

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS



Megrendelő:

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

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2019. június
VZM 1530/19
Monor_mod_190627

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	Ronyecz Zsófia okl. tájépítésmérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	11
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	15
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	19
1. KRÚDY GYULA UTCA; 5266 HRSZ-Ú TELEK RENDEZÉSE A TÉNYLEGES ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN.	20
1.1. A terület bemutatása.....	20
1.2. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	20
1.3. Fejlesztési cél	21
1.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció	21
2. FORRÁS UTCA 13; 6764 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA	22
2.1. A terület bemutatása.....	22
2.2. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	22
2.3. Fejlesztési cél	23
2.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció	23
3. HEGYESSY TANYÁK, 0329/36, 0329/39 HRSZ-Ú TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA..	24
3.1. A terület bemutatása.....	24
3.2. Meglévő állapot	24
3.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	24
3.4. Fejlesztési cél	25
3.5. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció	25
4. SZÁMÚ FŐÚT MELLETTI 4913/22 HRSZ-Ú TERÜLET MÓDOSÍTÁSA	26
4.1. A terület bemutatása.....	26
4.2. Meglévő állapot	26
4.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	27
4.4. Fejlesztési cél	27
4.5. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció	28
5. SIMON ISTVÁN UTCA 4937/5, 4937/7 HRSZ-Ú TERÜLET MÓDOSÍTÁSA.....	29
5.1. A terület bemutatása.....	29
5.2. Meglévő állapot	29
5.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	30
5.4. Fejlesztési cél	30

5.5. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció	31
6. BATTHYÁNY UTCA MELLETTI LAKÓTERÜLETEK (DUGONICS UTCA - MIKSZÁTH KÁLMÁN UTCA KÖZÖTTI SZAKASZ) ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA.	32
6.1. A terület bemutatása.....	32
6.2. Meglévő állapot	32
6.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	33
6.4. Fejlesztési cél	33
6.5. Szabályozási koncepció	34
7. 4-ES ÚT MELLETTI CSOMÓPONT ÚTSZABÁLYOZÁS KORREKCIÓJA	35
7.1. A terület bemutatása.....	35
7.2. Fejlesztési cél	35
7.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	36
7.4. Szabályozási koncepció	36
8. KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELELÉSE KOMPOSZTÁLÓ ÉS HULLADÉKLERAKÓ TELEP CÉLJÁBÓL.....	37
8.1. A terület bemutatása.....	37
8.2. Meglévő állapot	37
8.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	37
8.4. Fejlesztési cél	38
8.5. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, szabályozási koncepció	38
9. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA GALAMB GÉNBANK ÉS KISÁLLATBÖRZE ÉRDEKÉBEN MONOR KELETI HATÁRÁBAN	39
9.1. A terület bemutatása.....	39
9.2. Meglévő állapot	39
9.3. Fejlesztési cél	40
9.4. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	40
9.5. Szabályozási koncepció	41
10. GAZDASÁGI TERÜLET KIJELELÉSE A PEDAGÓGUSFÖLDEK KÖRNYEZETÉBEN 42	42
10.1. A terület bemutatása	42
10.2. Meglévő állapot	42
10.3. Fejlesztési cél.....	42
10.4. Hatályos településrendezési eszközök előírásai	42
10.5. Szabályozási koncepció	43
11. VÉDELMI ERDŐTERÜLETEK KIJELELÉSE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSA ÉRDEKÉBEN	44
2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	45

2.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang	45
2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	45
2.1.2. Országos övezetek ismertetése.....	46
2.1.3. Megyei övezetek ismertetése	49
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT.....	50
3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	50
3.2. Természetvédelmi javaslat	50
3.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	50
4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	51
5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	51
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM.....	51
MELLÉKLETEK	53

BEVEZETŐ

A terv célja, a megbízás ismertetése

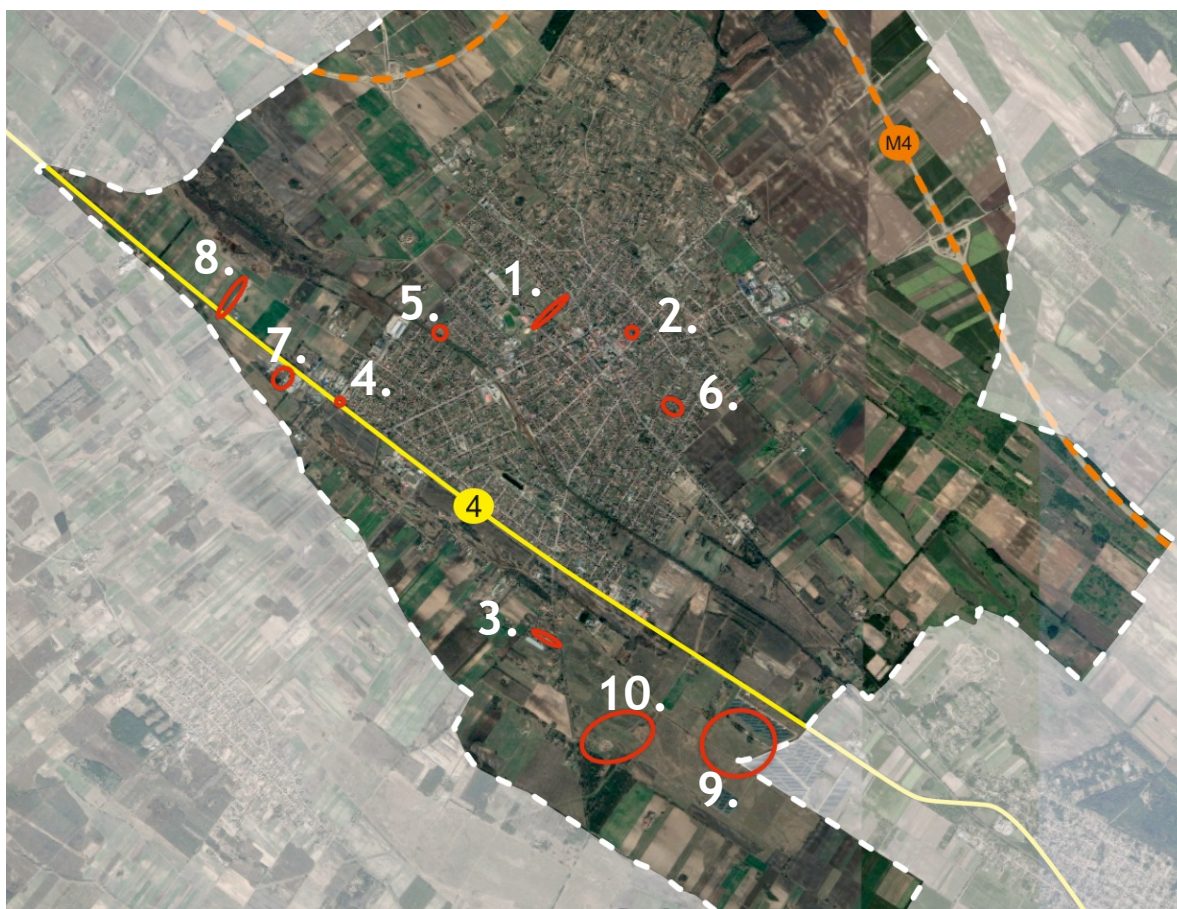
Monor város Önkormányzatának képviselő-testület a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A határozat szerint a módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

	Település- szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. Krúdy Gyula utcán a 5266 hrsz-ú telek rendezése				X
2. Forrás utca 13; 6764 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás módosítása			X	X
3. Hegyessy tanyák; 0329/36, 0329/39 hrsz-ú területek módosítása		X		X
4. 4. számú főút melletti 4913/22 hrsz-ú terület módosítása		X		X
5. Simon István utca 4937/5, 4937/7 hrsz-ú területek módosítása		X		X
6. Batthyány utca melletti lakóterületek (Dugonics utca - Mikszáth Kálmán utca közötti szakasz) övezeti átsorolása.				X
7. 4-es út melletti csomópont útszabályozás korrekciója				X
8. Különleges terület kijelölése komposztáló és hulladéklerakó telep céljából	X	X	X	X
9. Mezőgazdasági terület övezeti átsorolása galamb génbank és kisállatbörze érdekében Monor keleti határában			X	X
10. Gazdasági terület kijelölése a Pedagógusföldek környezetében	X	X	X	X

A módosítással érintett területek ismertetése



A tervezési folyamat

A vizsgálatok elvégzése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt.

A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a **településrendezési eszközök módosítására tárgyalásos eljárás keretén belül történhet**. A tárgyalásos eljárás szabályait a Korm. rendelet 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

A partnerségi egyeztetést Monor város Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló határozat szerint kell, hogy lefolytassa az egyeztető tárgyalást megelőzően. Tárgyalásos eljárás esetén, a véleményezendő anyag közzétételével, s lakossági fórum megtartásával kerül sor az érintett lakosság bevonására. A tájékoztatás és a dokumentáció közzététele az érintett lakosság részére a helyben szokásos módon valósul meg.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetésre előkészített anyaga.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

Monor város településrendezési eszközei 2017-ban kerültek jóváhagyásra, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Monor Város Képviselő-testületének 282/2018. (V.17.) önkormányzati határozattal módosított 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervről
- Monor Város Képviselő-testületének 21/2018. (VIII.3.) és 17/2018. (V.23.) önkormányzati rendeletekkel módosított 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat

Monor város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - A 4. sz. főúttól délre a Hegyessy tanyasoron falusias lakóterület kerül kijelölésre,
 - A 4. sz. főút mentén gazdasági terület kerül kijelölésre,
 - Kertvárosias lakóterület kijelölése a vasúttól északra,
 - Különleges terület hulladéklerakó kijelölése a 4-es főút mentén,
 - Általános gazdasági terület kijelölése a Pedagógusföldek térségében,
 - Erdőterületek kijelölése biológiai aktivitás érték fenntartásának érdekében.
- 3) Jelen módosítás során Monor területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Falusias lakóterület kijelölése	0,49	Má	Lf
Gazdasági terület kijelölése	0,12	Vi	Gksz
Kertvárosias lakóterület kijelölése	0,07	Ev	Lke
Különleges terület-hulladéklerakó kijelölése	2,48	Má	K-Hull
Általános gazdasági terület kijelölése	41,43	Gksz	Gá
Általános gazdasági terület kijelölése	8,66	Má	Gá
Védelmi erdőterület kijelölése	6,77	Má	Ev

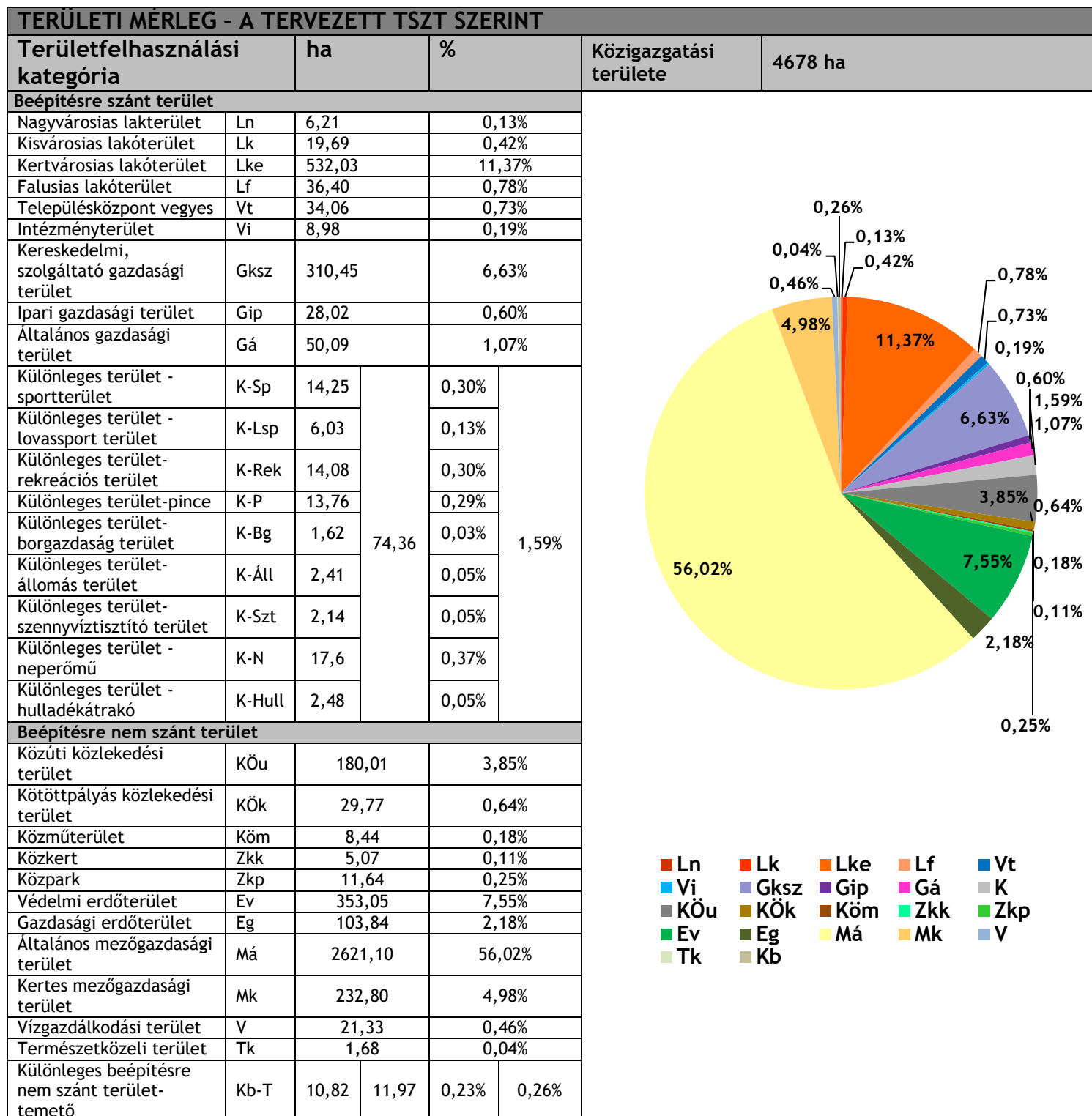
- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Falusias lakóterület	2,4	0,49	-0,64
Intézményterület	0,5	Gazdasági terület	0,4	0,12	-0,01
Védelmi erdőterület	9	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,07	-0,44
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges terület - hulladéklerakó	0,1	2,48	-8,93
Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Általános gazdasági terület	0,4	41,43	0,00
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Általános gazdasági terület	0,4	8,66	-28,58
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	6,77	35,88
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:					-2,72

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeivel korrigálva az alábbiak szerint változik:

282/2018. (V. 17.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+6,9
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-2,72
Összesen:	+4,18

5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérlege az alábbiak szerint változik:



Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ	Kb-Kk	1,11		0,02%	
Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű	Kb-N	0,58		0,01%	

6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 4. melléklete szerinti Pest megye Területrendezési Tervének (PmTrT) való megfelelést igazoló táblázat az alábbiak szerint változik:

Térségi területfelhasználás	PmTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben szereplő terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	1297,84	-	-	-	✓
Megjegyzés: -					
Erdőgazdálkodási térség	563,1	422,33 (75%)	455,05 (80,81%)	32,72	✓
Megjegyzés: -					
Mezőgazdasági térség	723,12	542,34 (75%)	811,97 (112%)		✓
Megjegyzés: -					
Vegyes területfelhasználású térség	1261,48	1609,92 (85%)	2080,14 (129,2%)	470,22	✓
Megjegyzés: Az MATrT megszüntette a vegyes területfelhasználású térséget, de összességében a területek megfelelnek a vonatkozó előírásoknak. A településszerkezeti tervnek majd az új PMTrT-vel kell összhangban lennie.					
Építmények által igénybevett térség	69,69	-	79,94	-	✓
Megjegyzés: -					

7) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 4. melléklete szerinti Országos Erdőállomány Adattárának való megfelelés az alábbiak szerint változik:

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az MATrT 29.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
388,97	369,52 (95%)	390,36 (100,35)	✓

8) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlap lép.

9) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

dr. Zsombok László
polgármester

dr. Urbán Hajnalka
jegyző

1. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2019. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

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 helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ (1) Monor Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-10, SZT-11, SZT-12, SZT-I SZT-II, SZT-III és SZT-IV jelű szabályozási tervlapok helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti tervlapok lépnek.

2.§ A HÉSZ 28.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„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) Általános gazdasági terület	(Gá)
j) Különleges területek	
ja) sportterület	(K-Sp)
jb) lovassportterület	(K-Lsp)
jc) rekreációs terület	(K-Rek)
jd) pincefalu	(K-P)
je) borgazdaság	(K-Bg)
jf) állomás	(K-Áll)
jg) szennyvíztisztító	(K-Szt)
jh) naperőmű	(K-N)
ji) hulladékátrakó	(K-Hull)

3.§ A HÉSZ 31.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(11a) Lke3 építési övezet építési telkein legfeljebb 8 lakás helyezhető el.”*

4.§ A HÉSZ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„31/A. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET

36/A. §

(1) Általános gazdasági terület a Szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú;

- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;
- d) raktár;
- e) az a)-d) pontok szerinti rendeltetést kiszolgáló;
- f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Általános gazdasági terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Általános gazdasági 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.§ A HÉSZ 37.§ (1) bekezdés a következő ponttal egészül ki:

„(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

...

i) hulladékátrakó

(K-Hull)''

6.§ A HÉSZ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„39/B. KÜLÖNLEGES TERÜLET - HULLADÉKÁTRAKÓ

44/B. §

(1) Különleges terület - hulladékátrakó a Szabályozási terven K-Hull jellel jelölt építési övezet, amely a területen elhelyezett hulladék tárolására, zöldhulladék kezelésére, feldolgozására szolgál.

(2) Különleges terület - hulladékátrakó építési övezet építési telkein a hulladék tárolását, kezelését, feldolgozását szolgáló építmények, valamint az ezt kiszolgáló - tárolásra, s a személyzet ideiglenes tartózkodására szolgáló - épületek helyezhetők el.

(3) Különleges terület - hulladékátrakó építési övezet építési telkein az önálló technológiai létesítmények

- a) építési helyen kívül is elhelyezhetők,
- b) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők."

7.§ (1) A HÉSZ 49.§ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„(23) Más övezetben elhelyezhető épület

- a) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- b) az ezekhez kapcsolódó termék tárolását, árusítását biztosító;
- c) oktatási, kutatási,
- d) az a)-c) pontok szerinti rendeltetést kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(24) Más 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: 1%;
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m."

8.§ (1) A HÉSZ 1. melléklete szerinti 3. táblázat 4. sor 1. oszlopban szereplő „Lke3” szövegrész helyébe az „Lke3, Lke3*” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 1. melléklete a következő táblázatokkal egészül ki:

„8/A. Általános gazdasági 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 (%)
Gá1	SZ	5000	50	40	40	12,0	25

SZ szabadon álló

17. Különleges terület - Hulladékátrakó

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-Hull	SZ	10 000	50	15	0	9,0	40

SZ szabadon álló”

9. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Monor, 2019.

dr. Zsombok László
Polgármester

dr. Urbán Hajnalka
Jegyző

1. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. KRÚDY GYULA UTCA; 5266 HRSZ-Ú TELEK RENDEZÉSE A TÉNYLEGES ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN.

1.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Monor belterületének nyugati oldalán helyezkedik el, a Kossuth Lajos utcát és a Zólyom utcát kelet-nyugati irányban összekötő Krúdy utcát érinti. A módosítással érintett útszakasz mentén családi és társasházak sorakoznak. A közel 200 méter hosszú utca vonalát 2016-ban újították fel. A Krúdy utca a Kossuth Óvoda, a sportpálya, az uszoda és az egészségház miatt minden napszakban forgalmas. A felújítást követően forgalomtechnikai eszközök, úgynevezett pollerek védik a járdát és a gyalogosokat.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

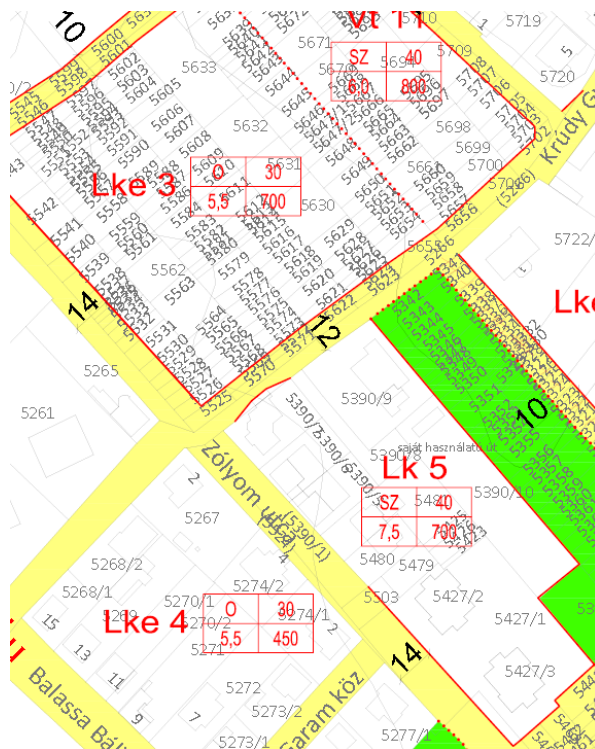
A hatályos településrendezési eszközök a területet közlekedési célú közterületként, helyi, egyéb útként szabályozzák. A közlekedési területek általános előírásait a HÉSZ 56. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza.

A Krúdy Gyula utcát településközponti, kertvárosias lakóterületek és kisvárosias lakóterületek övezik, melyekről a HÉSZ 30-31. § és 33. § rendelkezik.

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A Kossuth Lajos utcát és a Zólyom utcát összekötő Krúdy Gyula utca szélessége és vonalvezetése a szabályozási tervlapokon nem felel meg a valóságnak. Az alaptérképen szereplő út vonala keresztezi a Krúdy Gyula utca és a Zólyom utca kereszteződésénél található, 5390/7 hrsz telken lévő ingatlant.

Tulajdonosi kérésre és a valós állapotokhoz való igazodás érdekében így - geodéziai felmérés alapján - az út vonalának szabályozására van szükség.



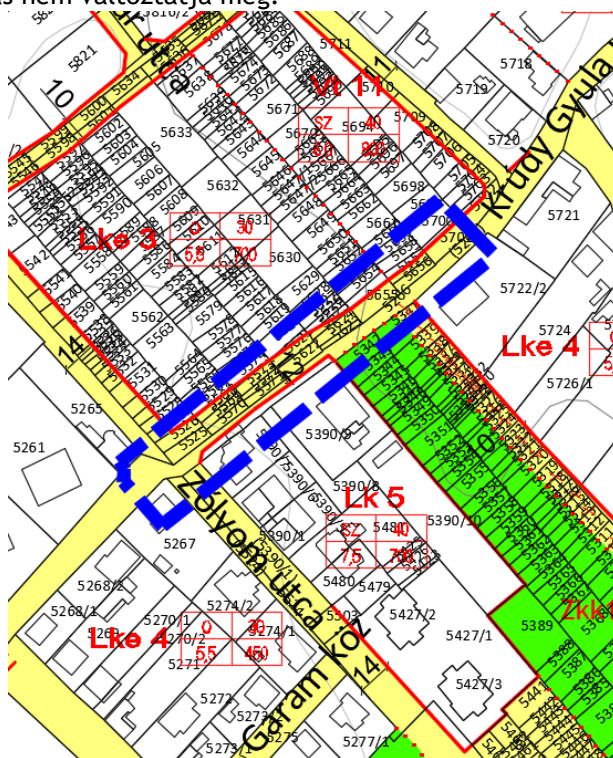
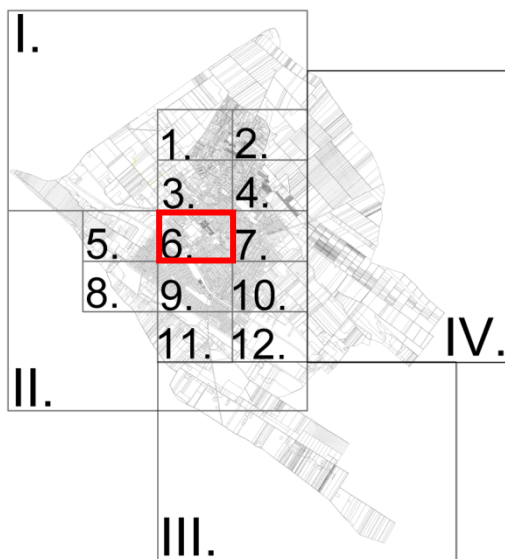
Hatályos szabályozási tervlap (SZT-6)- kivágat

1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Monor területfelhasználási rendszerét a módosítás nem változtatja meg.

A szabályozási tervlapon jelölt út korrigálása során, az út szélessége kismértékben szűkítésére van szükség - a meglévő épülethez és kerítéshatárhoz igazodva.

A szabályozási terv módosítása az átláthatóság és az értelmezhetőség kedvéért a véleményezési eljárás során egy kisebb méretű tervlapon történik, ám a jóváhagyás során Monor településrendezési eszközeinek módosítása az érintett SZT-6 jelű szelvény cseréjével fog történni.

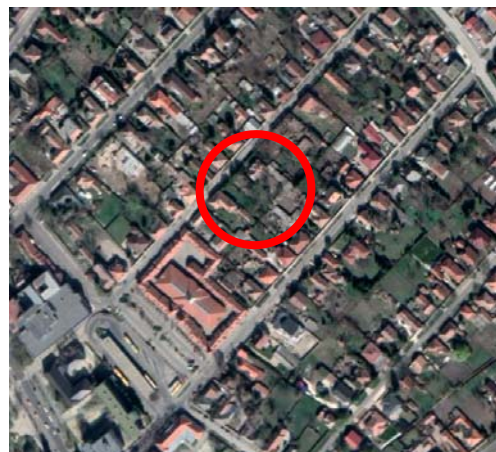


Javasolt szabályozási tervlap kivágat

2. FORRÁS UTCA 13; 6764 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

2.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett ingatlan Monor belterületén, a városközpont közelében, a Forrás utca mentén található. A terület egy telken (6764 hrsz), közel 1922 m²-en helyezkedik el. A telken jelenleg egy épület áll, megközelítően a Forrás utca irányából lehet. Az ingatlan minden irányból lakóterületekkel határos.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése

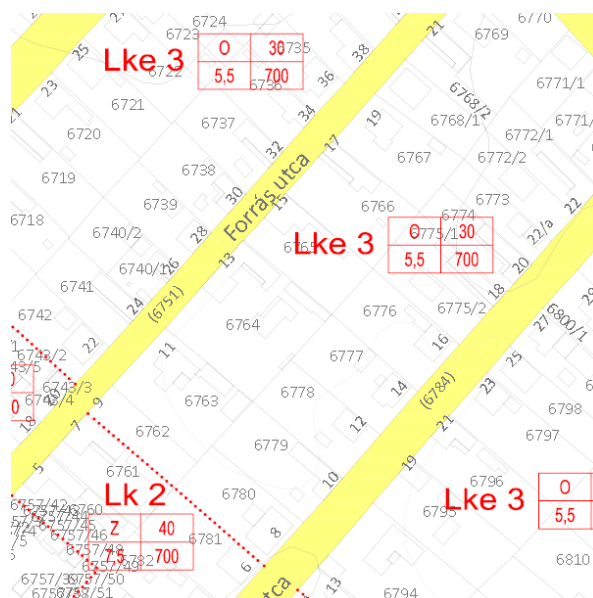
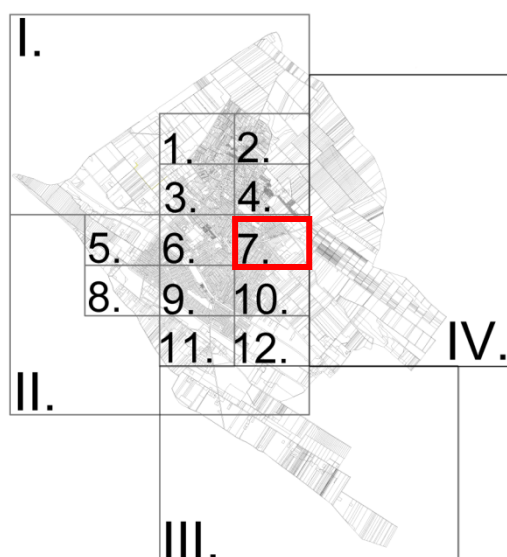


A módosítással érintett terület

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a területet kertvárosias lakóterületként (Lke 3) szabályozzák. A kertvárosias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 31. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza.

A (4) bekezdés előírja, hogy az építési övezet telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges. A (11) bekezdés írja elő, hogy az építési övezet telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, kivéve, ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, ebben az esetben két főépület és négy lakás helyezhető el.



Hatályos szabályozási tervlap- kivágat

2.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A nagyméretű, közel 1922 m² nagyságú telken egy, leromlott állapotú épület található. A beruházó tervei alapján, az ingatlan fejlesztése érdekében szabadonálló társasházak elhelyezése a cél a jövőben. A tervezett társasházak beépített alapterülete összesen 516 m², melynek következtében a telek beépítettsége 27,04 %-ra nő. Mind a tervezett építménymagasság (5,5 m), mind a tervezett beépítettség megfelel a hatályos övezeti előírásoknak. A telken 2 főépületben 8 lakás kialakítása a cél, a jelenlegi övezeti előírás viszont csak 2 főépületben max. 4 lakóegység elhelyezésére ad lehetőséget.

2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

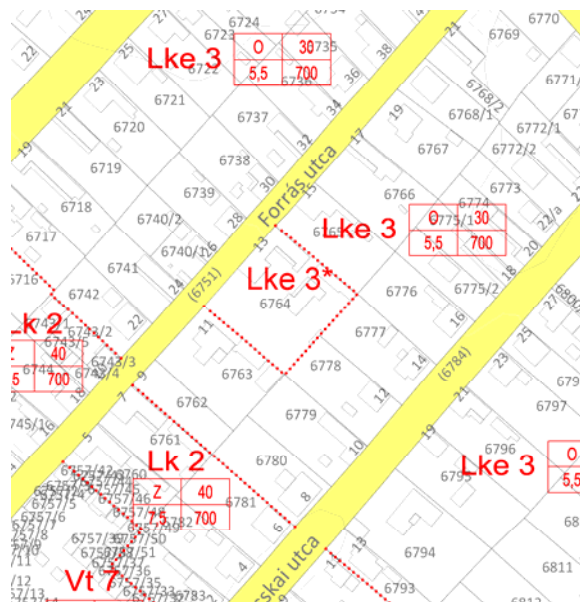
Monor területfelhasználási rendszerét a módosítás nem változtatja meg.

A módosítással érintett területet kertvárosias lakóterület Lke 3 jelű építési övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. Az övezetben 8 lakásos társasház kialakítása tervezett, azonban a HÉSZ előírásai nem biztosítanak megfelelő kereteket ehhez.

A módosítás célja a társasház megvalósításának biztosítása, ezért a területen egy Lke 3* alövezet kerül kijelölésre, mely engedi a szükséges lakásszám elhelyezését.

Lke 3* építési övezetben oldalhatáron álló módon, legalább 700 m² nagyságú telken, legfeljebb 30%-os beépítettséggel helyezhető el 5,5 m magas épület - tehát a fontosabb beépítési paraméterek változatlanok maradnak. Az építési övezetben, ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület és 8 lakás is elhelyezhető.

A szabályozási terv módosítása az átláthatóság és az értelmezhetőség kedvéért a véleményezési eljárás során egy kisebb méretű tervlapon történik, ám a jóváhagyás során Monor településrendezési eszközeinek módosítása az érintett SZT-7 jelű szelvény cseréjével fog történni.



Javasolt szabályozási terv

3. HEGYESSY TANYÁK, 0329/36, 0329/39 HRSZ-Ú TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA

3.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett összesen 0,49 ha nagyságú 2 telek (0329/39, 0329/35 hrsz) a 4-es főúttól délre eső területen, az úttal párhuzamosan kiépült Hegyessy tanyasoron, a Kistói út mentén fekszik. A területet északra a Hegyessy tanyasor lakóterületei, délre a Flóratéka Kertészet Kft. telephelye határolja. A területet legkönnyebben a Kistói út, illetve az arról leágazó külterületi útról (Hegyessy tanyasor) lehet megközelíteni.

3.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A Hegyessy tanyák nagy részét jelenleg is használják, mindössze kis részük felhagyott, üresen álló. A jelenlegi tanyákat jórészt lakják, a lakó funkció mellett pedig kiegészítő funkció sok esetben a földművelés, a gazdálkodás, az állattartás jelent meg. A módosítással érintett telkek jelenleg üresen állnak, beépítetlenek.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a területet mezőgazdasági területként (Má3) szabályozzák. Az általános mezőgazdasági területek általános előírásait a HÉSZ 49. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza.

Az Má3 övezetben lévő telekalakításról és az építmény-elhelyezés feltételeiről a HÉSZ 49. § (13) bekezdése rendelkezik:

a) a beépíthető telkek 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%.

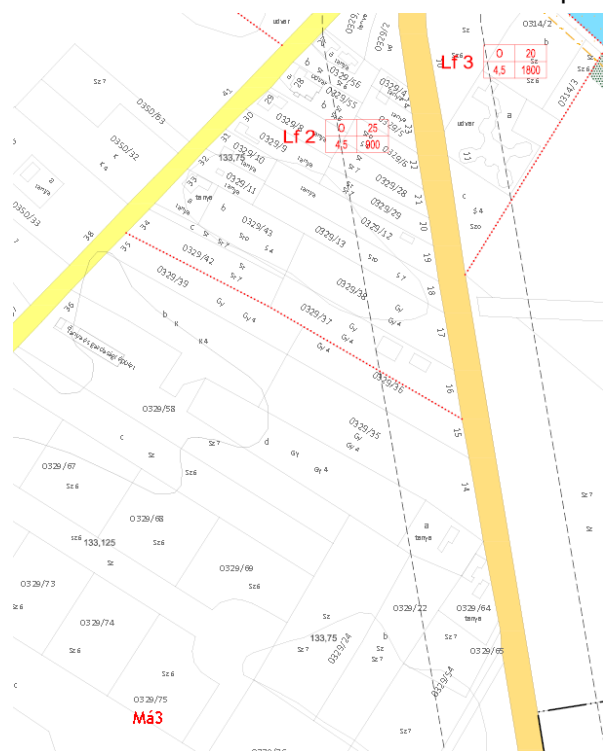
A (14) bekezdés alapján az Má3 övezetben új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el.

Az övezetben a tanyatelek épületeiről, lakóépület elhelyezhetőségéről, illetve birtokközpont kialakításáról a HÉSZ 49 §. (15)-(17) bekezdése rendelkezik.

3.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A terület jelenleg üresen áll, kihasználatlan, a jövőben mezőgazdasági tevékenység nem tervezett.

A fejlesztési cél - a tulajdonos kérése alapján - lakóterület kijelölése a területtől északra elterülő lakóterülethez igazodóan. Erre a jelenlegi övezet nem ad lehetőséget, ezért a Hegyessy tanyasoron lévő 0329/36 és 0329/39 hrsz-ú telkeket Lf2 építési övezetbe sorolja a terv.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-11)- kivágat

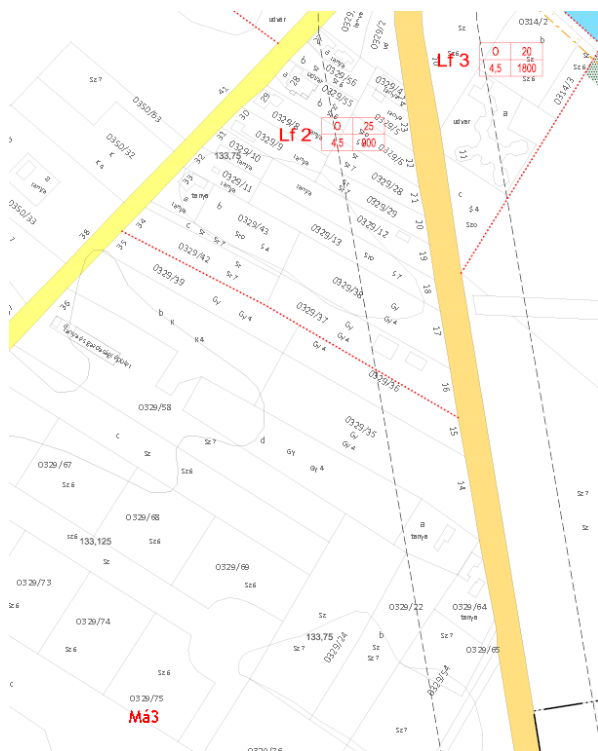


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

3.5. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé. A módosítással érintett területet általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. Az övezetben a szabályozási terv lakóépület elhelyezésére csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén ad lehetőséget így a fejlesztési célok megvalósítása érdekében szükséges a szabályozási terv módosítása. A módosítás után Lf 2 építési övezetbe kerül a két telek az építmény-elhelyezés feltételei a következőképpen alakulnak:

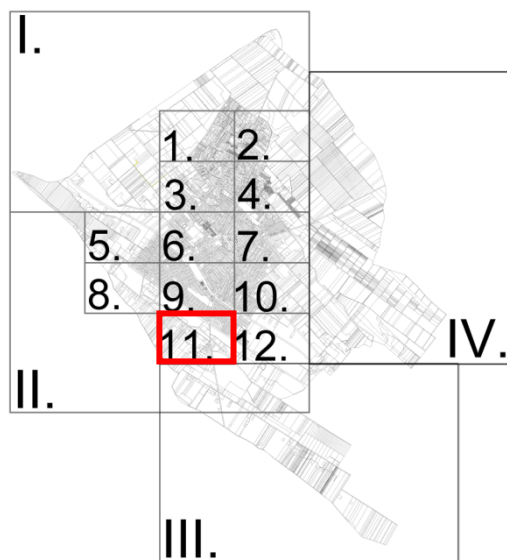
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf 2	O	900	16	25	25	4,5	60



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-11)- kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat



4. SZÁMÚ FŐÚT MELLETTI 4913/22 HRSZ-Ú TERÜLET MÓDOSÍTÁSA

4.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett közel 0,12 ha nagyságú terület Monor belterületének nyugati határában, a 4-es főút mentén lévő J-Technik Kft. vállalkozás gazdasági telephelyét érinti. A módosítással érintett területet délről a 4-es főút, északra és nyugatra gazdasági területek, keletről a Szerényi József Szakgimnázium és Szakközépiskola épületei határolják. Megközelítését egy, a 4-es főúttal párhuzamosan haladó szervízút biztosítja.

4.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett 4913/22 hrsz telek a területet északról érintő gazdasági telephely része. A terület jelenleg körülkerített, beépítetlen.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

4.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

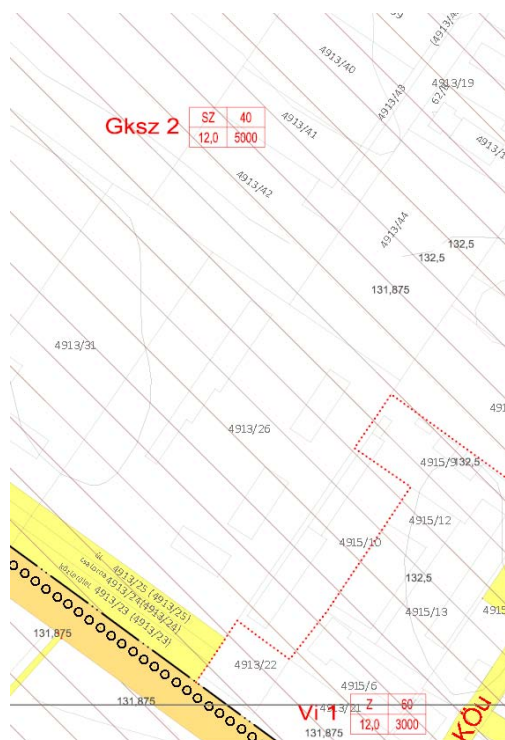
A hatályos településrendezési eszközök a területet intézmény területként (Vi) szabályozzák. Az intézményterületek általános előírásait a HÉSZ 34. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza. Az intézmény terület építési övezeteiben fő rendeltetésként kizárólag nevelési, oktatási, hitéleti, egészségügyi és szociális intézményi rendeltetésű épület helyezhető el.

Az intézmény terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	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 (%)
Vi-1	Z	3000	25	25	60	12,0	20

4.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A terület a tőle északra lévő 4915/10 hrsz-ú gazdasági telephelyhez tartozik, a jövőben a két telek összevonása és a területen a gazdasági telephely bővítése tervezett, melyre a hatályos övezeti előírások nem adnak lehetőséget. A fejlesztési cél a gazdasági telephely bővítési lehetőségeinek megteremtése és a területen gazdasági terület kijelölése, így a 4913/2239 hrsz-ú telket Gksz 2 építési övezetbe sorolja a terv.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-5)- kivágat

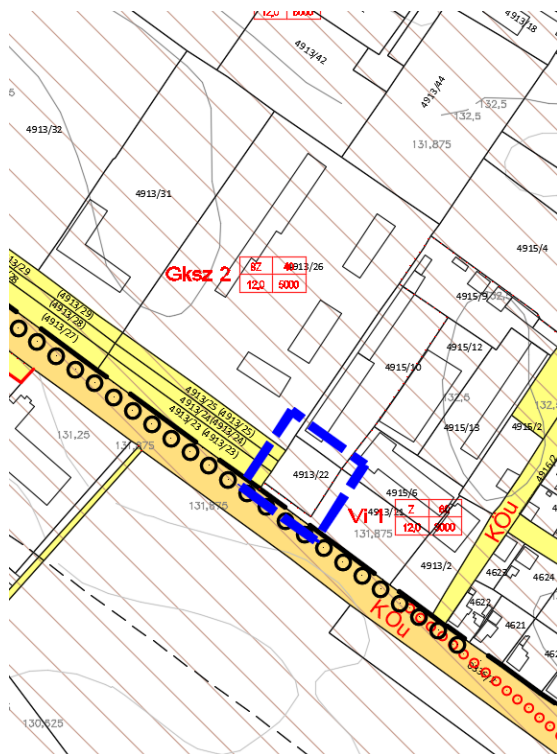


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

4.5. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé. A módosítással érintett területet intézményterület építési övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. Az építési övezet nem teszi lehetővé a 4915/10 és 4913/22 hrsz-ú telkek összevonását és a gazdasági területek bővítését így a fejlesztési célok megvalósítása érdekében szükséges a szabályozási terv módosítása. A módosítás után Gksz 2 építési övezetbe kerül a 4913/22 hrsz-ú telek, melyben az építmény-elhelyezés feltételei a következőképpen alakulnak:

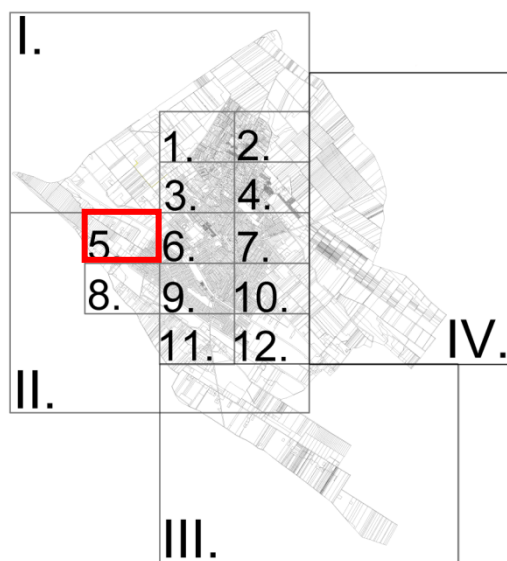
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb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



Tervezett szabályozási tervlap - kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat



5. SIMON ISTVÁN UTCA 4937/5, 4937/7 HRSZ-Ú TERÜLET MÓDOSÍTÁSA

5.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Monor belterületének nyugati oldalán, a Simon István utca déli végén lévő 4937/5 és 4937/7 hrsz-ú területeket érinti. A módosítással érintett területet délről a vasút nyomvonala, északról és keletről lakóterületek, nyugatról erdőterület határolja. A területet legkönnyebben a Simon István utca irányából lehet megközelíteni.

5.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A Simon István utca jelenleg zsákutcába torkollik, a módosítással érintett 4937/5 és 4937/7 hrsz-ú telkek megközelíthetőségét magánút biztosítja. A telkeken földszintes családi házak találhatóak. A telkeket a vasúttól erdősáv választja el.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

5.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a területet kertvárosias lakóterületként (Lke-3) és védelmi célú erdőterületként (Ev) szabályozzák. Az kertvárosias lakóterület általános előírásait a HÉSZ 31. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza.

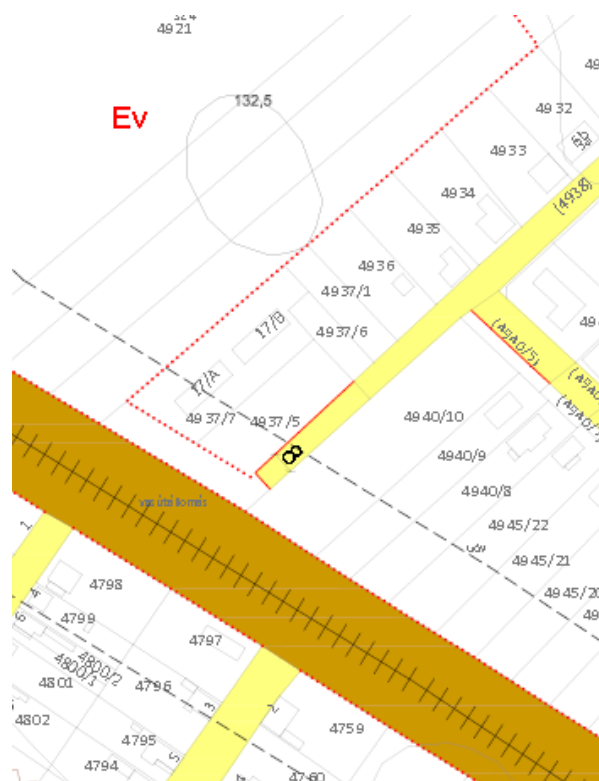
A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	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 (%)
Lke3	0	700	16	30	30	5,5	50

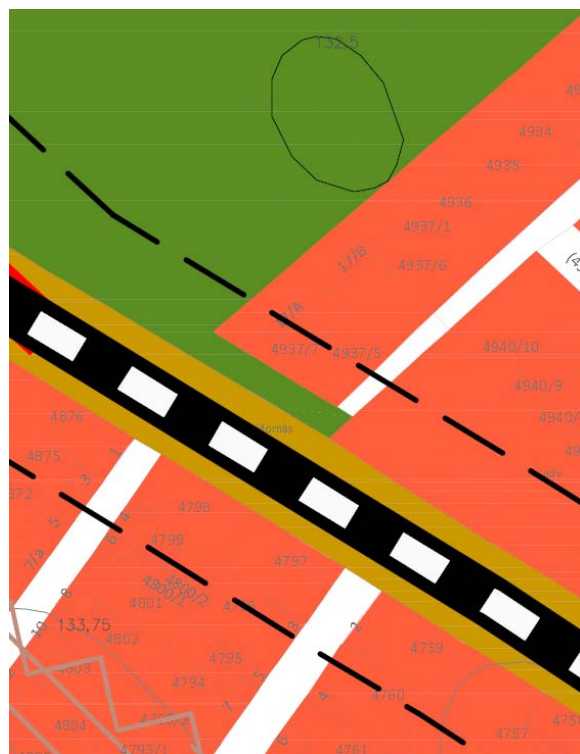
A védelmi erdőterület (Ev) általános előírásait a HÉSZ 47. § tartalmazza. Ev övezetben épület nem helyezhető el.

5.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A területen a telkek megközelíthetősége magánterületen, magánúttal történik, így újonnan kiszabályozott út feltüntetésére a szabályozási tervlapokon nincs szükség. Az ingatlan tulajdonosa kérelmezte, hogy a telkek egy övezetbe tartozzon. A telkek vasúthoz közeli telekhatára mentén fásítás biztosítja a védelmet, ezért védelmi erdőterület kijelölésére nincs szükség, amennyiben a szabályozás rögzíti az erdősáv megtartását.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-6)- kivágat

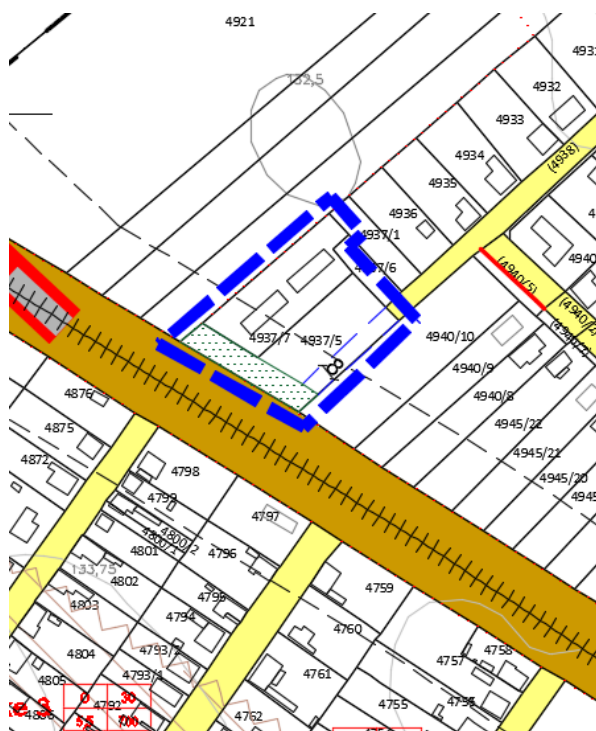


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

5.5. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé. A módosítással érintett területet kertvárosias lakóterület és védelmi erdőterület övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. A módosítás után a 4937/5 hrsz-ú telken lévő útsabályozás megszűnik, helyén út céljára fenntartott terület biztosítja a telkek megközelíthetőségét. A 4937/5 hrsz-ú telken jelölt védelmi erdőterület helyén kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre, melyen telek be nem építhető részével biztosítja a terv a vasúttól való távolságot és zajvédelmet.

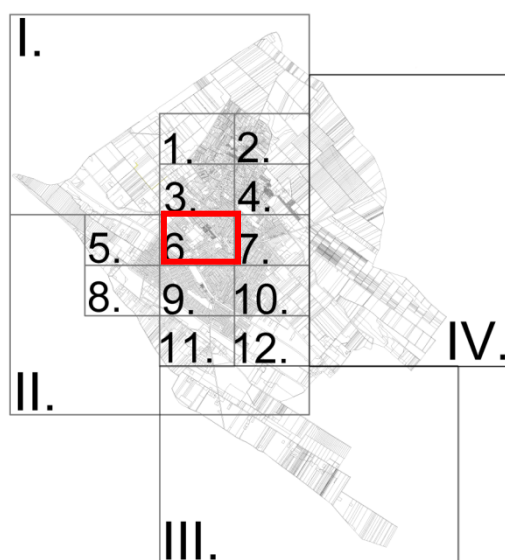
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke3	O	700	16	30	30	5,5	50



Tervezett szabályozási tervlap- kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat



6. BATTHYÁNY UTCA MELLETTI LAKÓTERÜLETEK (DUGONICS UTCA - MIKSZÁTH KÁLMÁN UTCA KÖZÖTTI SZAKASZ) ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA.

6.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett 14 db telek Monor belterületén, a településközponttól északkeletre a Mikszáth Kálmán utca és a Dugonics utca között húzódó Batthyány utca két oldalán helyezkedik el. A módosítással érintett útszakasz mentén fölszintes családi sorakoznak. A területet minden irányból lakóterületek határolják, megközelíteni legkönnyebben a Batthyány utca vonalán lehet.

6.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett, 7318, 7319/1-2, 7321-23, , 7307-11, 7314, 7316/1-2 hrsz-ú telkek területe összesen 1,06 ha. A területen lévő lakóutcát, hagyományos, oldalhatáron álló beépítés jellemez, a telkek kisméretűek, az előkert mértéke változó.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



A módosítással érintett terület

6.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

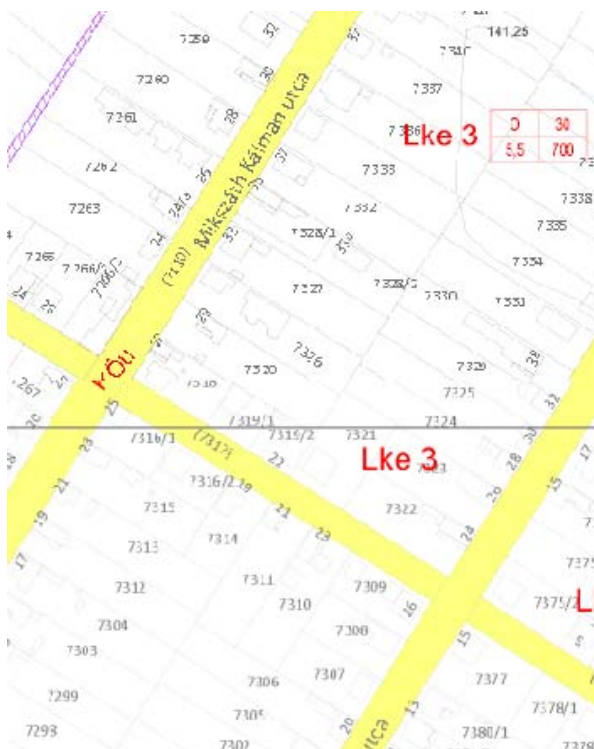
A hatályos településrendezési eszközök a területet kertvárosias lakóterületként (Lke-3) szabályozzák. Az kertvárosias lakóterület általános előírásait a HÉSZ 31. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza.

A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	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 (%)
Lke3	0	700	16	30	30	5,5	50

6.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A Batthyány utca mentén a telkek megosztása elkezdődött. A Mikszáth Kálmán utca és a Dugonics utca vonalán a több mint 1000 m² nagyságú telekméret a jellemző, ám a módosítással érintett területen kisebb területű telkek is találhatók. Az utcaszakaszon elhelyezkedő telektulajdonos kérte a legkisebb telekméret csökkentését, hogy megoszthassa és értékesíthesse a telkét, melyre a jelenleg hatályos településrendezési eszközök nem adnak lehetőséget. A fejlesztési cél az érintett utcaszakasz övezeti átsorolása mely igazodik a meglévő állapothoz és a jövőben biztosítja a telkek megoszthatóságát.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-7, SZT-10)- kivágat

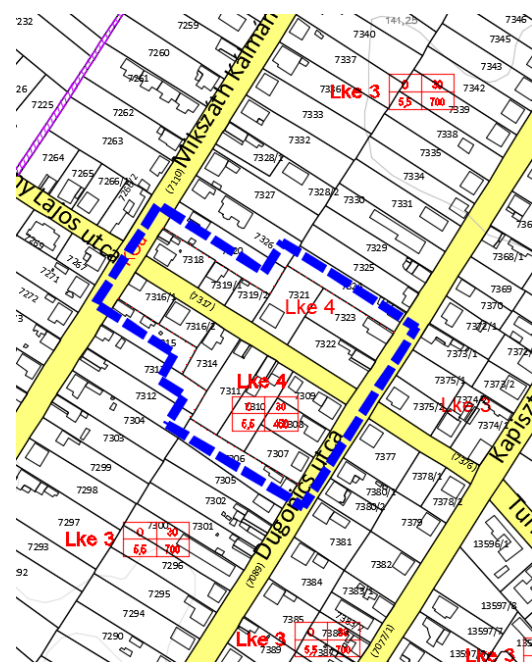
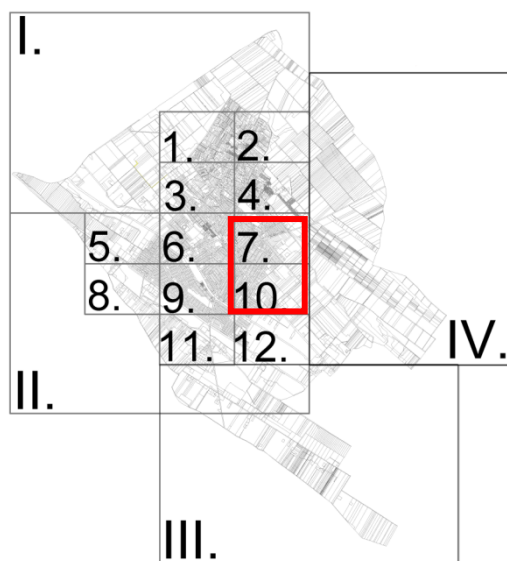


Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

6.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet a HÉSZ Lke 3 építési övezetbe sorolja. A módosítás során az érintett telektömbök Lke 4 építési övezetbe kerülnek át, ahol a legkisebb kialakítható telekméret (450 m²) lehetőséget ad a telkek megosztására. A többi építési előírás a két övezet között megegyezik.

Építési övezet jele	Beépítés módja	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 (%)
Lke4	0	450	16	30	30	5,5	50



Tervezett szabályozási tervlap - kivágat

7. 4-ES ÚT MELLETTI CSOMÓPONT ÚTSZABÁLYOZÁS KORREKCIÓJA

7.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett közlekedési csomópont területe Monor külterületének nyugati oldalán található, a 4-es főút Tesco áruházhoz kiépített csomópontjához kapcsolódóan. A területet minden irányból gazdasági területek határolják. Megközelíteni legkönnyebben a 4-es főúttal párhuzamosan haladó szervízút irányából lehet. A szervízút gazdasági telephelyek megközelítését biztosítja.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



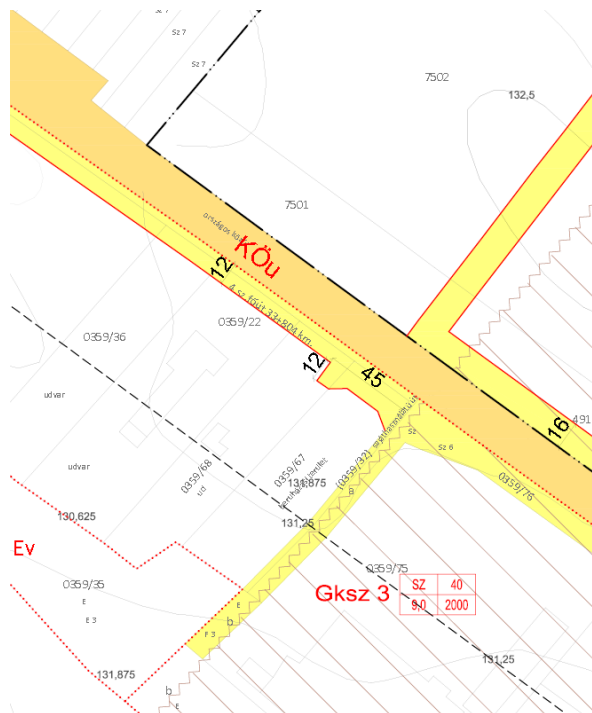
A módosítással érintett terület

7.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A hatályos szabályozási tervben a 4-es főúttól délre, azzal párhuzamosan egy 12 m széles, kiszabályozott szervízút található. A szervízút a 0359/67 és 0359/68 hrsz telkek területén csatlakozik a kiépített csomóponthoz. A szabályozási tervlapokon szereplő szabályozás mértéke túlzó, nem felel meg a valóságnak, továbbá ellehetetleníti a 0359/67 hrsz-ú telken tervezett fejlesztéseket, így annak módosítása, a kiszabályozott közterület méretének csökkentése szükséges.

7.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

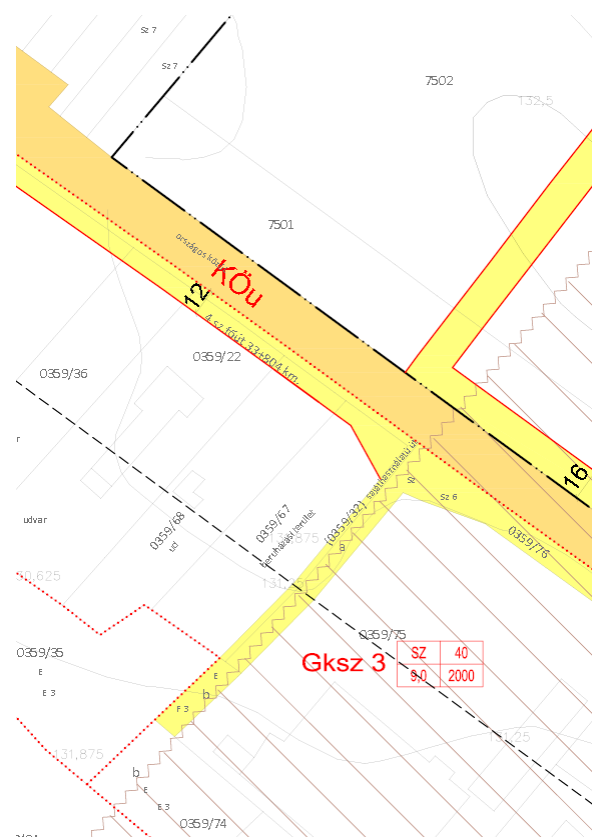
A hatályos településrendezési eszközök a területet közlekedési célú közterületként, helyi, egyéb útként szabályozzák. A közlekedési területek általános előírásait a HÉSZ 56. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-5, SZT-II)- kivágat

7.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 4 sz. főút déli oldalán a (0359/32) hrsz. úthoz kapcsolódva, attól északra, a 4. főúttal párhuzamosan kiszolgáló szervizútként kiszabályozásra került egy 12 m szabályozási szélességgel rendelkező szervizút, mely a meglévő 4 sz. főúti csomóponthoz csatlakozik és a területen lévő gazdasági területek megközelíthetőségét biztosítja. A csomópont területének módosítása a gazdasági területek megközelítését nem befolyásolja.



Tervezett szabályozási tervlap - kivágat

8. KÜLÖNLEGES TERÜLET KIJELÖLÉSE KOMPOSZTÁLÓ ÉS HULLADÉKLERAKÓ TELEP CÉLJÁBÓL

8.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Monor külterületének nyugati oldalán, a 4-es főút mentén 3 telket érint (0367/27-29 hrsz). A terület jelenleg mezőgazdasági területként hasznosítják, keletről gazdasági terület, északról, nyugatról és délről mezőgazdasági területek határolják, megközelíteni legkönnyebben a 4-es főút irányából lehet.

8.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett, 0367/27-29 hrsz-ú telkek területe összesen 2,48 ha. A terület beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági területként hasznosítják.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



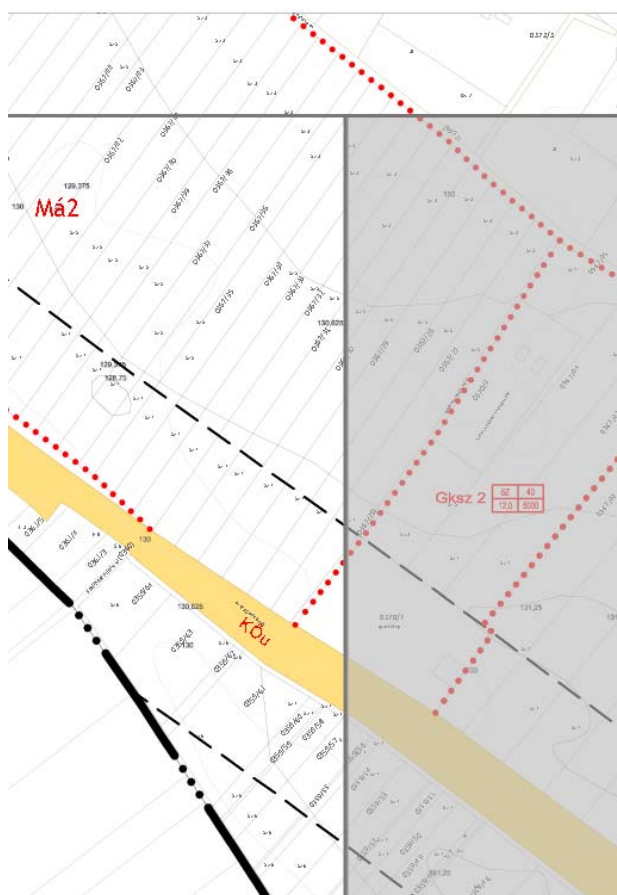
A módosítással érintett terület

8.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

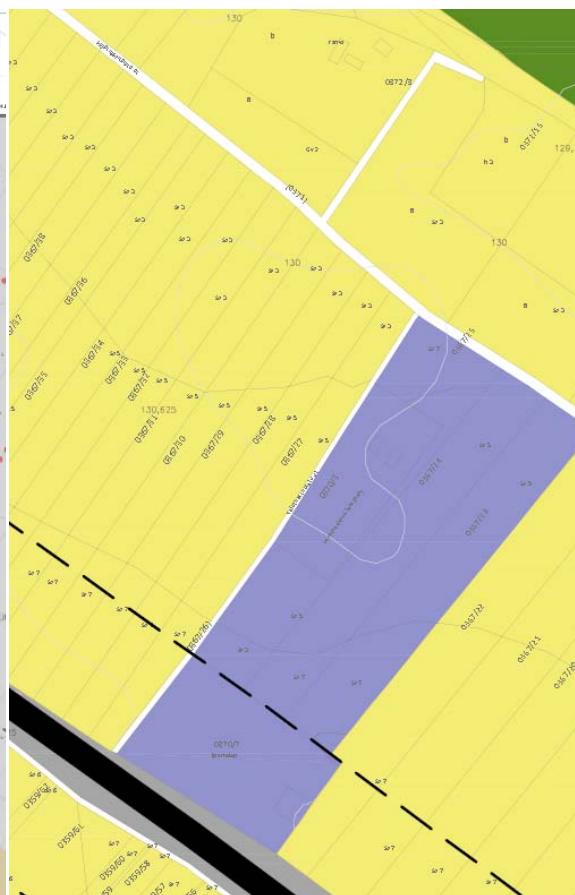
A hatályos településrendezési eszközök a területet mezőgazdasági területként (Má2) szabályozzák. A mezőgazdasági területek általános előírásait a HÉSZ 49. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza.

Az Má2 övezetben lévő telekalakításról és az építmény-elhelyezés feltételeiről a HÉSZ 49. § (8) bekezdése rendelkezik. 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 m² (1 ha);
- c) a birtokközpontként beépíthető teleken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-II)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

8.4. FEJLESZTÉSI CÉL

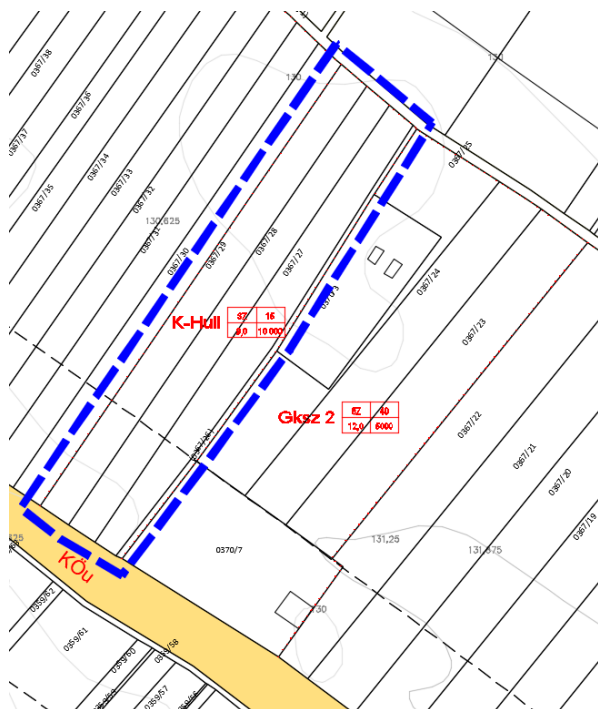
A területen a fejlesztési cél a hulladék tárolására, zöldhulladék kezelésére, feldolgozására alkalmas körülmények megteremtése, komposztáló és hulladékátrakó telep létesítése. A fejlesztési célok megvalósítására a jövőben az érintett 3 telken a hulladék tárolását, kezelését, feldolgozását szolgáló építmények elhelyezésének lehetőségét szükséges a HÉSZ-ben biztosítani.

8.5. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

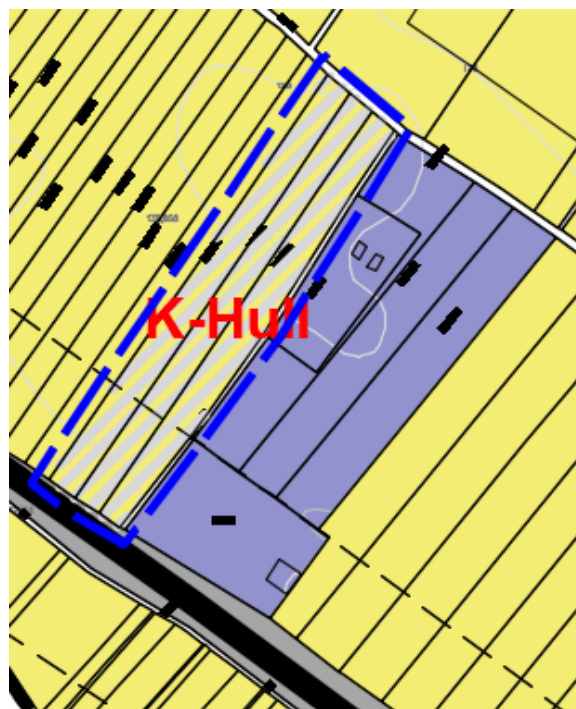
A módosítással érintett területet a HÉSZ Má2 övezetbe sorolja. A módosítás során az érintett telektömbök K-Hull építési övezetbe kerülnek át, ahol az építési övezeti előírások biztosítják a tervezett funkció megvalósulását.

Az övezet hulladék tárolására, zöldhulladék kezelésére, feldolgozására szolgál. Különleges terület - hulladékátrakó építési övezet építési telkein a hulladék tárolását, kezelését, feldolgozását szolgáló építmények, valamint az ezt kiszolgáló - tárolásra, s a személyzet ideiglenes tartózkodására szolgáló - épületek helyezhetők el. Az építési övezet építési telkein az önálló technológiai létesítmények építési helyen kívül is elhelyezhetők, magassági korlátozás nélkül, így biztosítva, hogy az üzemeltetés során a magasabb technológiai műtárgyakat is telepíteni lehessen.

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-Hull	SZ	10 000	50	15	0	9,0	40



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-11)- kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

9. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA GALAMB GÉNBANK ÉS KISÁLLATBÖRZE ÉRDEKÉBEN MONOR KELETI HATÁRÁBAN

9.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Monor közigazgatási területének keleti határában, Monorierdő közigazgatási határa mellett, a 4-es főúttól délre helyezkedik el. A területet nyugatról mezőgazdasági területek, északról és délkeletről nagy kiterjedésű napelemparkok határolják. Megközelíteni legkönnyebben a 4-es főútról lekanyarodó szervizútról lehet.

9.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A terület és a szomszédos mezőgazdasági területek is jelenleg rét művelési ágúak. A területtől délre halad keresztül a Monori (24. sz.) csatorna. A területtől keletre található a Rönkdzsungel Kft. telephelye, amely a rönkbútorok és építmények gyártása és forgalmazása mellett rendezvényeknek is otthont ad, Látvány- és játékparkjával idegenforgalom vonzó hatása is van.

A módosítással érintett 0307/23 hrsz-ú ingatlan területe 10,7 hektár, az északi telekhatár mentén kisebb facsoportok, és egy kb. 60 m² alapterületű melléképület található, melyben a kisállatbörzét kiszolgáló vizesblokk kapott helyet.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése



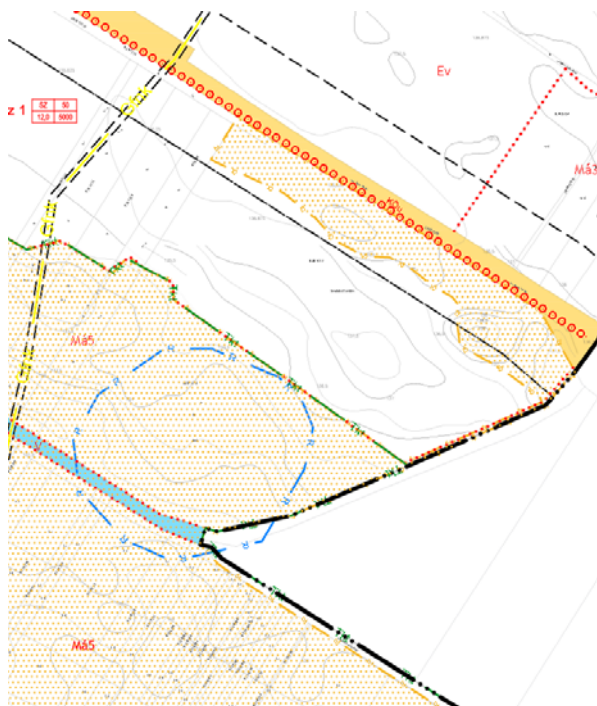
A módosítással érintett terület

9.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A magyar kisállattenyésztés több évszázados hagyományainak köszönhetően hazánkban mintegy 50 házi galambfajta lelhető fel, melyből 34 fajta a védett őshonos vagy veszélyeztetett, magas genetikai értéket képviselő tenyésztett magyar állatfajta nemzeti kincsé nyilvánításáról hozott 32/2004. (IV. 19.) OGY határozat szerinti magyar őshonos állat. Az őshonos állatok Magyarország szimbólumai, létük egyedülálló nemzeti kincs, megőrzésükre a Magyar Országgyűlés megkülönböztetett figyelmet fordít. Az MGKSZ immár 14 éve márciustól októberig minden hónapban megrendezi a Monori Kisállatbörzét, mely Közép-Európa legnagyobb kisállatbörzéje. Az esemény 2019. év elejétől új helyszínen, az MGKSZ tulajdonában álló Monori 0307/23 hrsz-ú, közel 11 hektáros külterületi ingatlanon kerül megrendezésre. Ez a terület mind jó megközelíthetőségéből, mind nagy méretéből adódóan kiválóan alkalmas a fent említett bemutatóhelyszín, a Magyar Galambfajta Genetikai Bázisának létrehozására, valamint a börze megrendezésére.

9.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett 0307/23 hrsz-ú telkek Má 5 jelű övezetbe sorolja. A HÉSZ 49. § (22) bekezdése szerint Má5 övezetben épület nem helyezhető el. A területtől nyugatra és délre szintén Má5 jelű mezőgazdasági terület, északra Gks1 övezeti besorolású gazdasági terület található



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-II)- kivágat



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

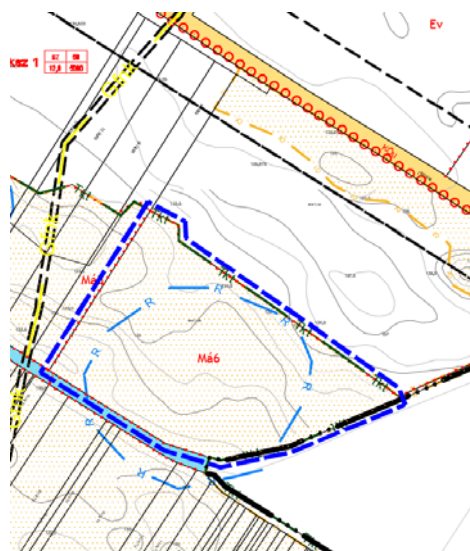
9.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet a HÉSZ M45 övezetbe sorolja. A módosítás során az érintett telektömbök M46 övezetbe kerülnek át, ahol az övezeti előírások biztosítják a tervezett funkció megvalósulását.

Az M46 övezetben elhelyezhető épület állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó, az ezekhez kapcsolódó termék tárolását, árusítását biztosító, oktatási, kutatási rendeltetést biztosító épületek elhelyezhetőségét biztosítja.

Az M46 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: 1%;
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-II)- kivágat

10. GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE A PEDAGÓGUSFÖLDEK KÖRNYEZETÉBEN

10.1. A TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Monor külterületének déli határában, a 4-es számú főút déli oldalán, a Csévharasztra vezető út mentén fekvő Pedagógus földek területét érinti. A módosítás 10 db telket érint, északról gazdasági, délről mezőgazdasági területek határolják. A területet legkönnyebben a Csévharaszi út irányából lehet megközelíteni.

10.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A terület jelenleg beépítetlen, üresen áll.



A módosítással érintett terület Monoron belüli elhelyezkedése

10.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a Ceva-Phylaxia beruházásához kapcsolódó általános gazdasági terület kijelölése a Pedagógusföldek környezetében. A területen több ütemben megvalósuló gazdasági telephely létrehozása tervezett. A területen oltóanyagok előállításával, kutatásával és fejlesztésével kapcsolatos épületek, gazdasági épületek, raktárépületek, irodaházak elhelyezése fog megvalósulni több ütemben. A raktárak, gazdasági- és irodaépületek megépülése után a dolgozók számára sport és rekreációs funkciók és hozzájuk tartozó létesítmények is kialakításra kerülnek. A tervezett épületek a tervek szerint földszintes, földszint+2 emeletes, 6,0-11,0 m épületmagasságú épületek lesznek, a tervezett beépítettség közel 30 %.

10.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területeket kereskedelmi szolgáltató (Gks2) építési övezetbe, és általános mezőgazdasági területbe (Má3) sorolja.

A kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásait a HÉSZ 35. § (1)-(6) bekezdése tartalmazza.

Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

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 (%)
Gks2	SZ	5000	40	40	40	12,0	20

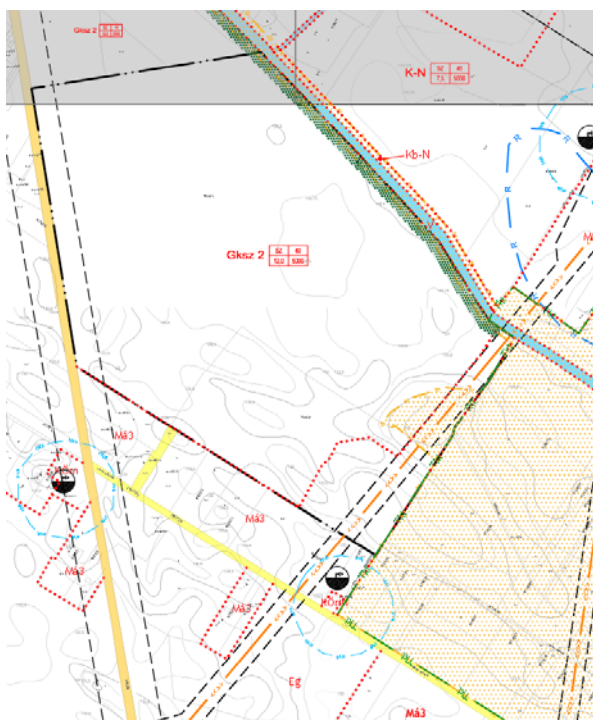
A mezőgazdasági területek általános előírásait a HÉSZ 49. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza.

Az Má3 övezetben lévő telekalakításról és az építmény-elhelyezés feltételeiről a HÉSZ 49. § (13) bekezdése rendelkezik:

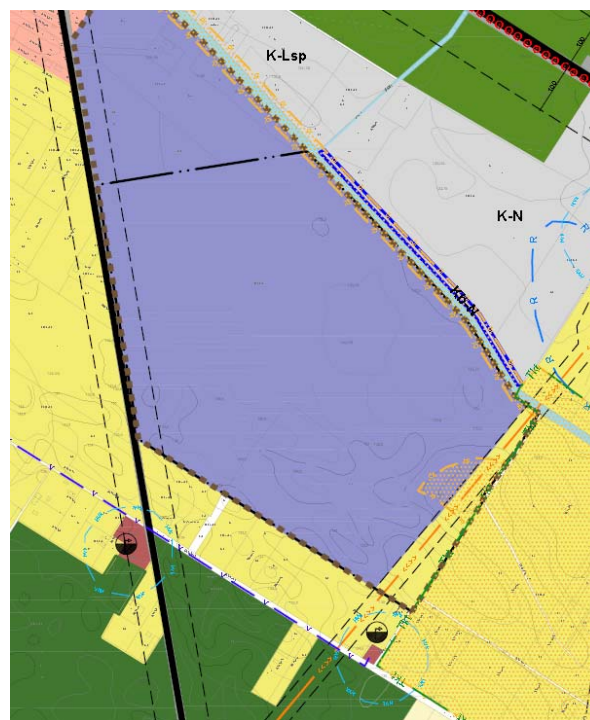
- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 10.000 m² (1 ha);
- b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m;
- c) a beépítés módja: szabadonálló;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%.

A (14) bekezdés alapján az Má3 övezetben új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el.

Az övezetben a tanyatelek épületeiről, lakóépület elhelyezhetőségéről, illetve birtokközpont kialakításáról a HÉSZ 49 §. (15)-(17) bekezdése rendelkezik.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-II)- kivágat



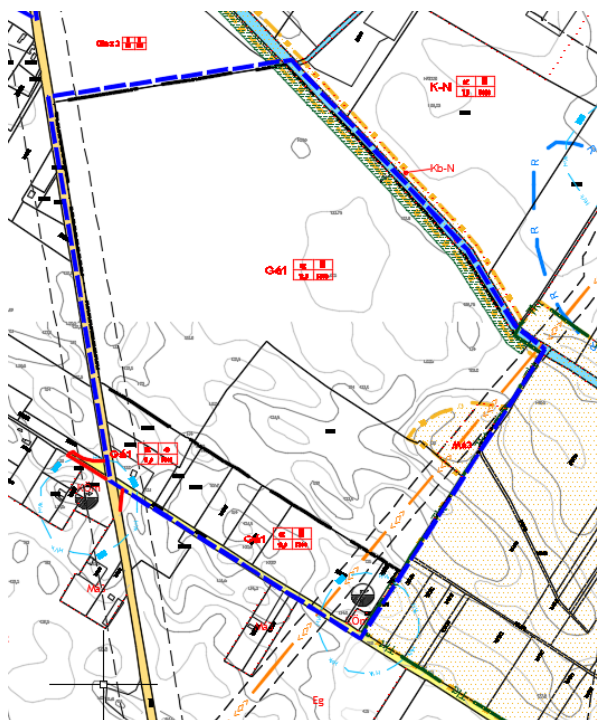
Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT)- kivágat

10.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

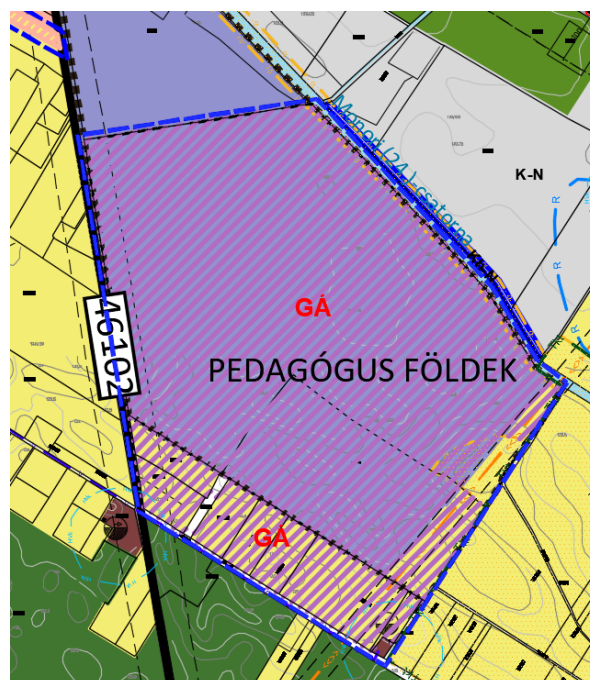
A tervezett funkciók elhelyezésére általános gazdasági terület Gá1 építési övezet kijelölése javasolt. A Gá1 övezetben 5000 m² kialakítható legkisebb telekterületen, 40 %-os beépítettség és 12,0 m épületmagasságot biztosít majd a terv, mely - amennyiben a szükséges technológia igényli - 3 méterrel növelhető.

Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

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 (%)
Gá1	SZ	5000	50	40	40	12,0	25



Tervezett szabályozási tervlap - kivágat



Tervezett településszerkezeti tervlap - kivágat

11. VÉDELMI ERDŐTERÜLETEK KIJELÖLÉSE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSA ÉRDEKÉBEN

A módosításokhoz kapcsolódóan a település külterületén elszórtan 3 területen (a Kossuth Lajos utcától délre, valamint az M4 autópálya mentén a Strázsahegytől nyugatra és a település északi határában), összesen 6,77 ha nagyságú területen védelmi erdőterület kijelölésére került sor - a meglévő általános mezőgazdasági terület területfelhasználás helyett.



Település északi határán elhelyezkedő terület



Kossuth Lajos utca déli oldalán elhelyezkedő terület



Strázsahegytől keletre fekvő terület

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

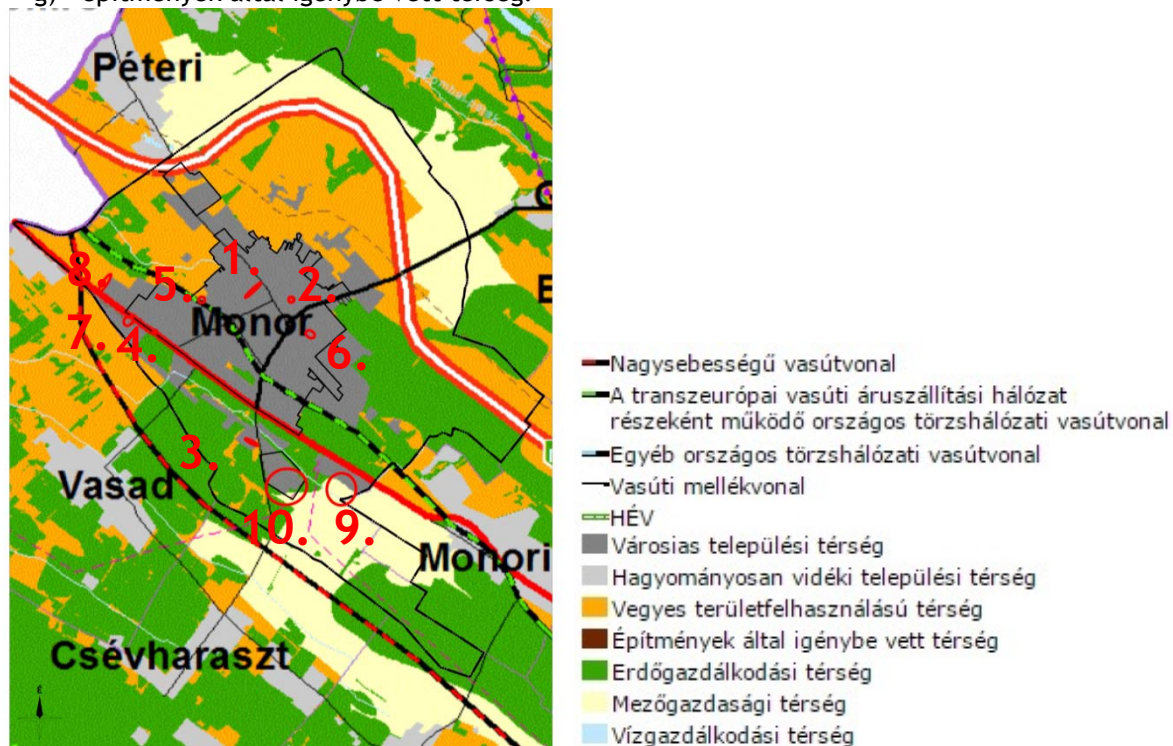
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). E törvény átmeneti rendelkezései alapján a térségi területfelhasználási kategóriák tekintetében az MATrT előírásait kell alkalmazni, az egyes területfelhasználási kategóriák lehatárolását azonban Pest Megye Területrendezési terve (továbbiakban: PMTrT) tartalmazza. A MATrT 19.§ (4)-(5) bekezdése alapján egyes országos és megyei övezetek lehatárolását a területrendezésért felől miniszter rendeletben állapítja meg.

2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelöléséről a MATrT 11.§-a rendelkezik, az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását a PMTrT tartalmazza. A PMTrT szerkezeti tervlapja Monor közigazgatási területét mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség, vegyes területfelhasználású térség, vízgazdálkodási térség és települési térség területfelhasználási kategóriákba sorolja.

A PmTrT térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vegyes területfelhasználású térség,
- d) vízgazdálkodási térség,
- e) városias települési térség,
- f) hagyományosan vidéki települési térség, *(Az OTrT felülvizsgálata során a városias és a hagyományosan vidéki települési térség helyett egységesen települési térség került meghatározásra, ennek megfelelően az arra vonatkozó előírások vonatkoznak Monor területére)*
- g) építmények által igénybe vett térség.



A PmTrT térségi szerkezeti tervlapja a módosítással érintett területeket erdőgazdálkodási térségbe, vegyes területfelhasználású térségbe, illetve települési térségbe sorolja.

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az **erdőgazdálkodási térségben** a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a **vízgazdálkodási térség** területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Az MATrT megszüntette a vegyes területfelhasználású térséget, így annak területét a mezőgazdasági térséggel együtt számolva lehet értelmezni.

2.1.2. Országos övezetek ismertetése

Országos övezet megnevezése	Területi lehatárolás rendelkezésre állása (Igen/Nem)	Monor érintettsége (Igen/Nem)	Módosítási területek érintettség e
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen	Igen
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen	Igen	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen	Nem
erdők övezete	Igen	Igen	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen	Igen
tájképvédelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen	Igen
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Igen	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	-	-
nagyvízi meder övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	-	-
VTT-tározók övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	-	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Igen	Nem	Nem

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

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

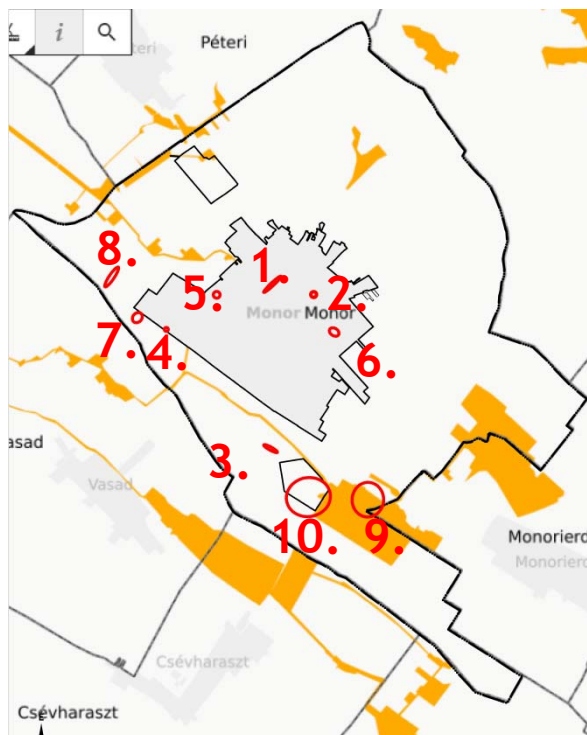
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

A módosítási területek közül a 9. számú módosítás érintett az övezet területével. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

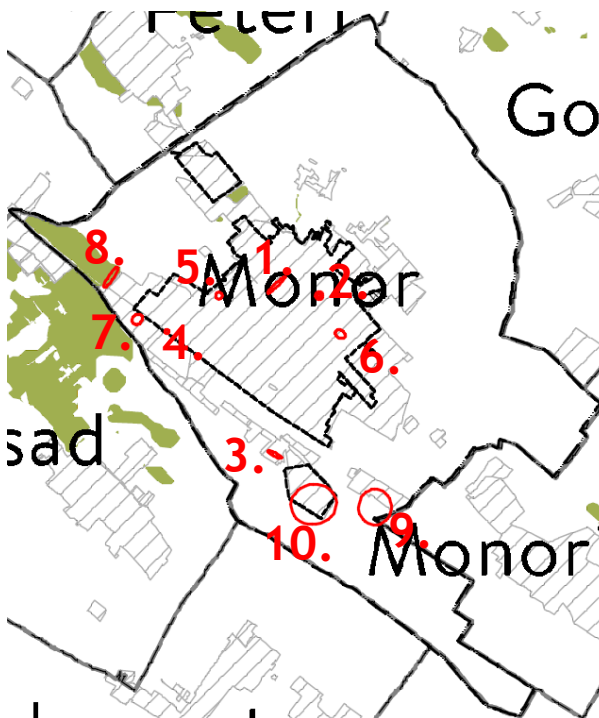


Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A miniszteri rendelet 3. §. (1) bekezdése az erdőtelepítésre javasolt terület övezetéről:

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

Az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a 8. sz. módosítás területét érinti. A város 2017-ben vizsgálta felül a településrendezési eszközeit, melyben a terület mezőgazdasági területként szerepel. Tekintettel arra, hogy sem az ingatlanokon, sem azok környezetében nem található erdőterület, az önkormányzat nem kívánja erdőterületként szabályozni.

**Tájképvédelmi terület övezete**

A miniszteri rendelet 4. § (1)-(4) bekezdése a tájképvédelmi terület övezeteiről rendelkezik:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi 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 hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

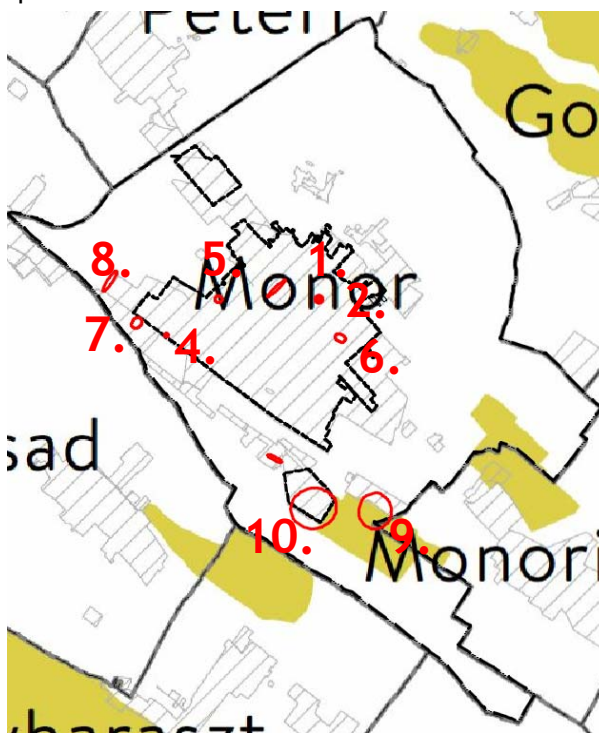
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A Tájképvédelmi terület övezete a 9. sz. módosítás területét érinti. A beruházás során így különös hangsúlyt kell fektetni a tájkép védelmére, a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőinek megőrzésére, valamint az épületek tájba illesztésére.



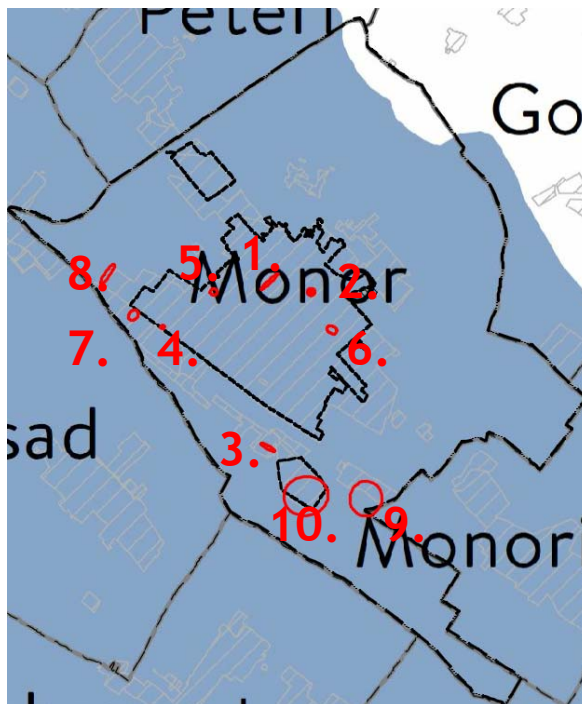
Vízminőség-védelmi terület övezete

A miniszteri rendelet 5. §. (1)-(4) bekezdése az erdőtelepítésre javasolt terület övezetéről, mely közül (1)-(3) bekezdések előírásai vonatkoznak a módosítási területekre:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

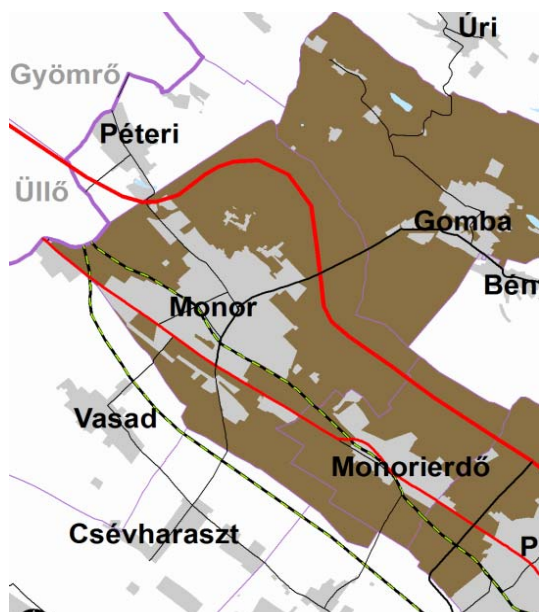


A módosítással érintett területek mindegyike érinti az övezetet. A településrendezési eszközök 2017-es felülvizsgálata a vonatkozó övezet előírásait figyelembe vette, az elkészült rendezési eszközök jelen rendelet előírásainak is megfelelnek.

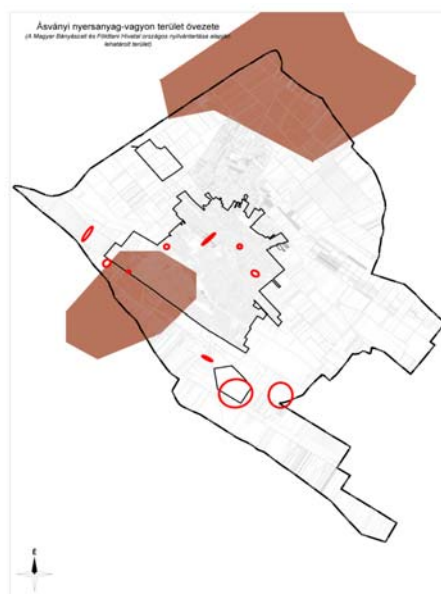
2.1.3. Megyei övezetek ismertetése

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amelyeknek lehatárolását a PMTrT melléklete tartalmazza, a rájuk vonatkozó övezeti szabályokat pedig a területrendezésért felelős miniszter rendelete tartalmazza.

Megyei övezet megnevezése	Monor érintettsége (Igen/Nem)	Módosítási területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen	Nem
tanyás területek övezete	-	-
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem



PMTrT kivágat



Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete
(A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal országos nyilvántartása alapján lehatárolt terület)

A 4. módosítási területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete. Az övezet területéhez a közigazgatási terület délnyugati részét érintő földgáz lelőhely tartozik. Az övezet jelentős kiterjedésű területen érinti Monor belterületét, melyen többek között beállt lakóterületek fekszenek, de mivel a földgáz kinyerése, a mélyfúrásos kitermelésnek köszönhetően jelentős feltárással nem jár, az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete a tervezési terület használatát nem korlátozza.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló beruházások a monori tájban változást eredményeznek majd. Az 8. 9. és 10. sz., tervezési területek jelenleg, kihasználatlanul, illetve mezőgazdasági művelés alatt állnak, a beruházások megkezdését követően azonban a művelés megszűnik. A beruházások megvalósulását követően a területek településképi megjelenése markáns változtatást eredményez, fontos azonban megjegyezni, hogy a 8. terület esetében meglévő gazdasági terület mellett folyik a beruházás, míg a 10. terület esetében csupán a gazdasági terület helyhez kötött bővítése történik. Ennek megfelelően a hatályos jogi állapothoz képest a változás csak kis mértékű. A 9. módosítás során fontos az új épületek tájba illesztése, lehetőség szerint a telek északi határában történő elhelyezése - a meglévő naperőmű közelében.

3.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Nemzetközi és országos védelem

Nemzetközi védelem alatt álló területek Monor közigazgatási területét nem érintik. Emellett nemzeti park, tájvédelmi körzet, országos jelentőségű természetvédelmi terület, ex lege védett területek sem található a Monor területén.

Országos Ökológiai Hálózat

Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül Monor város területét az ökológiai folyosó övezete érinti.

Az 9. sz. módosítással érintett terület délnyugati határát, a Monori 24. sz. csatorna menti 10 m széles sávot érinti az ökológiai folyosó övezete. E terület a vízfolyás számára biztosít pufferzónát, az ökológiailag értékes területek védelmét szolgálja. A területen új beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre.

3.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az 9. sz. módosítással érintett területet az OTrT által meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti. A tájképi egység megőrzése érdekében a hatályos helyi építési szabályzat 7.§-a az alábbi előírást fogalmazza meg az övezet által érintett területekre vonatkozóan:

„(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.”

A 9. sz. módosítás területén a fenti szabályokat betartva kell az épületeket elhelyezni, lehetőség szerint a terület északi részén, a naperőmű közelségében.

4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása során a módosítással érintett területek közlekedési feltárása megoldott, a módosítások következtében a közlekedési területek fejlesztése nem, csupán kisebb közlekedési korrekciók váltak szükségessé. A közlekedési területek változását, a korrigálandó területeket a vonatkozó módosítások esetében az alábbiakban részletezzük:

1. sz. módosítási terület (Krúdy utca)

A Krúdy Gyula utca déli szakaszának 4-5 m széles területe lakó-kiszolgáló útként kiszabályozásra kerül 12 m szabályozási szélességgel a Somogyi Béla utca-Zólyom utca között, az utca délnyugati szakaszán az út tengelye nyugati irányba tolódott.

7. sz. módosítási terület (4-es út melletti csomópont útszabályozás korrekciója)

- A 4 sz. főút déli oldalán a (0359/32) hrsz. úthoz kapcsolódva, attól északra, a 4. sz. főúttal párhuzamosan kiszolgáló szervízútként változatlan szélességgel (12,0 m) kerül kiszabályozásra. A szervízút a meglévő 4 sz. főúti csomópontához csatlakozik, az útsatlakozás területe a 0359/67-68 hrsz-ú ingatlanokon csökken, azonban a fennmaradó területen a tehergépjármű-forgalom bekanyarodása biztosítható.

8. sz. módosítási terület (hulladékátrakó, komposztáló)

- A terület megközelítését a jelenlegi útsatlakozás megfelelően kielégíti. Az üzemeltetés során várható forgalom, a kisszámú ki- és behajtó járművek száma a meglévő útsatlakozáson biztosítható, az úthálózat és a csomópont fejlesztése nem szükséges.

9. sz. módosítási terület (galamb génbank, kisállatbörze)

A génbankhoz vezető út csomópontjának kialakítására két lehetőség adódik:

- Meglévő útsatlakozás felhasználásával
- Új csomópont kiépítésével, amelynek megvalósíthatóságáról a Nemzeti Közlekedési Hatóság adhat ki szabvány alóli felmentést. Mivel a génbank területére évi néhány napban hajt be nagyobb forgalom és az év többi részében a forgalom elenyésző, a csomópont kialakítására vonatkozó felmentés véleményünk szerint kiadható, akár úgy is, hogy rendezvény idején a balra kanyarodókat forgalomirányítók segítik, a 4 sz. főút forgalmának időszakos korlátozásával.

A terület megközelítése a közigazgatási határban haladó mezőgazdasági feltárási úton történik, ennek következtében a szabályozási terven új közlekedési terület kiszabályozása nem szükséges.

10. sz. módosítási terület (Ceva-Phylaxia beruházásához kapcsolódó gazdasági terület)

- A tervezett beruházás közlekedési kiszolgálására a 46102 j. útra új körforgalom létesül. A körforgalom helybiztosítása miatt a 0329/52 hrsz. és 0318/12 hrsz. ingatlanok területéből közlekedési célú területet kell kiszabályozni.

5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett beruházás során a 8. és a 10. sz. módosítási terület esetében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ám ezek a 2017-ben elkészített közmű fejlesztési javaslat vonatkozó ajánlásainak betartásával megvalósíthatók. (A 8. sz. területen tervezett hulladékátrakó és komposztáló közműigénye csekély, míg a 10. sz. területen tervezett gazdasági beruházás csupán a korábban kijelölt gazdasági terület korrekciójával jár, közműigénye nem haladja meg a hatályos településrendezési eszközökben számított közműkapacitást.)

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Monor Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat

elkészítésének szükségességéről. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége így egyelőre még nem állapítható meg.

MELLÉKLETEK

2. SZ. MÓDOSÍTÁS (Forrás utca) - TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ



9. SZ. MÓDOSÍTÁS (Galamb génbank) - TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ



10. SZ. MÓDOSÍTÁS (Ceva-Phylaxia) - TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ

