

Monor Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
23/2000. (XI. 30.) számú rendelete

Monor piactér

(Kossuth Lajos utca – Forrás utca – 6761 hrsz és 6781 hrsz telek (tervezett közterület) határa –
Bocskai utca által határolt terület)

Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Monor Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8.§.(1), illetve 63/C.§. (2) bekezdésének felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv-ben megfogalmazott keretek között az alábbi rendeletet alkotja:

Általános előírások

A rendelet hatálya

1.§.

- 1.) A jelen rendelet hatálya a Monor, Kossuth Lajos utca – Forrás utca – 8761 hrsz és 6781 hrsz telek (tervezett közterület) határa – Bocskai utca által határolt területre terjed ki.
- 2.) Az 1.) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a hatályban lévő országos rendeleteknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos rendelkezéseknek és szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és szabályozási tervnek megfelelően szabad.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- 1.) A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a szabályozási vonalat,
 - a kialakítható legkisebb telekméreteket,
 - a kötelezőnek jelölt építési vonalat,
 - az építési hely határát,
 - az építési övezetek paramétereit,
 - a közterületek kialakítására és használatára,
 - a telepíthető fasorokra,vonatkozó előírásokat.
- 2.) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az 1.) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért ezek megváltoztathatók a terven belül.

Tömb- és telekalakítás

3.§.

- 1.) A terv területén a telekalakítást a településszerkezeti tervnek megfelelően kell elvégezni.
- 2.) Telekegyesítést kell végrehajtani, a 6757 és 6758, valamint 6759 hrsz-ú telkeket össze kell vonni a piac építésének megkezdése előtt.
- 3.) Az egyes építési egységek elhelyezéséhez, megépítéséhez szükséges telekrészeket albetétként kell a telekkönyvbe bejegyeztetni.

A terv területének felhasználása

4.§.

- 1.) A szabályozási terv területe teljes egészében beépítésre szánt terület.
- 2.) A beépítésre szán terület: "településközpont vegyes terület".

Övezetek

5.§.

- 1.) A terv területe a terület-felhasználásnak megfelelően az alábbi helyi övezetekre tagolódik: TV-1 és TV-2. településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportintézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkciókra.

A beépítésre vonatkozó általános előírások

6.§.

- 1.) Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott telken szabad. Közműpótló berendezés még ideiglenesen sem fogadható el, nem létesíthető.
- 2.) Szint alatti építmény, illetve a pinceszint területét az országos rendeletnek megfelelően a szintterületbe be kell számítani, max. pinceszint létesíthető, aminek nagysága nem haladhatja meg a telek területének 50%-át.
- 3.) Az épületeken csak a funkciónak megfelelő cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak.

Az övezetekre vonatkozó részletes beépítési előírások

TV-1 településközpont vegyes terület

7.§.

- 1.) A területen a városi célokat szolgáló központi funkciót hordozó épületek helyezhetők el.
- 2.) A területen elhelyezhetők:
 - lakóépületek,
 - igazgatási épületek,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.
- 3.) A területen a beépítettség maximum 80% lehet, kivéve a már megvalósult épületek esetében, amelyeknél fennmaradásuk ideje alatt a jelenlegi beépítettség maradhat.
- 4.) Az építmények magassága maximum 15,0 m lehet, legkisebb magassága pedig 10,0 m - kivéve az autóbusz pályaudvar meglévő épületét.
- 5.) A zöldfelület legkisebb mérete a be nem épített terület minimum 50%-a.

TV-2 településközpont vegyes terület

8.§.

- 1.) A területen elsődlegesen a városi őstermelői és élelmiszer kiskereskedelmi piac épületei és kapcsolódó létesítményei, területegységei helyezhetők el.
- 2.) A területen az 1.) bekezdésben nem említettekén túl elhelyezhetők:
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - személygépkocsi parkoló.
- 3.) A területen a beépítettség maximum 60% lehet, kivéve a megmaradó lakótelkeket, ahol a jelenlegi beépítettség tartható fenn. (Új lakóépület a területen nem építhető!)
- 4.) Az elhelyezendő építmények magassága maximum 7,5 m lehet.
- 5.) A zöldfelület legkisebb mérete a be nem épített terület minimum 50%-a.

Az épületek kialakítására vonatkozó szabályok

9.§.

- 1.) Az épületeket magas, legalább 36° és legfeljebb 50°-os tetővel kell fedni.
- 2.) A tetőfedés anyaga nem lehet bitumenes zsindely vagy fémlemez alapanyagú termék, kivéve a piac belső területén elhelyezett fedett-nyitott árusítóhelyeket. (Az ajánlott ebben az esetben is a színes ponyva fedés!)
- 3.) Az elaprózott tetőfelépítmények, a tetősíkból egyedileg kiemelkedő kis méretű ablakok építése tilos!
- 4.) Kis alapterületű önálló kereskedelmi építmények (50 m² hasznos alapterület alatt) nem építhetők, illetve csak különösen indokolt esetben ideiglenes engedéllyel és legfeljebb 3 év időtartamra.

Kerítések, támfalak

10.§.

- 1.) A kerítés a telekhatáron csak a főépülettel egybeépítetten, annak anyaghasználatát követve, egységesen megvalósítva készülhet.
- 2.) A kerítés és kapu a közterület határvonalán a zárt sorú beépítési jellegnek feleljen meg, kevésbé áttört, áthajtó jellegű legyen.
- 3.) Kerítés csak az utcai telekhatár maximum 1/3 hosszán létesíthető. Sarok telek esetén maximum a teljes utcai telekhatár 50%-a lehet a kerítés.

Közterületek kialakítása

11.§.

- 1.) A terv területén, a közterületeken a gyalogos felületeket és a gépjármű közlekedési felületeket teljes egészében burkolattal kell kiépíteni. A burkolat lehetőleg kiselemes, vízáteresztő jellegű legyen.
- 2.) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.
- 3.) A terv távlatában az elektromos és kábel TV hálózat csak földkábeles rendszerben építhető ki a terv területén. Csak a közvilágítás oszlopai állhatnak a közterületen.
- 4.) Közterületen –a terv területén- hirdető-berendezést, reklámot elhelyezni tilos. Kivételt képeznek az önkormányzat lakossági tájékoztató táblái és a megtervezett közösségi, turisztikai célú információs rendszer elemei.
- 5.) A piac és a kapcsolódó területének be nem épített és el nem zárt területeit közterület jelleggel kell kiépíteni és fenntartani.

Zöldfelületek

12.§.

- 1.) Az előírt zöldfelületi arány elsődlegesen aktív zöldfelületet jelent, azaz azokat a területeket, ahol a talaj szerves kapcsolatban van az eredeti talajszelvénnel. Szükség esetén figyelembe lehet venni a térszín alatti beépítés felett előírt termőréteg-terítést és növénytelepítést a zöldfelületi arány számításánál. A telek zöldfelületének területébe a gyephézagos burkolat csak 10%-kal számítható be.
- 2.) A részletes rendezési terv területén esetlegesen létesítendő térszín alatti gépkocsitárolók felett zöldfelületek létesítendőek.
- 3.) Fakivágás esetén annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy a pótoltt mennyiség összes törzsátmérője 50%-kal meghaladja a kivágott törzsátmérők összegét. A fakivágás engedélyköteles tevékenység, minden 15 cm törzsátmérőjű és e feletti törzsátmérőjű fára – kivéve gyümölcsfák- vonatkozik.
- 4.) A feltáró utakat folyamatosan kétoldali fásítással kell ellátni, 100 fm-en 30 db fa telepítésével (6 m töltávolság).

Környezetvédelem

13.§.

- 1.) A térszín alatti gépjárműtároló csak úgy üzemeltethető, hogy működése a környezetre nézve káros hatással a jogszabályokban és hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékek túllépésével nem járhat.
- 2.) A tömbök közti feltáró utak gépjárműforgalmából származó zajterhelés megengedett egyenértékű. A hangnyomásszint 55/45 dB A.
- 3.) A területen belül az engedélyezett zajterhelés mértéke nem haladhatja meg az 50dB, éjjel a 40 dBA a 4/1984. (I. 23.) EÜM rendelet előírásai alapján.
- 4.) A terület levegőtisztaság védelméről szóló többször módosított 21/1986. (VI. 2.) MT sz. rendelet, illetve a 4/1986. (VI. 2.) OKHT sz. rendelet szerint "védett!" területi védettségű kategóriába tartozik. A területen csak a védettségű kategóriában megengedett mértékben szennyező tevékenységek folytathatók. Levegőszennyező ipari és szolgáltató tevékenység nem engedélyezhető.
- 5.) A tervezési területen belül keletkező kommunális hulladék tárolásáról és elszállításáról az OTÉK 33.§. és 53.§. alapján gondoskodni kell.
- 6.) A környező terület építési telkein az állattartást valamint állattartó épületek és melléképítmények elhelyezését a települési önkormányzati rendelet szabályozza.

Közművesítés

14.§.

- 1.) A tervezési területet teljes közművesítéssel kell ellátni. Közműpótló berendezések nem engedélyezhetők. A közművek és hírközlés hálózatainak kiépítésével a légkábeles megoldások nem engedélyezhetők.
- 2.) A területen szükséges oltóvizet földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága egymástól 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.

Közlekedés

15.§.

- 1.) A terv területén a közterületeket, utcákat a jelenlegi szabályozási szélességgel kell megtartani.

- 2.) A területen a parkolókat fásított formában kell kialakítani. A parkolókban 4 parkolóhelyenként 1 db nagylombkoronát növelő fát szükséges ültetni.
- 3.) A funkcióhoz szükséges parkolóhelyeket az építési telken belül kell kiépíteni az OTÉK előírásainak megfelelően.

Záró rendelkezések

16.§.

- 1.) E rendelet 2000. december 1-jén lép hatályba.
- 2.) A kihirdetéséről Monor város jegyzője a helyben szokásos módon gondoskodik.

Monor, 2000. november 16.

Pogácsás Tibor sk.
polgármester

Sándorné Urbán Hajnalka sk.
jegyző