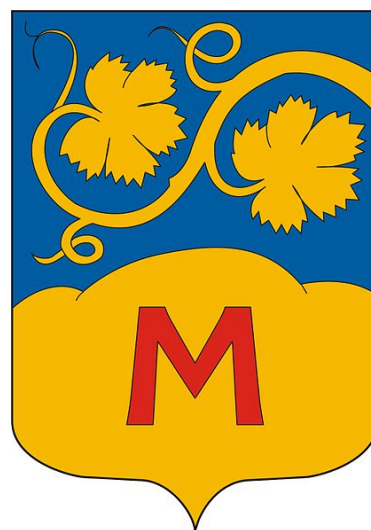


A.D.U. Építész Iroda Kft



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

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Budapest, 2015. július

MONOR VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Készítette Monor Város Önkormányzatának megbízásából

A.D.U. Építész Iroda Kft

Tervezők:

Településtervezés, építészet:

Felelős tervező: dr Gajdos István okl. építészmérnök

TT/1 É 01-0072

A.D.U. Építész Iroda Kft



Tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelületrendezés

Vincze Attila településrendezési zöldfelületi és
tájrendezési vezető tervező

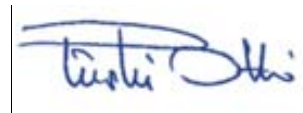
TK/1 01-5089



Közlekedéstervezés:

Püski Ottó okl. közl. építőmérnök

TRk-T 01-2745



Budapest, 2015.július

MONOR VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK, HATÁLYOS TERVEK
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK

1. Vízbázis belső védőterületeinek és védőidomainak átvezetése a település rendezési tervén
2. A Temesvári út és vasút közötti területek szabályozásának felülvizsgálata
3. Kossuth L. út-József Attila u.-Batthyány I. u.-Alkotmány u. által határolt terület
4. Katolikus temető bővítése

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2015. (.....) KT. HATÁROZATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
(1. SZ. MELLÉKLET)

MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2015. (.....) RENDELETE
A TELEPÜLÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV
6. ÉS 8, 9, 10, 11, 12. SZELVÉNY M= 1:2 000
(1. SZ. MELLÉKLET)

2015. július



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



ELŐZMÉNYEK, HATÁLYOS TERVEK

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

A hatályos tervek a következő határozattal és rendelettel lettek jóváhagyva:

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

és

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

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

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

TERVEZETT VÁLTOZÁSOK

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

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

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

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

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

2. A Temesvári út és vasút közötti területek szabályozásának felülvizsgálata

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

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

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

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

4. Katolikus temető bővítése

Az önálló telken elhelyezkedő ravatalozó telkének egyesítése a temetővel.

1. VÍZBÁZIS BELSŐ VÉDŐTERÜLETEINEK ÉS VÉDŐIDOMAINAK ÁT-VEZETÉSE A TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERVÉN

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

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

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

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

Ábrázolásra kerültek:

Településszerkezeti terv m=1:15 000

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

A térképlapokon a jelölés a láthatóság (megtalálhatóság) miatt van túlzott vastagsággal és nagy betűkkel ábrázolva. A végleges terven a léptékhez alkalmazkodó jelöléssel lesz feltüntetve.

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

A város területfelhasználását a vízbázisvédelmi övezetek kijelölése nem változtatja meg.

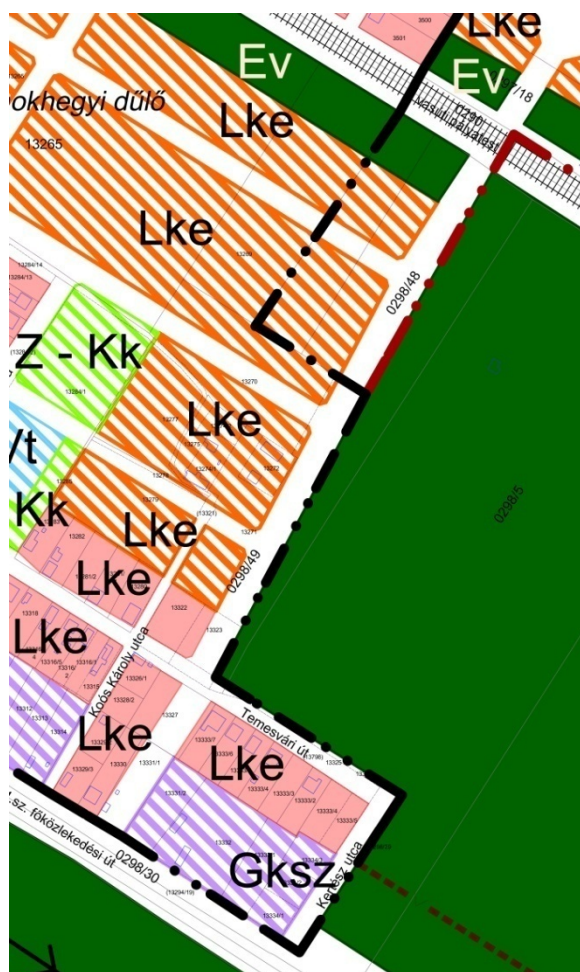
2. A TEMESVÁRI ÚT ÉS VASÚT KÖZÖTTI TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA

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

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

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

Hatályos szerkezeti



és szabályozási terv részlete



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

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

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

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

A változtatáshoz módosítani kell a településszerkezeti és szabályozási tervet egyaránt.

A jelenleg hatályos övezeti előírások a területen a következők:

A „Lke -2” jelű építési övezet

32. §

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

A „Lke -3” jelű építési övezet

33. §

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

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

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

A településszerkezet változása



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

Lakóterület növekménye: hrsz 13327 telek egy része ➔ 1 352 m²,

valamint a szabályozás csökkentéséből származó ➔ 2 563 m²

Összesen: ➔ 3 915 m²

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



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

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

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

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



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

A válság következtében ugyan megtorpant az átalakulás, de látható módon kiteljesíti az elvárásokat, a zárt sorú, kisvárosi beépítés, megjelenés válik jellemzővé a főút vonal mellett.

Kossuth L. út melletti beépítés

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

Kossuth és József Attila sarok beépítése



RÉSZLETES VIZSGÁLATOK

ALAPTÉRKÉP

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

A vizsgálat eredményét ábrázoltuk a reambulált alaptérképen.

REAMBULÁLT ALAPTÉRKÉP

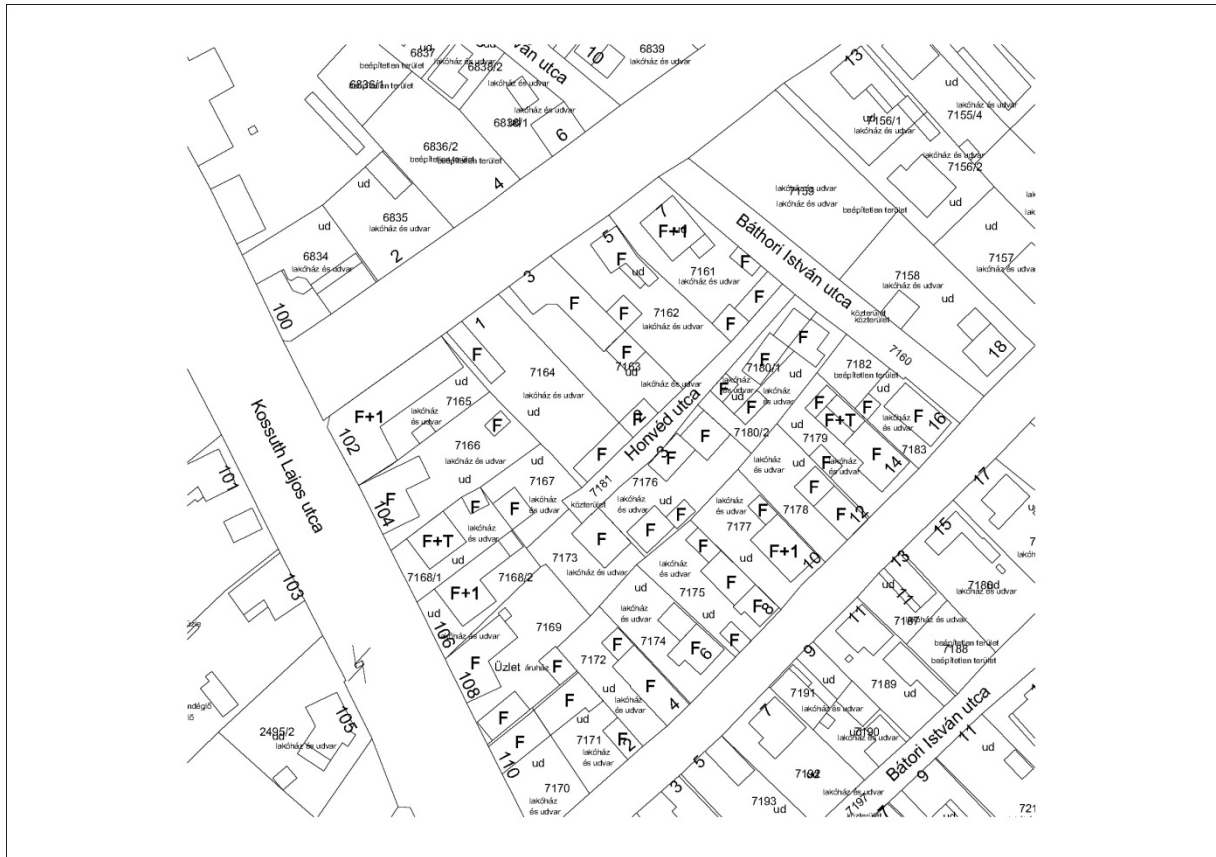


A Kossuth Lajos út tömb felőli oldala

A BEÉPÍTÉS SZINTSZÁMA

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

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



József Attila utca beépítése a tömb felőli oldalon

A BEÉPÍTÉS TETŐFORMÁI

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

Az új beépítés igazodva a környezethez szintén magastetővel készült.



Az új beépítés képe



Régi beépítés az Alkotmány utcában

FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

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

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



Kossuth Lajos út



József Attila utca

A BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE

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

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

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



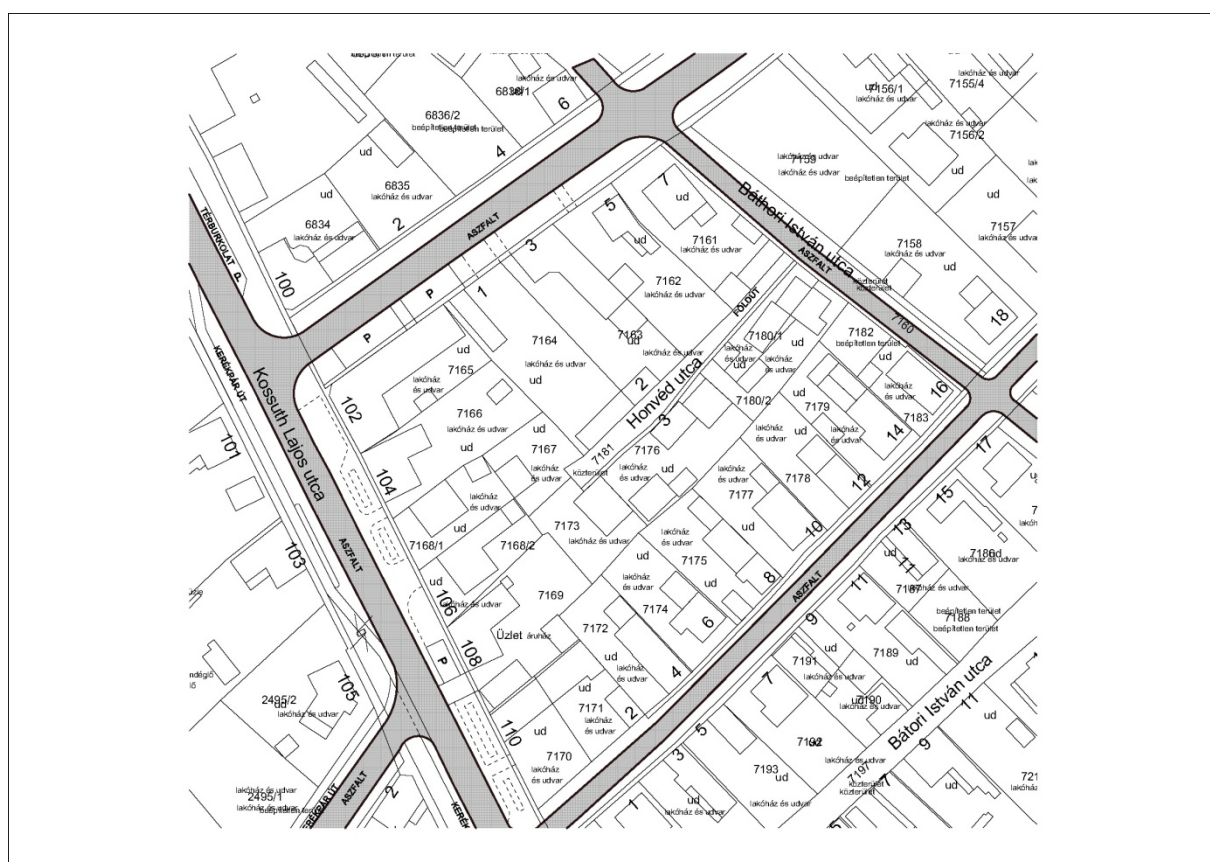
(A számítások a reambulált alaptérképen mért adatokkal lettek kidolgozva! Tájékoztató jellegűek.)

KÖZTERÜLET VIZSGÁLATA

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

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

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



Útburkolatok:

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

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

A járdák minden utcában legalább egy oldalon kiépítettek



Alkotmány utca



Batthyany utca



Honvéd köz

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

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

Régészeti örökség.

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

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

A régészeti lelőhelyek részletes ismertetése és hatásvizsgálata

1) Monor, Honvéd u. 3.

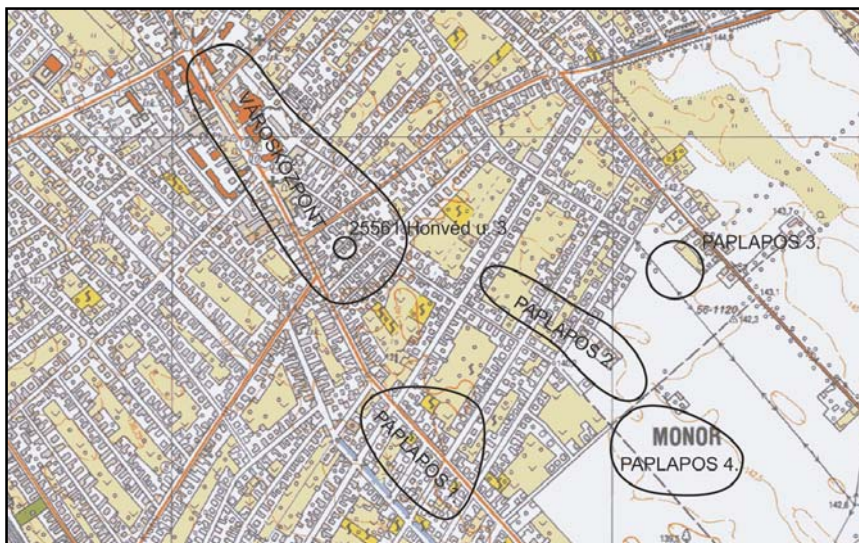
KÖH azonosító: **25561**

Hrsz: **7176**

Jelenlegi állapot: Beépített ingatlan. Településközponti vegyes terület.

Tervezett beavatkozás: Nincs tervezett változtatás.

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





Építészeti örökség

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

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

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

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

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

Javasolt beépítés



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

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

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

A jelenlegi lakásállomány: 26-28 db a tömbben.

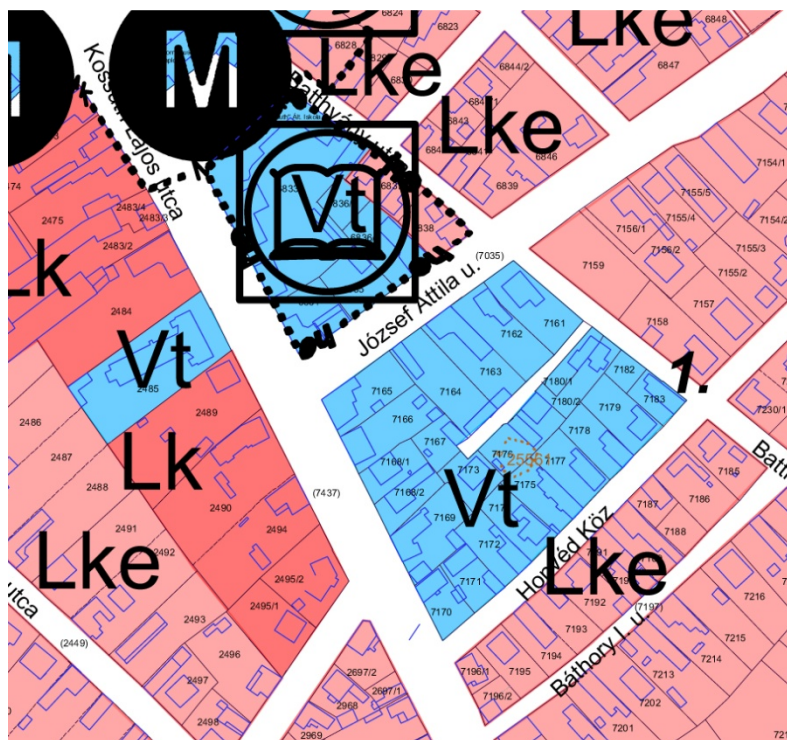
Tervezett állapot szerint építhető állomány

Az építhető lakások száma: 100-110 db

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

Jelenlegi településszerkezet és szabályozás

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



A jelenlegi szabályozás a HÉSZ szerint a következő:

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

47.§

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

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

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

Tervezett övezeti előírások:

A legkisebb kialakítható telekméret: 500 m²

Beépítési módja: zárt sorú

A tervezett beépítettség változatlanul 50%.

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

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

Közművesítettség mértéke: teljesen közművesített

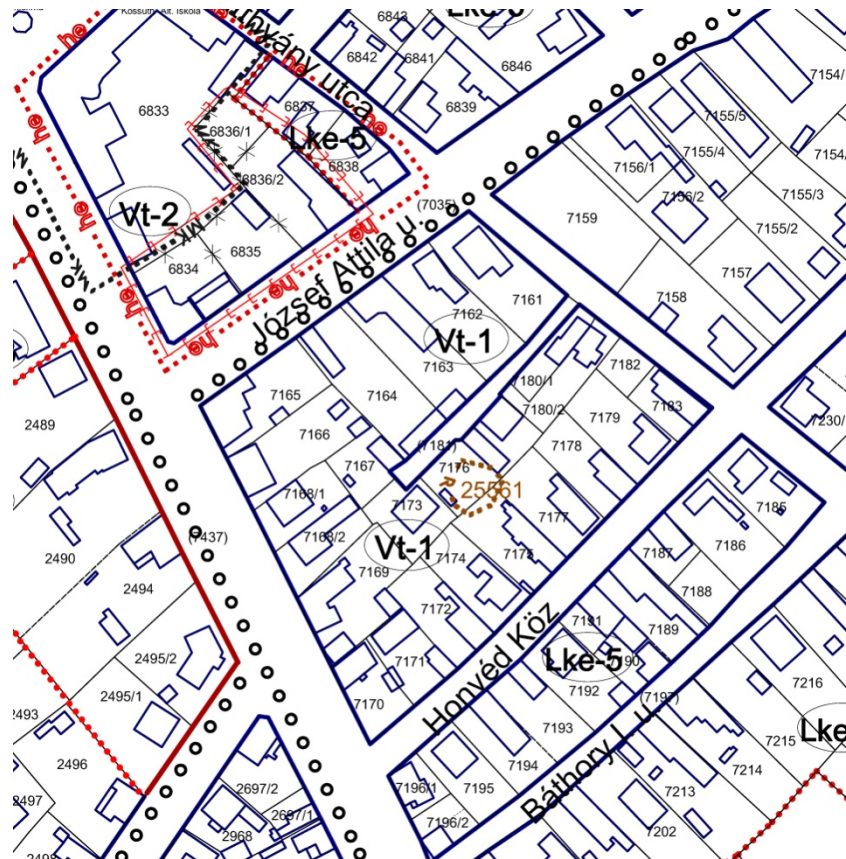
Minimális zöldfelület: 20%

Az övezetben elhelyezhető: a lakó rendeltetésen kívül

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

A szabályozási tervet módosítani a tömb területén nem szükséges.

A hatályos szabályozási terv részlete

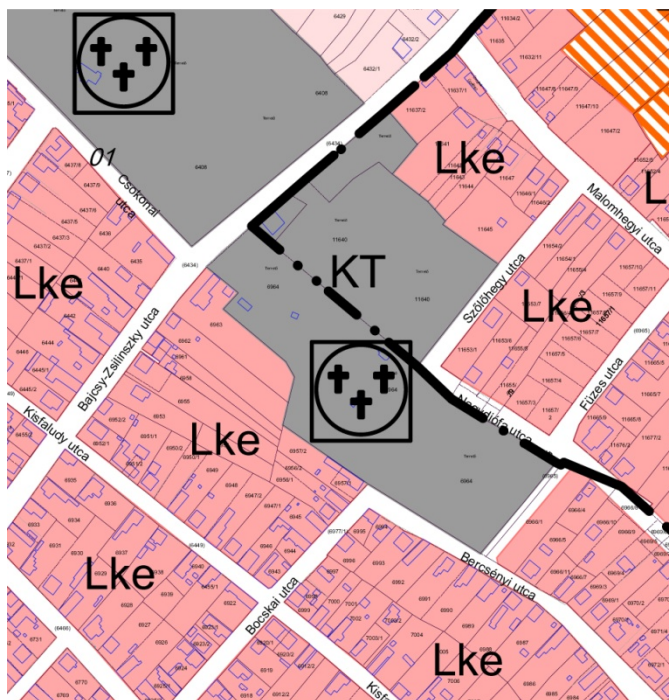


4. KATOLIKUS TEMETŐ BŐVÍTÉSE

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

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

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

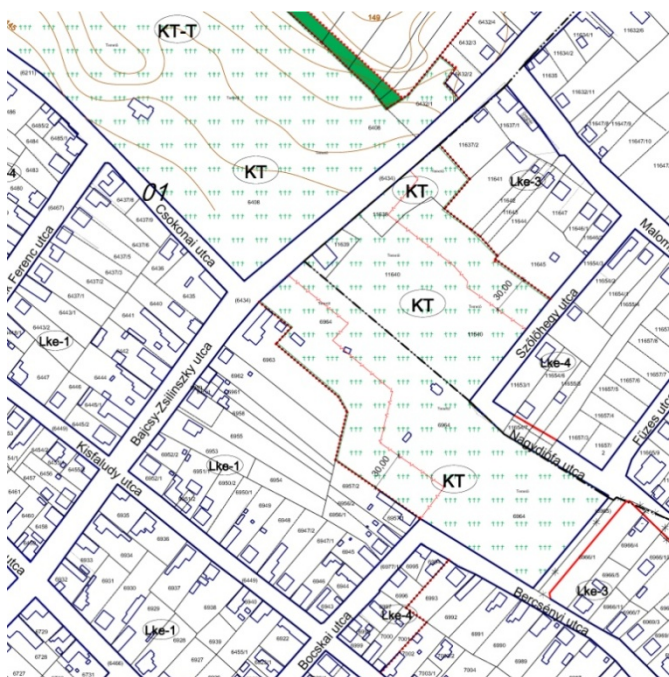


Jelenleg érvényes településszerkezeti terv részlete.

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

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

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



A jelenleg érvényes szabályozás részlete (6. szelvény)

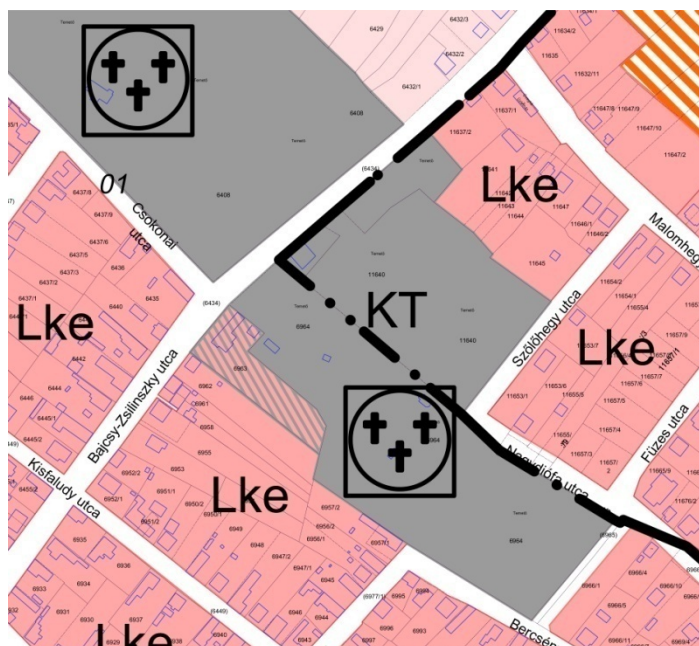
A módosítást át kell vezetni a szabályozási terven is.

A településszerkezeti terv módosítása

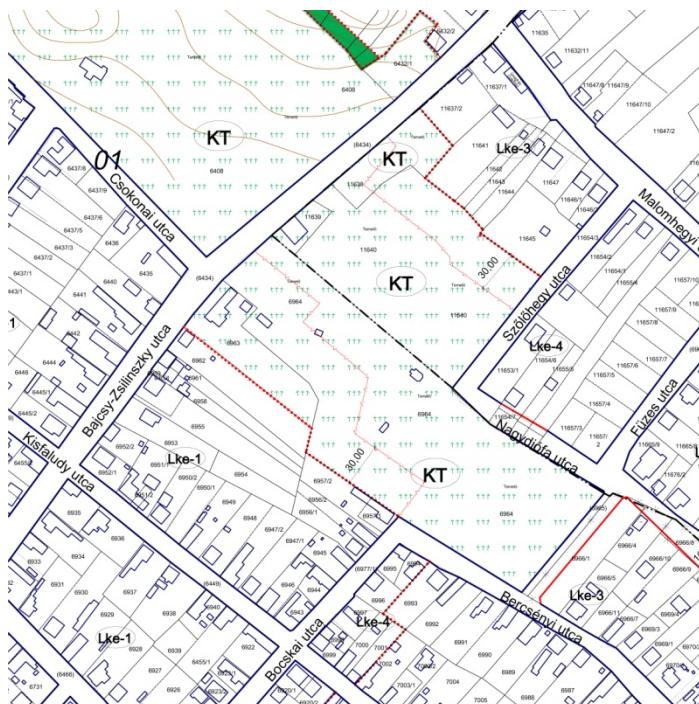
A temető „Különleges temető terület” besorolásban van, így a kertvárosias területből a 3161 m² területtel bővül a különleges terület.

A helyi építési szabályzat, vonatkozó részei nem módosulnak.

Módosított településszerkezeti tervi részlet



Módosított szabályozási terv részlet (6. szelvény)



HATÁROZAT - TERVEZET

Monor Város Képviselő-testületének

...../2015. (.....) sz. határozata

a/2012. (.....) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének módosításáról és Leírásáról

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

A Képviselő-testület

1. Monor Város/2012.(.....) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az 1. számú melléklet szerint módosítja és az alábbi területfelhasználás változásokat fogadja el;

(rajz: Településszerkezeti Terv módosítás – 1. sz. melléklet)

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

- kertvárosias lakóterületbe sorolja át a hrsz 13 327 hrsz telek 1 352 m² és a hrsz 13 323, valamint a hrsz 0298/48 telek összesen 2 563 m² területét.

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja át hrsz 13 331 telek 1 695 m² területét. (2. sz. változás)

1.2. A katolikus temető bővítésére a ravatalozó telkét 6963 hrsz 3 161 m² kertvárosias lakóterületből „különleges temető” területbe sorolja át és csatolja a 6964 hrsz temetőhöz. (4. sz. változás)

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

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

Monor, 2015.

polgármester

jegyző

RENDELET TERVEZET

Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2015.(.....) rendelete

a

többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt,

11/2004. (IV. 27.) rendelet,

a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Monor Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet az 1. mellékletét képező M=1:2000 méretarányú Belterület Szabályozási Terv 6. sz, 8. sz, 9. sz, 10. sz, 11. sz, 12. sz szelvény tervlappal együtt érvényes.

2.§

- (1) Monor Város Önkormányzata többször módosított Helyi Építési Szabályzatáról szóló, 11/2004.(IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 47.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

3.§

A Rendelet 2. mellékletének Belterület Szabályozási Terv 6. sz, 8. sz, 9. sz, 10. sz, 11. sz, 12. sz szelvénye helyébe jelen rendelet 1. mellékletét képező 6. sz, 8. sz, 9. sz, 10. sz, 11. sz, 12. sz szelvény lép.

4.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet 1. sz mellékletét képezik a Belterület Szabályozási Terv módosított, M=1:2000 léptékű, 6. sz, 8. sz, 9. sz, 10. sz, 11. sz, 12. sz szelvényei.
- (2) Ez a rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba. Elfogadását és kihirdetését követő 10 munkanapon belül a jegyző gondoskodik a rendelet közzétételéről a település elektronikus oldalán.

Monor, 2015.

Dr Zsombok László
polgármester

Dr Urbán Hajnalka
jegyző