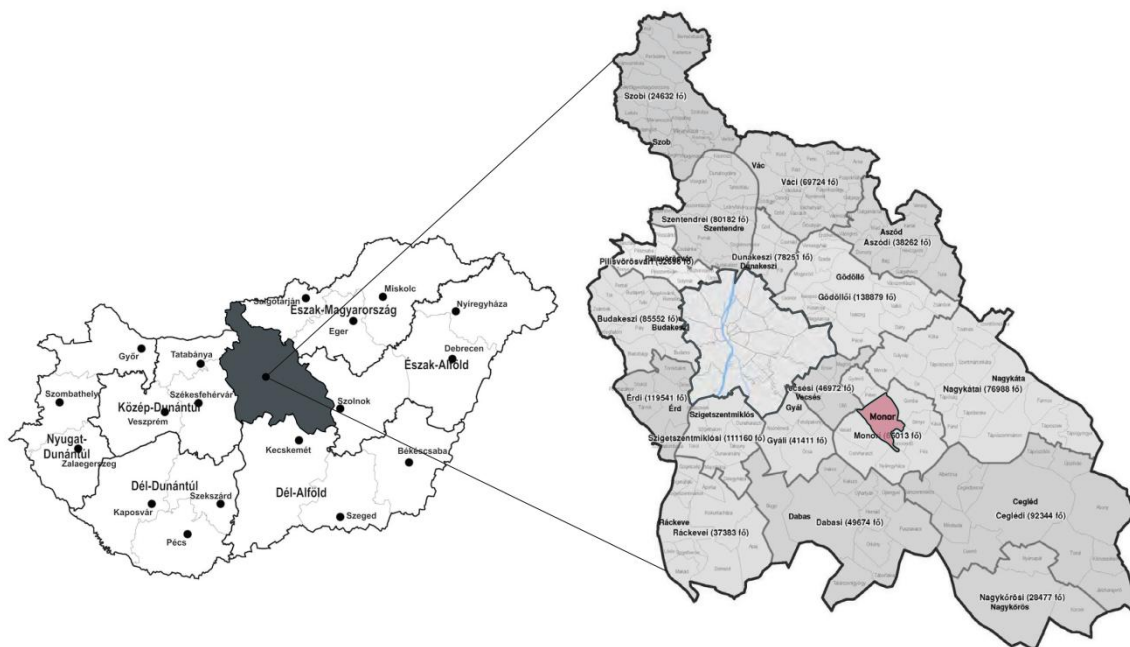
- Forrás és környéke
- Gera park
- Központi park

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

Monor Pest megye középső részén, Budapesttől délkeletre - Cegléd (Szolnok) irányába - 25 km-re, Cegléd-től 37 km-re, Szolnoktól 74 km-re helyezkedik el. A közigazgatásilag Közép-magyarországi régióhoz tartozó település egyben a nevét viselő Monori járás székhelye is. A budapesti agglomerációnak hivatalosan nem része, de azzal szomszédos, így közvetlenül kapcsolódik hozzá. Monort északról Péteri, északkeletről Gomba, keletről Bénye, délkeletről Monorierdő, délről Nyáregyháza, délnyugatról Csévharaszt, nyugatról Vasad, és északnyugatról Üllő határolja.



A monori oktatási intézményekben tanulók esetében jellemző az „ingázás”. Monoron alap- és középfokú oktatás folyik 5 db óvodában, 4 db általános iskolában és 2 db középiskolában. Felsőoktatási intézmény nem működik a településen, a diákok Budapestre vagy egyéb egyetemi városok intézményeire járnak. A művészeti oktatást az Erkel Ferenc Alapfokú Művészeti Iskola Monori Tagintézménye (Zeneiskola), és a Sziklai Magán Zeneiskola biztosítja.

Közlekedési szempontból a település kedvező helyzetben van, és ezeknek az adottságoknak köszönhetően Monor jelentős vonzáskörzettel rendelkezik. Közúti kapcsolatai többirányú átjárást biztosítva, valamennyi szomszédos település irányába kiterjednek. A település déli részén fut a 4. számú főút, és a MÁV 100a számú kétvágányú, villamosított Budapest-Cegléd-Szolnok-vasútvonala, így a település közúton és vasúton is könnyen elérhető. A vasútállomásról Budapest 35-45 perc alatt, Szolnok 1 óra alatt érhető el. A településtől 20 km-re található a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, mely közúton és vasúton egyaránt jól megközelíthető. A települési- és főúthálózati adottságok következtében a község tömegközlekedése kiváló. A településről közvetlen távolsági járatok közlekednek a 4 sz., 3111 sz., 3112 sz. és 4605 sz. utakon, Budapest és a környező települések felé. Összességében elmondható, hogy a város megközelíthetősége a közúti,- és tömegközlekedési ellátottságának köszönhetően változatos és kiváló, elhelyezkedése mind térségi, mind regionális szinten kedvező.



Monor térségi elhelyezkedése

Forrás: www.terkepcentrum.hu

1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE

1.2.1. VÁROSSZERKEZET

Monor településszerkezetét jelentős mértékben meghatározza az Alföld és a Monor-Irsai-dombság határán való elhelyezkedése, természeti adottságai. A település eredetileg a Pesti hordalékkúpsíkság és a Pilisi-Alpári-homokhát határán helyezkedett el, a Monor-Irsai dombság déli lejtőire tradicionálisan csak a város szőlőterületei és kertjei húzódtak föl - mára a város lakóterületei ebbe az irányba is kiterjedtek, s az M4-es gyorsforgalmi út hatására a város gazdasági területei is ebben az irányban fejlődnek.

A domborzati viszonyok mellett jelentős településszerkezeti formáló hatással bírnak a közlekedési infrastruktúra vonalas elemei. A Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal meghatározó tagoló tényező a település szerkezetében. A monori végponttal épülő gyorsvasút a vasútállomás környékének fejlődését, funkcióbővülést és a beépítési intenzitás növekedésének igényét hozza magával.

A településközponttól távolabb, a lakóterületek szegélyén áthaladó 4. sz. főút periférikus elhelyezkedése miatt a településszövet kialakításában nem játszott hangsúlyos szerepet, ugyanakkor déli irányból a település továbbfejlődésének gátját jelenti. A tervezett M4 gyorsforgalmi út amellet, hogy a város elérhetőségét jelentősen javítja, a település szerkezetének is alakítója. A gyorsforgalmi út csomópontjaiban és a települést az autópályával összekötő utak menti területek kedvező elérése miatt felértékelődnek, illetve ezzel párhuzamosan a 4-es út mentén a gazdasági tevékenység növekedési ütemének mérséklődésével kell számolni.

A város központi magját a Kossuth Lajos utca tengelye jelenti, a városmag az Ady Endre, illetve a Petőfi Sándor utcák mentén déli irányban a vasútig terjed. A központi területeken kívüli lakóterületek kisebb lokális alközpontokkal rendelkeznek. A települési jelentőségű funkcióiból következően a vasútállomás környezetére, illetve a sportpálya környékére jellemző funkciószűrűsödés.

Monor legfőbb közlekedési tengelyeit a 4-es főút, emellett a Péteri és Monorierdő felé kapcsolatot biztosító Kossuth Lajos utca, a 4-es főutat és a városközpontot összekötő Ady Endre utca, a városközponttól a 4-es főúton keresztül Csévharaszt felé vezető Kistói, majd Csévharaszi út, valamint a Gomba felé összeköttetést biztosító József Attila utca alkotják. A tervezett M4 gyorsforgalmi út, mely a várost északról kerüli, a 4-es út átmenő forgalmát várhatóan jelentősen csökkenti, míg az autópályával összeköttetést biztosító utak jelentősége növekszik.

Monor szerkezetileg három városrészre osztható: Városcsözpont, Kertváros, Költerület (a .../... (...) képviselő-testületi határozattal elfogadott ITS lehatárolása alapján), melyek közül a Városcsözpont és a Kertváros városrészek alkotják a város belterületét.

A **városcsözpont** fő tengelye a Kossuth Lajos utca, ebből ágaznak le a városrészt feltáró utak. A központi mag gyalogos közlekedést priorizáló kialakítása és a funkciószűrés erősíti a városmag domináns szerepét. A településcsözpont a városrész és a település szerkezetét meghatározó útjainak mentén, a Kossuth Lajos utca, Ady Endre utca, József Attila utca és Kistói utca mentén terjed ki, ezekre felfűzve húzódnak a városrész lakóutcái. A városrész lakóutcái közel szabályos ortogonális rendben építik fel a városszövetet. A településrendezési eszközökben javasolt változások következtében a városcsözponti területek kibővültek, a Kossuth Lajos utca és a Móricz Zsigmond utca mentén történő funkcióbővülés a településcsözpont domináns szerepét erősíti.

A **kertváros** a városcsözpontot veszi körül. A területet délről a 4. sz. főút határolja. A városrészt koncentrikusan körülölelő helyzetéből adódóan önálló központtal nem rendelkezik, intézményei körül alakul ki csupán több kisebb alközpont. A városrész szerkezetét meghatározó elemek közül a 4-es főút, a Kistói út, az Ady Endre utca és a József Attila utc a legfontosabb, illetve az utcaszerkezet kialakulását a városrész északi felében a Lapos-hegy domborzati viszonyai, délen a Kis-tó területe, illetve a kisebb vízfolyások és mélyfekvésű területek is befolyásolták.

A kertváros szabályos utcaszerkezettel rendelkezik: az itt elhelyezkedő tömbök többségének utcaszerkezete, telekkiosztása szabályos (derékszögű) hálózatot alkot. Ezekben a viszonylag újonnan kialakult tömbökben az utcahálózat kiosztását a sík terület nem befolyásolta, az utcák vezetése a belsőbb területek hagyományosan kialakult utcaszerkezetéhez, valamint a vízrajzi és domborzati adottságokhoz igazodott.

A javasolt változások a hatályos tervben jelölt, elsősorban a város keleti határában tervezett lakóterületi bővítése helyett a belső tartalékterületek kihasználását priorizálják.

1.2.2. TÁJSZERKEZET

Monor a Gödöllői-dombság és a kiskunsági homokhátság találkozásánál fekszik. A településen a kialakult tájhasználatok a domborzati és a vízrajzi adottságokhoz igazodnak: a sík, jó minőségű termőföldeken a szántó az uralkodó területhasználat, a vízfolyásokat (csatornákat) gyepek és erdők kísérik, a magasabb térszínen fekvő Strázsa-hegyen pedig a szőlő a jellemző. A külterületen elszórva számos lakott és felhagyott tanya található, valamint mezőgazdasági és gazdasági telephelyek is fekszenek egy-egy területen.

A tájszerkezet kialakulásában meghatározó szerepet töltenek be a vonalas mesterséges tájszerkezeti elemek: a közlekedési területek és a csatornák. A település legjelentősebb közúti közlekedési területe az M4 gyorsforgalmi út nyomvonala, amelynek kivitelezési munkálatai 2017. januárban kezdődtek meg, és várhatóan 2019. szeptemberében fejeződnek be. Emellett jelentős közlekedési elem a 4. sz. főút is, amely délkelet-északnyugat irányban szeli át a város közigazgatási területét. Emellett jelentőséggel bír még a 3111. j. Ecser-Monor összekötő út, amely északnyugati irányból éri el a belterületet, a 3112. j. Monor-Tápiószéle összekötő út, amely északkeleti irányból éri el a belterületet, valamint a 46102 j. Monor-Csévharaszt bekötő út és a 4605 j. Monor Dánszentmiklós összekötő út, amelyek a 4. sz. főútról déli-délkeleti irányba ágaznak le. A közúti közlekedési területek mellett a vasútterület is jelentős tájszerkezeti elem, amely a 4. sz. főúttal párhuzamosan, attól északra szeli át a közigazgatási területet. A közigazgatási területet behálózó csatornák közül legjelentősebbek a Gyáli 1. sz. főcsatorna, a Monori 24. sz. csatorna és a Monori 241. sz. csatorna. A főcsatorna Monor belterületének északnyugati részéről indul Péteri irányába, a 24. sz. csatorna a 4. sz. főúttól délre fekvő városrész belvizeit gyűjti, a 241. sz. csatorna pedig a közigazgatási terület délkeleti részéről indul Monorierdő felé.

A településrendezési eszközökben javasolt változások a tájszerkezetre is hatással vannak. A 3112 j. Monor-Tápiószéle összekötő út mentén, a belterületről északkeletre kijelölt jelentős kiterjedésű gazdasági területek, a belterületről délre fekvő Pedagógusföldök gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolása a tájszerkezetre jelentős hatással lehetnek, amennyiben területükön tényleges gazdasági célú beruházások valósulnak meg. A hatályos településrendezési eszközökben a 4. sz. főút mentén Üllő irányába kijelölt gazdasági területekből visszalépés történt, így e területek intenzív beépítése nem várható, mezőgazdasági jellegük megőrizhető.

A településrendezési eszközökben javasolt további változások esetében nagy részt a tényleges területhasználatokhoz igazodó területfelhasználási egységek kijelölése, a jelenlegi állapotok megőrzése a cél.

1.2.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 4. sz. Budapest- Debrecen-Záhony főút;
- 3111 j. Ecser-Monor összekötő út (Péteri út);
- 3112 j. Monor-Tápiószéle összekötő út (Gombai út);
- 4605 j. Monor-Dánszentmiklós összekötő út (Vasadi út);
- 46102 j. Monor-Csévharaszt összekötő út (Csévharaszi út);
- Monor - Monorierdő helyi út;
- MÁV 100 a sz. vasúti fővonal (Budapest-Cegléd-Szolnok);
- Hajdúszoboszló-Vecsés nagynyomású gázvezeték;
- Gyáli 1. sz. főcsatorna;
- Monori 24. sz. csatorna;
- Monori 241. sz. csatorna.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- belterületi városrészek lakóterületi túlsúlya;
- településközpont területek a Kossuth Lajos utca mentén;
- a városrészekben elszórtan elhelyezkedő intézményi területek;
- gazdasági területek a 4-es főút, a Péteri út és a Gombai út mentén (tervezett M4 gyorsforgalmi út csomópontjai mellett);
- általános mezőgazdasági területek túlsúlya a külterületen;
- elszórt erdőfoltok a közigazgatási területen;
- szőlőterületek a Strázsahegyen és a Száraz-hegyen;
- Hegyessy-tanyák a belterülettől délre;
- elszórt természetközeli területek.
- Lapos-hegy domborzati viszonyai
- Kis-tó területe

Tervezett vonalas szerkezeti elemek:

- M4 gyorsforgalmi út;
- Liszt Ferenc repülőtérre vezető gyorsvasút.

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A városközpont lakóterületei nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre oszlanak, a kertváros lakóterületei jobbra kertvárosias lakóterületek, helyenként kiegészülve falusias lakóterületekkel.

A sűrű beépítésű **nagyvárosias lakóterületeket** a Balassi lakópark, a Pozsonyi úti lakótelep, illetve a Németh Ágoston és Kiss Ernő utcában található szalagházak teszik ki, míg a **kisvárosias lakóterületek** a szűken vett városközponthoz kapcsolódva, annak fő tengelyét adó Kossuth utcába befutó lakóutcák mentén és az Ady Endre utca tengelyére fűződve, valamint a Petőfi Sándor utca környezetében helyezkednek el. Kisvárosias lakóterületek továbbá a Nyitrai utca térségében, a Zólyom utcában, a Tabán, illetve a Maggyárkert területén jelennek meg.

Monor lakóterületeinek túlnyomó részét a **kertvárosias lakóterületek** teszik ki, s a város lakóterületi tartalékainak nagy része is kertvárosias lakóterület övezetébe tartozik. Monor **falusias lakóterületei** jellemzően a város peremterületein találhatóak, a Kossuth Lajos utca délkeleti végén, a Hegyessytanya sor szomszédjában a Csévharaszi út és a 4-es út csomópontjának környezetében, illetve a temető északi oldalán a Strázsahegy lábánál.

Monor területén a **településközpont vegyes területek** a városközpont területén a Kossuth Lajos utca mentén koncentrálódnak, de megjelennek a település alközpontjaiban is: a vasútállomás környékén a Móricz Zsigmond utca két oldalán, a Péteri út külső szakaszán a tűzoltóságig, a Kistói út és a 4-es út csomópontjában, a sportcsarnok környezetében a Balassi utcában, illetve még be nem

épült területek a József Attila utca északi részén, valamint a Somogyi Béla utcában is. A város **intézményterületei** közé azon igazgatási, oktatási, szociális és hitéleti intézmények tartoznak, melyek elsősorban helyezkednek el a városszövetben, a lakóterületi környezeten belül.

Monor gazdasági területei elsősorban a jelentős közlekedési útvonalak mentén, azok csomópontjai mellett helyezkednek el. Nagy kiterjedésű **kereskedelmi, szolgáltató területek** találhatóak a Péteri út, illetve a Gombai út mentén és az M4 gyorsforgalmi út csomópontjának közelében, a 4-es út mentén a város beépített területeinek peremén, s a Pedagógusföldek területén. Kisebb területű kereskedelmi, szolgáltató területek helyezkednek el a város beépített területei közé ékelődve a Jókai utcában, az Ady Endre út és a vasút kereszteződésénél, a Péteri út és a Mátra utca kereszteződésében elhelyezkedő malom területén, a Liliom és Mikszáth Kálmán utca sarkán, valamint a külterület határában: a Kossuth és a Kisfaludy utcák külső szakaszain és a Hegyessy tanyák területén. **Ipari területek** húzódnak a Gombai út délkeleti oldalán, illetve Monorierdő határában a vágóhíd területén.

A település területén a nagy kiterjedésű, egyedi rendeltetésű területek **különleges beépítésre szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. **Különleges sportterület** területfelhasználási egységbe tartozik a Balassi Bálint utcai sportpálya és uszoda, a Forgách utcai sporttelep és a paplapi golfpálya területe, **különleges lovassport terület** területfelhasználási egységbe tartozik a Nyerges Hotel területe, **különleges rekreációs terület** területfelhasználási egységbe tartozik a belterülettől keletre, Monorierdő határában fekvő rendezvényterület. **Különleges pincefalú terület**be tartoznak a Strázsa-hegyi pincefalú magterületei, valamint a Vágóhídi pincék területe, illetve a Bacchus tértől délre eső kisebb pincesor. Az egykori Kele-pince (ma Cimbor Borház), valamint a Téglagyári pincéktől nyugatra fekvő borászati terület **különleges borgazdaság terület** területfelhasználási egységbe tartozik. A vasútállomással szemközi oldalon, a Gém utca és a vasút közötti intermodális csomópont céljára fenntartott terület **különleges állomás terület** területfelhasználási egységbe tartozik, a szennyvíztisztító területe pedig **különleges szennyvíztisztító terület**be sorolt.

1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Az **erdőterületeknek** alapvető jelentősége van az élővilág megóvása, a települési környezet minőségének javítása, valamint tájésképítéskai, környezet- és talajvédelmi szempontból egyaránt. Monor közigazgatási területén erdőterületek jellemzően a 4. sz. főút és a vasút mentén, a Strázsahegy környezetében, valamint kisebb elszórt foltokban helyezkednek el. Az erdőterületek a településszerkezeti terven **védelmi** illetve **gazdasági erdőterület** besorolást kaptak. Védelmi rendeltetésű erdőterületek jellemzően a közlekedési területek mentén húzódó erdősávok, amelyeknek a közlekedési területek fogalmából származó káros környezeti hatások megszüntetésében, valamint Monor lakóterületeinek védelmében van szerepük. Mindezek mellett védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe tartoznak a természetvédelmi szempontból jelentős erdőterületek is. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek a közigazgatási területen elszórtan, egy-egy foltban fekszenek, legnagyobb egybefüggő gazdasági rendeltetésű erdőterület a 46102 j. Csévharaszi út mentén fekszik.

A település **mezőgazdasági területei** általános és kertes mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre a településszerkezeti terven. **Általános mezőgazdasági terület** területfelhasználási egységbe tartoznak a város mezőgazdasági művelés alatt álló területei a Strázsahegy kivételével. **Kertes mezőgazdasági terület** területfelhasználási egységbe tartozik a Strázsahegy területének túlnyomó része.

A település területén az öntöző és belvízelvezető csatornák medre került **vízgazdálkodási terület** területfelhasználási egységbe, amelyek a város közigazgatási területét részben behálózzák.

Természetközeli terület területfelhasználási egységbe a település külterületén elszórtan fekvő nádasok tartoznak.

A település területén a jelenlegi egyedi használatú, nagy kiterjedésű, alacsony beépítettségű területek, jellemzően **különleges beépítésre nem szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egység a **temető**, és a Strázsahegyi **közösségi központ** területe.

A Bajcsy-Zsilinszky utca két oldalán fekvő katolikus illetve református temető különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület területfelhasználási egységbe került besorolásra, a Strázsahegyen, a Téglagyári pincéktől nyugatra elhelyezkedő terület pedig különleges beépítésre

nem szánt terület közösségi központ területfelhasználási egységbe tartozik. Utóbbi terület alapvető célja a Strázsahegyi szőlőművelés múltjának megőrzése: a szőlőművelési technológiák és a monori pincefalu jellemző pincetípusainak bemutatása az utókor számára.

A város közparkjai, közkertjei **zöldterület - közpark és közkert** területfelhasználási egységbe tartoznak. Közpark területek - méretükből adódóan - a Tavasz park és a Bacchus tér, közkertek pedig a kisebb területű meglévő zöldterületek és a lakóterületi fejlesztési területek ellátásához kijelölt zöldterületek.

1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

1.4.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- tervezett M4 gyorsforgalmi út - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 4. sz. főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 3111 j. mellékút Ecser - Monor összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 3112 j. Monor - Tápiószéle mellékút - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 4605. j. Monor - Dánszentmiklós mellékút - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 46102 j. Monor - Csévharaszt bekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- MÁV 100a vonal (Budapest - Cegléd - Szolnok) - a vasút tengelyétől számított 50-50m széles területen
- tervezett repülőtéri gyorsvasút - a vasút tengelyétől számított 50-50m széles területen

Az OTÉK 38.§ (8) pont alapján országos gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen új beépítésre szánt terület - gazdasági terület kivételével nem jelölhető ki. Az M4 gyorsforgalmi út mentén a Péteri csomópont, valamint a Gombai csomópont mellett a 250 m széles területsávon belül új kereskedelmi, szolgáltató és ipari területeket jelöl ki a településszerkezeti terv, azonban ezek kijelölésére - gazdasági területként - az OTÉK lehetőséget ad.

1.4.2. KÖZMŰTERÜLETEK

VÍZELLÁTÁS

A vízműutak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma. Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai.

SENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A szennyvíztisztító telep és a szennyvíziszap lerakó, ezek kijelölhető védőtávolság igényével (500 illetve 1000 m.) A jelentősebb állóeszköz értékű gerincnyomó-vezetékek, vákuumgépházak és a szennyvízátemelő műtárgyak, azok kijelölhető védőtávolság igényével (hatósági döntés alapján kerül meghatározásra a technológiától függően, ennek hiányában 20 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízvezető csatornák és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A város délkeleti részén áthaladó 132 kV-os hálózat nyomvonala, melynek biztonsági övezete 18-18 m.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy nyomású szállítóvezeték biztonsági övezete (28-28 m), a nagyközépnomású vezeték és biztonsági övezete (5-5 m), továbbá a gázátadó állomás és gázfáklya.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Monor több évszázados múltra visszatekintő település, mely a 19. század óta térségi központként működik. (Településhálózatban betöltött jelentőségét mutatja, hogy a 19. század második felétől vásárváros és járási székhely ranggal bír.) Az építészeti értékes épületek többsége ennek megfelelően a városmagban helyezkedik el. A Kossuth utca mentén zárt sorban elhelyezkedő korábbi (vagy ma is meglévő) járási intézmények több mint egy évszázad óta meghatározzák a városközpont képét, s Monor épített örökségének alapját jelentik. Szintén meghatározó a Strázsahegy pinceaállománya, mely mind mennyiségében („Monor az ezer pince városa” - 6 magterülettel rendelkező monori pincefalu), mind építészeti minőségében (6 pincetípus) országos szintű kuriózzummá teszi a szőlőhegyet.

A városközpont és a Strázsahegy épületállománya jelentős építészeti értéket képvisel, sajnos ezen túl a - városközpont-hoz csatlakozó - utcák épületei közül csak kevés maradt meg eredeti formájában, a 19-20. századi falusi építészet jegyei csak elvétve fedezhetők fel a Monor kertvárosi területein.

ORSZÁGOS VÉDELEM

Az országos nyilvántartás szerint Monoron csupán a Kossuth utcában található római katolikus és református templom, valamint - regisztrált örökségi értéként - a templomkertben elhelyezkedő Nepomuki Szent János szobor áll országos védelem alatt.

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények a következők:

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Római katolikus templom	Kossuth Lajos u. 85., Mátyás király u. 1.	2405	7108
2.	Református templom	Kossuth Lajos u. 90.	6827	7109
3.	Nepomuki Szent János Szobor	Kossuth Lajos utca 79-83.	2405	7109

Fentiek mellett a településfejlesztési koncepcióhoz készített, 2016-ban elkészült örökségvédelmi hatástanulmány országos védelemre javasolja a Kossuth utca - Ady Endre utca kereszteződésénél elhelyezkedő evangélikus templom épületegyüttesét is: a templomot, valamint a hozzátartozó lelkészi hivatalt.

Országos védelemre javasolt építmények listája:

Sor-szám	Megnevezés	Hrsz.	Cím
1.	Evangélikus templom	5748	Bajza utca 2.
2.	Evangélikus lelkészi hivatal	5738	Bajza utca 2.

HELYI VÉDELEM

A város önkormányzata 2008-ban alkotta meg a helyi építészeti örökség védelméről szóló rendeletét (1/2008. (I.8179.) önk. rendelet), melynek mellékletében meghatározta a védelemre érdemes építmények listáját. Helyi védelem alá csupán a Kossuth Lajos Általános iskola és a József Attila Gimnázium Petőfi Sándor utca épület (egykori lpartestületi székház) tartozik, azonban a városban ezek mellett még számos védelemre értékes épület, építmény található. A 2016-ban készített örökségvédelmi hatástanulmány számba vette ezeket, s további 21 építmény helyi védelmére tett javaslatot. Ezek között találhatók intézményi és közösségi épületek (Vigadó, adóhivatal, bíróság, régi községháza, városháza, iskolák, templomok, legényegylet, régi gyógyszertár), gazdasági épületek (ital-nagykereskedés), polgári villák és népi lakóházak, továbbá a Gép utcai víztorony és a Gera-parkban elhelyezett Trianon-emlékmű.

Helyi védett épületek (1/2008. (I.17.) önk. rendelet alapján):

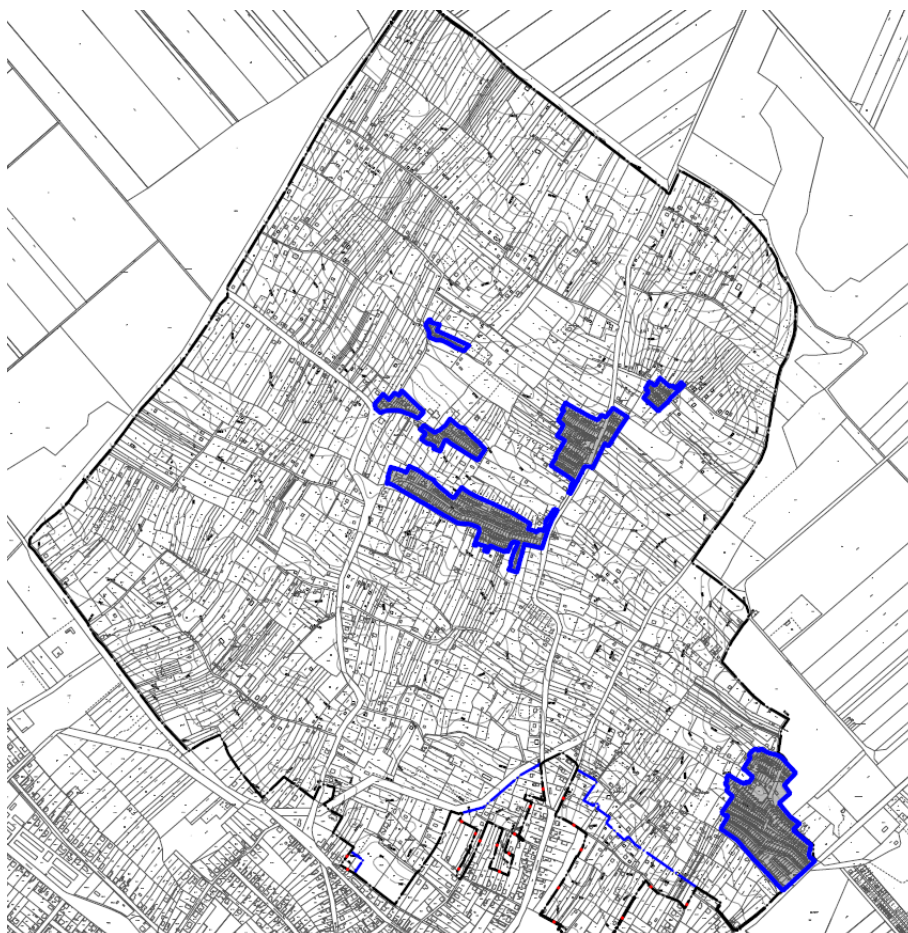
Sor-szám.	Cím	Hrsz	A védett érték megnevezése, körülhatárolása
1.	Kossuth Lajos utca 98.	6833	Kossuth Lajos Általános Iskola kétszintes épületrésze
2.	Ady Endre u. 12-14.	2437	A József Attila Gimnázium Petőfi Sándor utcai épülete, az „Ipartestületi székház”

Helyi védelemre javasolt építmények listája:

Sor-szám	Megnevezés	Hrsz.	Cím
1.	Vigadó	2425/6	Kossuth Lajos utca 65.
2.	Lakóház	6586	Kossuth Lajos utca 64.
3.	Evangélikus templom	5748	Bajza utca 2.
4.	Evangélikus lelkészi hivatal	5738	Bajza utca 2.
5.	Volt adóhivatal	2428	Kossuth Lajos utca 67.
6.	Városi Bíróság	2427	Kossuth Lajos utca 69.
7.	Régi községháza épülete	2425	Kossuth Lajos utca 71.
8.	Városháza Polgármesteri Hivatal	6655	Kossuth Lajos utca 78.
9.	Helytörténeti kiállítás épülete, közjegyző iroda (volt Szentháromság gyógyszerár)	6707/3, 6707/4, 6707/2, 6708/1	Kossuth Lajos utca 84.
10.	Művelődési Központ (volt református legényegylet)	6826	Bocskai u. 1.
11.	Baptista imaház	6700	Bajcsy-Zsilinszky utca 12.
12.	országzászlós Trianon- emlékmű (id. Kampfl József alkotása)	2797	Gera-kert
13.	polgári villa	2680	Mátyás király utca 21.
14.	polgári villa	2682	Mátyás király utca 25.
15.	lakóház	2477	Mátyás király utca 4.
16.	Nemzetőr Általános Iskola	6144	Nemzetőr utca 22.
17.	Ady Úti Általános Iskola	2782	Ady Endre utca 48.
18.	Újtelepi Iskola	4786	Táncsics Mihály utca 23.
19.	Újtelepi református kistemplom	4240/1-2	Ady Endre utca 74.
20.	Újtelepi katolikus kistemplom	4214	Ady Endre utca 94.
21.	Ajtai italnagykereskedés, (volt gazdasági iskola)	5066/5	Jókai Mór utca
22.	népi lakóház	2503	Kistói út 13.
23.	Víztorony	082/19	Gép utca

Fentiek mellett a Strázahegyi pincefalu területe is védelemmel bír. Bár a helyi építészeti örökség védelméről szóló önkormányzati rendelet mellékletében a terület nem szerepel, azonban a hatályos településrendezési eszközök 2015-ös módosítása során a helyi építési szabályzat melléklete - részletes felmérés és kataszter alapján - tartalmazza a pincefalu helyi területi védelemre javasolt magterületeinek, és a helyi egyedi védelemre javasolt értékes épületek listáját. Ezt követően a Települési Értéktár Bizottság 4/2016. (I.22.) sz. határozatában a Monori Strázahegy - Pincefalu védett pincesorait települési értékkel minősítette, felvette a települési értéktárba, s egyidejűleg kezdeményezte annak megyei értéktárba történő felvételét. A felterjesztés alapján Pest megye Önkormányzatának Megyei Értéktár Bizottsága 21/2016. sz. határozatával a Monori Strázahegy -

Pincefalu védett pincesorait felvette a Megyei Értéktárba is, így a szőlőhegyi pincefalu magterületei immár helyi és megyei védelmet élveznek.



*Monor Strázsahegy - Pincefalu lehatárolása
(Forrás: Hatályos HÉSZ 5. melléklet)*

A Strázsahegyi pincefalu védett épületei:

H1 teljeskörű védelem:

100006, 10012/A, 10012/B, 10023, 1025, 10026, 10027, 10030, 10024, 10044, 10046, 10049, 10051, 10056, 10101, 10104, 10108, 10114, 10116, 10399/3, 10401, 10402, 10404, 10411/1, 10416/1, 10450, 10452, 10453, 10454, 10455, 10460, 10461, 10463, 10464, 10466, 10470/5, 10512, 10513, 10521, 10524, 10539, 10545, 10570, 10782, 10796, 10798/1, 10801, 10803, 10805, 10806, 10807, 10870, 10818, 11187, 11253, 11254, 11257, 11306, 11311, 11312, 11321, 11322, 11333, 11344, 11335, 11338, 11347/2, 11364/B, 11366, 11367, 11370, 11374, 11376, 11379, 11381, 11412, 11416/A, 11416/B, 11425, 11427, 11432, 11453, 11455, 11458, 11463, 11474, 11476, 11486, 11487, 11488, 11492, 11495, 11501, 11506, 11509, 11511, 11526, 11532, 11536, 11538, 11566, 11568, 11571, 12505, 12509, 12510, 12764, 9417/10, 9575, 9712, 9732, 9742, 9744, 9747, 9748, 9749, 9757, 9459, 9762, 9765, 9766, 9968, 9771, 9772, 9774, 9782, 9784, 9802, 9806, 9820, 9823, 9833, 9837/2, 9864, 9865, 9866, 9867, 9868, 9869, 9872, 9873, 9877, 9879, 9880, 9883, 9898, 9915, 9923, 9935, 9937, 9940, 9943, 9950, 9953, 9955, 9956, 9957, 9958, 9994, 9996, 9997, 10007, 10028, 10043, 10797, 11313, 11375, 11383, 11446, 11452, 11515, 9704, 9710, 9714, 9839, 9881, 9921, 9924 hrsz

H2 Részleges védelem az eredeti épületrészekre:

10003, 10021, 10029, 10036, 10045, 10048, 10050, 10065, 10068, 10082, 10105, 10109, 10113, 10121, 10304/2, 10400, 10405, 10409, 10451, 10456, 10458, 10462, 10505, 10514, 10515, 10571/1, 10750, 10781, 10787, 10802, 10808, 10811, 10467, 11216, 1231/1, 11240, 11301, 11303, 11305, 11307, 11308, 11337, 11345, 11350/2, 11355, 11357, 11361, 11363, 11368, 11369, 11372, 11377, 11380, 11384, 11385, 11390, 11392, 11393, 11402, 11413, 11418, 11420, 11422, 11423, 11424,

11428, 11429, 11430, 11447, 11450, 11451, 11456, 11457, 11451, 11471, 11472, 11473, 11483, 11504, 11508, 11512, 11518, 11520, 11566, 11545, 11546, 11557, 11559, 11564, 11565, 11605, 12507, 12508, 12513, 9111/1, 9311/2, 9404, 9416, 9423, 9429, 9706, 9715, 9726, 9731, 9737, 9743, 9750, 9752, 9753, 9754, 9760, 9767, 9775, 9789, 9804, 9807, 9809, 9810, 9821, 9825, 9827, 9828, 9834, 9836, 9842, 9843, 9847, 9871, 9876, 9882, 9892, 9893, 9894, 9909, 9910/1, 9917, 9918, 9934, 9942, 9954, 9979, 9992, 9993, 9995, 10005, 10013, 10024, 10031, 1133, 10125/4, 10392, 10465, 10502, 10504, 10511, 11323, 11343, 11382, 11396, 11397, 11400, 11404, 11477, 11502, 11503, 11507, 11549, 11606, 12501, 9443, 9477/3, 9736, 9751, 9777, 9781, 9790, 9815, 9817, 9838, 9907, 9933, 9939, 9952, 9972, 9977, 9998 hrsz

A helyi védett illetve védelemre javasolt értékek megőrzése érdekében a hatályos helyi építési szabályzat szigorú előírásokat fogalmazott meg, mind az értékes területekre, mind az egyes épületeket érintő építési tevékenységekre vonatkozóan. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során, az új helyi építési szabályzat készítése során erre nem volt lehetőség, hiszen 2016-ban hatályba lépett a településképi védelméről szóló LXXIV. törvény, majd annak végrehajtó rendeleteként 2017. január 1-i hatállyal módosult az Eljr., melyek előírásai nem teszik lehetővé a HÉSZ-ben településképi követelmény megfogalmazását. (A védett területekre és építményekre vonatkozó előírásokat, az egyes épületek megjelenésével kapcsolatos elvárásait, valamint az egyéb településképi követelményeket a város önkormányzata a településképi rendeletben szabályozhatja.)

RÉGÉSZET

Az országos nyilvántartás szerint Monoron a következő régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Ssz.	Azonosító	Név
58379	Monor 03.	volt Pártház
58741	Monor 05.	Kossuth Lajos utca
25561	Monor 1.	Honvéd u. 3.
34511	Monor 2.	Berek
34511	Monor 3.	volt Vegyianyag üzem környéke
34515	Monor 4.	Református templom környéke
50686	Monor 5.	Tetei-dűlő 13.lh
50687	Monor 6.	Tetei-dűlő 14.lh
50688	Monor 7.	Tetei-dűlő 17.lh
50689	Monor 8.	Tetei-dűlő 16.lh
57221	Monor 9.	Monor 17. lelőhely
57222	Monor 10.	Monor 18. lelőhely
75727	Monor 11.	Kucsera tanya
77439	Monor 12.	Kucsera tanya (Monor 10.)
86777	Monor 13.	Kucsera-tanya
86779	Monor 14.	Hoppál-tanya
90963	Monor 15.	Kenderesi-dűlő
90965	Monor 16.	Strázsahegy mellett
	Monor 17.	Kenderes-alja
	Monor 18.	Szennyvíztisztító
	Monor 19.	Becker-tanya
	Monor 20.	Kisgöröngy

	Monor 21.	Hegyesi-dűlő
	Monor 22.	Száraz-oldal
	Monor 23.	Források-dűlő 1.
	Monor 24.	Források-dűlő 2.
	Monor 25.	Paplapos 1.
	Monor 26.	Paplapos 2.
	Monor 27.	Paplapos 3.
	Monor 28.	Paplapos 4.
39476	Monor 29.	Pozsonyi úti lakótelep
57219	Monor 30.	Péteri 4. lelőhely
57220	Monor 31.	Péteri 5. lelőhely
	Monor 32.	Alsómajor-dűlő
57218	Péteri 1.	Péteri 3. lelőhely

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatásával a 2016-ban készített örökségvédelmi hatástanulmány foglalkozik, a településrendezési eszközök az abban foglalt javaslatokat figyelembe vették, azokkal összhangban vannak.

1.4.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A szerkezeti tervlap és a szabályozási terv tartalmazzák a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását. A terv kiemelten kezeli, hogy a település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek megóvását biztosítani kell. A védett területekre vonatkozóan általános szabályokat állapít meg a HÉSZ:

- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
- külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendő.

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

- **Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete**

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének lehatárolásáról a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szolgáltatott adatot, amely - elsősorban telekhatárhoz való illesztés céljából - pontosításra került az Igazgatósággal egyeztetve (az Igazgatóság állásfoglalását lásd C. melléklet). Az övezet területére vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírja, hogy területén a külön jogszabályok szerint kell eljárni. Az övezethez tartozó területeket a szabályozási terv jellemzően olyan övezetekbe sorolja, ahol épületet nem lehet elhelyezni (Ev, M5 jelű övezetek), így a területek beépítetlen állapota és az ökológiai értékek megőrzése biztosítható.

- **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről szintén a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szolgáltatott adatot, amely szintén pontosításra került az ökológiai folyosó övezetéhez hasonlóan. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozóan a HÉSZ előírja, hogy „*új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.*”

HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

Monor területén a helyi természeti, ökológiai értékek megóvásáról az 5/1995. sz. önkormányzati rendelet rendelkezik. Monoron - a rendelet alapján - három helyi jelentőségű természetvédelmi terület található: a Strázsahegy keleti határában található forrás és környezete, a Gera-kert (köznapi nevén Gera park) és a Központi park (a Kossuth Lajos utcában a római katolikus és a református templom mellett), amelyek a településrendezési eszközökben feltüntetésre kerültek.

A forrás és környezete a szabályozási terven Ev és Má5 jelű övezetbe tartozik, a Gera kert pedig Zkk2 jelű övezetbe, amelyek egyikén sem teszi lehetővé a helyi építési szabályzat épület elhelyezését, így beépítetlen állapotuk fenntartása biztosított. A központi park területe Vt1, Vt3 övezetbe és közlekedési célú közterület övezetekbe tartozik, azonban a lezajlott városrehabilitáció során megújult park területén beépítés nem várható.

1.4.5. EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban az egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre:

- OTrT rendelkezései:
 - o A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok;
 - o Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;
 - o A megyei övezetekre vonatkozó szabályok.
- Élő bányatelkek
- Vízbázis külső védőövezet határa

1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Térségi területfelhasználása	Térségi övezete	Indoklás
A) Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület					
*A1	Általános mezőgazdasági terület - szántó	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen mezőgazdasági termelés nem folyik, azonban három oldalról helyben meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek veszik körül. A szomszédos gazdasági területek bővítését, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése volt a cél. A változás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.
*A2	Kertes mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen lakó és hétvégi házak, valamint beépítetlen telkek találhatóak, a terület lakóépületekkel való beépülése folyamatos, a terület rendezése érdekében, lakossági igény alapján történik változás. A változás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.
A3	Védelmi erdőterület	Kertvárosias lakóterület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A védelmi célú erdősáv kijelölése nem indokolt, a lakóterületek védelme a helyi építési szabályzat rendelkezéseivel biztosítható.
A4	Védelmi erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A jelenleg beépítetlen terület átsorolása lakossági kérelem alapján történik.
*A5	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség, Mezőgazdasági térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása. A változás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.
A6	Általános mezőgazdasági terület	Ipari gazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség, Mezőgazdasági térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.
A7	Védelmi erdőterület	Ipari gazdasági terület	Mezőgazdasági térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.
A8	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	Ipari gazdasági terület	Mezőgazdasági térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.
A9	Zöldterület-közkert	Településközpont vegyes terület	Városias települési térség	Ökofolyósó övezete	A több telket érintő sávszerűen kijelölt közkert bozótos területe a tömb többi részéhez hasonlóan településközponti vegyes területbe

					kerül átsorolásra, mely a sportcsarnok építése miatt indokolt. Az átsorolás a telekalakítás érdekében szükséges, hogy a telkekre azonos telekalakítási és beépítési szabályok vonatkozzanak.
A10	Zöldterület-közkert	Kisvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen az önkormányzat új, alacsony intenzitással belépülő minőségi lakóépületek és lakások elhelyezését tervezi - a területen elhelyezkedő értékes növényállomány és a tömeder megtartása mellett, a környező lakóterületeket nem zavaró módon.
A11	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	Különleges terület - állomás	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A beépítetlen terület átsorolása lehetővé teszi, hogy a területen a tervezett intermodális csomópont kiépülhessen, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal együtt.
A12	Zöldterület-közkert	Különleges terület - állomás	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A beépítetlen terület átsorolása lehetővé teszi, hogy a területen a tervezett intermodális csomópont kiépülhessen, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal együtt.
A13	Zöldterület-közkert	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A változást területcsere indokolja, a tervezett közkert a szomszédos önkormányzati tulajdonú telken valósulhat meg. (ld. B8)
A14	Védelmi erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Erdőgazdálkodási térség, Vegyes területfelhasználású térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által is nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a lakó funkció fenntartása, lakossági igény alapján a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.
A15	Zöldterület-közpark	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Városias települési térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által is nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a lakó funkció fenntartása, lakossági igény alapján a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.
*A16	Általános mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A terület lakossági kérelemre kertvárosias lakóterületbe kerül, tekintettel arra, hogy a korábbi településrendezési eszközök tartalmazták ezt a fejlesztést. A változás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.
A17	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.
A18	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A beépített lakóterületen közlekedési terület kijelölése, a lakótelkek kisajátításával nem célszerű, az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.

A19	Közműterület	Különleges terület - szennyvíztisztító terület	Városias települési térség	Ökofolyósó övezete	A szennyvíztisztító telep különleges övezetbe történő átsorolását indokolja, hogy a meglévő szennyvízkezelő építmények esetleges bővítésére beépítésre szánt terület övezetében lehetőség lesz.
*A20	Védelmi erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A beépítetlen terület átsorolását követően - önkormányzati igény alapján - a szomszédos területtel egybefüggő gazdasági terület alakítható ki, mely kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.
*A21	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A beépítetlen terület átsorolását követően - lakossági kérelem alapján - a szomszédos területtel egybefüggő gazdasági terület alakítható ki, mely kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A változás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.
A22	Zöldterület-közpark	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A terület kertvárosias lakóterületbe kerül tekintettel arra, hogy a közelben több közhasználatú zöldterület is található.
*A23	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Erdőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által is nyilvántartott befektetési területen lakossági igény alapján a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt. A változás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.
A24	Zöldterület-közkert	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A beépítetlen terület átsorolása elősegíti, a belső lakóterületi tartalék ésszerű kihasználását.
B) Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület					
B1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység nem folyik, új gazdasági szereplő betelepülése a területen nem várható, így a terület általános mezőgazdasági területbe kerül besorolásra.
B2	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Védelmi erdőterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység nem folyik, új gazdasági szereplő betelepülése a területen nem várható, illetve a terület egy része az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása alapján erdőterület, így a terület védelmi erdő területbe kerül besorolásra.
B3	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Városias települési térség	Ökofolyósó övezete	A Hegyessy tanyák területén jellemző tanyás terület gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt, a jelenlegi területhasználatnak az általános mezőgazdasági területe területfelhasználási egységbe sorolás megfelel.
B4	Falusias lakóterület	Általános mezőgazdasági terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület	A Hegyessy tanyák területén jellemző tanyás terület lakó területfelhasználási egységbe sorolása nem indokolt, a jelenlegi területhasználatnak az általános mezőgazdasági területe

				övezete	területfelhasználási egységbe sorolás megfelel.
B5	Mezőgazdasági - kereskedelmi gazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A településrendezési eszközök a jellemzően tanyás területeket általános mezőgazdasági területbe sorolják, így e területen sem indokolt a gazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése.
B6	Mezőgazdasági - kereskedelmi gazdasági terület	Gazdasági erdőterület	Erdőgazdálkodási térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így a terület erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása indokolt.
B7	Településközpont vegyes terület	Zöldterület-közkert	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A terület a kialakított Kistói közpark része, melyen jelenleg zöldfelület és játszótér található, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
B8	Kertvárosias lakóterület	Zöldterület-közkert	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A terület környezetében tervezett kertvárosias lakóterület ellátására az önkormányzati tulajdonú ingatlanon a környező lakóterületeket kiszolgáló közkert kialakítása a cél.
B9	Kertvárosias lakóterület	Általános mezőgazdasági terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
B10	Falusias lakóterület	Általános mezőgazdasági terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
B11	Kertvárosias lakóterület	Védelmi erdőterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
B12	Településközpont vegyes terület	Védelmi erdőterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen településközponti fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő területi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
B13	Településközpont vegyes terület	Általános mezőgazdasági terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen kijelölt fejlesztés nem kívánatos, a korábban kijelölt lakóterületek visszasorolásával a településközpont terület is okafogyottá válik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
B14	Kertvárosias lakóterület	Általános mezőgazdasági terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület	A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, a város elegendő lakóterületi tartalékkal rendelkezik. Az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.

				övezete	
B15	Különleges terület - temető terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület	Városias települési térsg	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja.
C) Beépítésre szánt területek átsorolása					
C1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Különleges terület - sportterület	Városias települési	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység nem folyik, a telek üresen áll. Az önkormányzat a területen sporttelep létesítését tervezi, mely indokolja a különleges sportterület területbe való átsorolást.
C2	Mezőgazdasági kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Különleges terület - pincefalu	Városias települési	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása. A területen nem kívánatos kereskedelmi, szolgáltató tevékenység folytatása, a szőlőműveléssel kapcsolatosan kialakult állapotok és a meglévő telekstruktúra megtartása javasolt.
C3	Mezőgazdasági kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Városias települési térsg	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A tervezett M4 nyomvonala jelentős változást okoz a településszerkezetben és a területfelhasználási rendszerben, így indokolt a csomóponti területek közelében elhelyezkedő területek gazdasági besorolása.
C4	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Ipari gazdasági terület	Városias települési térsg	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen ipari telephelyek találhatók, így az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.
C5	Településközpont vegyes terület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térsg	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A terület jelenleg beépítetlen, potenciális lakóterületi fejlesztési terület. A területen az önkormányzat a szomszédos területeket is érintő új lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani, a kertvárosias lakóterületbe történő átsorolás ezt a célt szolgálja.
C6	Különleges terület - kereskedelmi terület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térsg	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A terület jelenleg beépítetlen, potenciális lakóterületi fejlesztési terület. A területen az önkormányzat a szomszédos területeket is érintő új lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani, a kertvárosias lakóterületbe történő átsorolás ezt a célt szolgálja.
C7	Kisvárosias lakóterület	Településközpont vegyes terület	Városias települési térsg	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolással a városközpont területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.
C8	Mezőgazdasági - kereskedelmi gazdasági terület	Különleges terület - rekreációs terület	Vegyes területfelhasználású térsg, Erdőgazdálkodási térsg	Erdőtelepítés re alkalmas terület, Kiváló termőhelyi adottságú	A terület tényleges használata, távlati fejlesztési lehetőségei a rekreáció irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez kapcsolódó területfelhasználást ábrázol.

				erdőterület	
C9	Településközpont vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Városias települési térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a településközpont vegyes területfelhasználás fenntartása, a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.
C10	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Városias települési térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) által nyilvántartott befektetési területen nem indokolt a lakó funkció fenntartása, a potenciális gazdaságfejlesztési célterülethez igazodó területfelhasználás javasolt.
C11	Különleges terület - kereskedelmi terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A különleges területfelhasználási egység besorolást indokoló funkció a területen nem található, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
C12	Településközpont vegyes terület	Intézményterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A város területén elszórtan elhelyezkedő intézmények a tényleges területhasználatnak megfelelően intézményterületbe kerülnek átsorolásra.
C13	Településközpont vegyes terület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
C14	Kertvárosias lakóterület	Településközpont vegyes terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területfelhasználás rendje telekalakítás miatt korrekciót igényel, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
C15	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Településközpont vegyes terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Gazdasági funkció megjelenése a területen nem kívánt, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
C16	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területfelhasználás rendje telekalakítás miatt korrekciót igényel, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
C17	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A végrehajtott telekalakítás miatt a területfelhasználások határa korrekciót igényel, az átsorolás indoka a tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.
C18	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Városias települési	Ásványi nyersanyag gazd. terület	A terület beékelődő kis méretű terület mezőgazdasági hasznosítása nem célszerű, a szomszédos területhez kapcsolódóan gazdasági terület területfelhasználásba sorolása indokolt.

				övezete	
C19	Településközpont vegyes terület	Különleges terület - Lovassport terület	Városias települési térség	Ökofolyósó övezete	Az átsorolás indoka a Nyerges-hotel területén meglévő tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.
C20	Kertvárosias lakóterület	Különleges terület - Pincefalu terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A Bacchus tér déli oldalánál megtalálható pincék különleges pincefalu területbe sorolása a terület tényleges használatához igazodó területfelhasználás megállapítása miatt történik.
C21	Falusias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.
C22	Településközpont vegyes terület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az érintett területeken lakóterületi területfelhasználás mellett nagyobb jelentőségű intézményi, szolgáltató funkció megjelenése nem várható, a terület kertvárosias lakóterületbe sorolása célszerű.
C23	Kertvárosias lakóterület	Különleges terület - Sportterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az uszoda funkcióinak bővítése érdekében a területen különleges sportterület kerül kijelölésre.
C24	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása, a területen a beépítési intenzitás növekedése nem kívánt.
C25	Településközpont vegyes terület	Kisvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A piac szomszédságában a környező tömbökhöz hasonlóan a beépítési intenzitás növelése szándékozott.
C26	Nagyvárosias lakóterület	Településközpont vegyes terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolással a városközpont területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.
C27	Kertvárosias lakóterület	Településközpont vegyes terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolással a városközpont területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.
C28	Kertvárosias lakóterület	Településközpont vegyes terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolással a vasútállomás térségében vegyes funkciójú alközpont kialakítása a cél.
C29	Kertvárosias	Kereskedelmi,	Városias települési	Ásványi	Az átsorolásra lakossági kérelem alapján került sor.

	lakóterület	szolgáltató gazdasági terület	térség	nyersanyag gazd. terület övezete	
C30	Kertvárosias lakóterület*	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a hatályos tervek közötti ellentmondás megszüntetése.
C31	Kisvárosias lakóterület	Településközpont vegyes terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolással a vasútállomás térségében vegyes funkciójú alközpont kibővítése a cél.
C32	Falusias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.
C33	Falusias lakóterület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.
C34	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Kertvárosias lakóterület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a területen tervezett lakóterületi fejlesztésnek megfelelő besorolás megállapítása.
D) Beépítésre nem szánt területek átsorolása					
D1	Általános mezőgazdasági terület	Természetközeli terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ökofolyósó övezete	A területen egy természetközeli állapotú nádas fekszik, így a természetközeli terület területfelhasználási egység besorolása indokolt.
D2	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	Vegyes területfelhasználású térség, Erdőgazdálkodási térség	Ökofolyósó övezete, Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	A területen a tényleges területhasználathoz igazodóan erdőterület területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület egy része az Országos Erdőállomány Adattár szerint is erdőterület, így az erdőterület besorolás emiatt is indokolt.
D3	Általános mezőgazdasági terület	Természetközeli terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen egy természetközeli állapotú nádas fekszik, így a természetközeli terület területfelhasználási egység besorolása indokolt.
D4	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ökofolyósó övezete	A hatályos tervben a szennyvíztisztító miatt került kijelölésre véderdő sáv, ám a szennyvíztisztító létesítése óta nem történt erdőtelepítés, a területet ma is mezőgazdasági területként használják. A

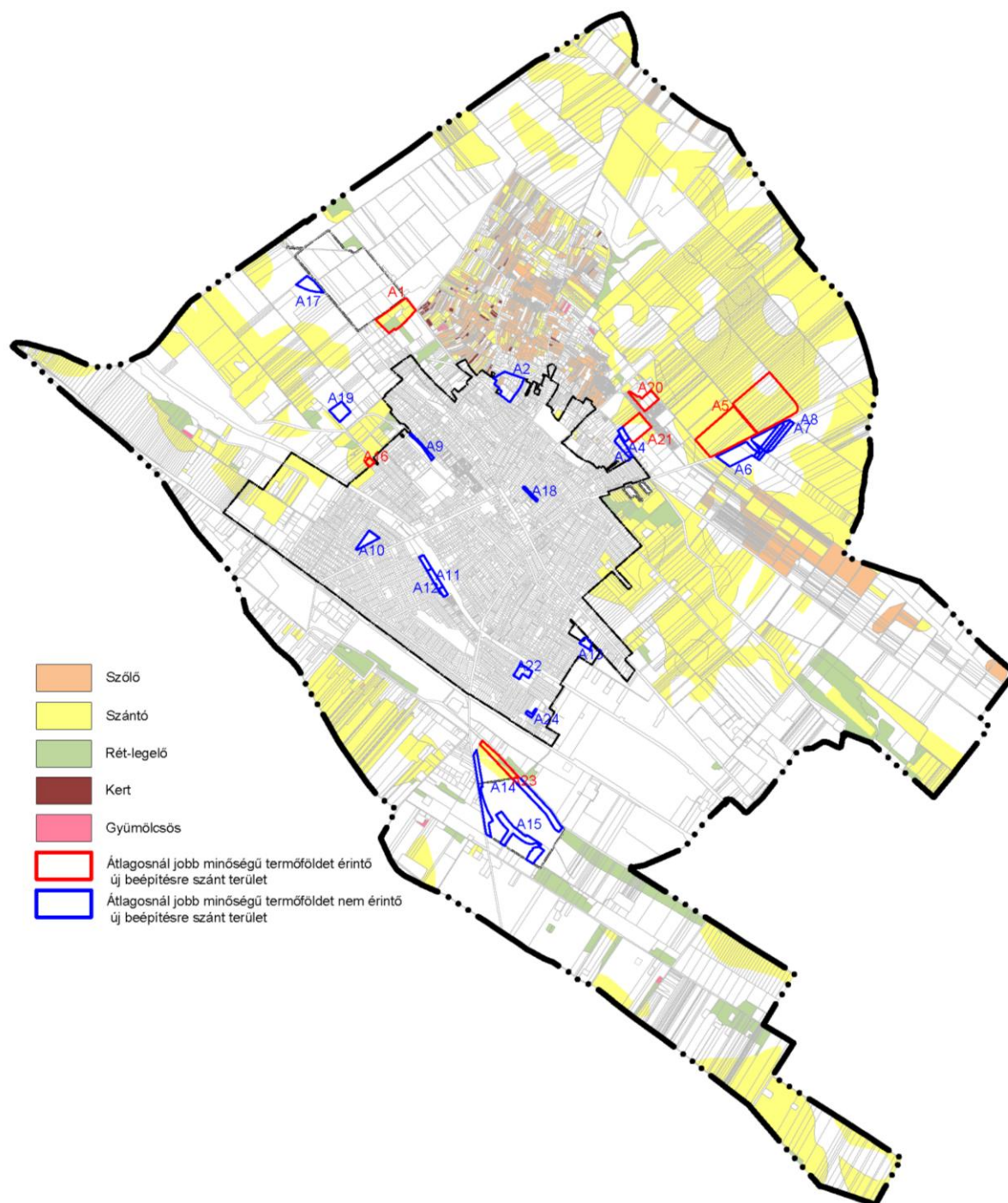
					szennyvíztisztító körül a telken belül húzódik egy védőfasor, így a településszerkezeti terven feltüntetettek szerinti erdősáv kijelölésére nincs szükség.
D5	Védelmi erdőterület	Zöldterület-közpark	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A Bacchus tér közpark funkciót tölt be, számos szabadidős rendezvénynek ad otthont. Területén erdő nem fekszik, így erdőterület besorolása nem indokolt, hanem a tényleges használatnak megfelelően zöldterület besorolást kap a terület.
D6	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A védelmi erdősáv kijelölése szükségtelen, így a tényleges területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület.
D7	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség, Városias települési térség, Erdőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A tervezett, de meg nem valósult elkerülő út, illetve a tervezett, de meg nem valósult lakóterületek mentén tervezett véderdő területeinek helyén a jelenlegi területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.
D8	Közlekedési terület - közúti közlekedési terület	Általános mezőgazdasági terület	Erdőgazdálkodási térség Vegyes területfelhasználású térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A tervezett, de meg nem valósult elkerülő út területeinek helyén a jelenlegi területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.
D9	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Erdőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület,	A területen a tényleges területhasználatához igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység került kijelölésre.
D10	Kertes mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Vegyes területfelhasználású térség, Erdőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A településrendezési eszközök a jellemzően tanyás területeket általános mezőgazdasági területbe sorolják, így e területen sem indokolt a kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése.
D11	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Erdőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A területen erdőterület nem található, így a tényleges területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület.
D12	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	Erdőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így a terület erdőterület területfelhasználási egységbe sorolása indokolt.
D13	Védelmi erdőterület	Közműterület	Mezőgazdálkodási térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület	Az átsorolás indoka a meglévő gázfogadó állomás tényleges területhasználatához igazodó besorolás megállapítása.

				övezete	
D14	Védelmi redőterület	Közüti közlekedési terület	Városias települési térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.
D15	Általános mezőgazdasági terület	Gazdasági erdőterület	Erdőgazdálkodási térség	Ásványi nyersanyag gazd. terület övezete	A területen a tényleges területhasználathoz igazodóan erdőterület területfelhasználási egység került kijelölésre.
D16	Kertes mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Erdőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület,	A településrendezési eszközök a jellemzően tanyás területeket általános mezőgazdasági területbe sorolják, így e területen sem indokolt a kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése.
D17	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Erdőgazdálkodási térség, Mezőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület,	A területen egybefüggő, a településszerkezeti terven jelölt kiterjedésű foltban erdőterület nem fekszik, így a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület besorolást kap a terület.
D18	Vízgazdálkodási terület	Közműterület	Mezőgazdálkodási térség	Erdőtelepítés re alkalmas terület	Az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása, a vízműterületek egységes besorolása.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület sorszáma	Érintett hrsz
*A1	016/17; 016/16; 016/15, 016/14, 016/12, 016/10, 016/1
*A2	10971/4, 10971/3, 10971/2, 10971/1, 10970/6, 10970/5, 10970/3, 10970/2, 10970/1, 10969, 10968; 10967; 10966/9; 10966/7; 10966/2; 10965/2; 10964/2; 10963/2; 10962/2; 10961/2; 10960/5; 10959/4; 10958/4; 10957; 10956/2; 10953/2; 10952/1; 10951; 10950/2; 10950/1; 10949; 10948; 10947; (12752); (10971/5); (10966/8)
A3	11702/4; 11701; 11700; 11699; 11698; 11697/3; 11697/2; 11697/1; 11696/2; 11695; 11669/8; 11669/7; 11669/4; 11669/2
A4	089/6; 089/5
*A5	096/54; 096/53; 096/52; 096/51; 096/50; 096/49; 096/48; 096/47; 096/46; 096/45; 096/45; 096/45; 096/44; 096/44; 096/44; 096/44; 096/43; 096/43; 096/42; 096/42; 096/41; 096/41; 096/40; 096/40; 096/161; 096/160; 096/159; 096/158; 096/157; (095)
A6	098/403; 098/402; 098/401; 098/401; 098/370
A7	098/405; 098/404; 098/404; 098/403; 098/403; 098/401
A8	098/405; 098/404; 098/403; 098/401
A9	5244; 5243; 5242; 5241; 5240; 5239; 5238; 5237; 5236; 5235; 5234; 5233; 5232; 5231; 5230; 5229, 5228; 5227; 5219/2
A10	4465
A11	(4358)
A12	(4358); (4358); (4335); (4254)
A13	8005/6; 7447/13; 0295/45
A14	7526/1; 0314/9; (0320)
A15	7526/2; 7526/2; 7526/1; 7526/1
*A16	0376/25; 0376/24; 0376/23
A17	0393/45
A18	6781; 6761; 6743/5; 6743/4; 6743/3; 743/2; 6743/1; 6716
A19	0386/6
*A20	092/8; 092/7; 092/6; 092/16; 092/16
*A21	089/6; 089/5; (086)
A22	3623/1; 3591; 13265/39; 13265/38; 13265/36
*A23	7526/1; 0314/9
A24	13285; 13284/1

***ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD ÉRINTETTSÉGE**

A táblázatban csillaggal jelzett változások esetében az új beépítésre szánt területek kijelölése átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érint. A településszerkezeti tervben történt változások következtében a város „összesített aranykorona mérlege” összességében javul.

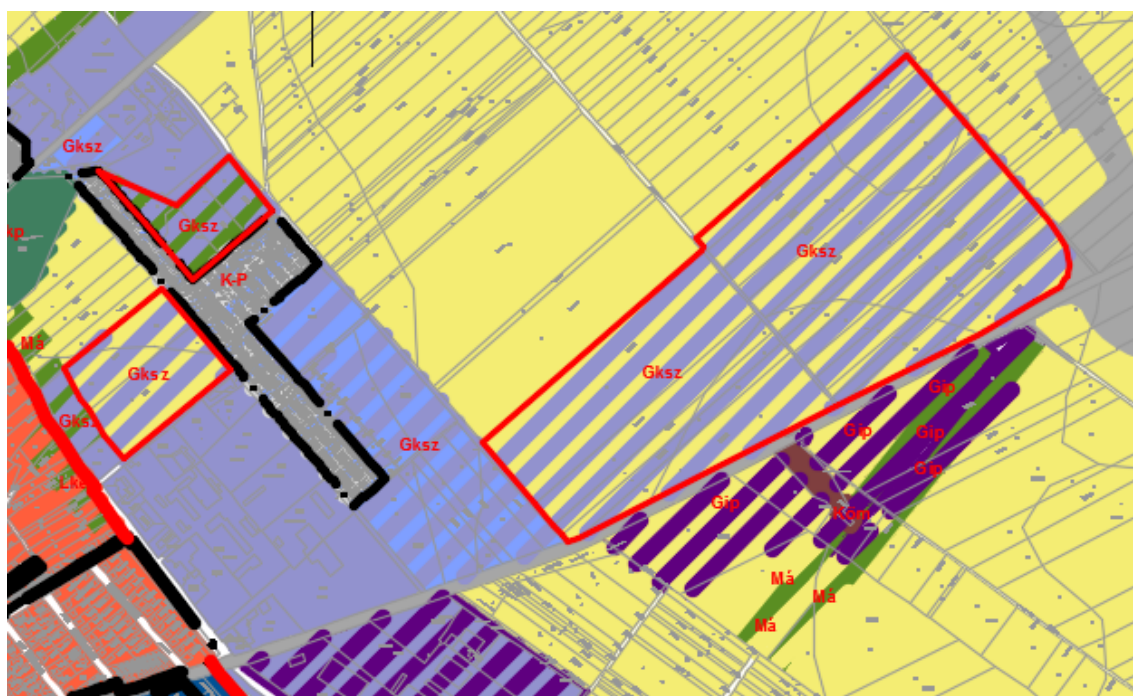


Átlagosnál jobb minőségű termőföldek és az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek

Az A1, A5, A20, A21 jelű változások során történő az új beépítésre szánt terület kijelölése a meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik. A területek bővítése és az épülő autópálya csomópont felé való kiterjesztése - a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben foglaltak szerint - helyhez kötött igénybevételnek tekinthető.



A1 jelű változás területe, a tevezett M4 péteri csomópontjának térségében



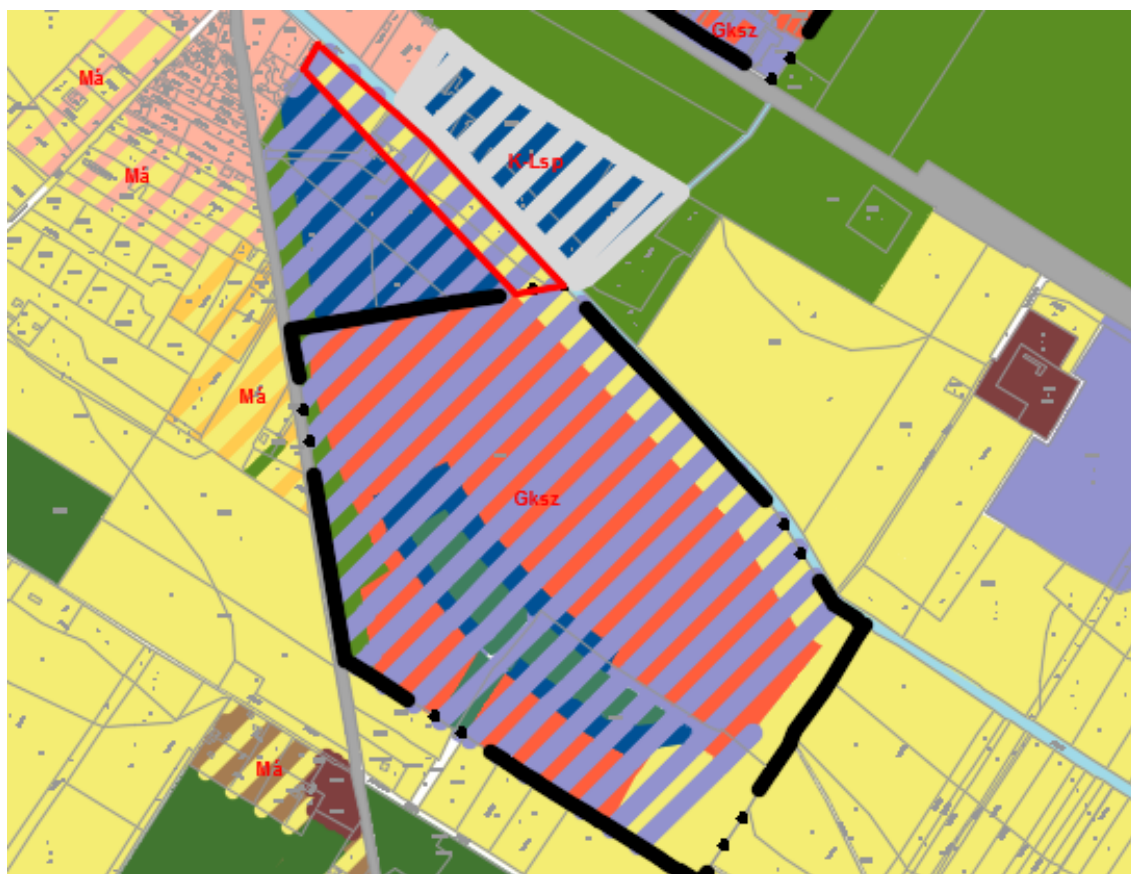
A5, A20, A21 jelű változások területe, a tevezett M4 gombai csomópontjának térségében

Az A16 jelű változás során történő új beépítésre szánt terület kijelölése, a meglévő lakóterületekhez kapcsolódik. A korábbi településrendezési tervben a terület - a jelenleg kijelölt területnél nagyobb mértékben - lakóterületbe volt sorolva, továbbá az érintett terület mentén az út- és közműhálózat kiépült a szomszédos lakóterület miatt. Ennek megfelelően a változás a korábban jogszerűen kialakult állapotnak megfelelő, s racionális területgazdálkodást segíti elő.



A16 jelű változás területe, a város nyugati szegélyén

Az A23-mal jelölt területen a szomszédos kivett területhez kapcsolódó, azzal együtt kezelendő új beépítésre szánt terület kijelölése. A hatályos tervben a terület határán futó csatorna védelmében pufferzónaként fenntartott terület mezőgazdasági területként való hasznosítása nem életszerű, a HÉSZ-ben - gazdasági területen belül - a csatorna védelmében az érintett területen védő zöldsáv került kijelölésre.

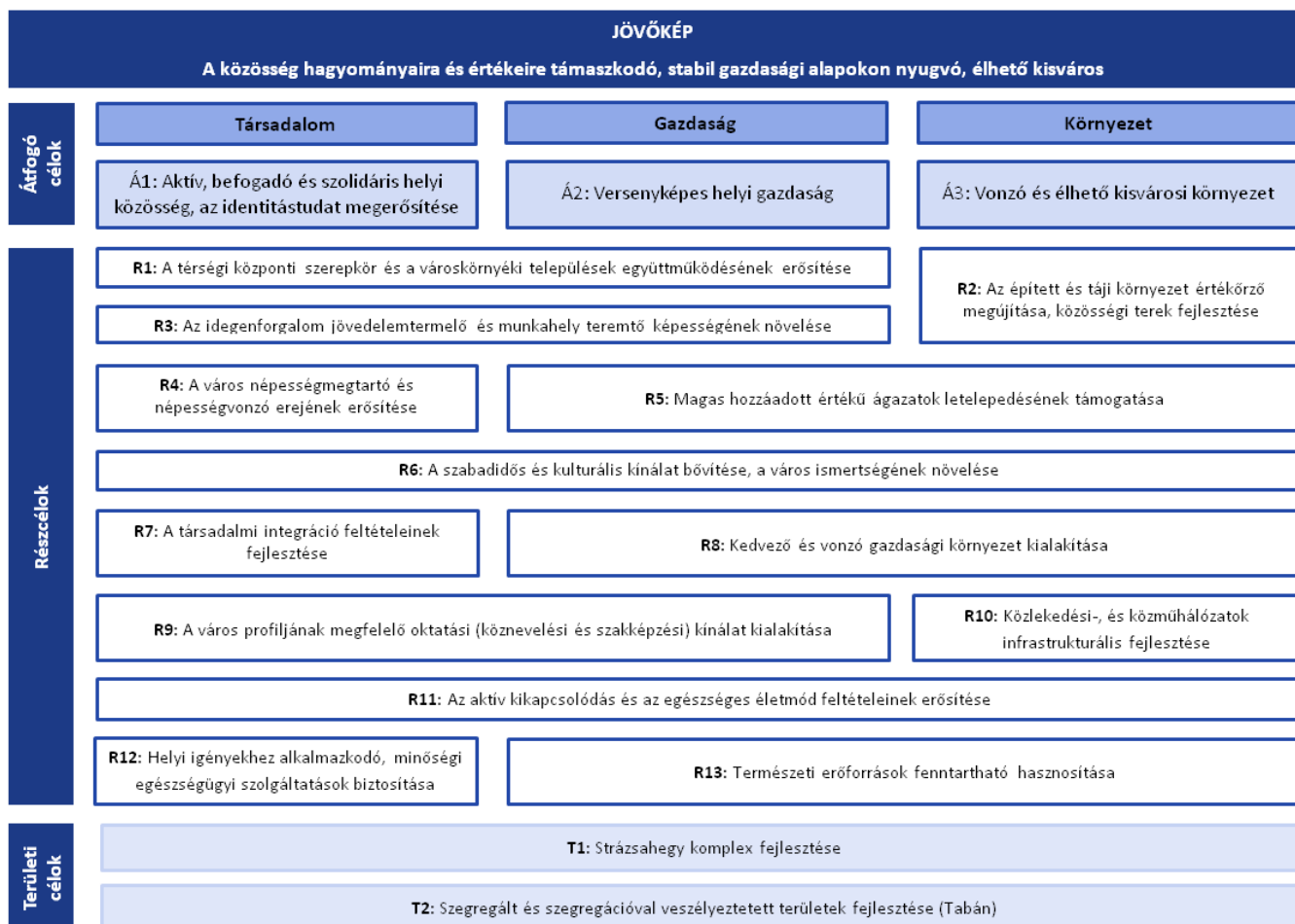


A23 jelű változás területe, a Pedagógusföldek területén

Összességében elmondható, hogy az átlagosnál jobb minőségű termőterületek igénybevétele területenként indokolt. Tekintettel arra, hogy a város önkormányzata - átlagosnál jobb minőségű termőterületeket is érintő - gazdasági és lakóterületeket sorolt vissza általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba, a termőföld igénybe vétele - az összesített aranykorona mérleg alapján is - összességében csökkent a településrendezési eszközök felülvizsgálata során.

1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A területfelhasználási rendszerben jelen felülvizsgálat során bekövetkezett változások a 2017-ben elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, azoknak megfelelően kerültek kialakításra. Az alábbiakban a jelentősebb, a koncepcióval szorosan összefüggő változások kerülnek bemutatásra.



A településfejlesztési koncepció célrendszere

(Forrás: Monor város településfejlesztési koncepció, Pro Régió Kft.)

A településfejlesztési koncepcióban több ponton felmerülő cél a kedvező és vonzó gazdasági környezet kialakítása, a helyi gazdaság erősítése a kkv szektor számára optimális feltételek kialakításával. A településrendezési eszközökben ennek megfelelően több, kiváló közlekedési adottságokkal bíró területen történt gazdasági terület kijelölése, mely vállalkozói parkként, illetve KKV-k számára szolgáló gazdasági területként szolgál. A koncepcióval való összhangot tovább erősíti, hogy koncepció a területfelhasználásra irányuló településszerkezeti változtatások között tételesen kiemeli az M4 gyorsforgalmi út csomópontja menti területeket, mint gazdaságfejlesztési célterületet.

A koncepció kiemeli, hogy a vasútállomás és az ahhoz kapcsolódó területek rendezésre szorulnak, valamint a dokumentum a műszaki infrastruktúra fejlesztésére irányuló javaslatai között is megemlíti, hogy az autóbusz állomás jelenlegi helyzete környezeti szempontból kedvezőtlen, s a városközpont forgalmi terhelésének csökkentése érdekében a pályaudvart a vasútállomás szomszédságába való áttelepítése lenne indokolt. A vasútállomás közvetlen közelében ezzel új, intermodális csomópont létrehozását javasolja. A településrendezési eszközök a koncepcióval összhangban a vasútállomással átellenben, a Nádas utca és a vasúti pálya közötti területen

különleges állomás területet jelölnek ki a megvalósítandó intermodális csomópont, valamint az azt kiszolgáló épületek számára.

Monor idegenforgalmának és az aktív kikapcsolódás feltételeinek megerősítése érdekében a koncepció a sportinfrastruktúra fejlesztését fogalmazza meg célként, melyre a rendezési eszközök az egykori maggyár területén különleges sportterület kijelölésével reagálnak, emellett lehetővé teszik a Balassi Bálint utcában a multifunkciós sportcsarnok építését (településközpont terület kijelölésével), valamint az uszoda kültéri bővítését (különleges sportterület). A szabadidős szolgáltatások infrastrukturális feltételeinek javítása és kínálatának bővítése érdekében a terv különleges rekreációs terület kijelöléséről gondoskodik a település keleti oldalán, Monorierdő határában.

A településfejlesztési koncepció Monor város népességmegtartó és népességvonzó erejének erősítése érdekében javaslatot tesz a sokszínű lakásállomány kialakítására, a minőségének javítására. Az egykori maggyárkert területén alacsony beépítési paraméterekkel rendelkező nagy zöldfelületi arányú exkluzív lakóterületet jelöl ki a terv, illetve a változatos lakásállomány érdekében a Vásártér területén intenzívebb beépítés lehetőségét teremti meg. Emellett a szabályozás kereteket biztosít a városközpontban és a kertvárosban elhelyezhető új lakások számára,

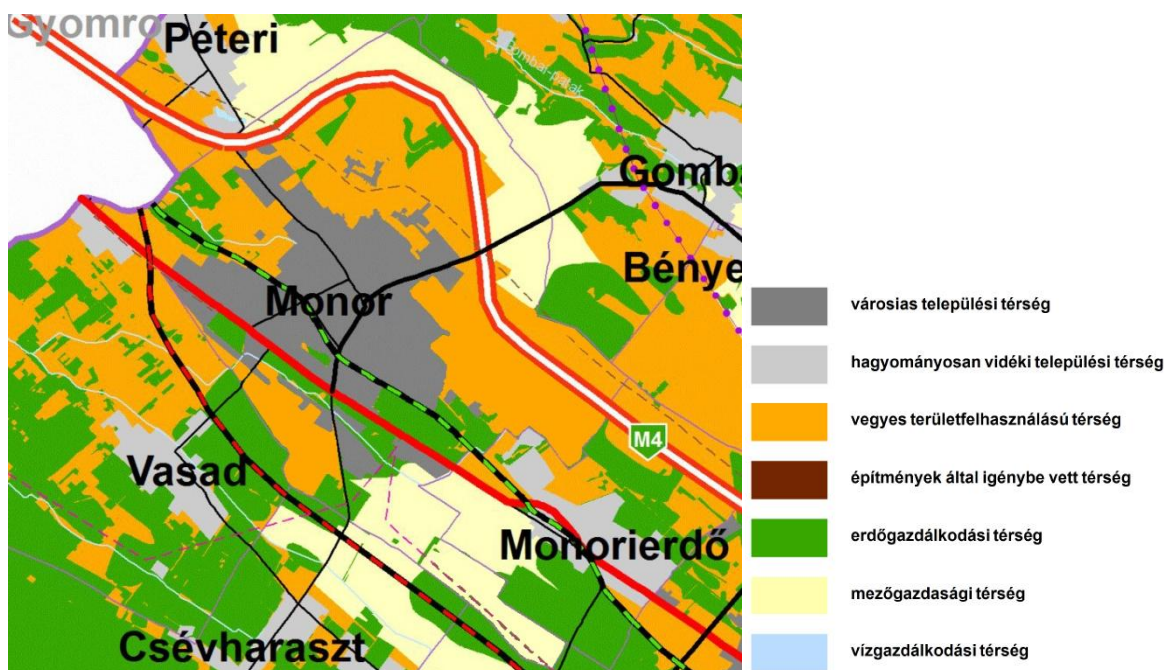
A rendezési eszközök a 4-es főút mentén és a pedagógusföldek területén naperőmű létesítmények elhelyezésére is lehetőséget biztosító kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelöl ki, mely összhangban áll a településfejlesztési koncepció azon célkitűzésével, mely javasolja a feltétel nélkül megújuló energiahordozók kihasználásának ösztönzését.

2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. Pest megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: PMTrT) OTTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél az OTTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Monorra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Monor hatályos, valamint tervezett településrendezési eszközei nem feleltek meg a hatályos PMTrT térségi szerkezeti tervében kijelölt erdőgazdálkodási térség területének, így a település önkormányzata területrendezési hatósági eljárás lefolytatását kezdeményezte az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest megyei Kormányhivatalnál. Az eljárás eredményeként Pest megye Állami Főépítésze megadta a térségi területfelhasználási engedélyt (lásd B. melléklet), így Monor közigazgatási területén a PMTrT térségi területfelhasználásai tekintetében az engedélyhez benyújtott területi hatásvizsgálatban megállapított területnagyságok a hatályosak. Jelen felülvizsgálat során ennek megfelelően a településszerkezeti terv 4. mellékletében (Területrendezési tervekkel való összhang igazolása) és az Alátámasztó munkarészek jelen fejezetében a térségi területfelhasználási engedéllyel jóváhagyott kiterjedésben és nagyságban kerülnek alkalmazásra a PMTrT térségi övezetei.



A PMTrT térségi szerkezeti tervlapján Monor területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vegyes területfelhasználású, települési és építmények által igénybevett térségbe van sorolva. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTTrT 6.5 (2) bekezdése rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- erdőgazdálkodási térség

„a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;”

Az erdőgazdálkodási térséget 79,68 %-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- mezőgazdasági térség

„b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térséget 94,58 %-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- vegyes területfelhasználású térség

„c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

A vegyes területfelhasználású térséget 109,85 %-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- települési térség

„d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”

A települési térség adta lehetőségeket a településszerkezeti terv csak részben használja ki, a térség egy részén beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági illetve erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja.

- építmények által igénybevett térség

„f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Építmények által igénybevett térség az M4-es autópálya tervezett nyomvonalának területe, amely a jellegének megfelelően közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe tartozik a településszerkezeti terven.

A PMTrT térségi területfelhasználási kategóriái Monort érintő területe és azok megfelelése a PMTrT-ben kijelölt területnek a Településszerkezeti terv 4. mellékletében (Területrendezési tervvel való összhang igazolása) található.

Az OTrT 7-8.§-a rendelkezik a területfelhasználásra vonatkozó általános szabályokról az alábbiak szerint:

Országos Erdőállomány Adattár

„7.§ (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

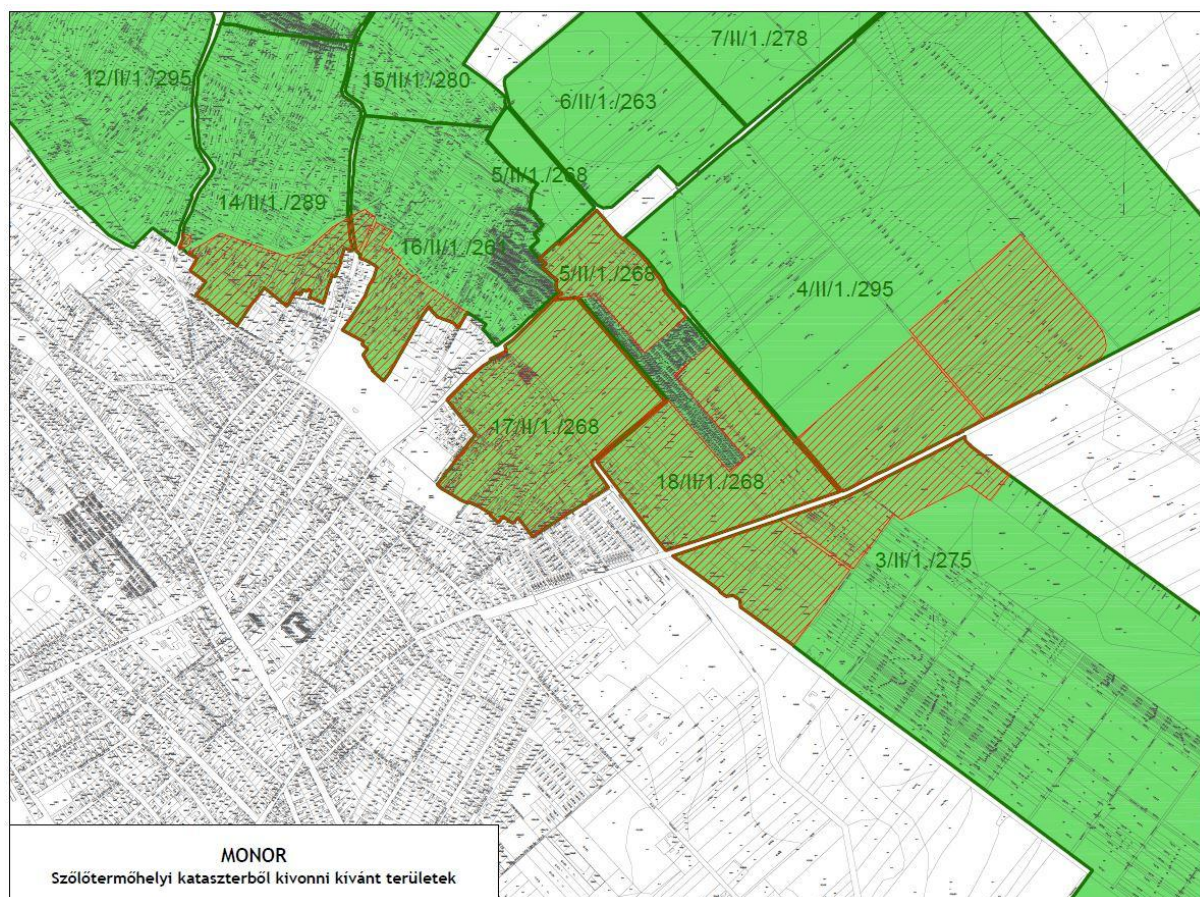
Az Adattár szerint erdőterületnek minősülő területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Szőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területek

„8.§ (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A szőlő termőhelyi kataszterhez tartozó területek közül a 3112. j. gombai út mentén és a Vágóhídi pincék környezetében új gazdasági területeket jelöl ki a településszerkezeti terv. Annak érdekében, hogy a kijelölés megvalósulhasson, e szőlőtermesztéssel már nem érintett területeket a szőlő termőhelyi kataszterből ki kell vonni. A kivonási eljárást a város önkormányzata megkezdte, előzetesen egyeztetve Czegléd György hegybíróval, aki előzetesen hozzájárult a kivonáshoz. A kivonásra tervezett területek térképi lehatárolását az alábbi ábra szemlélteti, a kivonással érintett helyrajzi számokat pedig az E. melléklet

tartalmazza. A kivonási eljárásból még hátra van a kivonás szülő képviselő-testületi határozat megalkotása.



Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei

„8.5 (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A kataszterhez tartozó területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Országos övezetek		Lehatárolás
Országos ökológiai hálózat	OTrT előírásait kell alkalmazni	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	OTrT előírásait kell alkalmazni	Földművelési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	OTrT előírásait kell alkalmazni	Földművelési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	OTrT előírásait kell alkalmazni	Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály adatszolgáltatása alapján
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	OTrT előírásait kell alkalmazni	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
Országos vízminőség-védelmi terület	OTrT előírásait kell alkalmazni	Országos Vízügyi Főigazgatóság adatszolgáltatása alapján

Országos ökológia hálózat övezete

OTrT 13. § (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.

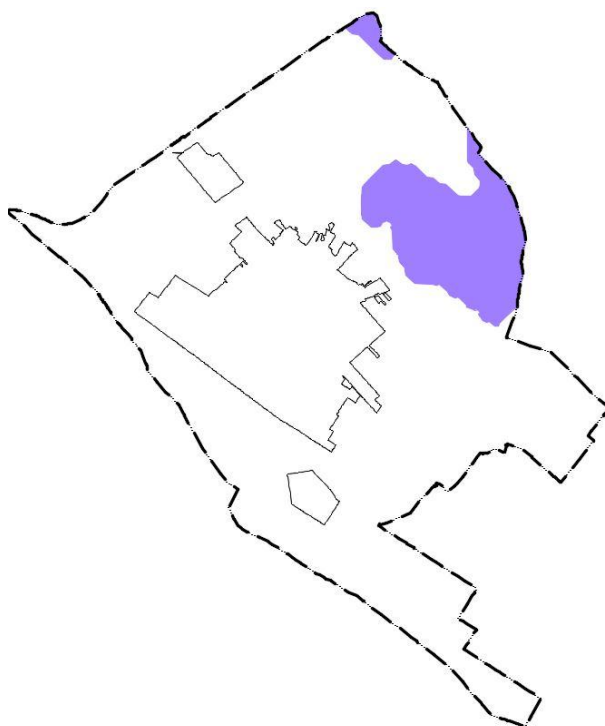
Az övezet területét a PMTrT magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezetekbe sorolja, amelyek közül Monor területét az ökológiai folyosó övezete érinti (lásd 3.1.3. Megyei övezetek ismertetés c. fejezet).

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

OTrT 13/A.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az övezet területén a település önkormányzata új beépítésre szánt területet kíván kijelölni: a 3112. j. Gombai út mentén új gazdasági fejlesztési területek kijelölését tervezi. Ennek kapcsán térségi területfelhasználási engedély kérelmet nyújtott be az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest megyei Kormányhivatalhoz, amelynek elbírálása jelenleg folyamatban van. Amennyiben Pest megye Állami Főépítésze a térségi területfelhasználási engedélyt megadja, úgy a településrendezési eszközökben kijelölésre kerülnek e gazdasági területek, ha a kérelem elutasításra kerül, úgy a kiváló termőhelyi adottságú szántóterülettel érintett területen a dokumentáció végső szakmai véleményezésre megküldése előtt az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek törlésre kerülnek.

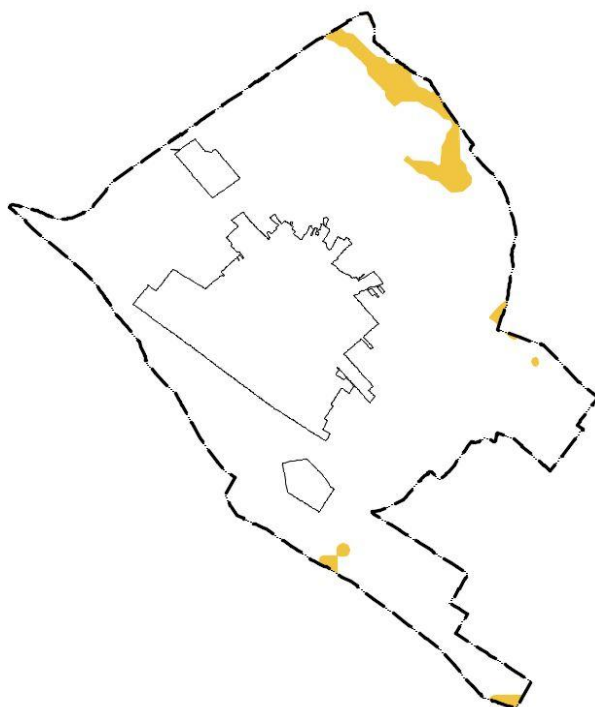


*Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolása
a Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján*

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

OTrT 13/B.§ A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése során.



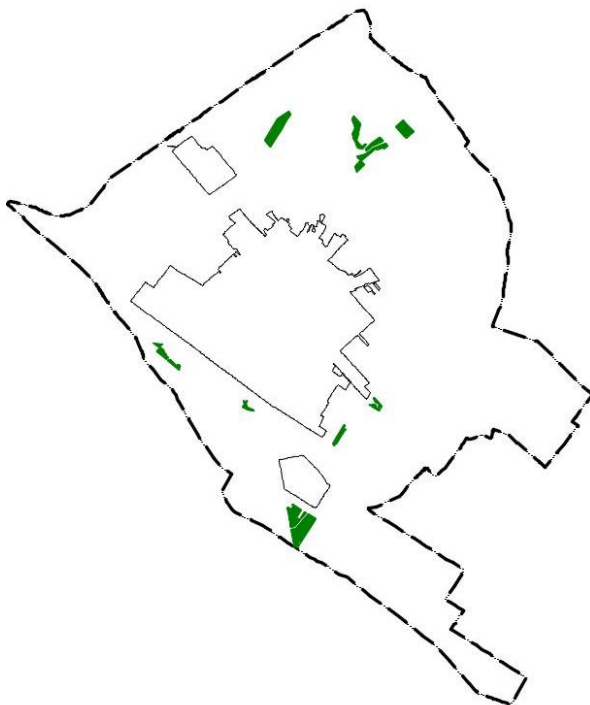
*Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolása
a Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján*

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

OTrT 14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, az övezet területét a rendezési eszközök erdőterületként jelölik.



*Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének lehatárolása a
Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján*

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

OTrT 14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

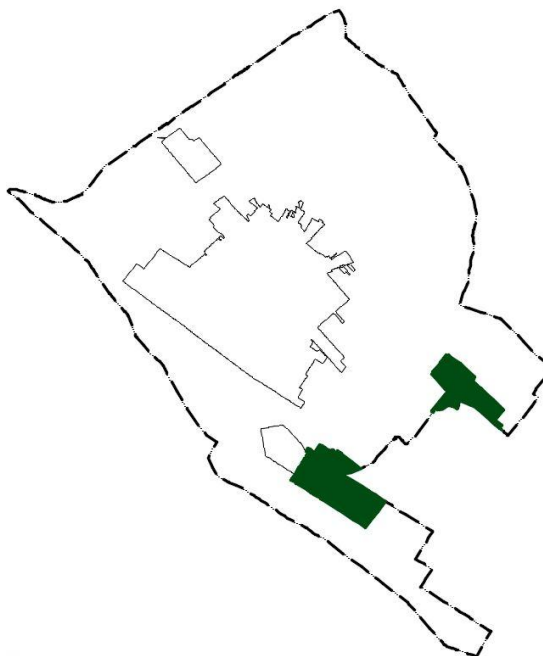
(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Az övezetbe a 4. sz. főúttól délre, a monorierdői településhatáron fekvő, és az attól északkeletre, szintén monorierdői településhatáron fekvő jellemzően gyepek területek tartoznak. A helyi építési szabályzat a tájképi egység és a tájjelleg elemeinek, elemegyüttesének megőrzése érdekében az övezetre vonatkozóan az alábbi előírást fogalmazza meg:

„7.§ (2) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználatához való illeszkedést kell bemutatnia.”



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásának pontosítása alapján

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

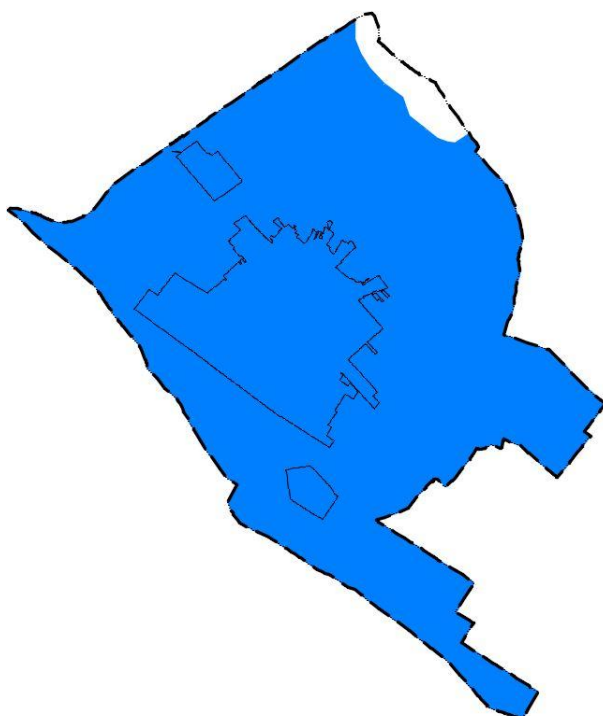
OTrT 15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

Az övezet területe a város közigazgatási területének nagy részét érinti, így a környezetvédelmi szempontok figyelembe vétele során a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségének védelme kiemelten került kezelésre. A helyi építési szabályzat a felszíni és a felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében az alábbi előírást fogalmazza meg:

„14.5 (1) A saját vízbázis és a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.”



Országos vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolása a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

2.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Megyei övezetek		Lehatárolás
Ökológiai folyosó övezete	OTrT előírásait együtt kell alkalmazni	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	OTrT előírásait együtt kell alkalmazni	Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	OTrT előírásait együtt kell alkalmazni	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	OTrT előírásait együtt kell alkalmazni	A PMTrT lehatárolása alapján

Ökológiai folyosó övezete

OTrT 18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3)

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



Ökológiai folyosó övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásának pontosítása alapján

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

OTrT 19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Az övezet területe figyelembe vételre került az erdőterület területfelhasználási egység kijelölése során, a ténylegesen erdővel érintett (nyilvántartott) területeket erdőterületként jelöli a terv.



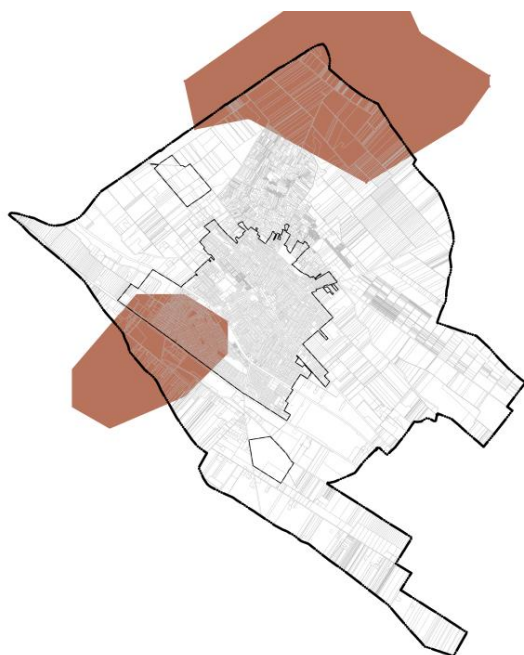
*Erdőtelepítésre javasolt terület övezetének lehatárolása
a Földmérési és Távérzékelési Intézet adatszolgáltatása alapján*

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

OTrT 19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az övezet területéhez a közigazgatási terület délnyugati részét érintő élő bányatelek tartozik, amely kőolaj és földgáz nyerőhely. Az övezet jelentős kiterjedésű területen érinti Monor belterületét, ahol beállt lakóterületek fekszenek, így e területeken ásványi nyersanyag kitermelése a jövőben sem várható.

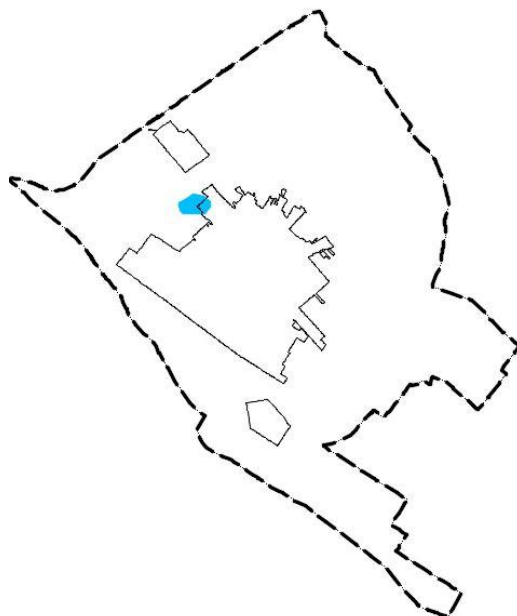


*Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetének lehatárolása
a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján*

Rendszeresen belvíz járta terület övezete

OTrT 23. § A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



*A Rendszeresen belvízjárta terület övezetének lehatárolása
a PMTrT övezeti tervlapja alapján*

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Monor Pest megye középső részén, a budapesti agglomeráció szomszédságában helyezkedik el a 4. sz. főút és a Budapest - Cegléd - Szolnok vasútvonal mellett. A település földrajzi fekvése, közlekedési frekvenciája és igazgatási besorolása (járási székhely) révén Monor fontos szerepet tölt be a térség települései között, a helyi lakosság ellátása mellett több központi funkció is a városban koncentrálódik.

Ennek megfelelően az új helyi építési szabályzat megalkotásakor alapvető cél, hogy - a településfejlesztési koncepció céljaival és a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban - a HÉSZ általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a város fenntartható fejlődéséhez. Ennek részeként hangsúlyt kell fektetni a központi funkciók fenntartására, a helyi lakosság ellátására, a gazdaság megfelelő fejlesztésére, s az ehhez kapcsolódó műszaki infrastruktúra hálózat kapacitásának megfelelő biztosítására.

Jelen szabályozás célja tehát, hogy megfelelő kereteket teremtsen a város fejlődéséhez. Az ennek érdekében megfogalmazott **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

1. Új, a meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő, differenciált övezeti rendszer megalkotása - a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének figyelembe vételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél
 - a. hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti építési jogok ne csökkenjenek,
 - b. az azonos területfelhasználási egységen belül meghatározott övezetek számának lehetőség szerinti csökkentése (legkisebb kialakítható telekméretnek indokolatlan differenciálása miatt ne sokszorozódjon az övezetek száma),
 - c. az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítési magasság újragondolása - fontos, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke kiszolgálja a felmerülő fejlesztési igényeket, egyidejűleg azonban ne adjon lehetőséget a túlzott méretű, a városképbe nem illeszkedő beruházások megvalósítására.
2. A HÉSZ szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között, egyszerűbb feltételekkel folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a HÉSZ - szakmailag indokolt mértékig -
 - a. egyszerűsítse a telekosztás szabályait, a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket, megosztási kérelmeket,
 - b. már kialakult telekstruktúrájú és beépítettségű tömbök telkeinél tegye lehetővé az engedélyes beépítést (a szomszédos telkek építési jogának korlátozása nélkül) az építési hely meghatározása vonatkozásában,
 - c. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről, s azok paramétereiről,
 - d. világosan fogalmazza meg az egyes telkek közművesítettségére vonatkozó szabályokat.
3. A város közlekedési hálózatának racionalizálása. A várost érintő új országos közlekedéshálózati fejlesztések (M4 gyorsforgalmi út, Liszt Ferenc repülőtérre vezető gyorsvasút) hatással vannak a város belső közlekedési hálózatára, forgalmi viszonyaira, így a helyi építési szabályzatban a tervezett területfelhasználási rendszert megfelelően kiszolgáló közlekedési területeket kell biztosítani.
 - a. Fontos a fő közlekedési tengelyek tehermentesítése, a csomópontok és a kiszolgáló úthálózat megfelelő méretezése. Ehhez kapcsolódóan a főbb útvonalak és a csomópontok számára a szabályozási terven megfelelő területet kell biztosítani.
 - b. A kiszolgáló utak szabályozási szélességének újragondolása, hatályos szabályozásban szereplő széles utcák racionalizálása. (szabályozási szélességek csökkentése, indokolt esetben - távlati fejlesztési terület esetén - közterület szabályozás helyett helybiztosítás - út céljára fenntartott terület kijelölése)

4. Az építési telkek mindegyikén - lehetőség szerint - teljes közművesítettség előírása. A telkeken közműpótló használata csak akkor lehetséges, amennyiben a közüzemi közműhálózat az adott építési telekről nem elérhető.
5. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés.
 - a. OTÉK 2013. január 1-i módosítása következtében történt változások kezelése (pl. építménymagasság helyett épületmagasság)
 - b. 2016 nyarán hatályba lépett a településkép védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhat meg új településképi követelményt. Éppen ezért a HÉSZ megalkotása során fontos szempont volt a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak törlése - többek között az általános építészeti előírásokra, a településkép védelmére, a védett és védendő területekre, valamint a kerítések építésére vonatkozó szabályok esetében.
6. A város kiemelt fejlesztési területei esetében a fejlesztési céloknak megfelelő szabályozás. A fejlesztési koncepcióban megfogalmazott célokkal összhangban egyes beépítetlen területeken (Vásártér, Pedagógusföldek, Maggyár, Maggyárkert) az önkormányzat új területhasznosítás mellett döntött, melynek beépítéséhez a meglévő építési paraméterek újragondolása szükséges

Fenti általános elvek mellett az egyes területelhasználásokhoz kapcsolódóan is merültek fel általános szabályozási szempontok, melyeket - területfelhasználási egységenként - a következőkben mutatunk be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületeket a településszerkezeti terv nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterület területfelhasználási egységekbe sorolja. A helyi építési szabályzat ezeken belül több építési övezetet határozott meg a helyi adottságoknak megfelelően. Az övezetek megkülönböztetése során fontos szempont volt az elhelyezhető rendeltetések, épületszám és lakásszám korlátozása. Fontos, hogy a telken elhelyezhető épület- és lakásszám kisvárosias és kertvárosias lakóterület övezetei esetében telekméretéhez van kötve, így nagyobb területű ingatlanok esetében nem csak a beépíthető alapterület nő, hanem az elhelyezhető épületek (és lakások) száma is.

További fontos szempont volt, hogy egy-egy kiemelt fejlesztési terület (pl. Maggyárkert, Vásártér) övezetében lehetőség nyíljon az újszerű, magas építészeti minőséget képviselő lakóépületek megépítésére, egyidejűleg azonban a beépítési szabályok jelentsenek garanciát a túlzott mértékű, vagy oda nem illő beépítések elkerülésére.

TELEPÜLÉSKÖZPONT- ÉS INTÉZMÉNY TERÜLETEK

A településszerkezeti tervben „kiterjesztett” városközpont szabályozása során fontos szempont volt, hogy a központi funkciók sűrűsödésével a beépítési intenzitás is növekedjen. Így a központi területek építési paraméterei a szükséges mértékig tudtak növekedni - vagy változatlan formában megmaradni -, míg a központtól távolabb haladva az építési paraméterek fokozatosan csökkennek.

A településszövetben elszórtan elhelyezkedő intézményi területek szabályozása során fontos, hogy a területeket kizárólag az intézmények fennmaradásához, fejlesztéséhez szükséges célokra használhassák, ettől eltérő hasznosításra a HÉSZ ne adjon lehetőséget.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági területek szabályozása során elsősorban a megváltozott közlekedéshálózati viszonyok területhasználati lekötése volt a feladat, mely a településszerkezeti terv felülvizsgálata során megtörtént. Ehhez kapcsolódó szabályozási feladat a kereskedelmi, szolgáltató és ipari övezetek oly módon történő szabályozása, hogy a meglévő építési jogok a vonatkozó telkeken ne csökkenjenek.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek szabályozása során új szabályozási elv nem merült fel. A szabályozás elsődleges feladata a telek tényleges használatát elősegítő szabályok megalkotása, s a hatályos HÉSZ-ben foglalt építési paraméterek figyelembe vétele volt.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket védelmi és gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetekként különbözteti meg a helyi építési szabályzat. Az erdőterületek szabályozása során elsődleges szempont volt, hogy a védelmi rendeltetésű erdőterületek beépítetlen állapota megmaradjon, s lehetőleg teljes mértékben növényzettel borítottak legyenek. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek esetében már minimális beépítési lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzat, mivel e területek természetvédelmi és településvédelmi szereppel nem, vagy csak kis mértékben rendelkeznek.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Az **általános mezőgazdasági területek** esetében a helyi építési szabályzat öt övezetet különböztet meg. A hatályos településrendezési eszközökben lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt Hegyessy tanyák egy külön általános mezőgazdasági terület övezetbe kerültek a rájuk vonatkozó speciális szabályok miatt. Emellett a HÉSZ megkülönböztet birtokközponttal intenzívebben beépíthető területek, jellemzően tanyás térségeket, a szőlő- és gyümölcstermesztéssel hasznosított Szárazhegy területét, valamint a korlátozott hasznosítású, nem beépíthető egyéb mezőgazdasági területeket.

Kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik a Strázsahegy területének nagy része. A Strázsa-hegy településrendezési eszközeinek módosítása 2015-ben került jóváhagyásra. E módosítás során a hegy területfelhasználási rendszerének és az építés feltételeinek alapelvei kerültek megalkotásra. Jelen felülvizsgálat ezen alapelveket továbbra is fenntartja, a hegy területfelhasználási rendszerében jelentős változtatásokra nem tesz javaslatot. A Strázsahegy területfelhasználási szabályainak legfontosabb elveit a szőlőhegyi jelleg megőrzése, valamint a szőlőtermesztés és szőlőművelés fejlesztésének lehetősége jelentik. (A 2015-ös módosításhoz részletes alátámasztó munkarész készült, amely bemutatta a szabályozási alapelveit.)

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek szabályozása során általános alapelv volt a vizek védelme, parti sávjuk beépítetlen állapotának megőrzése, illetve kizárólag vízgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére lehetőség biztosítása.

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

A természetközeli területek esetében elsődleges szempont volt az ökológiai értékek megőrzése, védelme, és a területek beépítetlen állapotának fenntartása.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt temető övezetben az alacsony intenzitású beépítés és a telekhatárok menti még üresen álló, növényzettel fedett részek megőrzése volt az elsődleges szempont a szabályozás során.

Különleges beépítésre nem szánt közösségi központ területen a cél a Strázsahegyi szőlőművelés múltjának és a monori pincefalu jellemző pincetípusainak bemutatása, így a szabályozás során meghatározott elhelyezhető rendeltetések skálája széles.

4. ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra. Az egyes területfelhasználásokhoz tartozó területek bemutatását az 1.3 fejezet tartalmazza, így az alábbi fejezet csak az építési övezetek és övezetek részletes szabályait és azok indoklását tartalmazza.

4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az építési övezetek szabályainak ismertetése és indoklása mellett fontos a hatályos HÉSZ övezeteihez képest történő változások ismertetése is. Éppen ezért a hatályos és tervezett HÉSZ övezeti paramétereit területfelhasználásonként táblázatos formában mutatjuk be.

4.1.1. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)

A nagyvárosias lakóterületeket a szabályzat két építési övezetbe sorolja. **Ln1 építési övezetbe** tartoznak a meglévő úszótelkes panel társasházak a Kiss Ernő utcában és a Pozsonyi út mellett. Az övezet beállt épületállománya várhatóan nem fog változni a jövőben sem, ezért új épület elhelyezését csak speciális esetekben engedi a HÉSZ - meglévő tömbtelken új épület nem építhető, új épület csak az úszótelken meglévő épület bontása esetén építhető, a bontott épület kubatúráján belül. Az övezetbe tartozik továbbá (Ln1* építési övezet) a sportpálya mentén elhelyezkedő garázsor is. A terület speciális funkciója miatt a szabályzat csupán a meglévő rendeltetések megőrzését engedi - az övezetben lakóépület nem helyezhető el, s új épület is csak a meglévő kubatúráján belül helyezhető el.

Ln2 építési övezetbe a Balassi utcai lakópark tartozik, a kialakított övezeti paraméterek lehetővé teszik a telek megosztását.

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
	Ln-1		Ú		80		15,0		K
	Ln-2		SZ		40		15,0		2000

4.1.2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lk)

Monor kisvárosias lakóterületeit a szabályzat 6 építési övezetbe sorolja. Lk1, Lk2, Lk3 építési övezetbe tartoznak a hatályos szabályzatban is ekként szabályozott, a városközpont szomszédságában, valamint az Ady Endre utca mentén húzódó területek.

Lk1 építési övezetbe tartoznak a Nyitrai utcában elhelyezkedő, újjépítésű, zárt sorban beépített társasházak. Ennek megfelelően az övezetben telkenként kizárólag 1 épület helyezhető el, a lakásszám korlátozása nélkül. **Lk2 építési övezetbe** a városmagtól északra és délre, valamint az Ady Endre utca mentén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal vegyes lakóterületek tartoznak. Az Lk1, Lk2 építési övezetekben előírt zárt sorú beépítés lehetőséget ad a kisvárosias településképp erősítésére.

Lk3 építési övezetbe a monori szegregátum területét képező Tabán területe tartozik a Cinka Panna utca - Bercsényi utca kereszteződésében. Az övezeti paraméterek - kapcsolódva a város 2016-ban benyújtott szociális városrehabilitációs pályázatához - a terület rendezését, az itt élők életszínvonalának minőségi emelését célozzák. Ehhez kapcsolódóan az övezet telkein több épület is elhelyezhető. Az övezetbe mindösszesen 1 önkormányzati telek tartozik, azonban fontos, hogy a rendezés során lehetőség nyíljon a terület felosztására is, ennek megfelelően a szabályzat a legkisebb kialakítható telekméretet 450 m²-ben határozta meg.

Az Lk1, Lk2, Lk3 övezetek mellett új építési övezetként jelenik meg a Mártírok utcában és a Mátyás király utcában elhelyezkedő 4 lakásos társasházak területe (Lk4), a Zólyomi utca keleti végében

elhelyezkedő társasházak területe (Lk5), valamint a Maggyárkert területén kijelölt „exkluzív” lakóterület (Lk6).

Az építési övezetek paraméterei között - a speciális szabályozási környezettel rendelkező Lk6 övezet kivételével - alapvető különbséget a legkisebb kialakítható telekméret jelenti - a meglévő telekstruktúrához igazodva. Ennek célja, hogy kisvárosias lakóterületen a város egységes fejlődését biztosítandó, hasonló építési paraméterek alapján lehessen épületeket elhelyezni.

Az övezetekben - Lk6 övezet kivételével - azonos elvként rendezi a szabályzat az elhelyezhető épület- és lakásszámot, mely az ingatlan méretének függvénye. Lk2 és Lk5 építési övezetben az épületszám nincs korlátozva, azonban telkenként legfeljebb 4 illetve 6 önálló rendeltetési egység helyezhető el. További korlátozás, hogy a maximális rendeltetési egység szám csak akkor használható ki, ha a telek területe rendeltetési egységenként eléri a 300 m²-t. Ennek szükségességét az új épületek komfortfokozatának biztosítása, a parkolóhelyek és zöldfelületek megfelelő kialakítása indokolja. Ettől eltérően az Lk4 övezetben kizárólag 1 épület helyezhető el, mely legfeljebb 4 rendeltetési egységet tartalmazhat. (Az előírás célja a meglévő speciális beépítéshez, s telekstruktúrához való igazodás, az intenzív beépítésű területen a túlzott beépítés elkerülése.)

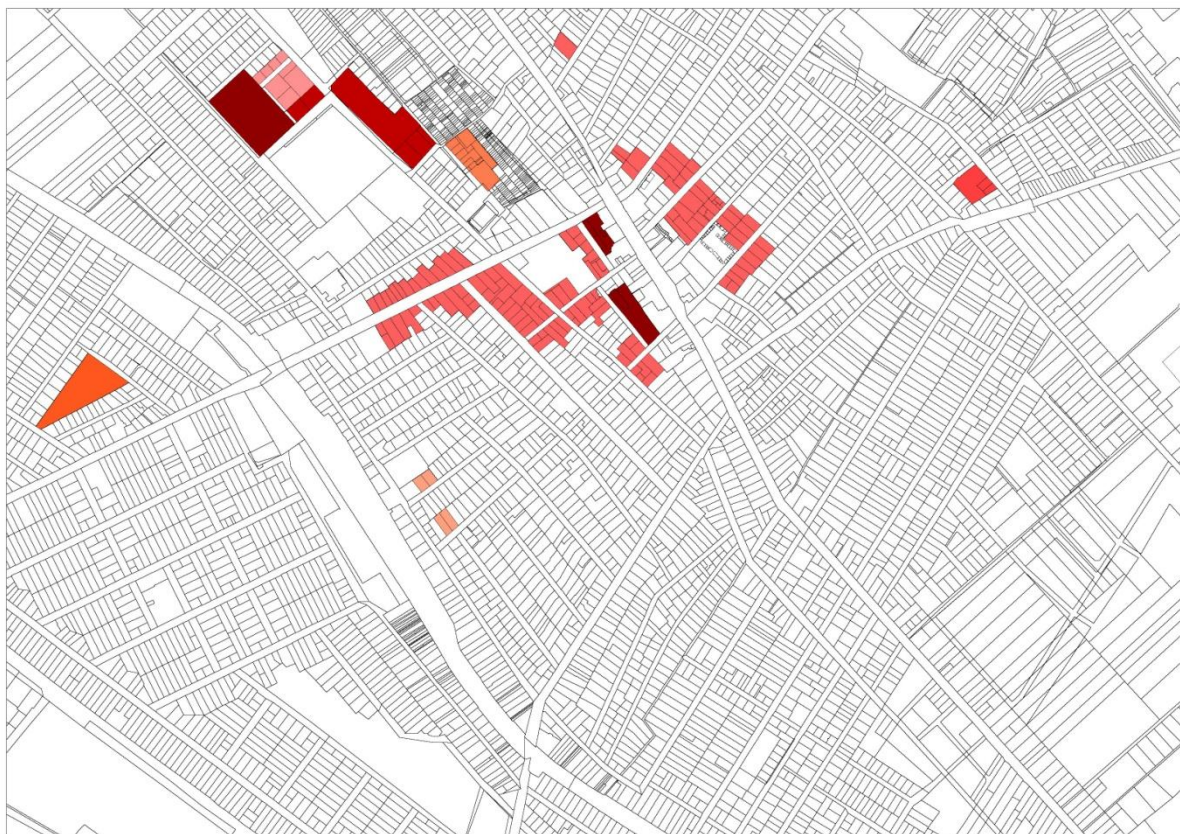
Lk6 építési övezetbe tartozik a korábbi Maggyárkert területe, ahol az önkormányzat szándéka szerint, alacsony beépítési intenzitású, minőségi lakóterület alakítható ki - a meglévő természeti értékek megőrzése mellett. A lakóterületi kialakítás lehetőséget teremt a terület rendezésére, a megvalósítás során biztosítani kell, hogy a terület zöldfelületei a város lakói számára - közhasználat céljára megnyitott területként - elérhetőek legyenek. Ezen célok érdekében a szabályzat szigorú garanciális szabályokat épített be: az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 10000 m², így a telek meg nem osztható, s a legnagyobb beépítettsége 10%, mely csak a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül használható ki. További beépítési korlátot jelent a telken elhelyezhető legfeljebb 4 épület, legfeljebb 20 lakás és az 1000 m² maximális beépíthető alapterület. A telek természetes viszonyainak változatlan formában történő megőrzését szolgálja még azon előírás, mely szerint a telken elhelyezkedő értékes növényállomány és a vízfelület megőrzendő, illetve hogy a vízvisszatartásról telken belül kell gondoskodni. (A telken található értékes faegyedek növényvédelmi szakvélemény alapján lettek geodéziailag bemérve - ld. D. melléklet. Az érintett területen a szabályozási terv telek be nem építhető részét jelöl, melyen sem épület, sem burkolt felületek nem alakíthatók ki.)



Beépítési terv vázlat a Maggyárkert területére

Valamennyi kisvárosias lakóövezetet érintő általános szabály, hogy legalább 4 lakás építése esetén telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges annak érdekében, hogy a túlszűfolt lakófejlesztési beruházások gépjárműállománya parkoláskor ne a közterületeket terhelje.

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Lk-3	Lk-1	Z	Z	40	40	7,5	7,5	850	1000
Lk-2	Lk-2	Z	Z	40	40	7,5	7,5	600	700
Lk-1	Lk-3	Z	Z	40	40	7,5	7,5	450	450
-	Lk-4	-	O	-	40	-	7,5	-	700
-	Lk-5	-	SZ/I	-	40	-	7,5	-	700
-	Lk-6	-	SZ	-	10	-	7,5	-	10000



Nagyvárosias és kisvárosias lakóterület építési övezetei

4.1.3. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

A Monor lakóterületeinek túlnyomó részét jelentő kertvárosias lakóterületeket 5 építési övezetbe sorolja a szabályzat. Ezek nagy része Lke3 és Lke4 építési övezetbe tartozik, kivételt jelentenek ez alól a tervezett új lakóterületek a Vásártér területén (Lke1 építési övezet), az egykori Magyar területén (Lk5), valamint a József Attila utca nyugati oldalán, zárt sorban elhelyezkedő lakóépületek területe (Lke2 építési övezet).

Lke1 építési övezetben az önkormányzat lehetőséget kíván nyújtani az új típusú (sorházas) lakóépületek megjelenésére, ennek érdekében zárt sorú beépítési módról, 300 m² minimálisan

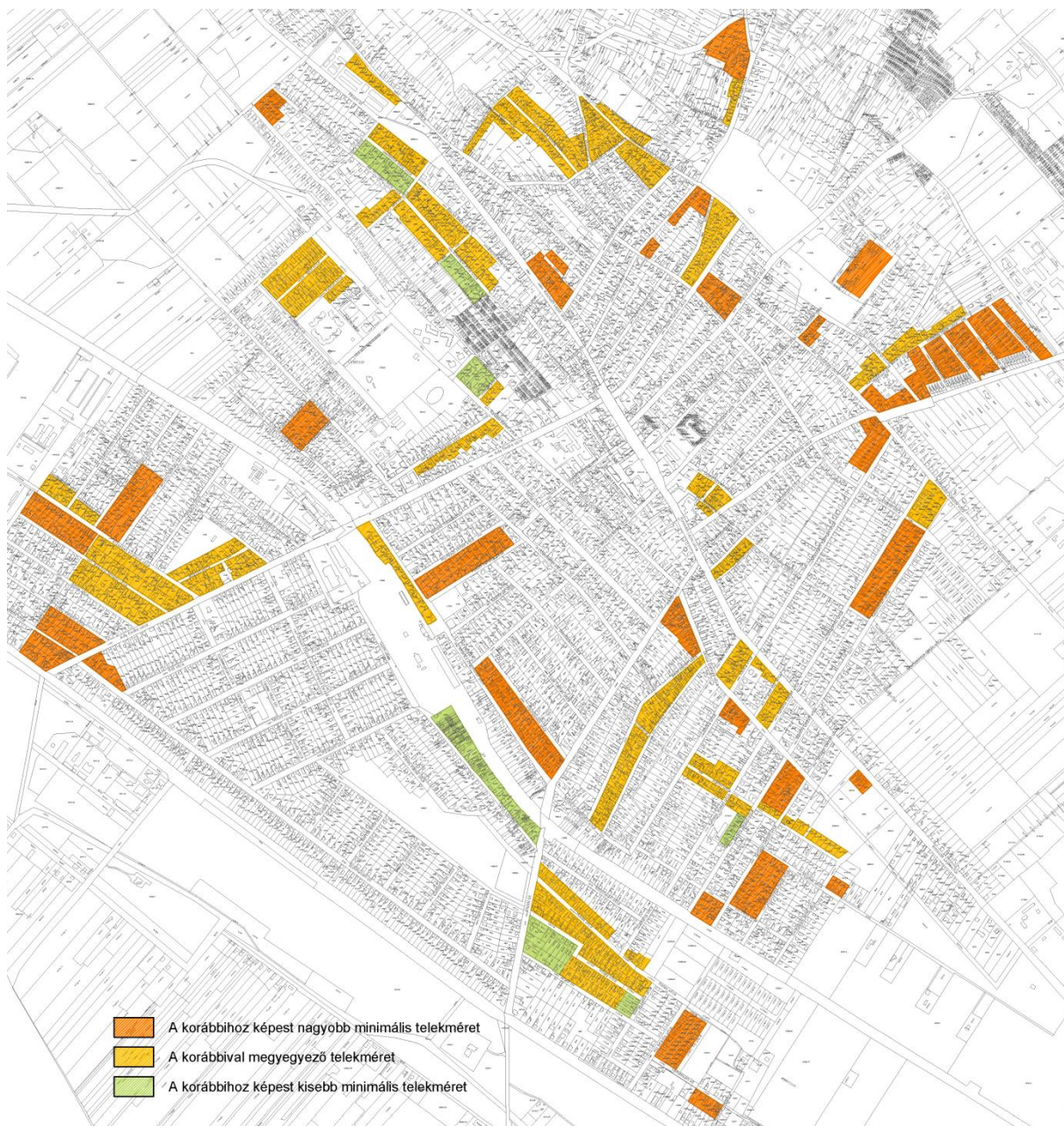
kialakítható telekméretéről rendelkezik a szabályzat. (Amennyiben a sorházak többlakásos lakóépületként valósulnak meg, úgy telkenként legfeljebb egy hatlakásos épület helyezhető el.) Az övezet telkein kizárólag 1 épület helyezhető el, tehát főépület megléte esetén különálló melléképület nem helyezhető el.



Beépítési terv vázlat a Vásártér területére

Lke2 építési övezetben a kialakult kis telekméreték és a zárt sorú beépítési mód miatt kizárólag 1 főépület helyezhető el, azonban melléképület - az általános szabályok betartása mellett - elhelyezhető.

Lke3 és Lke4 övezetbe a hagyományos kertvárosi területek tartoznak. A hatályos HÉSZ a területet 5 építési övezetbe sorolta, azonban a meglévő telekállomány, s a telekosztási kérelmek figyelembe vétele mellett az önkormányzat a tervezetben az egyszerűsítés mellett döntött: Lke3 építési övezetben nagyobb kialakítható telekméretet (700 m^2), míg Lke4 építési övezetben kisebb telekméretet (450 m^2) határoz meg a HÉSZ. Az új övezetek megalkotása során fontos volt végigvizsgálni, hogy az egyes lakótelkek építési joga miként változik ez által, ám végeredményben csak kevés olyan telek volt, amelynek legkisebb kialakítható telekmérete indokolatlanul nőtt volna. (Az így érintett telkek többsége a kisebb telekméret mellett sem tudta volna megosztani ingatlanát.)



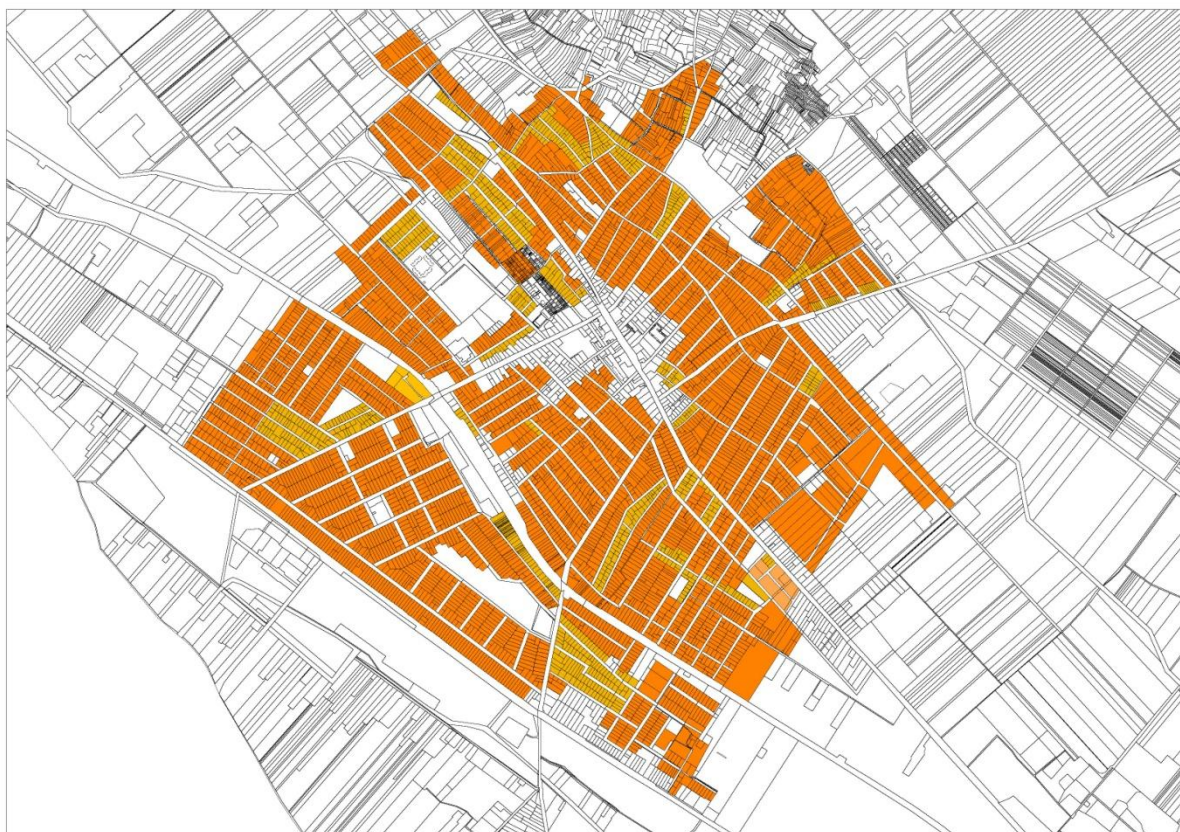
Legkisebb kialakítható telekméret változása a kertvárosias lakóterületek övezeteiben

Fontos továbbá, hogy az övezetekben - a meglévő beépítéshez alkalmazkodó - oldalhatáron álló beépítési mód került előírásra, azonban ha a tényleges beépítés ettől eltér, akkor a HÉSZ lehetőséget ad a meglévőhöz illeszkedő beépítésre. (Lke3 övezet: ikres beépítés a Mikszáth Kálmán utca és a Traktor utca egyes szakaszain)

Ezen övezetekben az elhelyezhető épületek és lakások számát a telekmérethez köti a szabályzat. Alapvetően telkenként 1 épület és 1 lakás (Lke3 övezetben 2 lakás) helyezhető el, ám ha a meglévő telekméret meghaladja az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét, akkor két főépület és/vagy 4 lakás építhető.

Az önkormányzat a vasúti átjáró melletti egykori maggyár területét rendezni kívánja, így a területet Lke5 építési övezetbe sorolta. Az övezet a társasházias beépítést preferálja, ennek megfelelően legalább 2000 m²-es telkeken 7,5 m magasságú épületek helyezhetők el a lakásszám korlátozása nélkül - telkenként legfeljebb 4 épületben.

A kisvárosias lakóterületekhez hasonlóan a kertvárosias lakóövezetet érintő általános szabály, hogy legalább 4 lakás építése esetén telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges, hogy a lakosok személyautói ne a közterületen parkoljanak.

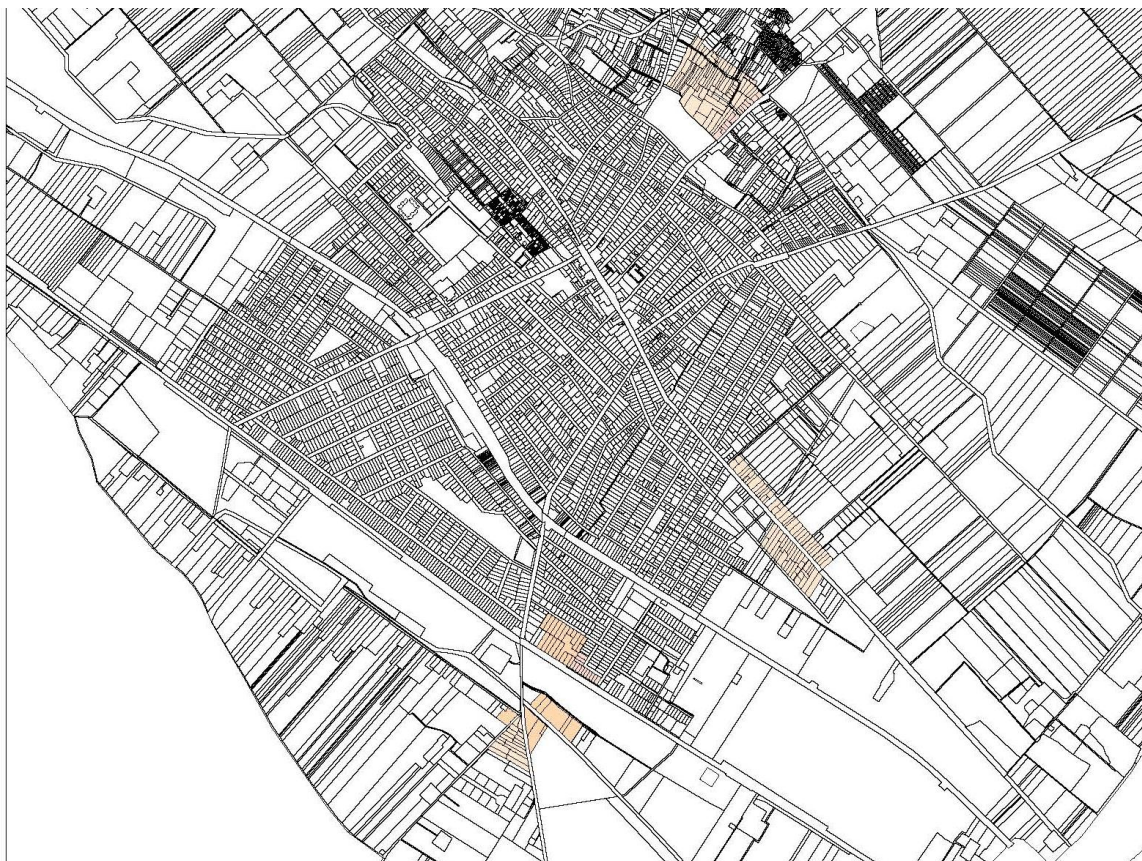


Kertvárosias lakóterület építési övezetei

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
-	Lke-1	-	Z	-	30	-	5,5	-	300
Lke-6 Lke-Z	Lke-2	Z	Z	25 30	25	5,5 7,5	5,5	300 500	450
Lke-1, Lke-2, Lke-3	Lke-3	O	O	30	30	K 5,5	5,5	1000 850 700	700
Lke-4, Lke-5	Lke-4	O	O	30	30	5 5,5	5,5	500 400	450
-	Lke-5	-	SZ	-	30	-	7,5	-	2000

4.1.4. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)

A szabályzat a város szélén elhelyezkedő falusias lakóterületeket változatlan formában szabályozza. Eltérő telekmérettel és beépítési intenzitás mellett 3 építési övezetet különböztet meg falusias lakóterületen belül, melyekben egységesen 4,5 m magasságú épület építhető. Az övezetekben 1 főépület helyezhető el, azonban ha a meglévő telekméret nagyobb, a kialakítható telekméret legalább kétszerese, akkor 2 főépület helyezhető el. Fontos szabály, hogy telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el megfelelő telekméret esetén.



Falusias lakóterület építési övezetei

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Lf-1	Lf-1	0	0	30	30	4,5	4,5	600	600
Lf-2	Lf-2	0	0	25	25	4,5	4,5	900	900
Lf-3	Lf-3	0	0	20	20	4,5	4,5	1800	1800

4.1.5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

A város településközpont területei 11 építési övezetbe kerültek besorolásra. Ezek közül a **Vt1, Vt2, Vt3, Vt4 építési övezetek** a település központját jelentő Kossuth Lajos utca mentén, vagy annak közvetlen környezetében helyezkednek el. Az övezetek közötti különbséget a beépítés intenzitása jelenti: az egységesen zárt sorú beépítési móddal szabályozott övezetek 60-80%-os legnagyobb beépítettséget és 8,0-14,5 m magasságú épületet tesznek lehetővé. (A központban található Vt1 építési övezetben csak legalább 8,0 m magas épület helyezhető el.)

Vt 5 építési övezetbe a Tabán településrészen, a szegregátumhoz kapcsolódó közösségi épületek biztosítását szolgáló telkek kerültek. Az építési paraméterek a szociális városrehabilitációs pályázatban szereplő, valamint a távlatban ezek további bővítését, fejlődését szolgáló épületek elhelyezését teszik lehetővé.

Vt6 és Vt7 építési övezetbe a települési alközpontok területe tartozik: a Móricz Zsigmond utca mentén, a vasútállomás környékén koncentrálódó vegyes területek (Vt7), s a még beépítetlen, vagy jelentős átalakulás előtt álló területek a fő közlekedési tengelyek mentén (Vt6 - Péteri út, József

Attila utca keleti oldala). Ez utóbbi területén - elhelyezkedése, közlekedési frekvenciája miatt - kivételesen gazdasági rendeltetésű épület is elhelyezhető. Az övezetek között ez jelenti a fő különbséget is, Vt6 építési övezetben a legkisebb kialakítható telek mérete 3000 m², míg Vt7 építési övezetben 800 m².

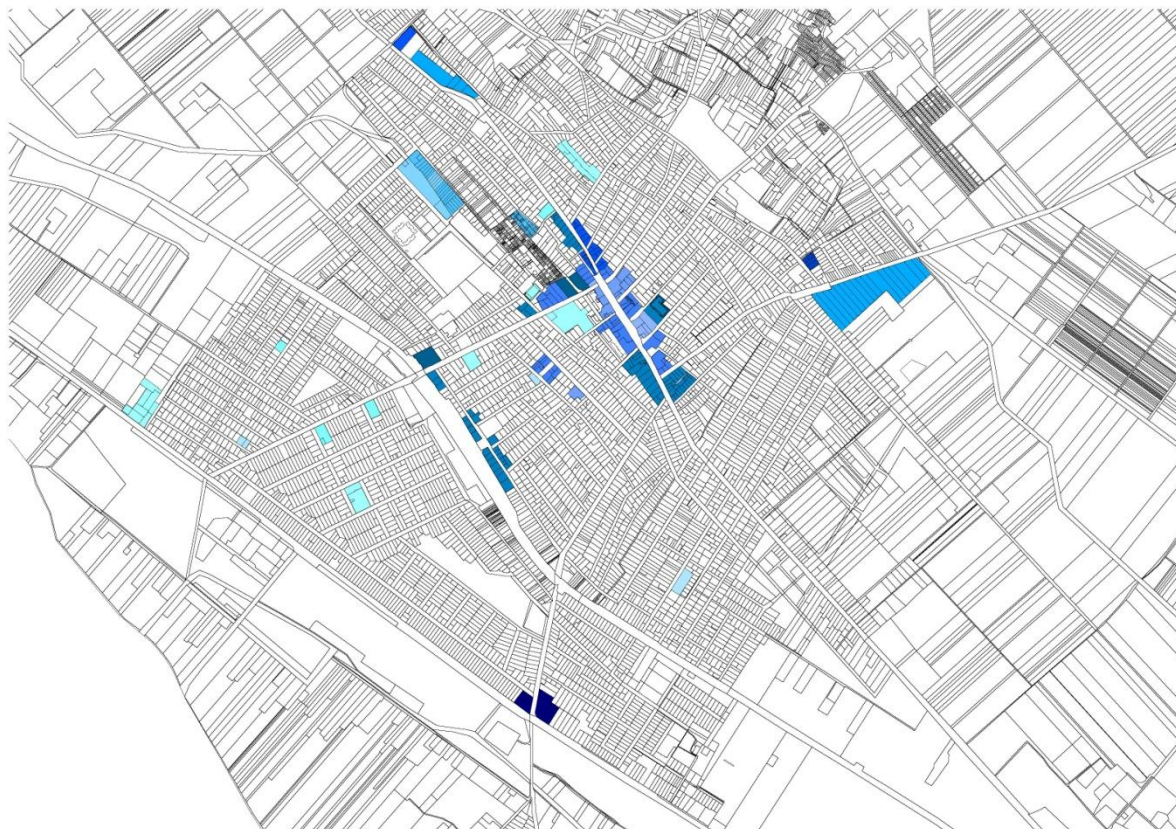
Vt 8 építési övezetbe az Ady Endre utca mentén elhelyezkedő, nagyobb alapterületű szupermarketek tartoznak, az építési paraméterek a nagyobb telekméreteken elhelyezett földszintes épülettípusnak megfelelően kisebb magasságot, s nagyobb alapterületet tesznek lehetővé.

Vt9 építési övezetbe a 4-es főút mentén elhelyezkedő, lakóterületek közé ékelt szolgáltató területek tartoznak, ennek megfelelően a szabályzat oldalhatáron álló beépítést és 7,5 m épületmagasságot tesz lehetővé.

A **Vt10 és Vt11 építési övezetek** a Balassi utcában elhelyezkedő területeket foglalják magukba. A Vt10 övezet a tervezett (épülő) sportcsarnok megvalósulását teszi lehetővé, míg a Vt 11 övezet a sportcsarnok mögött elhelyezkedő kisebb lakó- vagy szolgáltató épületek elhelyezését szolgálja.

A településközpont területek valamennyi övezetében több épület is elhelyezhető, amennyiben a beépített szintterület legalább 30%-a igazgatási, intézményi, kereskedelmi, szolgáltató vagy egyéb nem lakó rendeltetést tartalmaz. Egyidejűleg fontos az is, hogy amennyiben telkenként legalább 4 lakást helyeznek el, úgy lakásonként 1,5 parkolóhely biztosítása szükséges.

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Vt-9 P-Vt-1	Vt-1	Z	Z	80 80/K	80	14,5 15,0	14,5	800	800
Vt-5	Vt-2	Z	Z	80	80	12,0	12,0	800	800
Vt-3 Vt-6	Vt-3	Z SZ	Z	60 60	60	12,0 15,0	12,0	800 2000	800
(Lke-Z)	Vt-4	Z	Z	30 (65)	60	7,5	8,0	500	800
Vt-8	Vt-5	Z	Z	50	50	7,5	7,5	500	500
-	Vt-6	-	Z	-	40	-	8,0	-	3000
-	Vt-7	-	Z	-	40	-	8,0	-	800
Vt-4	Vt-8	Z	Z	40	40	6,0	6,0	3000	3000
Vt-1	Vt-9	Z	O	50	50	7,5	7,5	500	800
Vt-7	Vt-10	SZ	SZ	40	40	15,0	15,0	2000	2000
-	Vt-11	-	SZ	-	40	-	6,0	-	800



Településközpont és intézmény területek építési övezetei

4.1.6. INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

A városszövetben elszórtan elhelyezkedő intézményterületeket 3 építési övezetbe sorolja a HÉSZ. A nagyobb telekmérettel rendelkező Vi1 övezetben intenzívebb beépítés lehetséges (60% megengedett beépítettség, 12,0 m épületmagasság), Vi2 övezetben pedig némileg kisebb beépítési intenzitás (50% beépítettség, 8,0 m épületmagasság) a megengedett. Ennek megfelelően Vi1 övezetbe a gimnáziumok, általános iskolák és az egészségház tartozik, míg Vi2 övezetbe az óvodák és a bölcsőde. (Kivételt jelent ez alól a Kossuth utcai óvoda, mely Vi1* övezetbe tartozik 60%-os beépítettséggel és 8,0 m épületmagassággal.)

Vi3 építési övezetbe a kisebb méretű, szellősebb beépítésű intézmények helyezkednek el szabadon álló módon. Az övezetbe tartoznak az újtelepi intézmények: a katolikus és a református kistemplom az Ady Endre utca mentén, s a régi iskola a Táncsics utcában.

Az intézmény területek valamennyi övezetében több épület is elhelyezhető, azonban lakó ren

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Vt-2	Vi-1, Vi-1*	SZ/Z	Z	-	60	12,0	12,0	3000	3000
-	Vi-2	-	Z	-	50	-	8,0	-	2000
-	Vi-3	-	SZ	-	50	-	8,0	-	3000

4.1.7. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

Monor kereskedelmi, szolgáltató területeit a szabályzat 6 építési övezetbe sorolja. Ezek között meg kell különböztetni a városon kívül, vagy annak határában elhelyezkedő gazdasági telephelyeket (Gksz1, Gksz2, Gksz3 építési övezetek), valamint a városszövetbe ékelődő, a lakóterületek között elhelyezkedő meglévő vállalkozások területét (Gksz4, Gksz5, Gksz6 építési övezet). A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó általános szabály, hogy építési helyen kívül, az előkertben egyszintes portaépület, valamint kapuépítmény helyezhető el. Ez által a telephelyek megfelelő kialakítása, gazdasági működése biztosított, egyidejűleg az egyes övezetekben a nagy épülettömeggel rendelkező csarnokok nem helyezhetők el közvetlenül az utcahatáron.

Gksz1 építési övezetbe tartozik a Monorierdő határában, a 4-es főúttól délre elhelyezkedő beépítetlen terület. A beruházói szándékok miatt az övezetben a gazdasági rendeltetésű, s az azokat kiszolgáló épületek mellett naperőmű műtárgyai is elhelyezhetők.

Gksz2 és Gksz3 építési övezetekbe a város határában, a fő közlekedési tengelyek (4-es főút, Péteri út, Gombai út, Kossuth utca) mentén és a város délnyugati részén, az Ipar utcában elhelyezkedő területek tartoznak. Az övezetbe a vállalkozások meglévő telephelyei és a még be nem épült területek egyaránt beletartoznak. Gksz2 övezetben nagyobb telekmérettel (5000 m²) rendelkező telkek tartoznak, melyeken nagyobb épületmagasságú (12,0 m) épület építhető. Gksz3 övezetben ezzel szemben már 2000 m² nagyságú telek is alakítható, s a legnagyobb épületmagasság nem haladhatja meg a 9,0 m-t.

Gksz1, Gksz2, Gksz3 övezetekben az épületmagasság értéke földszintes gazdasági épület esetén 3,0 m-rel növelhető, így a gyártáshoz szükséges nagy magasságot igénylő technológiai épületrészek elhelyezhetők.

Gksz4 és Gksz5 építési övezetbe a városon belül elhelyezkedő, nagytelkes vállalkozások területe tartozik. (Gksz4 övezetbe a KeFa üzeme került, a külön övezetet a hatályos HÉSZ-ben szereplő eltérő besorolás indokolta, tekintettel arra, hogy a HÉSZ nem kívánta az üzem meglévő építési jogát korlátozni.)

Gksz6 építési övezetbe a 4-es főút mentén, a lakóterületek déli határa mentén elhelyezkedő gazdasági területek kerültek. Az övezet területén esetenként lakóépületek is megtalálhatók, ezért a HÉSZ rendelkezett a meglévő lakóépületek fenntartásáról, felújításáról - új lakóépület azonban már nem építhető az övezetben.

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Gksz-5	Gksz-1	SZ	SZ	50	50	20,0	12,0 +3,0	10 000	5000
Gksz-1	Gksz-2	SZ	SZ	40	40	15,0	12,0 +3,0	5000	5000
Gksz-2	Gksz-3	SZ	SZ	40	40	8,5	9,0 +3,0	2000	2000
Gksz-4	Gksz-4	K	SZ/K	50	50	7,5	7,5	1000	2000
Gksz-3	Gksz-5	K	SZ/K	40	40	7,5	7,5	1000	2000
-	Gksz-6	-	O	-	40	-	7,5	-	1000



Kereskedelmi, szolgáltató és ipari területek építési övezetei

4.1.8. IPARI TERÜLET (Gip)

A városban elhelyezkedő, kisszámú ipari területeket (a Monorierdő határában elhelyezkedő vágóhíd, valamint a Gombai út mentén működő betonüzem) a HÉSZ egy övezetbe sorolja. Az övezetben - a kereskedelmi, szolgáltató övezetekhez hasonló okokból - földszintes gazdasági épület építése esetén a megengedett épületmagasság 3,0 m-rel túlléphető.

Az iparterületekkel szomszédos területek védelme érdekében az (eltérő övezeti besorolású) telekhatártól 10 m-es be nem építhető sávról rendelkezik a szabályzat.

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
Gip	Gip-1	SZ	SZ	40	40	12,0	12,0 +3	5000	5000

4.1.9. KÜLÖNLEGES TERÜLET

A terv különleges területfelhasználásba sorolja az egyéb területfelhasználásokba be nem sorolható ingatlanok területét: a sportcélú területeket, rekreációs területeket, a strázsahegy speciális funkcióit kiszolgáló pincefalu és borgazdaság területeit, a tervezett intermodális csomópont területét, valamint a szennyvíztisztítót. (ld. 1.3.1 fejezet)

A különleges területek többsége 1 önálló építési övezetet alkot, kivételt jelent ez alól a különleges-pincefalu terület, ahol a Strázsahegy magterületei alkotják a K-P1 övezetet, míg a Vágóhídi pincék területe K-P2 övezetbe tartozik. Az övezetek többsége az elhelyezhető rendeltetésnek megfelelő beépítési intenzitást tesz lehetővé, 15-40% közötti beépítéssel és - a pincefalu és borgazdaság

kivételével - 6,0-7,5 m épületmagassággal. (Egyes övezetekben a speciális rendeltetésű épület megkívánja az épületmagasság növelését, így K-Sp övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m, K-Lsp övezetben istálló illetve sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.) Ezek a paraméterek a különleges rendeltetés optimális megvalósítását, a területek speciális fejlesztését lehetővé teszik, egyidejűleg fontos szempont, hogy a területek nagy zöldfelületi kiterjedéssel bírjanak - éppen ezért a legkisebb zöldfelület mértéke az övezetekben 40-60% közötti érték.

További közös vonás az övezetek között, hogy a fő rendeltetésen túl a lakó- és bizonyos szolgáltató-vendéglátó funkciók korlátozottak, nehogy a különleges célú szabályozás helyén egyszerű lakások jelenhessenek meg. Ennek érdekében a beépített szintterület

- legfeljebb 30%-án alakítható ki lakó rendeltetés K-Lsp, K-Rek övezetben,
- legfeljebb 10%-án alakítható ki lakó rendeltetés K-Áll övezetben,
- legfeljebb 30%-án alakítható ki szállás rendeltetés K-Sp, K-Lsp, K-Bg övezetben.

A különleges területek övezetei között részletesebben rendelkezik a pincefalut érintő K-P övezetekről. A K-P1 övezetbe területek speciális elhelyezkedése és a meglévő pinceállomány miatt az övezetben hiányos közművesítettség is elegendő építési tevékenység folytatásához, azonban ehhez vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló biztosítandó. Ezzel együtt - a löszpincék védelmében - ürgödrös árnyékszék elhelyezése tilos, ezen igények kizárólag közműpótlóval rendelkező közösségi WC-k elhelyezésével lehetséges.

Fontos továbbá az épületek ritmusának megőrzése: új pince, prэшáz illetve lábon álló kerti tető kizárólag a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban helyezhető el, illetve a korábbi pince, prэшáz helyére építhető vissza. Az épületállományon végzett korábbi átalakítások megismétlődésének elkerülése végett a HÉSZ rendelkezik arról, hogy a pincék oldalfalán tilos nyílászárót elhelyezni.

Övezet		beépítési mód		beépítési %		ép. magasság		min. telekméret	
hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett	hatályos	tervezett
KsP	K-Sp	SZ	SZ	15	15	7,5	6,0 +6	10000	10000
-	K-Lsp	-	SZ	-	40	-	7,5 +3	-	3000
-	K-Rek	-	SZ	-	40	-	7,5 +3	-	10000
K-p	K-P1	SZ	SZ	20	20	2,5	2,5	200	200
-	K-P2	-	SZ	-	20	-	4,5	-	450
K-bg	K-Bg	SZ	SZ	25	25	4,0	4,0	3000	3000
-	K-Áll	-	SZ	-	30	-	6,0	-	5000
-	K-Szt	-	SZ	-	15	-	7,5	-	10000



Különleges területek építési övezetei

4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

4.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe tartozó területeken a helyi építési szabályzat épület elhelyezését nem teszi lehetővé, mivel e területek beépítetlen állapotának megőrzése a cél.

Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen övezetben a helyi építési szabályzat erdő- és vadgazdálkodási célú rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére lehetőséget biztosít. Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 2 ha, az épületek szabadonálló módon, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el.

4.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növény- és gyümölcstermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint bizonyos feltételekkel lakóépület elhelyezésére szolgáló területek.

Általános mezőgazdasági terület

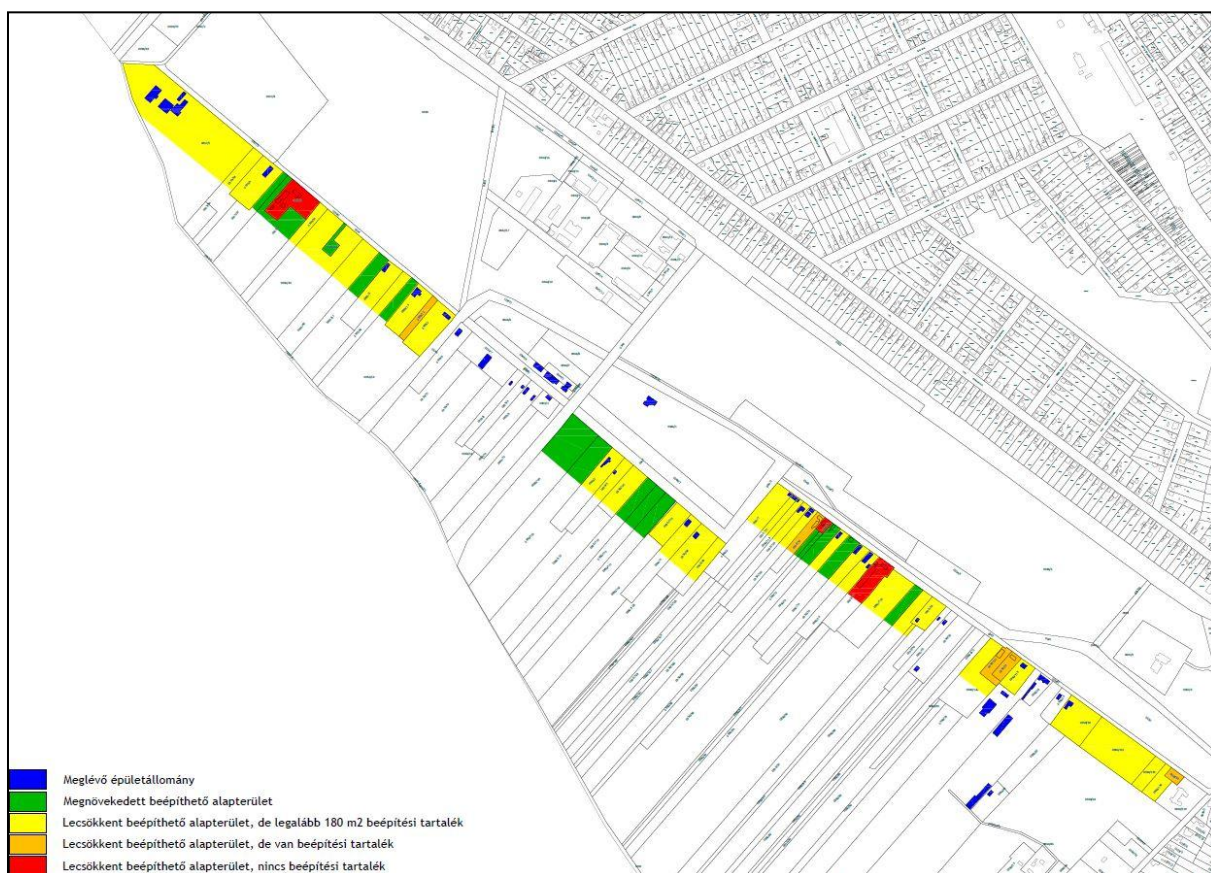
Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységen belül a helyi építési szabályzat öt övezetet különböztet meg, amelyek az alábbiakban kerülnek részletes ismertetésre.

Má1 jelű övezetbe a város belterületétől délre, a 4. sz. főúttól délre húzódó Hegyessytanya sor tartozik. A területre a hosszú, mély, nagy területű (5000-25.000 m² nagyságú) telkek jellemzőek, amelyeknek utcafronti részén állnak a lakó- és gazdasági épületek. A hatályos településrendezési eszközökben e telkek utcafronti, átlagosan 100 m mélységű része nagyobb részt falusias lakóterület, kisebb részt kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egységbe tartozik, és 30-40%-os beépítési lehetőséggel rendelkezik, a telkek hátsó része pedig általános mezőgazdasági terület besorolású. A telkek falusias lakóterület, illetve kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási egységbe tartozó területén a hatályos helyi építési szabályzat által megengedett maximális beépítettséget egyik telek sem éri el, és a település önkormányzata nem is szeretné, hogy ez az állapot bekövetkezzen és a jelenleginél jóval intenzívebb beépítés jelenjen

meg a területen. Mindezek miatt a település önkormányzata úgy döntött, hogy a telkek teljes területét általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A terület szabályozási paramétereinek meghatározása során általános alapelv volt, hogy a telektulajdonosokat a már megszerzett építési jogaikban ne korlátozza a helyi építési szabályzat, a már kialakult beépítettségek jogszerűek legyenek, illetve hogy a területnek továbbra is csak az utcafronti, átlagosan 100 m mélységű területe lehessen beépíthető.

Má1 jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m², a kialakítható telek legkisebb szélessége pedig 20 m, így elkerülhető, hogy a terület rendkívül keskeny és kis méretű telkekre felaprózódjon. Az övezetbe tartozó telkeken épület szabadon álló módon, legfeljebb 10%-os beépítettséggel és legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el. Telkenként összevetve a hatályos helyi építési szabályzat alapján maximálisan beépíthető alapterületeket a tervezett szabályozás alapján beépíthető alapterületekkel megállapítható, hogy 15 db telken megnövekedett a beépíthető alapterület, 34 db telken lecsökkent a beépíthető alapterület, ám legalább 180 m² beépítési tartalék továbbra is maradt, 5 telek esetében pedig szintén lecsökkent a beépíthető alapterület, azonban 180 m²-nél kevesebb beépítési tartalék maradt (66, 72, 114, 146, 167 m²). Az összevetés eredményeként továbbá megállapításra került, hogy a tanyasoron három olyan telek található, amelyeknek a jelenlegi beépítettsége meghaladja az új szabályozás szerint tervezett 10%-os beépítettséget. Annak érdekében, hogy a telkek építési jogát ne korlátozza jelentősen a helyi építési szabályzat, előírásra került, hogy ezen ingatlanokon a kialakult beépítettségen felül további 50 m² bruttó alapterület építhető. Mivel ezen előírás az OTÉK előírásainál megengedőbb, a helyi építési szabályzatban megfogalmazásra került, hogy „Az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111. § és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.” E hozzájárulást a településrendezési eszközök felülvizsgálatának végső szakmai véleményezési szakaszában szükséges megkérni. Az övezetben továbbá előírásra került az is, hogy 6000 m²-nél kisebb telken is elhelyezhető lakóépület, amely a megengedett 10%-os beépíttség egészét is kiteheti. Ezen előírás az OTÉK-nál szintén megengedőbb, így ebben az esetben is szükséges megkérni az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulását.



A beépíthető alapterület változásának vizsgálata a Hegyessytanya soron

Má2 jelű övezetbe jellemzően a közigazgatási terület azon nagy parcellás szántóföldi művelés alatt álló területei tartoznak, amelyek a 4. sz. főúttól északra helyezkednek el. E területeken mezőgazdasági birtokközpont kialakítására lehetőséget biztosít a HÉSZ, új tanyatelek azonban nem hozható létre.

Má2 jelű övezetbe tartozó területeken mezőgazdasági birtokközpont kialakítására lehetőséget biztosít a HÉSZ, új tanyatelek azonban nem hozható létre. Az övezetben épületet elhelyezni kizárólag mezőgazdasági birtokközpont kialakítását követően lehetséges. A mezőgazdasági birtoktesten a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%, a birtokközpontként beépíthető telek legkisebb területe 1 ha, amelyen a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%. A birtokközpontként beépíthető telken lakóépület is elhelyezhető, ám ennek gazdasági épület megléte, vagy annak a lakóépülettel egyidejű építése a feltétele, valamint a lakóépület mindössze a beépített szintterület 50%-át teheti ki. Az övezetbe tartozó területeken található néhány tanya, amelyeknek meglévő épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók és legfeljebb 3%-os beépítettségi mértékig bővíthetők, ám új tanyatelkek nem hozhatók létre, mivel e területre nem jellemzőek nagy számban a tanyák és megjelenésük sem kívánatos.

Má3 jelű övezetbe főként a 4. sz. főúttól délre fekvő, jellemző tanyás területek tartoznak. A város tanyavilágának kialakulása több évszázados múltra tekint vissza, a tanyás létformának messzire visszanyúló hagyományai vannak a városban. Az utóbbi években, évtizedekben a tanyás életforma ugyan fokozatosan visszaszorult, azonban továbbra is található számos lakott tanya, amelynek lakói főként mezőgazdasági műveléssel és állattartással foglalkoznak. Má3 övezetben is lehetőséget biztosít a HÉSZ birtokközpont kialakítására Má2 jelű övezethez hasonló paraméterekkel, ám a tanyaas létforma hagyományaira való tekintettel új tanyatelek is létrehozható itt.

Má3 jelű övezetben is lehetőséget biztosít a HÉSZ birtokközpont kialakítására Má2 jelű övezethez hasonló paraméterekkel. Má3 jelű övezetben az épület-elhelyezés nem birtokközpont kialakításához kötött, épület legalább 1 ha nagyságú telken, szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el. Az övezetben található tanyás telkeken álló épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók és legfeljebb 3%-os beépítettségi mértékig bővíthetők, valamint új épület is elhelyezhető legfeljebb 3%-os beépítettségi mértékig. Az övezetben lakóépület Má2 jelű övezethez hasonlóan csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén lehetséges a beépített szintterület legfeljebb 50%-án, annak érdekében, hogy kizárólag azok számára biztosítson lehetőséget lakóépület építésére a HÉSZ, akik e területen gazdálkodnak.

Má4 jelű övezetbe a Száraz-hegy területe tartozik, amelyen jellemzően szőlő- és gyümölcsstermesztés folyik, így az övezetben a HÉSZ szerint szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó, illetve ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását és árusítását biztosító rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el. Má4 jelű övezetben a HÉSZ szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó, illetve ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását és árusítását biztosító rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el. Má4 jelű övezetben épület legalább 3000 m² nagyságú és legalább 30 m széles telken, szabadonálló módon, legfeljebb 3%-os beépítettségi mértékkel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el, melynek célja a Szárazhegy területén az egyre inkább felhagyott régi szőlők újraélesztése, művelése, a szőlőtermesztés és a borászat segítése építési lehetőségekkel.

Má5 jelű övezetbe a természetvédelmi oltalom alatt álló, ökológiailag értékes gyepek, illetve a távlati fejlesztési területek tartoznak, amelyeknek beépítetlen állapotának megőrzése a cél, így a HÉSZ új épület elhelyezését nem teszi lehetővé e területeken.

Kertes mezőgazdasági terület

A Strázsahegy beépítésre nem szánt területeinek szinte teljes egésze **Mk1** jelű övezetbe került besorolásra. Az övezetben épület mindössze a legalább 60%-ban szőlő-, illetve gyümölcsstermesztéssel hasznosított telken helyezhető el, biztosítva a terület szőlőhegyi jellegének megőrzését. A HÉSZ előírja továbbá, hogy 2000 m²-nél kisebb vagy 25 m-nél kisebb szélességű telek nem építhető be, ami biztosítja, hogy a meglévő nagyszámú épület mellett lakó- vagy rekreációs funkciójú épület ne jelenjen meg a Strázsahegy területén. (Korábban, a HÉSZ 2015-ös módosítása során a legkisebb beépíthető telekméret 3000 m²-ben volt meghatározva, ám a településrendezési eszközök felülvizsgálata során, 324/2017. (VI.15.) KT határozatban a képviselő-testület úgy határozott, hogy a legkisebb beépíthető telekméretet csökkenti 2000 m²-re.) Az övezetben ún. szőlőhegyi birtoktest kialakítására is lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzat annak

érdekében, hogy a monori szőlőtermesztés és szőlőművelés fejlesztésének lehetőséget biztosítson. A szőlőhegyi birtoktest (amely több önálló telekből is kialakítható) legalább 1 ha nagyságú kell, hogy legyen, a birtokközpontként beépíthető telek pedig el kell érje a 4000 m²-t. A birtokközpont telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke pedig 7,5 m.

4.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A szabályozási terven V jellel jelölt övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

4.2.4. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

Természetközeli terület övezetbe tartozó területeken a helyi építési szabályzat épület elhelyezését nem teszi lehetővé a területükön.

4.2.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület

Kb-T jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m², épület szabadonálló módon, legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal. Az övezetben ravatalozó építése esetén nagyobb épületmagasság biztosítására is szükség lehet, így a HÉSZ ravatalozó építése esetén 7,0 m-ben határozza meg a legnagyobb épületmagasságot. A szabályozási terven a temető Acsádi út, Csokonai Vitéz Mihály utca felőli telekhatára mentén 5 m széles sávban, a Bajcsy-Zsilinszky utcától keletre szintén a telekhatár mentén pedig 10 m-es sávban beültetési kötelezettséget ábrázol a tervlap annak érdekében, hogy a telekhatár mentén egy pufferterület biztosított legyen a szomszédos utcák és lakótelkek irányába.

Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ

A Kb-Kk jellel szabályozott különleges beépítésre nem szánt közösségi központ terület övezetben szőlőművelést és szőlőfeldolgozást bemutató épület, vendéglátó épület, szálláshely-szolgáltató és szociális épület, valamint szakrális építmény helyezhető el. Az övezetben épület legalább 1 ha nagyságú telken, szabadonálló módon, legfeljebb 5 %-os beépítettségi mértékkel és legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhető el. Szakrális építmény építése esetén a 4,5 m-es épületmagasság kevés lehet, így ebben az esetben 10 m-ben szabályozza a helyi építési szabályzat a legnagyobb épületmagasságot.

4.2.6. EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN

A településrendezési eszközök tartalmazzák a táj- és természetvédelmi területek lehatárolását, amelyeknek bemutatását lásd az Alátámasztó munkarészek 4.3 *Táj- és természetvédelem* c. fejezetében.

E területeken kívül a közigazgatási terület délnyugati részén fekvő bányatelek lehatárolása képez egy külön övezeti lehatárolást, ám a tájhasználatot számottevően nem befolyásolja.

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása. A táblázatból kiolvasható, hogy a tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nagy mértékben nőtt.

A településrendezési eszközökben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt, melyet a . *a Településszerkezeti terv 1. melléklete (Változások (Beavatkozások és ütemezések)) mutat be táblázatos formában.*

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Monoron a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi **zöldterületek**
- a Tavas park területén fekvő **Kis-tó**
- **közlekedési területek zöldfelületi részei**
- magas zöldfelületi arányú **intézményterületek, különleges területek** (temető területe, sportpálya területe, tempolm kertek)
- belterületi magas zöldfelületi arányú **lakókertek**
- külterületi (közlekedési infrastruktúra elemeket kísérő, illetve a külterületi erdőfoltokat részben összekötő) **erdősávok**
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő **erdőterületek**
- a közigazgatási területet keresztülszelő **csatornák és az azokat kísérő természetközeli növényzet**
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő természetközeli **nádasok**
- a **Strázsahegy és a Szárazhegy szőlői**

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken **minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi minőségi zöldfelületek fenntartása**
- a bel- és külterületi **hiányos fasorok pótlása**
- a **bel- és külterületi fasorok, erdősávok közötti kapcsolat megteremtése** pótlással, új fasorok és erdősávok telepítésével
- a **csatornák partja menti természetközeli növényzét** kiszélesítése, puffterület biztosítása a művelt területek és a csatornák partja között

A helyi építési szabályzat a belterületi közparkokat, közterületeket zöldterület - közpark/közkert övezetekbe sorolja. Zöldterület övezetekben a HÉSZ pihenést és testedzést szolgáló, a terület fenntartásához szükséges és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezését teszi lehetővé.

Zkp1 jelű zöldterület - közpark övezetbe a Tavas park, a Bacchus tér és a Strázsahegyi Szent Orbán tér tartozik. Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, épület szabadonálló módon, legfeljebb 2%-os beépítettségi mértékkel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el. Az övezetbe tartozó parkok jelentős zöldfelületi borítottságának megőrzése érdekében a HÉSZ a zöldfelület legkisebb mértékét 70%-ban határozza meg.

Zkk1 jelű övezetbe a Péteri út menti zöldterület és a Kenderáztató területén kijelölt zöldterület tartozik, ahol a HÉSZ lehetőséget biztosít épület elhelyezésére. Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m², épület szabadonálló módon, legfeljebb 2%-os beépítettségi mértékkel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el. Az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke szintén 70%-ban került meghatározásra a jelentős zöldfelületi borítottság biztosítása céljából.

Zkk2 jelű övezetbe a település meglévő és tervezett további zöldterületei tartoznak, amelyeknek beépítetlen állapotának megőrzése, illetve beépítésük elkerülése a cél, így a HÉSZ épület elhelyezését nem teszi lehetővé e területeken.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. utági műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése utági műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

6.1. A TELEPÜLÉS TÁGABB TÉRSÉGÉNEK KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI

Monor területét három országos közút érinti: a 3111 j., 3112 j., 46102 j. és a 31314 j. mellékutak a település belterületén haladnak át, a 4 sz. főút a település déli szélén halad, a 4605 j. mellékút a külterületét érinti.

A térség fontos útja a 4 sz. főút, mely jelentős forgalmat bonyolít. A 4 sz. főút Budapest déli területéről indul az Üllői út folytatásaként, majd halad tovább déli-keleti irányba egészen Záhonyig. A tervezett M4 autópálya első szakaszát Ferihegy és Üllő között építették meg és jelenleg a 4 sz. főút részeként tartják nyilván. Budapestet elhagyva az 4 sz. főút Vecsés, Üllő, Monor, Pilis, Albertirsa területén halad keresztül. A 4 sz. főúton elérhető Szolnok, Törökszentmiklós, Karcag, Hajdúszoboszló, Debrecen, Nyíregyháza és egyéb nagyobb városok, a végén Záhonyig hagyja el az országot. Az utóbbi időben a 4 sz. főút jelentősége kissé csökkent, a nagyvárosok jelentős része most már autópályán is megközelíthető. A 4 sz. főútnak és az M0 autópályának Üllő előtt van közös csomópontja.

A 3111 sz. összekötő út Ecser belterületéről indul és Monor belterületén ér véget, kelet-délkeleti irányban áthalad Maglód, Gyömrő és Péteri településeken. Maglódon keresztezi a 31 sz. főutat, Gyömrőn a 4603 j. mellékutat, Péterin a 3112 j. mellékutat és Maglódon a 3112 j. összekötő utat.

A 3112 j. Monor Tápiószéle összekötő út a 4 sz. főút és a 311 sz. másodrendű főút között teremt kapcsolatot. A mellékút Monoron a 4 sz. főútból ágazik ki, áthalad a belterületen, és a kelet felé haladva érinti Gomba, Bénye, Káva, Pánd, Tápióbicske, Tápiószentmárton településeket, majd Tápiószéle belterületén éri el a 311 sz. főutat.

A 31314 j. mellékút Monor állomáshoz vezető út a 3112 j. mellékút és 46102 j. mellékút között húzódik.

A 4605 sz. út a 4 sz. főúthoz csatlakozik Monornál, dél-nyugat felé halad Vasadig, majd Vasadon dél-kelet felé fordulva Csévharaszt, Nyáregyházán keresztül halad és csatlakozik a 405 sz. főúthoz. A 46102 sz. bekötőút szintén a 4 sz. főúthoz csatlakozik Monornál a 3112 sz. út folytatásaként. Dél felé haladva keresztezi Csévharaszt belterületén a 4605 sz. utat, majd a település déli területén ér véget.

A gyorsforgalmi úthálózat a 4 sz. főúton keresztül érhető el 15 km távolságon belül, Üllő területén az M0 autópályán, melyen keresztül az összes jelentős gyorsforgalmi főút egyszerűen elérhető.

A település jól kiépített kapcsolatokkal rendelkezik a környező települések felé.

Monor belterületén, délen halad a 100a jelű MÁV Budapest-Cegléd-Szolnok villamosított vasútvonal.

6.2. A TELEPÜLÉS BELSŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATA ÉS LÉTESÍTMÉNYEI

Monor belterülete hálós szerkezetű, az országos közutakra merőleges, illetve azokkal párhuzamos utakból épül fel. A település minden részében kiépült a gyűjtőúthálózat. Monoron a burkolt utak aránya magas, több mint 75%.

A település meghatározó útja a 4 sz. elsőrendű főút, mely a belterület déli határán halad. A Monor belső közlekedési hálózatát meghatározó országos közutak közül a 3112 j. és a 46102 j. mellékutak csatlakoznak a főúthoz. A 3112 j. mellékútba torkollik, a 31314 j. mellékút pedig a 3112 j. és a 46102 j. mellékutakat köti össze. Az országos közutakhoz csatlakoznak a település gyűjtőútjai, ezekhez pedig a lakóutcák.

Az országos közutak belterületi szakaszai jelentős gyűjtőutak:

- Ady Endre utca (3112 j. mellékút)
- Kossuth Lajos utca (3111 j. és 3112 j. mellékút)
- Péteri út (3111 j. mellékút)
- József Attila utca (3112 j. mellékút)
- Kistói utca (46102 j. mellékút)
- Móricz Zsigmond utca (31314 j. mellékút)

A 4 sz. főút (Ország út) 2x1 sávós út, belterületi szakaszokon egyoldali gyalogjárdával illetve kerékpárúttal, kétoldali nyílt árokkal.

Az Ady Endre utca (3112 j. mellékút) 2x1 sávós út, északi oldalán kerékpárúttal, kétoldali gyalogjárdával, merőleges közterületi parkolókkal.

A Kossuth Lajos utca Ady Endre utcától északra húzódó szakasza (3111 j. út) 2x1 sávós, kétoldali gyalogjárdával és nyílt árokkal. A Krúdy utca és a Nemzetőr utca között közterületi merőleges parkolók találhatóak, a Nemzetőr utcától délre a kereskedelmi egységek előtt párhuzamos parkolóhelyek vannak kialakítva az útpályán kívül. Folytatása, a Péteri út 2x1 sávós út, némely szakaszán egyoldali gyalogjárdával.

A Kossuth Lajos utca Ady Endre utcától délre eső szakasza (3112 j. út) 2x1 sávós, kétoldali gyalogjárdával, déli oldalán kerékpárúttal, az útpálya mellett párhuzamos parkolósávokkal út.

A József Attila utca (3112 j. mellékút)) 2x1 sávós út, kétoldali gyalogjárdával, az utca elején közterületen kialakított merőleges parkolóval.

A Kistói utca (46102 j. mellékút) 2x1 sávós út, kétoldali gyalogjárdával, és páratlan oldalán kétirányú kerékpárúttal. Az út és a vasút csomópontja külön szintű, a 46102 j. mellékút mélyvezetésű útként keresztezi a vasutat. Az aluljáró vonalvezetése szűk, a Móricz Zs. u. csomópont nehezen észlelhető.

A Móricz Zsigmond utca (31314 j. út) 2x1 sávós út, kétoldali gyalogjárdával (Kistói út - Ady E. utca között)

Az országos közutakon kívül jelentős szerepet tölt be a közúthálózatban a Bajcsy-Zsilinszky utca, Liliom utca, Munkácsy utca, Kossuth Lajos utca, Katona József utca és a Jókai utca.

A TELEPÜLÉS GYÜJTŐÚTJAI:

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

A tervezett M4 autópálya nyomvonala Monor belterületét északról kerüli el, a külterületen keresztezve a 3112 j. és a 3111 j. mellékutakat.

Monor területén a 17/2009. (V. 25.) önkormányzati rendelet szabályozza a fizető parkolást. A városterületén 2 díjfizetési zóna található:

I. zóna: Kossuth Lajos utca-Ady E. utca-József A. utca közötti szakaszának mindkét oldala.

II. zóna: Piacéri várakozóhelyek (a Forrás utca és a Bocskai utca között), Bocskai utca mindkét oldala a Piac vonalában, Forrás utca mindkét oldala a Piac vonalában, Forrás-köz mindkét oldala.

A díjfizetés időtartama: I. zóna: munkanapokon 08.00-17.00 óra között, II. zóna: szerda és szombat 06.00- 13.00 óra között. A parkolási díj csekély, jelenleg 80 Ft/óra. A díjfizetés parkoló automatáknál és mobiltelefonnal lehetséges.

6.2.1. CSOMÓPONTOK KIALAKÍTÁSA

A település legfontosabb nagy forgalmú csomópontjai a 4 sz. főúti csomópontok, innen közelíthető meg a település. Csúcsidőszakban ezek a csomópontok erősen telítettek. Ezek a csomópontok vagy kanyarodósávok vagy körforgalmúak, a fő csomópontok fejlesztése megtörtént.

A 3112 j. és a 3111 j. mellékutak csomópontja, valamint a 4 sz. főút és a 46102 j. mellékút csomópontja körforgalmú.

A településen egy közúti aluljáró található a Kistói úton (46102 j. mellékút) a vasút keresztezésénél, az Ady Endre utca (3112 j. mellékút) szintben keresztezi a vasutat, ezen kívül több átjárási lehetőség nincs a vasúton. A település többi csomópontja szintbeni kiépítésű.

A tervezett M4 autópályának a 3111 j. és a 3112 j. mellékúttal tervezett külön szintű csomópontja van. A 3111 j. út esetén a nyomvonal korrigálása szükséges. Ezen csomópontokkal Monor előnyös helyzetbe kerül a gyorsforgalmi úthálózat eléréséhez.

A gyűjtőutak és főutak csomópontjai a főutak felé elsőbbségadással szabályozottak, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai általában a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Az utcák kis forgalmúak, nagyobb forgalmat az országos közutak bonyolítanak. A csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a hegyes szögű, szűk csomópontok indokolhatnak

6.2.2. A TELEPÜLÉS FORGALMI VIZSGÁLATA

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az e-UT 03.01.11 és e-UT 02.01.31 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2014. évi országos forgalomszámlálási adatok.

Monor esetében a település forgalma döntően helyi cél forgalom, közepes átmenő forgalom jelentkezik. Monor déli szélén halad a 4 sz. főút, mely jelentős átmenő és tranzit forgalmat bonyolít. Monor útkapcsolati rendszere jól kiépült a környező települések felé. A település megközelíthetősége jónak mondható.

Az M0 autópálya és a 46102 j. mellékút éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'A' (Nagyvárosok környéke) a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és hétköznapi forgalom hányadosa legfeljebb 0,7. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapi napokon átlagos, 18% és 25% közötti.

A 4 sz. főút, a 4605 j. és a 3112 j. mellékút egy szakasza éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege Monor előtt 'C' (Átlagos jellegű forgalom), a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb, mint 0,8. A főút éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege Monor után 'D' (Enyhe szezonális jelleg), a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest 1,1 és 1,2 közötti. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapi napokon átlagos, 18% és 25% közötti.

A 3111 j. út egy szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege Monor előtt 'C' (Átlagos jellegű forgalom), a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb, mint 0,8. A 3111 j. út Monort érintő másik szakaszának éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'B' (Tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül) a júliusi illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7 és 0,8 között van. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „3”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapi napokon kicsi, legfeljebb 18%.

A 3112 j. út lakott területi szakaszai és a 31314 j. mellékút éves és heti forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege 'B' (Tranzit és regionális kapcsolatok üdülő vagy turista jelleg nélkül) a júliusi

illetve augusztusi forgalom aránya az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,1, a nyári vasárnapi és nyári hétköznapi forgalom hányadosa 0,7 és 0,8 között van. A napi forgalomlefordítás szerinti forgalomjellege „2”, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapi átlagos, 18% és 25% közötti.

Monor és térsége országos főútjain és gyorsforgalmi útjain a forgalom nagysága a számok alapján nagyon mondható, a legtöbb már most is megközelíti, ill. meghaladja az eltűrhető szintet is. Az M0 autópálya forgalma 51888 E/nap, ill. 56102 E/nap 2014-ben, aminek 22%-a ill. 19%-a teherforgalom, az út forgalma és a teherforgalom aránya is jelentős. A 4 sz. főút forgalma 17261 és 25356 E/nap közötti 2014-ben, aminek 6-10%-a teherforgalom, az út forgalma jelentős.

A település belterületén áthaladó 3111 és 3112 j. utak forgalma kicsi (2621 E/nap és 7267 E/nap közötti) a teherforgalom aránya 1-7%, ami számszerűen kevés. A 31314 sz. út forgalma 1946 E/nap, teherforgalma kicsi, 4%. A 4605 j. út forgalma 1920 E/nap 2014-ben, teherforgalma 4%. A 46102 j. mellékút forgalma 7559 E/nap és 2412 E/nap, a teherforgalom aránya 4%. A mellékutak teherforgalma számszerűen kevés.

A forgalmi vizsgálatból megállapítható, hogy a települést érintő közutak terhelése az e-UT 03.01.11 műszaki előírás alapján a 3111 j., 3112 j., 46102 j. mellékutak és a 4 sz. főút esetében meghaladja a megfelelő értéket, és az eltűrhető értéket is, míg a 31314 j. és a 4605 j. mellékutak esetében az eltűrhető határérték közelében vannak. Az M4 autópálya megépítésével globálisan várhatóan csökkenni fog a 4 sz. főút leterheltsége, ugyanakkora lokálisan az autópálya csomópontok környezetében forgalomnövekedésre lehet számítani.

6.2.3. UTAK ÁLLAPOTA

Monor területén a burkolat közepes ill. megfelelő minőségű. A település gyűjtőútjai általában megfelelő szélességűek, burkoltak, vízelvezetésük megoldott. Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízlevezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

A 4 sz. főút burkolatának minősége a helyenként rossz, általában a megfelelő határát súrolja, vízelvezetése kétoldali nyílt árkos rendszerű. A jelenlegi forgalmi terhelés mellett hosszú távon a burkolat tönkremenetelére kell számítani.

Az Ady Endre utca (3112 j.) burkolata a belterületi szakaszon közepes állapotú, a csatlakozó utak és a kapubeajtók burkolata közepes állapotú. A kerékpárút burkolata a közműaknak mellett megsüllyedt, a lokális hibákat javasolt kijavítani a kerékpáros közlekedés biztonságának érdekében. A külterületi szakaszon (József Attila utca) északon az állapota közepes, sok helyen rossz, kétoldali árok létesült, járda a külső szakaszon csak az egyik oldalon ill. ott sem épült.

A Kossuth Lajos utca és Péteri u. (3111 j. út) burkolata keskeny, a burkolata közepes, rossz, a padka rendezetlen, járda a külső szakaszon csak az egyik oldalon ill. ott sem épült, a járda állapota rossz.

A pincék, szőlők eléréséhez használt útvonalak a Strázsa-hegyen csak részben burkoltak, vízelvezetésük nem megoldott, szélességük nem szabályozott.

6.2.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A település rendelkezik autóbusz pályaudvarral, mely Monor belvárosában található. Közvetlen távolsági járatok indulnak Budapest és a környező települések felé. Cegléd és Szolnok tápióbicskei átszállással érhető el. A távolsági járatok a 4 sz., 3111 sz., 3112 sz. és 4605 sz. utakon közlekednek. A menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

A településen a helyi buszjáratot 2016. májusában indították újra. A helyi járat útvonala 13 km hosszú, 22 db megállóhellyel. Hétköznaponként 10 járat szállítja az utasokat 6 és 17 óra között, szombaton 6 és 10 óra között indulnak a járatok.

A település vasúti közlekedéssel rendelkezik. A MÁV 100 a számú fővonala halad keresztül rajta. A vasútvonalon ütemes menetrend van érvényben. Monor déli részén levő vasútállomásról Budapest 45 perc alatt, Szolnok 1 óra alatt érhető el.

A vasút és az autóbusz egyaránt versenyképes közlekedési forma a településről Budapestre ingázók számára.

A településtől 20 km-re található a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, mely közúton és vasúton egyaránt jól megközelíthető.

6.2.5. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos forgalom egy vagy két oldalon kiépített járdán történik, belterületen egyes lakóutcákban a közúton bonyolódik. A városközpontban díszburkolat, a többi helyen beton és aszfalt burkolat anyagú járda épült. A fő utakon kijelölt gyalogátkelőhelyek is létesültek, azonban fontos helyeken indokolt lehet további gyalogátkelőhelyek kiépítése.

A Kistói út aluljáró utáni szakaszán a Móricz Zs. u. csomópontban a gyalogos átkelés nehézkes, a gyalogosok nehezen észlelhetők, itt nem létesült kerékpáros átvezetés, azonban nagyon sok kerékpáros keresztezi itt a Kistói utat.

A Strázsa hegyen jellemzően járda nem található, a gyalogos forgalom közúton bonyolódik.

A város főterén gyalogos övezetet alakítottak ki, valamint a vasútállomás korszerűsítés keretein belül gyalogos aluljárót alakítottak ki az állomás alatt.

A településen arányaiban magas a kerékpárt használók száma, a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. Kerékpárút található az Ady Endre utcán, a Kossuth Lajos utcán, a Kistói úton, valamint a 4 sz. főút mentén az Ipar utcától északnyugatra.

6.2.6. PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A vasútállomás korszerűsítésekor P+R parkolót épült.

A városközpontban a jelentős intézményi parkolási igény miatt a Kossuth Lajos utca mentén burkolt közterületi parkolókat alakítottak ki. Az Ady Endre utcában sok helyen merőleges vagy párhuzamos parkolóhely épült, de még így is kevés a parkolóhelyek száma.

A vasútállomásnál az igényekhez képest kevés számú parkolóhely létesült, ezek kialakítása is részben rendezetlen. Parkolási lehetőség van az autóbusz-állomás mellett és az áruházak saját parkolójában. Az újonnan épült intézmények saját parkolóval rendelkeznek.

A város területén sok helyen a parkolás rendezetlen, a parkolóhelyek kialakítása, burkolatuk, méretük, irányuk nem egységes. A parkolási igények kiszolgálására sok helyen nem épültek burkolt parkolóhelyek, ezért sokszor a zöldsávban, vagy tiltott helyen parkolnak.

6.3. ORSZÁGOS KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A település és a térség közlekedési adottságai, településfejlesztési lehetőségei és jellemzői alapján határoztuk meg a város közlekedési rendszerének fejlesztési javaslatát, figyelembe véve a megyei és országos terveket. A részletes programjavaslat egyes elemei olyan fejlesztési feladatok, melyek kezdeményezője vagy végrehajtója más és más szervezet, néhány fejlesztés feltétlenül szükséges, mások egyéb, bizonytalan időpontban megvalósuló beruházásokhoz kötődnek.

Monor térségét érinti a 4 sz. főút gyorsforgalmi úttá történő fejlesztése, nyomvonalának áthelyezése. Az M0 autópálya és Cegléd közötti szakaszára elkészültek az M4 autópálya tervei, melyek a város területén nem egyeznek az OTRT-ben szereplő gyorsforgalmi út nyomvonalával.

Az OTRT alapján vasúthálózati fejlesztés is kapcsolódik a területhez. A jövőben Monor térségét is érinti a Budapest-Debrecen-Nyíregyháza-Záhony és Budapest-Szeged nagysebességű vasútvonal közös szakaszának építése. A Pest megyei és a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Terv tervezett vasúti nyomvonalai eltérnek.

Monor térségében mellékúthálózat fejlesztéseket a Pest Megyei Területrendezési Terv, vagy az OTRT nem tartalmaz, a kiépült úthálózat szerkezete megfelelő. Az úton fenntartás jellegű rekonstrukciók szükségesek.

A ferihegyi gyorsvasút (200 km/h) megvalósíthatósági, tanulmányi fázisban van jelenleg. A fejlesztés magasabb rendű (megyei illetve országos) tervek között nem szerepel. A gyorsvasút építésével két új vágány épül a jelenlegi vasútvonal mellett, a nagy sebességű vonatok nem fognak megállni Monoron. A fejlesztéssel a meglévő peronok, meglévő vasút pálya is átépül, az Ady Endre utcai vasúti keresztezés külön szintű vasúti átjáróvá épül, ami érinti a kapcsolódó úthálózatot is.

6.4. HELYI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása. A fejlesztési területek szerkezetét a meglévő kiszolgáló utakhoz kapcsolódóan kell meghatározni.

A helyi közlekedéshálózati fejlesztésekkel egyidejűleg felül kellett vizsgálni a hatályos szabályozás úthálózatát, s esetenként - a szükséges mértékig - racionalizálni az abban szereplő nyomvonalakat és szabályozási szélességeket. Ennek keretében - a szükséges útszélesítések mellett - több esetben csökkent a meglévő tömböket és az új tömböket feltáró tervezett utak szabályozási szélessége (lakóterületek esetében 10-12 m-re, míg gazdasági területeknél 16 m-re), míg a távlati fejlesztési területek esetében több esetben (út céljára fenntartott területként) csak a közlekedési terület helybiztosítása került fel a szabályozási tervlapra. (pl. Paplapos, Strázsahegy lábánál kijelölt lakóterületek, stb.)



A hatályos és a tervezett szabályozási terv útszabályozásainak összehasonlítása

Az egyes területekhez kapcsolódó közlekedéshálózati fejlesztéseket a következőkben részletezzük:

Városmagközpont

- A Forrás Üzletház és a 6751 hrsz-ú ingatlan (Forrás utca) területének rendezése érdekében a Forrás utca ingatlanának az üzletház területére eső része az üzletház tulajdonába kerül. Az üzletház tulajdonában álló 6708/15 hrsz-ú ingatlan területe az ingatlan keleti határától számított 5,5 m szélességben az önkormányzat tulajdonába kerül. Utóbbi területen új utca kerül kiszabályozásra, melyen egy sávban haladhat a gépjármű forgalom.

Vasútállomás környezete

- A tervezett intermodális csomópont hatására a Gém utcán buszforgalom megjelenése várható. Ennek okán az utca geometriáját alkalmassá kell tenni a buszok közlekedésére. A derékszögben megtörő utcaszakasz mellett további, közlekedési terület kiszabályozására van szükség a 4255/7 hrsz-ú ingatlan terhére.

A városmagközponttól nyugatra tervezett fejlesztések (Kenderáztató és környéke a Lőcsei utcáig)

- Az 5819 hrsz-ú Zólyom utca 10 m szélességben kiszabályozásra kerül a Mátra utcától az 5544 hrsz-ú ingatlanig tartó szakaszán. A Beáta utca kereszteződésénél a csomóponti mozgások megkönnyítése érdekében a közúti terület háromszög alakú területekkel bővül. Az 5544 hrsz-ú

- ingatlan és a rendelőintézet közötti szakaszon az utca 14 m szélességű kiszabályozást kap. Az orvosi rendelő mellett új utca kerül kiszabályozásra
- Az 5818 hrsz-ú Késmárk utca 10 m szélességben kerül kiszabályozásra az 5857/2 hrsz-ú ingatlantól a Zólyom utcát és a Somogyi Béla utcát összekötő új lakóutcáig tartó szakaszon.
 - Az 5150/76 hrsz-ú Füleki utca meghosszabbításra kerül az 5258 hrsz-ú Klapka utcáig 7 m szélességben.
 - Az 5258 hrsz-ú Balassi Bálint utca sporttelep előtti szakaszán 18 m szélességben kerül kiszabályozásra az ennél keskenyebb szakaszon.
 - Új lakóutca kerül kiszabályozásra 10 m szélességben a Zólyom utca és a Somogyi Béla utca között a Késmárk utca délkeleti végénél.
 - Az 5266 hrsz-ú Krúdy Gyula utca 12 m szélességben kerül kiszabályozásra a Zólyom utca és a Somogyi Béla utca közötti szakaszán.
 - Új lakóutca kerül kiszabályozásra az 5735 hrsz-ú utca folytatásában a Krúdy Gyula utcáig 10 m szélességben.
 - Korrekcióra kerül az 5279/10 hrsz-ú lakóutca és az 5288 hrsz-ú ingatlan csatlakozása az 5284 hrsz-ú ingatlan területén.
 - A Czuczor Gergely utca 4940/5 hrsz-ú földrészletén 12 m szélességben kerül kiszabályozásra a lakóutca.
 - Új gyűjtőút kerül kiszabályozásra a tervezett sportcsarnok Péteri út felőli megközelítése érdekében a 0385 hrsz-ú és a 0377/2 hrsz-ú utak között 12 m szélességben. A szabályozás szélessége a 0377/2 hrsz-ú út területére érkezve 18 méterre változik.

Paplapos, Vásártér

- 12 m szélességben kerül kiszabályozásra a Martinovics Ignác utca a Kossuth Lajos utcától a Kisfaludy utcáig tartó hosszon.
- Új lakóutca kerül kiszabályozásra a Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca közötti területen 12 m szélességben 7415 hrsz-ú földrészlettől a 0114/32 hrsz-ú földrészletig.
- 10 m szélességben lakóutca kerül kiszabályozásra a Martinovics Ignác utcához csatlakozóan északnyugati irányban a 13594/31, 13594/32, 13594/30 és 13594/29 hrsz-ú földrészletek területén.
- 8 m szélességben lakóutca kerül kiszabályozásra a 13594/27 hrsz-ú földrészlet területén.
- Új lakóutca kerül kiszabályozásra 12 m szélességben a 7998/1 hrsz-ú és a 0114/36 hrsz-ú földrészlet területén.
- Új lakóutca kerül kiszabályozásra 12 m szélességben a Kossuth Lajos utcához csatlakozóan délnyugati irányban a 3056 hrsz-ú földrészlet területén.
- Új lakóutca kerül kiszabályozásra 12 m szélességben a Kossuth Lajos utcához csatlakozóan délnyugati irányban a 3059/1 hrsz-ú földrészlet területén.
- Új lakóutca kerül kiszabályozásra 12 m szélességben a fent említett új lakóutcákat összekötve a 3056, 3058, 3059/2 és 3059/1 hrsz-ú földrészletek területén.
- A 7447/13 hrsz-ú lakóutca a 7447/33 hrsz-ú földrészlet szomszédságában csökkentésre kerül, mely által új földrészlet alakítható ki.

A város északi részén, a Strázsahegy lábánál tervezett fejlesztések

- 10 m szélességűre kerül kiszabályozásra a 6348 hrsz-ú Váczi Mihály út a Csokonai Vitéz Mihály utca és a 6382 hrsz-ú ingatlan közötti szakaszon. Az utca szabályozási szélessége a 6382 hrsz-ú ingatlan és az Acsádi utca közötti szakaszon 9 méter. A Váczi Mihály út területéhez tartozó - 6343/2 és 6345/4 hrsz-ú ingatlanok közötti - útszakasz 8 m szélességben kerül kiszabályozásra. A Váczi Mihály úthoz csatlakozóan a 7997 hrsz-ú ingatlan felhasználásával új lakóutca kerül kiszabályozásra 10 m szélességben a 12753 hrsz-ú lakóutcáig. A 12753 hrsz-ú utca és ennek folytatásában a 6395 hrsz-ú lakóutca 10 m szélességben kerül kiszabályozásra az Acsádi útig.

- A 6408 hrsz-ú városi köztemető északi oldalában a temető számára fenntartott szervízút kerül kiszabályozásra 10 m szélességben 11023 hrsz-ú ingatlanig. A szervízút végében a megfordulást lehetővé tevő kiszélesítés létesül.
- A 12754 hrsz-ú Pince utca teljes hosszán 10 m szélességben kiszabályozásra kerül.
- 12 m szélességben kiszabályozásra kerül a 12772 hrsz-ú Malomhegy utca, majd továbbvezetésre kerül magáningatlanok felhasználásával.
- 10 m szélességben kiszabályozásra kerül a Nagydiófa utca magáningatlanok felhasználásával.
- 12 m szélességben kiszabályozásra kerül a Füzes utca a 11664 hrsz-ú ingatlan terhére.
- Új lakóutca kerül kiszabályozásra 10 m szélességben a Nagydiófa utca és a Malomhegy utca közötti szakaszon, a 6971/3 hrsz-ú és a 11682/5 hrsz-ú ingatlan felhasználásával.

Város déli és délnyugati határa

- Kiszélesítésre kerül a 4 sz. főút területe a 0359/41 hrsz-ú ingatlantól a 0359/76 hrsz-ú ingatlanig tartó szakaszon.
- A 4913/14 hrsz-ú és 4913/13 hrsz-ú földrészletek területén új utca kerül kiszabályozásra 16 m szélességben a 4 sz. főút és az Erzsébet királyné út között. A csatlakozásnál a 4 sz. főút területe 50 m szélességben kerül kiszabályozásra a 4913/11 hrsz-ú földrészleten.
- 16 m szélességben kiszabályozásra kerül a 4912 hrsz-ú Erzsébet királyné út az ennél keskenyebb szakaszokon.
- Az Ipar utca 4913/1 és 4910/3 hrsz-ú ingatlanán 18 m szélességben kerül kiszabályozásra a közúti terület.
- 12 m szélességben kiszabályozásra kerül a 0349 hrsz-ú külterületi út. Az út folytatásában a 0347 hrsz-ú úton 10 m szélességű kiszabályozást kap az út a 4605 j. országos közútig.
- 12 m szélességben kiszabályozásra kerül a 0312 hrsz-ú út a Kistói úttól a 0310 hrsz-ú útig. (Nyerges fogadó feltáró útja)

Strázsahegy

- A 12731 hrsz-ú út a 9581 hrsz-ú ingatlannal szomszédos szakaszától 2 m szélességben kiszabályozásra kerül, majd az út folytatásaként további közterület kerül kiszabályozásra 2 m szélességben a 9596/6 hrsz-ú gyalogútig.
- A 9574/1 hrsz-ú gyalogút 4 m szélességben kerül kiszabályozásra a jelenleg ennél keskenyebb szakaszán. Szintén 4 m szélességűre szabályozzuk ki a 12736 hrsz-ú utat a 9574/1 hrsz-ú út folytatásában lévő szakaszán.
- A 12732 hrsz-ú és a 12731 hrsz-ú utak összekötésre kerül. Ennek érdekében 2 m szélességben új gyalogút kerül kiszabályozásra a 12732 hrsz-ú út folytatásaként.
- Külterületi gyalogút kerül kiszabályozásra 2 m szélességben a 12737 hrsz-ú ingatlan folytatásában a 10435/1 hrsz-ú útig.
- A 9531/2 hrsz-ú ingatlannak a 9531/1 hrsz-ú ingatlannal határos széléből 3 m szélességben út kerül kiszabályozásra a 9532 hrsz-ú ingatlan feltárása érdekében.
- A 9529/9 hrsz-ú gyalogút 3 m szélességűre kerül kiszabályozásra az ennél keskenyebb szakaszán. A gyalogút folytatásaként további 3 m széles új gyalogút kerül kiszabályozásra a 12728 hrsz-ú ingatlanig.
- A 12731 hrsz-ú ingatlantól új feltáró út kerül kiszabályozásra a 10076 hrsz-ú ingatlantól kezdődően a 10068 hrsz-ú ingatlanig 3 m szélességben.
- 2 m szélességű gyalogút kerül kiszabályozásra a 12730 hrsz-ú és 12727 hrsz-ú ingatlanok összekötéseként.
- Fent említett gyalogúthoz csatlakozva új gyalogút kerül kiszabályozásra 2 m szélességben délnyugati irányban a 9447 hrsz-ú és 9745 hrsz-ú ingatlanok között. Az út a 9745 hrsz-ú ingatlan területén délkeleti irányban halad tovább változó szélességben a 12713 hrsz-ú ingatlan eléréséig.
- Külterületi gyalogút kerül kiszabályozásra 2 m szélességben a 10436/3 hrsz-ú ingatlan folytatásában a 10435/1 hrsz-ú útig

- Kiszabályozásra kerül a 9705, 9706, 9712, 9713, és 9408/2 hrsz-ú ingatlan területéből egy-egy rész, mely által 2,5 m széles út áll elő az itt található ingatlanok feltárása céljából.
- 4 m széles sáv kerül kiszabályozásra a 10543 hrsz-ú ingatlan területéből a 12745 hrsz-ú és 10547/7 hrsz-ú utak összekötése céljából. A sáv területe a csomópontokban a kanyarodó mozgásokat megkönnyítő háromszög alakú területekkel bővül.
- A 10547/7 hrsz-ú gyalogút meghosszabbításra kerül a 12741/1 hrsz-ú út területéig. A gyalogút kialakítása érdekében 4 m széles sáv kerül kiszabályozásra a 10548/3 és a 10549 hrsz-ú ingatlanok területéből.
- 3 m széles gyalogút kerül kiszabályozásra a 03 hrsz-ú és a 2741/1 hrsz-ú utak összekötése céljából magáningatlanok területéből a 10568 hrsz-ú és a 10557 hrsz-ú ingatlanok között.
- 2 m széles gyalogút kerül kiszabályozásra a 2741/1 hrsz-ú és a 12791 hrsz-ú utak összekötése céljából magáningatlanok területéből a 11211 hrsz-ú és a 11226 hrsz-ú ingatlanok között.
- A Strázahegy körüljárhatóságát biztosító út új ingatlanhatára a 074/2 hrsz-ú földrészlet melletti szabályozási vonallal került meghatározásra.
- 2 m széles gyalogút kerül kiszabályozásra magáningatlanok területén a 12741/1 hrsz-ú lakóutca és a 12765 hrsz-ú lakóutca gyalogos összekötése céljából a 11193/1 hrsz-ú és a 11388 hrsz-ú ingatlanok között. A 11405 hrsz-ú földrészlettől kezdődően a kiszabályozott terület lakóutcaként, 5 méteres szabályozási szélességgel halad tovább.
- A 9200 hrsz-ú ingatlan területéből kiszabályozásra kerül egy háromszög alakú terület a 12706 hrsz-ú út éles irányváltásánál a kanyarodó mozgások megkönnyítése érdekében.
- A 9265 hrsz-ú ingatlan területéből kiszabályozásra kerül egy háromszög alakú terület a 12706 hrsz-ú út éles irányváltásánál a kanyarodó mozgások megkönnyítése érdekében.
- A 12702 hrsz-ú út teljes hosszán 6 m szélességben kerül kiszabályozásra. Az út folytatásaként 6 m széles sáv kerül kiszabályozásra magáningatlanokból a 9150 hrsz-ú ingatlantól kezdődően a 05/2 hrsz-ú közútig.
- 6 m széles út kerül kiszabályozásra részben a 12701 hrsz-ú út területén, majd ennek folytatásában magáningatlanokon a 12702 hrsz-ú útig az itt található ingatlanok feltárása érdekében.
- 4 m széles út kerül kiszabályozásra a magáningatlanok feltárása céljából a 12749 hrsz-ú lakóutcától. A kiszabályozott terület magáningatlanok területén halad a 10730/2 és 12707 hrsz-ú ingatlan között.
- A 12750 hrsz-ú lakóutca szűkületi szakaszán, a 10720/5 hrsz-ú ingatlan területéből kiszabályozásra kerül egy rövid szakasz az utca kiszélesítése céljából.
- 4 m széles út kerül kiszabályozásra a 12750 hrsz-ú és a 03 hrsz-ú utak összekötése céljából a 10909 hrsz-ú 10701/1 hrsz-ú ingatlanok között.
- A 12757 hrsz-ú lakóutca 4 m szélességben kiszabályozásra kerül az ennél keskenyebb szakaszán.

Be nem épített, illetve tartalék lakóterületek (út céljára fenntartott terület)

- Lakóutcák kialakításának céljából út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra a Holdsugár utca folytatásában a Csokonai utcáig 10 m szélességben. A Székely Bertalan köz folytatásában a fent említett szabályozásig szintén út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra 10 m szélességben. Utóbbi területhez csatlakozóan út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra a 6042/1 hrsz-ú Kinizsi utcáig 6 m szélességben és a 6051/3 hrsz-ú Kinizsi köz 8 m szélességben.
- A Székely Bertalan köz és a Kinizsi utca között új, út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra a 6173 és a 6178/5 hrsz-ú ingatlanokon keresztül.
- A Pince utca és a temető között új, út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra 10 m szélességben a 11026/2, 1128, 1123, 1126/1 és 11025 hrsz-ú földrészlet felhasználásával, valamint erre merőlegesen a Pince utca 6421 hrsz-ú területéig szintén 10 m szélességben.

- Út céljára fenntartott terület kiszabályozásra a Bajcsy-Zsilinszky utca és a Thököly utca összekötése céljából a 11632/7 hrsz-ú földrészlettől kezdődően a 2773 hrsz-ú földrészletig, valamint a 12774 hrsz-ú út két oldalán az utca kiszélesítése céljából.
- Út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra 12 m szélességben a 4406/13 hrsz-ú út mellett.
- Út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra 10 m szélességben a Pfeiffer Izsák utca folytatásában.
- 12 m széles út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra a 13265/38 hrsz-ú földrészleten.
- 10 m széles út céljára fenntartott terület kerül kiszabályozásra a Halas utca és a Koós Károly utca csatlakozásánál.

EGYÉB FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

A tervezett gazdasági terület kiszolgáló belső úthálózata fog kiépülni, ezek várhatóan közforgalom számára megnyitott magánutak lesznek.

Javasolt a főbb utak mellett a közterületi parkolók építése, fejlesztése az Ady Endre utca mellett, a Kistói út mellett, a Móricz Zs. utca mellett, a Kossuth Lajos utca mellett, a vasútállomásnál, egyéb jelentős vendégforgalmat bonyolító meglevő intézményeknél, kereskedelmi, szolgáltató egységeknél.

Javasolt a meglevő utak burkolatának felújítása, helyenként szélesítése a nem burkolt utak burkolatának kiépítése. A lakóutcákban általában indokolt a burkolat felújítás, a forgalmi igények szerint legalább egyoldali járda kiépítése szükséges. Kivételesen forgalomcsillapított kis forgalmú szakaszokon megengedhető a vegyes forgalmú (gépjármű, gyalogos és kerékpáros) útpálya is.

A tervezett Ady E. úti vasúti aluljáró környezetében a meglevő közúti, gyalogos kapcsolatokat az átépítés után is megfelelően biztosítani kell.

Új gyalogátkelőhelyek építése szükséges több helyen is. Első sorban az Ady Endre utcában, a Kistói úton, a Móricz Zs. utcában, a Kossuth Lajos utcában ahol nagy keresztező gyalogos forgalom van, általában a buszmegállók környezetében. A gyalogátkelőhelyeket javasolt középizzigettel megépíteni. Egyes helyeken indokolt lehet középizzigetes gyalogos átvezetés építése is.

A kerékpáros közlekedés fejlesztése szükséges. Sok helyen a kerékpárforgalom indokoltá teszi kerékpárút vagy sáv építését. Új kerékpárút építése javasolt a 4 sz. út mellett, a Péteri út-Kossuth Lajos utca mellett, a Móricz Zs. utca mellett. Külön fontos a megfelelő kerékpáros átvezetések kiépítése a nagyforgalmú utakon, akár gyalogosátvezetésekkel közösen az Ady Endre utcában, a Kistói úton, a Móricz Zs. utcában, a Kossuth Lajos utcában, a József Attila utcában. A buszpályaudvarnál, vasútállomásnál javasolt fedett kerékpártárolók építése, a főbb intézményeknél fedett kerékpártárolók vagy kerékpártámaszok építése.

7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Monor - Monorierdő önállóvá válását követően is - megtartotta népességét, s lakásállományát pedig, ha minimális mértékben is, de átlagosan közel évi 1%-kal növelte az elmúlt 8 évben. A lakásállomány növekvő trendje jelzi, hogy a település további fejlesztésére van igény. A település népességszámának megőrzéséhez, a település általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen az igényesebb lakókörműny alakításával lehet elérni, kiegészítve új lakóhely kínálattal és új munkahely teremtési lehetőséggel, valamint intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel.

A település természeti adottságai által okozott korlátokat, a városban üzemelő vízbázisok védelmét, valamint a közművek helyfoglalásával okozott korlátozásokat figyelembe véve a település szerkezeti tervét érintően több helyen javasolt területfelhasználási módosítás. A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada gazdasági tevékenység területi bővítésének lehetőségét, valamint lakhatási lehetőség bővítését célozza. A célok kielégítésére ipari és kereskedelmi, szolgáltató terület, lakóterület, településközponti terület, valamint különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörnyék biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kellett a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni.

A javasolt területhasznosítási változtatás négy féle lehet.

- az „A” jelű fejlesztési területek jelenlegi beépítésre szánt hasznosításának változtatása új, más beépítésre szánt hasznosításra
- a „B” jelű fejlesztési területek jelenlegi beépítésre szánt hasznosításának változtatása beépítésre nem szánt hasznosításra
- a „C” jelű fejlesztési területek jelenlegi beépítésre szánt hasznosításának funkcióváltása új beépítésre szánt hasznosításra
- a „D” jelű fejlesztési területek jelenlegi beépítésre nem szánt hasznosításának funkcióváltása új, más beépítésre nem szánt hasznosításra

Az „A” és „C” jelű fejlesztésre javasolt területek területhasznosítási funkcióváltása során, új, vagy más, de beépítésre szánt hasznosításra javasolt terület közműellátására annak a teljes közműellátását kell megoldani, akár a település belterületén, vagy külterületén javasolt a változtatás.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt belterületi területek döntő hányada már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a fejlesztésre javasolt területeknél, a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátás biztosításához biztosítani kell a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést és a földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetést. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek így a közműellátása vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

A külterületen, a központi belterülettől távolabbra eső beépítésre szánt használati mód kialakításának közműves feltétele szintén a teljes közműellátás biztosítása, amely a kiépített közműhálózati rendszerekről annak továbbépítésével oldható meg, akkor is, ha az a belterületen üzemelő kiépített hálózattól a fejlesztésre, funkcióváltásra javasolt terület távolabbra is esik.

A jelenlegi beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A területhasznosításhoz a hiányos közműellátás biztosítása is elegendő, amelyre közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia megoldása szükséges. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele a közüzemű villamosenergia ellátás biztosítása mellett, hogy közműellátására rendelkezésre álljon a

közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A fejlesztési területek beépüléséhez szükséges közműellátási igényekhez hozzáadódik a már beépített területen élők komfortosabb körülményeik kialakításához szükséges többlet közműigények. Ezzel a beépítésre szánt, nem beépített területeken jelentkező új közműigények és a meglevő beépítésnél jelentkező többlet igények összeadódnak. A közműfejlesztési javaslatban ezt az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell megoldani.

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Termikus energia igény (kW)
Fejlesztési területek új távlati közhálózatról kielégítendő igényei	2006	1889	90590	92857
Meglevő beépítés távl igénynövekedés	1029	848	14724	25322
Összes távlati kielégítendő igény	3035	2737	105314	118180
Ebből: a tervezés távlataig várható igény	455	411	15797	17727

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

A tapasztalatok szerint, ezen távlatra prognosztizált, a megengedett beépítés teljes megvalósítását követően jelentkező többlet igényekből a tervezés távlataig ténylegesen kielégítendő igényként reálisan kb. 15-20%-ának a jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlataig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglevő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi továbbépítésével, új bekötések kiépítésével.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

7.1. VÍZELLÁTÁS

A település vízellátását jelenleg a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft biztosítja. A város vízellátásának bázisát a település területén belül üzemelő vízmű kutak képezik, amelyek Monor településen kívül a környező települések ellátását is szolgálják.

A regionális szerepet betöltő monori vízbázis hat vízmű-kúttal rendelkezik, ezek mélysége átlagosan 200 méter. A vízmű-kutak a város délnyugati részén a Hegyessy tanyánál üzemelnek. A

vízmű jelenleg négy vízmű kúttal üzemel. A II.-es és IV.-es kút nem került beüzemelésre. A vízmű kutak vízhozama a következő:

I. számú kút:	440 l/min,	634 m ³ /d
III. számú kút:	930 l/min,	1340 m ³ /d
V. számú kút:	1000 l/min,	1440 m ³ /d
VI. számú kút:	1070 l/min,	1540 m ³ /d
összesen:		4954 m ³ /d

A vízmű kutak vízminőségét védő hidrogeológiai védőidom kijelölése megtörtént, annak felszíni kimetszése nincs.

A vízmű telepen 1000 m³-es mélytároló és a Bajcsy Zsilinszky utca végén a Strázsa hegyi 1000 m³-es magastároló üzemel. A monori vízbázisra támaszkodó kiépített regionális vízellátó rendszer Monoron kívül Gomba, Bénye, Monorierdő vízellátását is biztosítja. A regionális hálózati rendszeren a Gombai út mellett 2x250 m³-es tároló épült.

Monor városban a fogyasztók vízellátására kiépített elosztóhálózat nagyrészt körvezetékes rendszerrel épült. A vízmű-teleptől kiinduló gerincvezetékek NÁ 300 mm-es, NÁ 250 mm-es, a hálózat fővezetékei NÁ 200, NÁ 150 mm-es acny, KM-PVC vezetékekből áll. Az elosztóvezetékek NÁ 100, NÁ 80 mm-es acny, KM-PVC és KPE csövekből épültek ki. Monor belterületén a közüzemi ivóvízellátó hálózat kiépítettsége közel 100%-os, de a településhez tartozó, egyes állandóan lakott volt kiskertes ingatlanok vezetékes ivóvízellátása nem megoldott. Ezeken a telkeken a vízellátásra házi kutak állnak rendelkezésre.

A vízellátásra szolgáló víz minősége az egészségügyi normáknak ugyan megfelel, de az ammónia, a vas, a mangán és a metántartalom magas, közel van a megengedett egészségügyi határértékhez. Eddig a nyersvíz kezelésére nem volt szükség. A víz kezelése jelenleg fertőtlenítéssel, klórgáz folyamatos adagolásával történik. A vízminőségi problémák -a vas, a mangán és a metántartalom a határértékhez közeli értéke miatt- megoldása érdekében vízkezelési technológia kiépítése szükséges.

A város a távlati vízigényeket figyelembe véve 3330 m³ kapacitású vízkezelő berendezés és vízmű telep megépítésébe kezdett az „Ivóvízminőség javítása Monoron” című ivóvíz minőségjavító projekt keretében.

Tervezett vízkezelési technológia: gáztalanítás, vas- és mangántalanítás, ammóniummentesítés valamint fertőtlenítés. Tervezett az 5. sz. kút melléfúrásos felújítása. Szükséges a vízvezeték-hálózat és a nyersvízvezetékek mechanikai tisztítása is.

A városközpontban üzemelő elosztóvezetékek, valamint a fővezetékek régi építésűek, anyaguk általában nem korszerű, azbesztcement, mely meghibásodásra, csőtörésre hajlamos. Közmű-rekonstrukciók során korszerű KPE, göv csövekre kell átépíteni. Az új beépítésekhez a hálózat építésnél a KM-PVC, KPE csöveket kell alkalmazni.

Az elosztóhálózatban a megfelelő víznyomás biztosított. A település kiépített elosztóhálózatára telepítettek 160 közkifolyót, amelyekről a vezetékes ivóvízzel el nem látott ingatlanok - döntően azok a kiskertesek, akik a telküket lakás célra hasznosítják és nincs közüzemű vízellátás kiépítve - ivóvíz ellátása biztosítható.

A vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok is felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást.

A fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában kb 455 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi megfelelő tartalékokkal rendelkező vízbázisokról ki lehet elégíteni és a meglévő vízhálózatról, annak továbbépítésével az ellátást biztosítani tudják. A vízellátó hálózatot a fejlesztési területek irányába tovább kell építeni, lehetőleg körvezetékes módon.

A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Meg kell említeni, hogy adott beruházásra építési engedély csak a tűzvíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzvíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízáadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. Erről rendelkezésre álló nyilvántartás nincs. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente $500 \text{ m}^3/\text{év}$ vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A vizsgálatokban is rögzítésre került, hogy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Monor a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, valamint érinti az országos vízminőség-védelmi területek övezete, részben ezért, részben a saját vízbázisának a vízminőség védelmére a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata.

A városban a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és szennyvíztelepen történő kezelésének megoldása több ütemben került megvalósításra. A város szennyvízcsatornázásának első ütemében, a városközpontban és az intenzívebb beépítésű területeken, megvalósult rendszernél gravitációs szennyvízcsatorna gyűjti össze a szennyvizeket, majd átemelő és nyomóvezeték segítségével alkot egységes elvezető rendszert. A szennyvízcsatornázás második üteménél, a település többi területénél vákuumos kényszer áramoltatású szennyvízcsatornázás valósult meg. A vákuumos rendszer befogadója a gravitációs rendszer.

A szennyvíztisztító-telep a Péteri úttól délre, a Gyáli I. csatorna mellett épült ki, $3600 \text{ m}^3/\text{nap}$ kapacitással. A szennyvíztisztító telepen az új gépi rács megépítése és a telep intenzifikálása elkészült. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága a közelmúltban megvalósított fejlesztések eredményeként 1000 m-ről 500 m-re csökkent. Jelenlegi védőövezete 500 m, mely technológiai fejlesztéssel tovább csökkenthető. A szennyvíztelepről a keletkező szennyvíziszapot a Péteri határában kijelölt mezőgazdasági területen helyezik el. A szennyvíziszap lerakó védőtávolság igénye 1000 m.

A régi gravitációs csatornarendszer 1-0-0 főgyűjtője DN 300 mm-es átmérővel a Kossuth L. u. - Petőfi S. u. - Németh Á. u. - Ady E. u. - Balassi B. utca mentén húzódik az I. számú átemelőig, majd onnan nyomóvezetéken jut el a szennyvíztisztító-telepre. A főgyűjtőre csatlakozó további gravitációs gyűjtőhálózat szintén DN 300 mm-es beton csövekből épült ki.

A vákuumos rendszer három nagyobb szennyvízgyűjtő-területre oszlik. A három szennyvízgyűjtő-területhez egy-egy vákuumközpont tartozik. A vákuumközpont után átemelő és nyomóvezetéken keresztül a rendszer csatlakozik a már említett gravitációs rendszerhez.

A szennyvízkezelés regionális rendszerként üzemel, Monoron kívül Monorierdő, Csévharaszt, Vasad, Péteri és Gomba településekről is fogad szennyvizeket. A szennyvízgyűjtő hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft.

A fejlesztési területeken keletkező $411 \text{ m}^3/\text{nap}$ prognosztizált többlet szennyvizeket a fejlesztési területen belül gravitációs hálózattal kell összegyűjteni és ki kell építeni a csatlakozást a közüzemű csatornahálózathoz, amely a szennyvizek továbbszállítását a szennyvíztisztító telepig biztosítja. Jelentősebb hálózatépítést igényel a belterülettől távolabbra eső fejlesztési területek ellátása. Ezek a területeken az összegyűlt szennyvizeket a fejlesztésre javasolt terület mélypontjára kell összegyűjteni. A mélypontra telepített átemelő műtárgytól a már üzemelő hálózati rendszerhez való megfelelő csatlakozási helyig nyomócsatorna segítségével lehet a szennyvizek továbbszállítását megoldani. Onnan már a kiépített hálózati rendszer továbbíthatja a szennyvizeket a tisztító telepre.

A kiépített hálózatoktól távolabbra eső beépítésre szánt fejlesztési területeknél a területfejlesztők részéről felmerülhet a helyi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásának igénye. Ezt elsődlegesen a saját vízbázis védelme érdekében a tisztított vizek elhelyezésének nehézségei és

annak nagyobb kockázatvállalási igénye miatt nem lehet megengedni. Így ezeknek a területeknek is ki kell építeni a közhálózati csatlakozást.

A külterület beépítésre nem szánt területén a helyi közműpótlásra elsődlegesen zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembe vételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet senki sem végeztet el, így ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, akkor alternatív megoldást kell találni. Monor területén a talaj- és a felszín alatti vizek védelme érdekében házi szennyvíztisztító kisberendezés semmilyen körülmények között nem alkalmazható.

7.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Monor topográfiai adottsága, hogy észak-keletről dél-nyugat irányba lejt. A város a Duna vízgyűjtő területén fekszik. A csapadékvizek természetes befogadója a Gyáli I. főcsatorna, mely a város középső részein, a beépített terület nyílt árkaival összegyűlő csapadékvizeket közvetlen, vagy a Monori 24. csatorna közvetítésével fogadja be. A Gyáli I. főcsatorna a települést északnyugati irányba hagyja el, majd több településen áthaladva, több településről gyűjtve a felszíni vizeket szállítja a befogadóba. Gyáli I. főcsatorna Budapest közigazgatási területén, Soroksáron torkollik a Ráckevei-Soroksári Duna-ágba.

A Gyáli I. főcsatorna a Balassi Bálint utca - Lócsei utca - Zólyom utca - Beáta utca tömb mélypontjáról indul, itt van a főcsatorna 32 km-es induló szelvénye. A főcsatornába közvetlenül kapcsolódik a Balassi Bálint utcai belterületi vízvezető csatorna. A város belterületét a Gyáli I. főcsatornába csatlakozó mellékágak, árkok veszik körül, illetve védik a külterületről lefolyó vizektől.

A település északkelet-délnyugati lejtési viszonya miatt a beépített terület fölötti részen a természetes vízlefolyás két irányú, így a belterület fölött a külterületen két vízgyűjtőterület van. Az egyik a Nyugati övcsatorna vízgyűjtője, befogadója közvetlenül a Gyáli I. főcsatorna. A Nyugati övcsatorna a belterületről észak, északnyugatra eső területről lefolyó vizek vízgyűjtője. A vízgyűjtőnek a mélyvonalán haladó Nyugati övcsatorna általában képes elvezetni az innen érkező vizeket, megakadályozva a belterületre jutást.

A másik vízgyűjtő a Keleti övcsatorna vízgyűjtője, amelynek befogadója a 245. sz. csatorna. A 245. sz. csatornán szállított vizek a Monori 24. csatornán és a Vasadi 2. főcsatornán keresztül érkeznek a Gyáli I. főcsatornába. Ez a belterületről északra és keletre levő területről lefolyó vizeket gyűjti össze és vezeti el a mélyvonalán haladó Keleti övcsatornával, ezzel megakadályozva a belterületre jutást.

A két vízgyűjtő terület között, a József Attila és Acsádi út között ki kell építeni az övcsatorna hiányzó szakaszát, hogy a városhoz és a tágasabb térségéhez tartozó magasabb területekről lefolyó vizeket távol lehessen tartani a belterületről.

A település belterületén belül nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszert alakítottak ki. A belterület nyugati részén a nyílt árkokkal összegyűjtött vizek közvetlen befogadója a Gyáli I. főcsatorna, a keleti városrész nyílt árkaival összegyűjtött vizek befogadója a Monori 24. sz. csatorna, amely Vecsés területén torkollik a Gyáli I. főcsatornába.

A település belterületén a következő rész-vízgyűjtő területek vannak:

- a város középső részétől észak-nyugatra eső rész-vízgyűjtő terület közvetlen a Gyáli I. főcsatornára csatlakozik
- Ady Endre utca, Kossuth Lajos utca, József Attila utca, Nemzetőr utcai rész-vízgyűjtő terület a 241. sz. csatornába, majd ezen keresztül a 24. sz. csatornába csatlakozik
- Vasúttól északkeletre a Mátyás király utcai és a „Drabander” (Tompá - Jósika utcai tömb közepén) levő árkok, a Mikszáth és Dózsa utcai csatornák, mint vízgyűjtők a 244. sz. csatornába, majd ezen keresztül a 24. sz. csatornába juttatják a vizeket
- a 244. sz. főgyűjtő belterületi folytatásának vízgyűjtője
- a Kistói utcától észak-nyugatra levő 4. sz. főút és vasút közötti terület 241. sz. főgyűjtőbe csatlakozik
- a vasút és Gyáli I. főgyűjtő közötti terület 109. sz. belvízcsatornába és azon keresztül a Gyáli I. főgyűjtőbe csatlakozik
- az Ipar utca és környéke területről elvezetendő vizeknek nincs befogadója

A település korábban, már a 60-as években kialakított csapadékvíz elvezetési rendszere azonban nem fejlődött együtt a településsel, így a bel- és külterületen egyaránt kialakultak levezetés nélküli területek. Nagyobb csapadékmennyiség esetén komoly gondokat okoz a vízvezetés megoldatlansága, eredményeként vízállásos területek alakulnak ki.

A csapadékvíz elvezetés kialakítására évekkel ezelőtt vízvezetési koncepció ugyan készült, de a megvalósítására egy-egy vízvezető szakasz kivételével nem került sor.

A városközpontban kis területen zárt csapadékcatorna hálózatot építettek, de a település többi részére a nyílt árokrendszer kialakítása a jellemző. Az egységes csapadékvízvezető-rendszer kialakítására tereprendezések is szükségesek. A jelenleg rendelkezésre álló csapadékvíz elvezető rendszer az időjárási viszonyok egyre szélsőséesebbé válásával nem tudja a zavarmentes vízvezetést biztosítani. A természet alakította árok-csatornák és a kiépített zárt és nyílt árkos vízvezetés folyamatos karbantartása mellett is jelentősebb fejlesztést igényel.

A településen a vízfolyások-vizek karbantartó sávjának kijelölése szükséges. Általánosan az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésű csatornák, árkok, vízfolyások mentén 3-3 m-es sávot, az állami kezelésű vízfolyások, mentén 6 m-es sávot kell karbantartásra kijelölni. A nem közterületként kijelölt karbantartó sáv területén szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó részére.

A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A javasolt nyílt árkos vízvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is hogy, a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízvezetési rendszer méretezésénél.

Ezért minden beruháznál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározása a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

7.4. ENERGIAELLÁTÁS

Az energiaellátást érintően a javasolt fejlesztések, új beépítések energiaellátásának megoldása mellett, a jelenlegi fogyasztók racionalisabb energiagazdálkodását segítve, az egyes energia közművek fejlesztési feladatainál figyelembe kell venni a következőket is:

- a komfortosabb életkörülmény biztosítása kedvezőbb fenntartási költségekkel
 - megoldási javaslat készítése szükséges, mivel az egyéni gazdasági nehézségek hatására a komfortos életkörülményt biztosító gázellátás helyett a hagyományos

(nem vezetékes) energiahordozók hasznosítása növekedett, s emiatt a légszennyezés az utóbbi időkben újra emelkedő tendenciájú. Ennek a folyamatnak a visszafordítása szükséges, amely csak újabb „olcsóbb” energiahordozó bevezetésével érhető el.

- a fenntartási költségek csökkentésére a megújuló energiahordozók igénybe vételének szorgalmazása,
- az igényes környezet, a környezeti állapot alakítása
 - közterületgazdálkodás, arculatalakítás érdekében (elsődlegesen a villamosenergia ellátás és a vezetékes elektronikus hírközlési hálózataira vonatkozó) közműfektetéssel összefüggő elvárások érvényesítése,
- a klímaváltozás hatásainak a kezelése, felmelegedés elleni védelem
 - fasortelepítés számára helybiztosítás a közművek racionális területfoglalásának segítségével
 - klímaberendezés üzemeltetését megújuló energiahordozó hasznosításával, a hatékonyabb energiagazdálkodás érvényesítése érdekében

A település energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás rendelkezésre áll, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jellemző a vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával, a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A föld energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

A reálisan, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevételével.

7.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az EDF-DÉMÁSZ Zrt. Monor és térsége villamosenergia-ellátásának bázisa a Monor 132/22 kV-os alállomás, amely a város dél-keleti szélén, a 4.sz. út mentén, annak déli oldalán helyezkedik el. Az alállomás betáplálása a Soroksár-Albertirsa között üzemelő 132 kV-os hálózatról megoldott. A 132 kV-os nagyfeszültségű hálózat így érinti a város délkeleti szélét, amelynek biztonsági övezete az oszloptengelytől mért 18,0-18,0 m.

Monor város és térsége fogyasztóinak ellátása a monori alállomástól kiinduló 22 kV-os középfeszültségű főelosztó hálózaton keresztül biztosított. A 22 kV-os hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A városközpontban a hálózat földkábelbe fektetve üzemel, de település

szinten a középvezettségű hálózat jellemzően oszlopokra szerelten üzemel. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszűtségű elosztóhálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszűtségű hálózat a városközpontban is már kábelbe fektetve, a telepűlésre jellemzően oszlopokra szerelten került kivitelezésre.

A telepűlés közvilágítása a városközpontban földkábelről táplált önálló lámpatestekkel megoldott, de telepűlés szinten jellemző a kiefeszűtségű hálózat tartóoszlopaiba szerelt lámpafejjel történő megoldás. Így igényes megvilágítás csak a telepűlésközpontban van, általánosan a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A telepűlés fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A transzformátor kapcsokra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 15797 kW-ra prognosztizálható.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megűjűlő energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő napelemek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások is rögzítik.

A megűjűlő energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően az igény 30 %-a napenergiával kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig egyértelműen kb 30 %-kal csökkenthető.

villamosenergia igény		
a tervezés távlatáig reálisan ténylegesen várható igény	ebből	
	közháló- zatról	megűjűlő energiával termelt
kW	kW	kW
15797	110581	4739

A villamosenergia ellátás teljes igénye a közhálózatról biztosítandó. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételel kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell a kapacitásnövelést megvalósítani. A tervezés távlatáig prognosztizált igények kielégítésére legalább nyolc új állomás telepítési igénye prognosztizálható, amelynek betáplálására a jelenlegi kiépített hálózatról kiépíthető bekötések mellett egy új középvezettségű kábelkör kiépítési igényére is kell számolni.

A prognosztizált igényt meghaladó igény jelentkezése, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítás esetén az állomásról további új 22 kV-os hálózati kapcsolat kiépítése szükséges és új fogyasztói transzformátor állomások telepítési igényével kell számolni. Az új állomáshelyek betáplálására építendő új 22 kV-os hálózatot már földalatti elhelyezéssel kell építeni, a meglévő hálózathoz csatlakozóan, a telepűlésen áthaladó középvezettségű hálózatok felhasználásával. Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

A transzformátorokról induló kiefeszűltűgű elofztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A telepűlűsűn meglevű kűzűp- és kiefeszűltűgű hálózat jellemzően a telepűlűsű döntű hányadán oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építűsi szabályzatban rűgűzítetteknek megfelelően a jelűlt terűleteken az új hálózatépítűsű már csak földalatti elhelyezűssel tűrtűnhet.

A telepűlűsű már beépítűtt (s már ellátott) terűletein a hálózatok föld feletti elhelyezűsű rűvid- és kűzűpűtűvűn várhatóan fennmarad. Ezeken a terűleteken arra kell tűrekedni, hogy egy oszlopsorra kerülűn fektetűsűre valamennyi, az utcában haladű vűzetűkes villamosenergia és elektronikus hírkűzlűsi hálózat, újabb oszlopsor ne kerülűn elhelyezűsűre.

A telepűlűsű belterűletűn új házi bekűtűstű már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a tűvűlati hálózatfektetűsi műd átalakítűsi lehetűsűgűtű majd a bekűtűsűek minűl kiefűbb aránya korlátozzák.

A telepűlűsű vonzásának nűvelűsűe érdekeben a kűzűvilágítűsű fejlesztűsűe is szűksűges. A kűzűlekedűsű, a vagyon és a szeműlyi biztonság fokozott vűdelműn tűl esztűtikai ígűnyeket is ki kell elűgűteni a kűzűvilágítűsűnak. Az új kűzűvilágítűsi hálózatok már csak földalatti elhelyezűssel építűhetűk, lámpatestek emelhetűk ki a terűlet látvűnyát. Egyűb terűleteken marad a tartűoszlóra szerelt lámpafejűekkel tűrtűnű megvilágítűsű, de ezek kűzűtt is lehet arculat-alakítűűbű, ígűnyesebb lámpafejűet kivűlasztani.

7.6. FűLDGÁZELLÁTÁS

A telepűlűsű korszerű termikus energiaellátűsa biztosítűható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezűsekkel, jól szabályozűható, automatikus űzemvűtelű, teljes komfortot nyűjtű ellátűsű biztosítűsűra. Fűtűsűre, használati melegvűz termelűsűre és fűzűsűre egyaránt energiatakarűkűsan, gazdaságosan hasznosítűható.

A telepűlűsű földgázellátűsűának korábbi szolgűltatűja a TIGÁZ-DSO Fűldgázelosztű Kft., amely a szolgűltatűsi jogot 2016. oktűber 1.-vel a Fűvűrosi Gázművek Zrt-nek adta át, de a hálózat karbantartűsa, műszaki fejlesztűsűe tovűbbra is a TIGÁZ-DSO Fűldgázelosztű Kft feladata maradt.

A telepűlűsű gázellátűsűának bázisa a vűrosban űzemelű gázátadű és gázfogadű állomás. A nagynyomásű földgázvűzetűk észak felűl érkezűk a vűrosi gázátadű és gázfogadű állomáshoz. Így a telepűlűsű kűzigazgatűsi terűletűn halad át a MOL-FGSZ Zrt Vecsűsi Fűldgázszállítű űzem űzemeltetűsűében levű Hajduszoboszlű-Vecsűs DN350 nagynyomásű földgázszállítű vűzetűk. A földgázszállítű vűzetűk és annak biztonsági űvezete 28-28 m. A Monori gázátadű állomás és annak biztonsági űvezete, valamint zajvűdelmi hatűsterűlete a gázátadű állomáshoz tartozű DN100 fűklyavűzetűk és fűklya, valamint azok biztonsági űvezete 8-8 m, R=50m. A K-8177 sz. katűdállomás (katűdkábel, elektromos betáplálűsű kűbele, anűdvűzetűk) és annak biztonsági űvezete 1-1m, valamint a fenti gázvűzetűk biztonsági űvezetűben, azzal kűzel párhuzamosan haladű bűnyaűzemű hírkűzlűsi kűbel és annak biztonsági űvezete 1-1 m. Zajterhelűsű szempontjából a gázátadű állomás vűelűmezett hatűsterűlete min. 100 műter a zajforrűstű magába foglalű telekingatlan hatűrűtűl műrűve.

A gázátadű mellű telepítűtt gázfogadűtűl indul a vűros gázellátűsűát biztosítű kűzűpnyomásű elofztű hálózati rendszer. A kűzűpnyomásű rendszer fűvűzetűke a Gombai űt keleti oldalán DN 160 mm-es átműrűűvel halad a Kisfaludy utcűig, majd a gerincvűzetűk a Mikszűth K. ű. - Dűzsa Gy. ű. - Kiss E. ű. - Nűmeth Á. ű. - Ady E. ű. nyomvonalán halad tovűbb DN 200 mm-es KPE vűzetűkkel.

A kűzűpnyomásű rendszer tovűbbi gerinc-vűzetűkei, DN 160, 110, 90 mm-esek. Az elofztű-vűzetűk DN 63 mm-esek. A beépítűtt terűlet űthálózatán szinte valamennyi utcában kiűpűlt a gázhálózat.

A fogyasztűi ígűnyeket kűzűvetlen kiefűgűtűű kiefűnyomásű gáz elűállítűsa telkenkűnt elhelyezűtt egyedi nyomásszabályozűkkel megoldott. Az egyedi nyomásszabályozűk általűban az elűkertben nyertek elhelyezűst, de találűható ház falsűkjűra szerelt nyomásszabályozű is. A helyi, egyedi nyomásszabályozűtűl indulű kiefűnyomásű hálózatrűl lehet kűzűvetlen az ígűnyeket kiefűgűteni.

A tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés $2480 \text{ nm}^3/\text{h}$. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válik, akkor annak kapacitásbővítése válik szükségessé.

A földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerését. A megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabban hasznosítható napenergia hasznosítási lehetősége időjárás függő. Így a csúcsigény kielégítési lehetőségét biztosítani kell a közhálózatról, a megújuló energiahordozóval az éves felhasználás csökkenthető.

termikus energiaigény			
a tervezés távlatáig reálisan ténylegesen várható igény	ebből		kizárólag közhálózatról földgázzal
	közháló- zatról föld- gázzal	megújuló energiával termelt	földgáz igény
kW	nm^3/h	kW	nm^3/h
17727	1860	4432	2480

Ahogy a villamosenergia ellátásnál is már rögzítésre került a megújuló energiahordozóval a hőtermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a földgázhálózatról a teljes prognosztizált termikus energiaigény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően a az igény 30 %-a nap-, illetve földenergiájával kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig egyértelműen kb 30 %-kal csökkenthető.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítására továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni.

7.7. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 1940 körüli, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. (Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az esztétikai igényesség is, ezeknek nem szabad arculatrontóvá válni.)

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

7.8. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

7.8.1. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását a szolgáltatásra alapított MONOR-TEL építette ki, jelenleg a UPC Magyarország Telekommunikációs Kft biztosítja. A 35-ös Monor 2. prímér központ Monor vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A monori távközlési központból kiinduló távközlési vezetékek a központi belterületen alépítményi és földkábeles hálózatokkal, míg a település többi részén földkábeles és kábeles kitáplálású, szigetelt légvezetékes hálózatokkal épültek ki.

A távközlési légvezetékek vagy betongyámos faoszlopos, illetve a külső területeken a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatok beton, illetve faoszlopos tartószerkezetein kerültek elhelyezésre, az előfizetői csatlakozások ennek megfelelően föld- vagy légkábeles kivitelezéssel épültek ki.

A távbeszélő hálózatokon keresztül vehető igénybe az Internet, e-mail, telefax és az adatátviteli szolgáltatások, az alközpont és a hálózatok jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható.

Monor település esetén az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatását is figyelembe kell venni. Azoknál a településeknél, ahol az ingázás nagyobb mértékű, ott nagyobb az infokommunikációs igény, amely a kapcsolattartást szolgálja családi illetve munkavégzés vonatkozásában. Ehhez nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolat-tartást, munkavégzést biztosítja.

Az infokommunikációs technológia alkalmazására jelenleg is van érdeklődés. Ezt tükrözik a statisztikai nyilvántartásban is már jelzett adatok. A településen, ahogy a vizsgálatokba is rögzítésre került 2015. január 1.-én 3706 internet előfizetőt tartottak nyilván, amelyből 14 internet előfizetés kapcsolt vonalon (modem, dial-up, vagy ISDN-en), 3583 internet előfizetés DSL hálózaton, 83 internet-előfizetés vezeték nélküli hálózaton (mobil internet nélkül) és 26 internet-előfizetés egyéb kapcsolaton (LAN, bérelt vonal, stb.) keresztül veszi igénybe a szolgáltatást. Ezt az ellátottságot tovább növeli a mobil internet szinte korlátlan rendelkezésre állása. A településen a vezetékes internet szolgáltatás igénybe vételének aránya 54,5 %-os, ennek fejlesztési lehetőségét célszerű megoldani, mivel az „otthoni munkavégzés”, a kedvező kapcsolattartás lehetősége a településfejlesztést egyik fontos eszköze.

7.8.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák

segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozása biztosítja, hogy a település arculatát ne befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás áll rendelkezésre.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Monor tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. A helyi építési szabályzat a 8.§-ban foglalkozik a környezetvédelemmel, amely a környezetvédelemmel kapcsolatban általánosságban fogalmazza meg, hogy új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük, amennyiben a településrendezési eszközökben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra.

8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Monor felszíni vizeit a külterületet sűrűn behálózó csatornák, valamint a Tavas-parkban található Kis-tó képzik, természetes vízfolyás nem található a városban. A csatornák közül legjelentősebbek a Gyáli I. sz. főcsatorna (Gyáli-patak), a Monori 24. sz. csatorna, valamint a Monori 241. sz. csatorna.

A helyi építési szabályzat a felszíni vízfolyások, állóvizek minőségének és a környezetükben még helyenként megtalálható természetközeli ökoszisztémák védelme érdekében megfogalmazza, hogy a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig

terjed.

A helyi építési szabályzat kiemelt figyelmet fordít az építési tevékenységek során történő talajszennyezések mérséklésére, azok meggátolására. A 8.§ előírja egyrészt, hogy új épület elhelyezése a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet, másrészt pedig azt, hogy a település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. A talajerózió visszaszorítása és kialakulásának megelőzése érdekében a HÉSZ előírja, hogy a település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Monor területén légszennyezettség főként a közlekedésből; a településen működő légszennyező anyag kibocsátó üzemek, gazdasági területek területéről; valamint a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből és burkolatlan utakon való közlekedésből származó porterhelésből adódik.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban:

„8.5 (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.”

A levegőtisztaság-védelemi intézkedésekkel, javaslatokkal részletesebben a környezeti értékelés foglalkozik.

8.3. HULLADÉKKEZELÉS

Monor területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településrendezési eszközökben új hulladéklerakó nem került kijelölésre.

A településen a Bajcsy-Zsilinszky utca északi végén egy szelektív és veszélyes hulladékgyűjtő udvar található, amelyet a Kövál Zrt. működtet. A hulladékudvarra kizárólag monori lakosok hozhatják a

szelektált és veszélyes hulladékaikat. A hulladékudvar területét a helyi építési szabályzat Gksz3 jelű építési övezetbe sorolja.

8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Monoron a legjelentősebb zaj- és rezgésterhelés a közúti és a vasúti közlekedésből és az alkalmi szabadtéri rendezvényekről származik. Számottevő zajkibocsátással járó ipari üzem a településen nem üzemel.

A zaj- és rezgésterhelés településrendezési eszközökkel szintén kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzat mindössze az alábbi előírást fogalmazza meg:

„8.§ (8) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.”

A zaj- és rezgésvédelmi intézkedésekkel, javaslatokkal részletesebben a környezeti értékelés foglalkozik.

MELLÉKLETEK

**A. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

ÉLEMÉNYEZŐK		TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN		MEGJEGYZÉS
		RÉSZT KÍVÁN VENNI	NEM KÍVÁN RÉSZT VENNI	
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK				
1.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI, HATÓSÁGI, OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI HIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ	X		Felhívja a figyelmet a tervezés során betartandó általános szakmai szempontokra és jogszabályokra. A véleményezési dokumentációk olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó anyagát papír alapon és digitálisan is kéri.
2.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY			Nem nyilatkozott
3.	DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	X		Adatot szolgáltat a város területét érintő táj- és természetvédelmi területekről. Állásfoglalást csak a tervezett módosítások ismeretében áll módjában adni. tájékoztat a vonatkozó jogszabályokra, illetve kéri a tervezés során a a táj- és természeti adottságokat szerves módon figyelembe venni.
4.	FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG	X		Felhívja a figyelmet a tervezés során betartandó általános szakmai szempontokra és jogszabályokra.
5.	KÖZÉP-DUNÁ-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG	X		Adatot szolgáltat a város felszíni és felszín alatti víztesteit illetően, továbbá a hidrogeológiai védőövezet területi lehatárolásáról. Tájékoztat a vízgazdálkodási elvek érvényesítése érdekében betartandó jogszabályokról. A véleményezésre készült dokumentációt CD-n kéri megküldeni.
6.	ORSZÁGOS VÍZÜGYI FŐIGAZGATÓSÁG			Nem nyilatkozott
7.	PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY	X		Felhívja a figyelmet a tervezés során betartandó általános szakmai szempontokra és jogszabályokra. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldeni.
8.	BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATAL NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY			Nem nyilatkozott
9.	NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG ÚTÜGYI, VASÚTI ÉS HAJÓZÁSI HIVATALA	X		Felhívja a figyelmet a tervezés során betartandó általános szakmai szempontokra és jogszabályokra, amelyeknek közúti és vasúti szempontból van jelentőségük. A véleményezési dokumentációt elektronikus formában kéri megküldeni, vagy online felületen elérhetővé tenni.
10.	NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG LÉGÜGYI HIVATAL		X	A településrendezési eszközök módosításához hozzájárul, a további egyeztetésben nem kíván részt venni.
11.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY KÖZLEKEDÉSI ÚTÜGYI OSZTÁLY			Nem nyilatkozott
12.	FORSTER GYULA NEMZETI ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI KÖZPONT			Nem nyilatkozott
13.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL JÁRÁSI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA	X		Adatszolgáltatást nyújt a település területén található védett műemléki értékekről és nyilvántartott régészeti lelőhelyekről. az eljárás további szakaszaiban is részt kívánnak venni, a dokumentumok jóváhagyását követően egy digitális példányt kérnek megküldésre.

14.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY	X		A véleményezési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni, megállapítja, hogy előzetes vélemény kialakításához a megkeresés nem tartalmaz alkalmas adatokat, véleményt, csak a véleményezési eljárás következő szakaszában ad. Adatot szolgáltat a város területét érintő termőterületekről, az átlagosnál jobb minőségű területek kiterjedéséről és azok aranykorona értékéről.
15.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS ERDŐGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY			Nem nyilatkozott
16.	HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI HIVATAL		X	Észrevételt nem tesz, a további véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.
17.	PEST MEGYEI RENDŐRFŐKAPITÁNYSÁG		X	Észrevételt, javaslatot nem tesz.
18.	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY BÁNYÁSZATI OSZTÁLY			Nem nyilatkozott
19.	NEMZETI MÉDIA ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HIVATALA	X		Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembe veendő általános szakmai szempontokra és a vonatkozó jogszabályok előírásaira.
20.	KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT	X		A véleményezési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni, a dokumentáció anyagát .pdf formátumban kéri megküldeni.
21.	MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT.	X		Felhívja a figyelmet a tervezés során betartandó általános szakmai szempontokra és jogszabályokra. Adatot szolgáltat a várost érintő forgalmi adatokról. Egy teljes példány nyomtatott dokumentáció megküldését kéri.
22.	MONORI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÉPÍTÉSHATÓSÁGI IRODA			Nem nyilatkozott
23.	PEST MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT	X		Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembe veendő általános szakmai szempontokra és a vonatkozó jogszabályok előírásaira. A tervdokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldésre.
24.	ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			Nem nyilatkozott
25.	PÉTERI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			Nem nyilatkozott
26.	GOMBA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	X		-
27.	BÉNYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			Nem nyilatkozott
28.	MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			Nem nyilatkozott
29.	NYÁREGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	X		Kifogással nem él.
30.	CSÉVHARASZT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	X		Kifogással nem él.
31.	VASAD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			Nem nyilatkozott

**B. MELLÉKLET: PE/AF/00075-12/2017
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY**

SZÁMÚ TÉRSÉGI



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00075-12/2017

Tárgy: Monor Város Önkormányzata kérelmére indult területrendezési hatósági eljárás

Ügyintéző: Szutor Zsolt

Telefon: (06 1) 269-4550/2123

Melléklet: kérelem és az ahhoz csatolt dokumentáció

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

A Pest Megyei Kormányhivatal hatáskörében eljárva meghozom az alábbi döntést:

HATÁROZAT

Monor Város Önkormányzata (2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80., képviseli: dr. Zsombok László polgármester) kérelmére Monor településszerkezeti tervének Pest Megye Területrendezési Tervével való összhangjának igazolására **a területfelhasználási engedélyt megadom.**

Az összhangigazolással érintett területeket a jelen határozathoz tartozó záradékolt tervdokumentáció tartalmazza.

A kiemelt térségi és megyei tervekkel összhangban nem lévő településrendezési eszközöket - az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal térségi területfelhasználási engedélye birtokában - a területrendezési tervvel összhangban lévőnek kell tekinteni.

Térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított területfelhasználási kategória és övezeti határ, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű területrendezési tervekben vagy településrendezési eszközökben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.

A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos. Az engedély hatályossága kérelemre további egy évvel meghosszabbítható.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal döntése ellen fellebbezésnek nincs helye, jelen határozat a közléssel jogerős és végrehajtható.

A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfelek jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezhetik.

A keresetlevelet a határozat közlésétől számított 30 napon belül kell a Pest Megyei Kormányhivatalnál benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.

Eljáró bírósággént a keresetben a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, Közigazgatási Szakágát (1146 Budapest, Hungária krt. 179-187.; postacím: 1590 Budapest, Pf.225/2) kell feltüntetni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya; a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztése kérhető.

A térségi területfelhasználási engedélykérelemről hozott határozat elleni keresetet a törvényszék soron kívül bírálja el.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

Állami Főépítész

Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557

Telefon: (06 1) 269 4550

E-mail: allamifoeptesiz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Pest Megyei Kormányhivatal

2. oldal

PE/AF/00075-12/2017

Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben, a közigazgatási szerv a keresetlevélben foglaltakra vonatkozó nyilatkozatában kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Felperes az alperes kereseti ellenkérelmének kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban tárgyalás tartását kérheti. A bíróság dönthet a per tárgyaláson történő elbírálásáról. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30 000 forint. A bírósági eljárási illetéket illetékbélyeggel az eljárást kezdeményező iraton kell megfizetni. Pervesztés esetén a felperes köteles a Pest Megyei Kormányhivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

Monor Város Önkormányzata (2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80., képviseli: dr. Zsombok László polgármester) térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújtott be a Pest Megyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Hivatal).

Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdés g) pontja szerint a településrendezési eszköznek a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítására (a továbbiakban: összhang igazolása), amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszzerűen elfogadott településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egység nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44-45.§-ai, valamint az R. 4.§ (1), (1a) bekezdéseiben, illetve az R. 2. és 3.sz. mellékleteiben foglaltak alapján – szakhatósági állásfoglalás kérése céljából – hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szakhatóságokat nem kellett megkeresnem.

Az eljárásban vizsgálandó szakkérdések tekintetében az érintett szervek megkeresésre kerültek.

Környezet-egészségügyi követelmények érvényesítésével kapcsolatosan Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. a BP/PNEF-TKI/01289-3/2017. ügyiratszámú levelében az alábbiakat közölte:

„Monor területrendezési hatósági eljárásában a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya PE/AF/00075-2/2017 ügyiratszámú levelében a területrendezési eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés g) pontja, valamint a 2. számú melléklet 9. pontja alapján környezet-egészségügyi szempontú szakkérdés vizsgálatát kérte.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztályának BP/PNEF-TKI/01289-2/2017. számú egyedi kirendelési utasítása alapján kirendelésre kerültem.

Az elektronikusan megküldött dokumentációt áttanulmányoztam és az alábbiakat állapítottam meg:

Monor hatályos településszerkezeti terve Pest megye hatályos területrendezési tervének (a továbbiakban: hatályos PMTrT) térségi szerkezeti tervével nincs összhangban. Monor Város Önkormányzata az összhang megállapítására vonatkozó területrendezési hatósági eljárás lefolytatására irányuló kérelmet nyújtott be. Az eljárásra az egész település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatának megalapozása miatt van szükség. A javasolt összhang igazolás azt a célt szolgálja, hogy a kijelölt részterületek a valós állapotnak megfelelő térségi területfelhasználásként kerüljenek

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamfoepitesz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Pest Megyei Kormányhivatal

3. oldal

PE/AF/00075-12/2017

feltüntetésre.

Monor hatályos településrendezési eszközei 2004-ben, az akkor hatályos PMTrT-vel összhangban készültek, majd a 2006-ban jóváhagyott PMTrT-vel is összhangban voltak, azonban a 2012-ben jóváhagyott PMTrT a település közigazgatási területén jelentős kiterjedésű erdőgazdálkodási térséget jelölt ki, amely a tényleges területhasználattól nagymértékben eltér. A területek mezőgazdasági területként hasznosítottak, szántóföldi művelés, illetve gyepgazdálkodás folyik rajtuk.

A tervezett módosítás az erdőgazdálkodási térség tekintetében a 2006-ban jóváhagyott PMTrT térségi szerkezeti tervlapján kijelölt kiterjedésnek megfelelő térségi területfelhasználást javasolja visszaállítani, a fennmaradó térségi területfelhasználási kategóriák tekintetében pedig a hatályos PMTrT szerkezeti tervlapja szerinti területfelhasználások maradnak fenn változatlan formában.

A Területi hatásvizsgálat alapján megállapításra került, hogy a hatásvizsgálat tárgyát képező módosítások, megvalósulásuk esetén nem rendezik át jelentősen a település környezeti viszonyait.

A hatásvizsgálatban foglaltakat figyelembe véve a következő véleményt adom:

A kérelmezett területekre vonatkozóan az összhang igazolásának, és a területfelhasználási engedély kiadásának környezet-egészségügyi szempontból jogszabály által meghatározott akadálya nincs.

A Budapest Főváros Kormányhivatala és a Pest Megyei Kormányhivatal között létrejött, a szakkérdéssel összefüggő hatósági feladatok ellátásáról szóló Megállapodás 13. pontja alapján tájékoztatom, hogy a szakkérdés vizsgálata során a munkaidő ráfordításán kívül egyéb költség nem merült fel."

A területrendezési tervekben rögzített régészeti örökséggel és műemléki értékkel kapcsolatos szabályozás, továbbá a régészeti örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményeinek érvényesülésével kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a PE-06/OR/00282-6/2017 ügyiratszámú levelében az alábbiakat közölte:

„Fenti tárgyú megkeresésére a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (TV. 8.) Korm. rendelet 2. mellékletének 4. pontjában megjelölt szakkérdés vonatkozásában Monor Város Önkormányzata kérelmét megvizsgáltam.

Monor Város jelen területrendezési hatósági eljárás során a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási rendszer kialakítására tesz javaslatot. Megállapítottam, hogy a jelenlegi területhasználati mód fenntartása közvetlenül műemléki, illetve régészeti érdekeket nem érint, így örökségvédelmi szempontból az hatóságom kifogással nem él."

A fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosításával kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály a PE-06/ERDŐ/2224-1/2017 ügyiratszámú levelében az alábbiakat közölte:

„Tárgyi eljárásban elvégeztem a

SZAKKÉRDÉS VIZSGÁLAT-át.

Monor Város Önkormányzata (2200. Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.) által kezdeményezett, a Monor Város területrendezési hatósági eljárásával kapcsolatban erdészeti hatósági szempontból egyetértek.

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifocpitesz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Pest Megyei Kormányhivatal

4. oldal

PE/AF/00075-12/2017

INDOKOLÁS

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a tárgyi ügyben erdészeti szakkérdés vizsgálat ügyében kereste meg a Főosztályunkat. A szakkérdés vizsgálatát a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 2. mellékletében megjelölt szakkérdés tekintetében kérte az erdészeti hatóságtól. A jogszabály szerint erdő esetében a fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítása szakkérdésként vizsgálándók.

Főosztályunk megállapította, hogy Monor Város területrendezési hatósági eljárásához megküldött, a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített Területvizsgálati Hatásvizsgálat anyaga megfelel a vizsgálándó feltételeknek, ezért azzal egyetértett Főosztályunk.

A Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályának illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés állapítja meg.

A megyei területrendezési tervvel való összhang vizsgálatával kapcsolatosan a Pest Megyei Főépítész a 342-5/2017 iktatószámú levelében az alábbiakat közölte:

„Monor városnak a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Kormányrendelet 1. § (1) g) pontja szerinti, összhangigazolásra vonatkozó eljárás lefolytatásáról szóló kérelme alapján indított területrendezési hatósági eljárással kapcsolatos 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleménykérő levelét köszönettel megkaptam, és arra Pest Megyei Önkormányzatának nevében, a területfejlesztésről és területrendezéséről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (2) bekezdés a)-b) pontjának, valamint a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi véleményt adom.

1. A Pest Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban PmTrT) térségi szerkezeti tervlapján a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása Monorra vonatkozóan jelentősen eltér a PmTrT módosítása előtt jogszerűen elfogadott Monor város településszerkezeti tervtől (TSZT).
2. Monor Önkormányzata szeretné lehetővé tenni az összhangigazolásra vonatkozó területrendezési hatósági eljárás megindítására benyújtott kérelmével a település be nem épített területeivel való kedvezőbb gazdálkodást a településrendezési eszközök módosítása, felülvizsgálata során.
3. Meg kell jegyezni, hogy az összhangigazolásban bemutatásra kerül a TSZT jogszerű elfogadása a hatályos PmTrT jóváhagyását megelőzően, de a kérelem sajátos módon nem a TSZT-ben szereplő területfelhasználatok alapján kéri a PmTrT új területi mérlegének megállapítását, hanem a korábbi (2006-2012) PmTrT erdőgazdálkodási térségének mértékét kéri érvényesíteni, amit a 76/2009. (IV.8.) Kormányrendelet nem korlátoz.
4. A 2006-2012 között hatályos PmTrT-hez képest a jelenleg hatályos PmTrT erdőgazdálkodási térségre vonatkozó többletét a város vegyes területfelhasználású térségre szeretné módosítani, ahol, „a mezőgazdaságnak és erdőgazdaságnak egyaránt meghatározó szerepe van, és a mezőgazdasági területek és erdőterületek mozaikossága jellemző.” A város ezzel élni kíván a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) alapján elkészült, 2012-ben jóváhagyott PmTrT-ben is bevezetett térségi kategória lehetőségeivel, illetve a 2013-ban felülvizsgált OTrT-nél alkalmazott gyakorlatot veszi alapul.

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Pest Megyei Kormányhivatal

5. oldal

PE/AF/00075-12/2017

5. A hatásvizsgálat az OTrT és PmTrT egyéb előírásainak érvényesülését az új térségi lehatárolás estén nem részletezi, ezekre az alábbiakat lehet megállapítani:
- 1) Az összhangigazolás dokumentuma alapján az OTrT szerinti térségekre vonatkozó előírások, illetve az országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások a TSZT-ben az új térségi lehatárolások mellett is alkalmazhatók.
 - 2) Az összhangigazolás dokumentuma alapján az OTrT 7. § (1) bekezdésben szereplő előírásokhoz tartozó, TSZT szerinti arányt a javasolt térségi területváltás nem rontja.
 - 3) Az OTrT 8. § (1) bekezdés szerinti, a borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrésztelkekkel jelentősen érintett, kérvényezett területen kedvezőbb területfelhasználás jelölhető ki a TSZT-ben.
 - 4) Az OTrT 8. § (2) bekezdés szerinti, az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrésztelkek vonatkozásában nincsenek ismeretünk a településre vonatkozóan, de érintettség esetén a változó térségi területen szintén kedvezőbb területfelhasználás jelölhető ki a TSZT-ben.
6. Az 1-5 pontban leírtak alapján **Monor összhangigazolásra vonatkozó kérelmét, annak jogosságáért támogatom.**

A nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyek figyelembevételének biztosításával, a földtani veszély megítélésével, földtani veszélyforrás meglétével, a felszínmozgásra utaló jelek vizsgálatával kapcsolatosan a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály a PE/N/298-2/2017. ügyiratszámú levelében az alábbiakat közölte:

„SZAKKÉRDÉSBEN ADOTT SZAKVÉLEMÉNY

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész a PE/AF/00075-2/2017 ügyiratszámú levelével szakkérdésben megkereste a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályát (a továbbiakban: Bányafelügyelet). A szakkérdés Monor településrendezési eszközeinek a megyei területrendezési tervvel való összhangjának megállapítására vonatkozik.

A Bányafelügyelet, mint bányászati és földtani hatáskörben területileg illetékes elsőfokú szakhatóság a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009 (IV. 8.) Kormányrendelet 2. mellékletének 7. pontja által biztosított jogkörében eljárva az alábbi véleményt adja: a tárgyban indított eljárásban bányafelügyeleti szakkérdésben a vizsgálat nem indokolt.

A tervezetben foglaltak nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Hivatalról szóló 267/2006. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülésével kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály a PE-06/KTF/3406-3/2017. ügyiratszámú levelében az alábbiakat közölte:

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepestesz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Pest Megyei Kormányhivatal

6. oldal

PE/AF/00075-12/2017

„A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály tárgyi ügyben küldött PE/AF/00075-2/2017 számú megkeresésére a vonatkozó szakági rendelet alapján a **Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya** (a továbbiakban: Járási Hivatal) a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdések tekintetében az alábbi szakvéleményt adja:

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglaltakra hivatkozva, a természetvédelmi és környezetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján

a Monor Város területrendezési hatósági eljárás, összhang igazolásához hozzájárulok.

A vizsgált szakkérdések:

A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése.

A módosítás egyedi jogszabály alapján kihirdetett országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján *ex lege* védett területet nem érint.

A módosítás az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érinti.

Az érintett terület az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének nem része.

Az összhang igazolására benyújtott dokumentáció táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható.

A Járási Hivatal környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességi területét a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet szabályozza.”

A termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-Biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály a 10.145/2017. ügyiratszámú levelében az alábbiakat közölte:

„Szakkérdés ügyében vélemény

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze (továbbiakban: Állami Főépítész) PE/AF/00075-2/2017. számú megkeresésére, Monor Város Önkormányzata (2200 Monor, Kossuth Lajos út 78-80, képviseli: Zsombok László polgármester) kérelme alapján indult Monor Város területét érintő területrendezési hatósági eljárás – összhang igazolása - ellen termőföldvédelmi szempontból

kifogást nem emelek.

Indokolás

Az Állami Főépítész PE/AF/00075-2/2017. számú megkeresésében a tárgyi eljárásában szakkérdésben

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoeptesiz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Pest Megyei Kormányhivatal

7. oldal

PE/AF/00075-12/2017

megkereséssel fordult a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztályához.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy Monor Város rendelkezésünkre álló, elfogadott Településrendezési Terve és a dokumentációban foglaltak között eltérés nem tapasztalható, így a BATrT-ben eszközölni kívánt változtatások ellen kifogást nem emelek.

Hatóságom hatáskörét a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 2. számú melléklete, illetékességét a földhivatalokról, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése, illetékességét a jogszabály 1. számú melléklet 14. pontja határozza meg."

A fentiek figyelembevételével, a vizsgált szakkérdések tekintetében megkeresett szervek véleménye, valamint a rendelkezésemre álló adatok birtokában, az ügyben eljáró közigazgatási hatóságként a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A térségi területfelhasználási engedély érvényességére, valamint annak meghosszabbítására vonatkozó előírást a R. 4. § (6) bekezdése alapján határoztam meg.

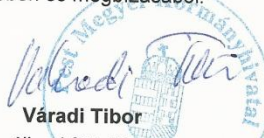
A határozattal szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109. § (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatásomat az 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról 330.§-a, 332.§-a és 338.§-a alapján adtam, az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése állapítja meg.

A Hivatal hatásköre és illetékessége a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 18.§ (2) bekezdésén, az R. 3.§ (3) bekezdésén, a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III.30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2017. március 7.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

névén és megbízásából:


Váradi Tibor
állami főépítész

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepeztesz@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

C. MELLÉKLET: A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ÁLLÁSFOGLALÁSA AZ OTRT ÉS A PMTRT ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSÁNAK PONTOSÍTÁSÁRÓL



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 2883/6/2016.

Ü.int.: Szabó Vera

Tárgy: Monor területén az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének módosítása

Hiv.sz.: -

Ronyecz Zsófia

Völgyzugoly Műhely Kft.

Tisztelt Ronyecz Zsófia!

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének tervezett módosításáról az alábbi állásfoglalást adjuk:

Az Ön által megküldött módosított lehatárolásokat Igazgatóságunk megvizsgálta. Az ökológiai folyosó övezetének módosításához természetvédelmi szakmai szempontból hozzájárulunk azzal a feltétellel, hogy a település Monorierdővel határos területeinél az ökológiai folyosó kijelölése továbbra is a közigazgatási határ vonaláig húzódik. Ennek indoka, hogy a Monorierdővel határos területeken kijelölt ökológiai folyosó területek összefüggő élőhelyeket alkotnak.

A településrendezési eljárás véleményezési dokumentációjának tartalmaznia kell az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTRT.) 12./A § (4) bekezdésében foglaltaknak való megfelelés számítással történő igazolását az ökológiai folyosó vonatkozásában.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének tervezett, telekhatárokhoz illeszkedő pontosításával egyetértünk.

Állásfoglalásunkat az OTRT. 12./A. § (1) bekezdése, valamint az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján adtuk meg.

Budapest, 2016. október 7.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett (ronyecz@vzm.hu)
Irattár

**D. MELLÉKLET: MAGGYÁRKERT TERÜLETÉRE KÉSZÍTETT SZAKVÉLEMÉNY ÉS
GEODÉZIA**

Fakataszter a Monor Város tulajdonában lévő 4465 hrsz. „Maggyárkert” ingatlanon álló fákról

Az ingatlanon a 20. század elején maggyártó/termelő üzem működött. Bezárása után az épületek eltűntek. Az elmúlt 15-20 évben több próbálkozás is történt a terület rehabilitálására, bevonására a város természetvédelmi, környezetvédelmi, oktatási vérkeringésébe, mindegyik sikertelenül.

A területen egy természetes, a talajvízből táplált kis tó van, amely jó vizes élőhely lehet. A tó környéke, nádas, sásos, ligetes-fás, és gyepek vegetációval rendelkezik. A szomszédok sok helyen szit/szemét lerakást is végeztek. Van ahol „csak” a zöldhulladék” (ágak, feleslegessé vált növényi részek) elhelyezése történt. A környékbeli gyerekek kedvelt játszótér. Sok madárfaj is él ezen a „zöld szigeten”. Tökés réce pár költ a tó parton, többféle cinege, harkályok (közép- vagy balkáni fakopáncs), füzikék. A Lágyszárú vegetáció jellemző faja a nád (*Phragmites communis*) a siskanád (*Calamagrostis epigeios*) különféle sásfajok (*Carex* sp.), valamint az angol perje (*Lolium perenne*), de találhatók kisebb számban csenkesz (Festuca sp.), valamint 15-20 fő fürtös gyöngyike (*Muscaria neglecta*) is a gyepek rész és a tópart között.

A terület több évtizedes ápolatlansága, a fákon is meglatáskozik.

A Murányi utcai oldalon lévő idős fehér fűzök veszélyeztetik az elektromos vezetéket, az utcán közlekedőket és az ingatlanon játszókat is. Ezeknek a fáknak az ápolását minél előbb el kell végezni a lenti táblázatban megfogalmazottak szerint. A terület rehabilitálásához elengedhetetlen a fászfűzűk kezelése, ami nem csak faápolás/kivágási beavatkozásokat jelent, hanem olyan fafajok ültetését is, amelyek az ilyen jellegű élőhelyeken előfordulhatnak, s mint egy arborétum segíthetné a monoriakat megismerni az őshonos fa és cserje fajainkat. Ilyenek: Vénic szil (*Ulmus laevis*), Mézgás éger (*Alnus glutinosa*) Magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), Madár cseresznye (*Cerasus avium*), Kosárkötő fűz (*Salix viminalis*), Kutya benge (*Frangula alnus*), Húsos som (*Cornus mas*), Veresgyűrűs som (*Cornus sanguinea*). Hasonlóan a fászfűzűkhöz, a lágyszárúakat is lehetne bővíteni elsősorban viszonylag tömegesen megjelenő hagymásokkal, illetve vízi növényekkel pl.: Tavaszi tözike (*Leucojum vernum*), Kétlevelű csillagvirág (*Scilla bifolia*) Medvehagyma (*Allium ursinum*), Vízitök (*Nuphar luteum*), stb.... A lágyszárúak esetében azonban ki kell kérni az illetékes természetvédelmi hatóság véleményét is. Esetleg el lehet gondolkozni a terület helyi védetté nyilvánításán is.

A megrendelt fakatasztert a következő oldalak tartalmazzák.

A felméréseket 2017. április 09-én végeztem, Trimbe Juno 3B PDA készülékkel, a fák vizsgálatát audiovizuálisan végeztem egy favizsgáló kalapács segítségével.

Balatonalnád, 2017. április 12.



SSz.	Gyökér	Gyökérmérek	Törzs	Koronaalap	Korona	D (cm)	D korona (m)	h(m)	X	Y	Fajta	Magas köris	Javított kezelés
1	1	1	1	2	1	4,2	1,2	14	678845,39	222763,27	Fraunus excelsa	Magas köris	vezeték miatt koronaszélesítés
2	1	1	1	1	1	32	10	16	678837,95	222766,30	Fraunus excelsa	Magas köris	vezeték miatt koronaszélesítés
3	1	1	1	1	1	30	10	15	678845,19	222760,09	Fraunus excelsa	Magas köris	vezeték miatt koronaszélesítés
4	1	1	2	1	1	30	7	14	678827,64	222766,71	Fraunus excelsa	Magas köris	száraágnyesítés, ifjítás
5	1	2	3	3	1	22	5	6	678828,47	222772,07	Acer negundo	Zöld júliár	Beteg, kivágni
6	3	3	3	1	1	24	5	15	678826,11	222775,12	Celtis occidentalis	Nyugati ostromfa	2 éven belül kivágni
7	3	3	4	3	4	34	5	14	678814,59	222776,83	Celtis occidentalis	Nyugati ostromfa	3 éven belül kivágni
8	3	4	4	0	1	44	7	16	678809,51	222781,55	Acer negundo	Zöld júliár	Beteg, kivágni
9	4	4	4	2	4	72	14	18	678806,45	222785,27	Salix alba	Fehér fűz	Sarjaskor, a vezeték miatt az át felőlileket kivágni, a körülötte lévő zöld juharokat szüntetni, az idősebbeket ifjítani
10	5	5	5	5	5	124	10	10	678800,37	222780,87	Salix alba	Fehér fűz	Kipusztult, borostyános. Fokozott baloldali veszély. Aromára kivágni.
11	1	4	4	4	5	84	7	14	678799,02	222790,01	Salix alba	Fehér fűz	száraágnyesítés, ifjítás
12	3	5	3	4	1	22	10	12	678795,94	222790,01	Salix alba	Fehér fűz	Sarjaskor, a vezeték miatt az át felőlileket kivágni, a körülötte lévő zöld juharokat szüntetni, az idősebbeket ifjítani
13	1	2	1	1	1	22	6	16	678791,57	222796,11	Salix alba	Fehér fűz	Egészséges
14	3	4	5	5	5	84	13	17	678780,4	222800,84	Salix alba	Fehér fűz	száraágnyesítés, ifjítás
15									678773,3	222811	Corylus maxima	Gyöves meggyoró	Egészséges
16	1	4	5	5	5	126	16	16	678764,48	222815,06	Salix * babylonica	Somori fűz	Baleszvesztéses, kivágni
17	2	3	3	3	4	70	8	16	678760,43	222804,57	Salix * babylonica	Spirál fűz	Baleszvesztéses, kivágni
18	1	2	2	2	1	54	16	16	678751,63	222795,43	Salix * babylonica	Somori fűz	száraágnyesítés, ifjítás
19	1	1	1	1	1	12	1	8	678755,51	222791,03	Salix alba	Fehér fűz	Egészséges
20	1	1	1	1	1	18	4	7	678776,68	222793,00	Salix alba	Fehér fűz	Egészséges
21	1	2	2	2	1	16	6	7	678781,1	222784,06	Salix alba	Fehér fűz	A fiatal zöld juharokat kivágni
22	1	2	1	3	1	30	7	16	678783,79	222792,73	Salix alba	Fehér fűz	A fiatal zöld juharokat kivágni
23	1	1	1	1	1	18	8	11	678785,48	222785,61	Salix alba	Fehér fűz	Egészséges
24	1	4	4	2	5	80	16	18	678801,39	222773,43	Salix alba	Fehér fűz	Törött korona, oltás, tö, ki
25	1	4	5	4	5	32	7	12	678800,71	222764,96	Acer negundo	Zöld júliár	Olvas, tö, ki
26	3	2	5	4	3	30	6	10	678806,81	222762,93	Acer negundo	Zöld júliár	Gomba termőtest, ki
27	3	3	5	4	5	22	4	12	678810,19	222761,92	Acer negundo	Zöld júliár	Korhadt törzs, ki
28	3	5	3	4	4	44	9	16	678814,25	222757,86	Acer negundo	Zöld júliár	Iker törzs, beteges, a szomszédai miatt ki
29	1	2	4	3	2	24	6	14	678814,25	222757,86	Acer negundo	Zöld júliár	A szomszéd fa elnyomja a két kivágni
30	2	4	4	4	5	32	6	10	678822,04	222759,55	Acer negundo	Zöld júliár	Korhadt törzs, ki
31	1	2	1	2	2	36	8	14	678824,75	222763,95	Acer negundo	Zöld júliár	száraágnyesítés, ifjítás
32	4	4	3	2	2	32	14	15	678829,49	222761,92	Acer negundo	Zöld júliár	A szomszédos magasköris felől törzset kivágni
34	3	2	4	3	3	44	10	16	678827,04	222759,55	Acer negundo	Zöld júliár	A 35. számú érintkezés ki
34	2	3	5	4	5	14	4	5	678834,22	222758,19	Prunus sp.	Gyümölcsfa	Rörös, ki
35	1	1	3	3	1	28	8	13	678839,3	222753,46	Rodonia pseudocatalpa	Alac	egyetlen összes alac ki
36	2	3	4	3	3	52	12	15	678836,1	222751,09	Acer negundo	Zöld júliár	Törzsnyesés
37	3	4	4	4	2	59	14	16	678830,16	222745,33	Acer negundo	Zöld júliár	Kerítés, épületet veszélyeztet, ki
38	1	1	2	1	1	22	7	11	678827,79	222743,64	NYO	Nyugati ostromfa	Egészséges
39	4	5	4	3	5	56	12	16	678809,61	222754,33	Salix alba	Fehér fűz	Törött korona, oltás, tö, ki
40	2	4	3	4	4	16	7	13	678810,28	222751,96	Acer negundo	Fehér fűz	Korhadt törzs, ki
41	3	4	4	4	4	34	8	12	678807,48	222756,5	Acer negundo	Zöld júliár	Korhadt törzs, ki
42	3	2	1	2	4	24,22, eszmézés	7	14	678804,53	222753,15	Acer negundo	Zöld júliár	talajfelet, gacsontos, szűk mellékter
43	4	3	3	4	4	34b,18	5	14	678777,79	222754,33	Salix alba	Fehér fűz	A megmunkálással faapról szűkebbes. Vagy nagyon erős vízszelvény 2m magasságig. Az elágazásnál a törzsrészeket egymáshoz kell kötni.
44	2	2	4	4	4	20,16	5	14	678769,5	222750,95	populus * euramerican 'saratina'	Késeli nyár	Korhadt törzs, ki
45	3	2	3	2	3	22	6	8	678781,68	222745,02	Acer negundo	Zöld júliár	A nádas felé dől, de nagyon beteg, ki
46	3	2	3	4	4	32	5	13	678783,54	222746,23	Acer negundo	Zöld júliár	Oltás, tö, ki

47	3	3	2	3	4	4	3	26,24	8	14	678776,82	222747,73	Acer negundo	Zöld juhar	szőzagnyesás, ifjítás
48	3	3	3	1	4	4	2	18	4	6	678781,34	222749,76	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
49	2	2	2	2	4	3	3	30	5	9	678782,7	222752,3	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
50	1	1	1	1	1	1	1	24	0	6	678802,33	222751,29	Acer negundo	Zöld juhar	Kidőlt cseréni
51	3	4	2	1	1	2	2	34	4	8	678809,1	222749,26	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
52	4	2	1	1	2	2	1	20	6	7	678816,83	222739,37	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
53	3	3	3	2	2	4	4	16,32,34	10	12	678808,76	222733,52	Acer negundo	Zöld juhar	A szárazot törzset eltávolítani, a többi 5 éven belül
54	4	3	3	2	2	4	4	36,3	10	15	678802,67	222735,21	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
55	4	3	3	3	3	4	4	38	8	12	678796,24	222736,56	Acer negundo	Zöld juhar	Comba termőtest, ki
56	4	3	3	3	3	3	3	36	10	8	678804,19	222725,73	Juglans regia	Kerti dió	Az aló ágakat lenyesni
57	4	4	4	4	4	4	4	12,12	6	5	678796,58	222728,1	Juglans regia	Kerti dió	3-as törzs egy törzset kialakítani
58	4	5	3	3	3	3	5	20,16	9	9	678791,16	222721,5	Juglans regia	Kerti dió	Ilker, az elágazásnál reped. Vagy kötni kell a további szérepedés miatt, vagy 1 törzset kialakítani.
59	4	4	4	5	5	5	5	20	12	10	678788,45	222720,15	Juglans regia	Kerti dió	Egészséges
60	3	2	4	4	4	4	4	64	18	24	678785,91	222717,95	Populus * euramericana 'Marilandica'	Koralmár	Sérült gyökfő, korhadás, épületraveszélyes, ki
61	4	4	4	3	4	4	5	14	5	7	678764,53	222706,81	Salix caprea	Kecskes fűz	Egészséges
62								06.ápr			678725,99	222687,92	Acer negundo	Zöld juhar	Beteg tulldozár csoport, ki
63	3	2	3	1	1	2	2	38	6	7	678720,38	222682,34	Salix matsudana ssp. Tortuosa	Spirál fűz	Sok seb, akorona túl volt ápolva, ki
64	2	3	1	1	1	1	1	64	4	5	678701	222693,6	Salix alba	Fehér fűz	Korhadt törzs, ki
65	2	3	1	1	1	1	1	66	6	16	678698,64	222689,87	Salix alba	Fehér fűz	Extrémül dől, a gyökfő megemelkedett, mályodú, koronakinyitás vagy ki
66	2	2	1	1	2	3	3	62	10	17	678701	222685,47	Salix alba	Fehér fűz	Korhadt törzs, ki
67	3	2	1	1	2	1	1	66,72	14,1		678703,88	222682,09	Salix alba	Fehér fűz	Korhadt törzs, ki
68	2	2	1	1	1	1	1	62	12	16	678675,87	222681,09	Salix alba	Fehér fűz	Ki, a meissebbi lévő sarjaktól 2 db-t meghagyni
69	4	70 2,71 3	3	70 2,71 4	4	4	4	22	4	14	678663,04	222657,64	Robinia pseudoacacia	Alác	Sok sérülés, csúnya, ki
100	2	1	4	3	2	2	2	56	8	13	678693,29	222669,72	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
70	4	3	3	4	4	4	4	18	8	8	678671,03	222706,54	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
71	3	4	4	4	4	4	4	26,22	4	8	678690,65	222710,1	Prunus sp.	Sz LVA	Az aló ágakat lenyesni
72	4	4	4	3	3	4	4	10	5	8	678692,37	222709,89	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
73	3	3	3	4	3	3	3	12	7	6	678690,33	222714,8	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
74	4	4	4	4	4	4	4	16-18	4	11	678688,98	222718,86	Acer negundo	Zöld juhar	Korhadt törzs, ki
75	4	4	4	4	4	4	4	24	6	11	678690,67	222721,4	Salix matsudana ssp. Tortuosa	Spirál fűz	Egészséges
76	3	3	2	4	4	4	4	36	8	13	678694,23	222725,29	Salix matsudana ssp. Tortuosa	Spirál fűz	Korhadt törzs, ki
77	4	2	3	3	4	4	3	24	10	13	678698,46	222731,39	Salix matsudana ssp. Tortuosa	Spirál fűz	5 éven belül ki
78															
79															
80	1	2	3	3	3	2	2	14,32,26,24,30			678703,7	222750	Robinia pseudoacacia	Alác	5 db sarj, kerteshez túl közel, a közeli sarjakat ki
81															
82															
83											678704,38	222753,39			
84	1	2	3	3	3	2	2	16	22		678708,61	222760,16	Robinia pseudoacacia	Alác	3 db, a sarjakat megirtítani
85	1	1	1	1	2	1	1	16	3	6	678712,67	222760,16	Robinia pseudoacacia	Alác	Sérült, csúnya a mellette lévő fiatalal együtt ki
86	3	2	2	2	2	2	2	18	5	7	678712,35	222764	Robinia pseudoacacia	Alác	Sérült gyökfő, korhadás, belesetveszélyes, ki
87	4	2	2	3	3	3	3	34-32	12	16	678714,05	222768,57	Robinia pseudoacacia	Alác	Korhadt törzs és törzs 90-91 ki
88	3	2	4	3	2	2	2	36	8	14	678715,91	222771,78	Robinia pseudoacacia	Alác	A szomszéd udvarra veszélyes, ki

Seres Attila földmérő

2200 Monor Nemzetőr u. 48.

Munkaszám: 06-05/2017.
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2-033/2017.

Monor

belterület

--- Község, város

FELMÉRÉSI VÁZRAJZ

a 4465 helyrajzi számú (MAGGYÁRKERT) földrészletről



E. MELLÉKLET: A SZŐLŐ TERMŐHELY KATASZTERBŐL KIVONÁSRA TERVEZETT TERÜLETEK HELYRAJZI SZÁMAI

Területegység	HRSZ	TSZT-ben javasolt területfelhasználás	Kivonás indoklása
14/II/1./289	10958/4; 10959/4; 10960/5; 10961/2; 10962/2; 10963/2; 10964/2; 10965/2; 10967; 10968; 10969; (10966/8); 10970/5; 10970/6; 10966/7; 10970/3; 10970/2; 10970/1; 10966/9; 10966/2; 10966/3; 10957; 10956/2; 10951; 10953/2; 10952/1; 10950/2; 10950/1; 10948; 10947; 10971/1; 10971/2; 10949; 10971/3; 10971/4	kertvárosias lakóterület	A területen jellemzően hétvégi házak, beépítetlen telkek, illetve lakóépületek állnak, szőlőművelés a területen nem jellemző. A terület kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolandó.
14/II/1./290	8039; 7993; 7994; 7995; 7996; 7997; 10976/5; 10976/4; 10976/6; 7521/1; 7521/2; 7521/3; 10983/3; 10985; 10986; 8006; 10987/2; 10945/1; 10945/2; 10944/2; 10943/1; 10942; 10940; 10941/4; 10937/2; 10938; 10939; 10941/3; 7527; 7525; 8047; 10901/3; 10905/2; 8048; 8049; 8050; 10701/2; (10971/5); (12752); (7992); (7521/4); (12753)	kertvárosias lakóterület	A terület részben beépült kertvárosias lakóterület, melyen zömében lakóépületek, illetve hétvégházak találhatóak, a területen szőlőművelés nem jellemző.
16/II/1./261	13910; 13909; 13911; 13661/2; 13660/1; 13661/1; 13660/2; 13659; 11104/1; 11104/2; 11103; 11102/2; 11102/1; 11101	kertvárosias lakóterület	A terület részben beépült kertvárosias lakóterület, melyen zömében lakóépületek, illetve hétvégházak találhatóak, a területen szőlőművelés nem jellemző.
16/II/1./261	11106; 11108; 11109; 11110/7; 11110/6; 11110/5; 11111; 11112/2; 11116; 11117; 11115; 11118; 1119; 11122; 11123; 11124/1; 11124/3; 11125/1; 11126; 11127; 11129; 11130; 11131/1; 11022/3; 11026/1; 11023; 11128; 13913; 11034/1; 11034/3; 11029; 11028; 11021/2; 11020; 11019; 11018; 11034/4; 11033; 11032; 11027; 11026/2; 11025; 11024; 11036; 11035; 11033; 11032; 11031; 11030; 11021/1; 11022/4; 11022/5; 11022/6; 11022/3; 11026/1; 11023; (11034/2); (12756); (12755); (13908); (12754)	falusias lakóterület	A temető és a Strázsahegy között elhelyezkedő területen mára szőlőművelés nem jellemző, a terület többnyire lakóépületekkel épült be. A terület - a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően - falusias lakóterület területfelhasználásba sorolandó.

17/II/1./268	11611/1; 11612/3; 11612/4; 11611/2; 11612/2; 11631/1; 11631/2; 11649; 11632/7; 11632/6; 11647/1; 11650; 11632/1; 11635; 11634/2; 11647/8; 11647/9; 11651; 11652/2; 11652/5; 11652/4; 11647/2; 11660; 11659; 11658/1; 11658/3; 1658/5; 11658/6; 11663; 11662; 11667; 11666/3; 11666/1; 11666/2; 11675; 11673; 11672/1; 11671; 11672/2; 11674; 11661; 11668; 11669/5; 11669/6; 11634/4; 11609; 11608; 11607; 11606; 11604; 11603; 11602; 11601; 11613; 11614; 11615; 11616; 11617; 11618; 11619; 11620; 11621; 11622; 11623; 11624; 11625; 11626; 11627; 11628; 11629; 11630; (12775); (12776); (12774); 11669/2; 11669/7; 11669/8; 11669/4; 11695; 11696/2; 11702/4; 11697/1; 11697/2; 11697/3; 11698; 11699; 11700; 11701; 11702/4; 11696/1; 11702/3; 11702/2; 11693; 11692; 11682; 11677/6; 11676/4; 11682/5; 11664; (11652/1); 11646/3; 11647/3; 11654/1; 11654/2; 11655/4; 11655/7; 11655/8; 11657; 11654/8; 11654/6; 11653/4; 11653/1; 11654/6; (11654/7); 11655/6; 11655/9; 11655/10; 11654/7; 11665/3; 11665/4; 11665/5; 11665/6; 11665/8; 11665/9; 11676/2; 11677/2; 11677/7; 11677/4; 11677/5; 11676/3; 11676/1; 11681/2; 11681/1; 11682/1; 11682/4; 11682/3; 11682/2; 8035; 8036; 8034; 11684/1; 11684/4; 11684/3; 11685/2; 11685/1; 116856; 11687;	kertvárosias lakóterület	A terület részben beépült kertvárosias lakóterület, melyen zömében lakóépületek, illetve hétvégi házak találhatók, a területen szőlőművelés nem jellemző.
17/II/1./268	089/3	zöldterület - közpark	A terület rendezvénytérként, közösségi zöldfelületként funkcionál, szőlőművelés a területen nincs jelen.
17/II/1./268	089/10; 089/9; 089/8; 089/12; 089/11	általános mezőgazdasági terület	A terület szántóföldi mezőgazdasági művelés alatt áll, a lakóterületek és a gazdasági területek között szőlőművelés megjelenése nem életszerű.
17/II/1./268	089/6; 089/5; 87	kereskedelmi szolgáltató terület	A gazdasági területek szomszédságában elhelyezkedő terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, szőlőművelés megtelepedése a területen nem várható. A terület - a szomszédos területekhez illeszkedve - kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba sorolandó.
18/II/1./268	085/2; 085/1; 082/23; 082/5; 082/25; 082/10; 082/24; 082/26; 084/6; 084/5; 084/4; 084/2; 083/7; 083/3; 083/5; 082/20; 082/19	kereskedelmi szolgáltató terület	A területen gazdasági telephelyek üzemelnek, szőlőművelés a területen nem folyik.

18/II/1./268	094/21; 094/20; 094/19; 094/18; 094/17; 094/16; 094/15; (094/2); 094/14; 094/13; 094/12; 094/11; 094/10; 094/9; 094/8; 094/7; 094/6; 094/4; 094/1; (12782); (12789)	kereskedelmi szolgáltató terület	A terület szántóföldi mezőgazdasági művelés alatt áll, szőlőművelés megtelepedése nem várható. A terület kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba sorolandó.
5/II/1./268	092/8; 092/7; 092/6; 092/16; 092/4; 092/14; 092/15; 092/2; 092/10; 092/1; 092/12; 076/7; 076/8; 076/9; 076/5; 076/6; (091)	kereskedelmi szolgáltató terület	A terület korábbi - rekultivált - szemétkerakó területe, melyen szőlőművelés megtelepedése nem várható. A terület kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba sorolandó.
3/II/1./275	0100/8; 0100/9; 0100/7; 0100/16; 0100/4; 0100/14; 0100/10; 0100/15; (0101); 0100/13; 0100/12	ipari terület	A területen ipari tevékenység folyik, szőlőművelés nem folyik, s nem is várható.
3/II/1./275	098/2	közműterület	A területen gázfogadó állomás található, szőlőművelésre a terület nem alkalmas.
3/II/1./275	098/365; 098/366; 098/367; 098/368; 098/24; 098/26; 098/25; 098/27; 098/28; 098/29; (098/362); 098/37; 098/402; 098/401	ipari terület	A jelenleg szántóföldi művelés alatt álló terület - a tervezett M4 gyorsforgalmi út közelsége miatt - potenciális fejlesztési terület, mely ipari terület területfelhasználásba sorolandó.
4/II/1./295	096/157; 096/158; 096/159; 096/160; 096/161; 096/40; 096/41; 096/42; 096/43; 096/44; 096/46; 096/47; 96/48; 096/49; 096/50; 096/51; 096/52; 096/53; 096/54; 096/8	kereskedelmi szolgáltató terület	A jelenleg szántóföldi művelés alatt álló terület - a tervezett M4 gyorsforgalmi út közelsége miatt - potenciális fejlesztési terület, mely kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba sorolandó.

A zárójeles helyrajzi számok a kivonni kívánt telkek megközelítését szolgáló közterületeket jelölik.