

# MONOR



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
Teljes eljárás - Véleményezési szakasz anyaga  
2021. szeptember

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# MONOR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### MÓDOSÍTÁSA

### TELJES ELJÁRÁS



**Megbízó:**

**Monor Város Önkormányzata**

**Darázsi Kálmán polgármester**

2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

Tel.: +36-29-312-310

**Tervező:**

**Völgyzugoly Műhely Kft**

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tel/Fax: 06-1-439-04-90

Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2021. szeptember

VZM 1662/21

Monor\_teljes\_mod\_210903.doc



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



**Juhász Noémi**

tájrendező és kertépítő mérnök



Tájrendezés zöldfelület  
környezetvédelem

**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítészmérnök TK 01-5282



Közlekedés

**Tóth Attila** okl. építőmérnök  
(TP-Terv Kft.)



Víziközművek

**Bíró Attila**, okl. építőmérnök (MK  
01-2418) (Infraplan Kft)



Közműellátás

**Hanczár Emőke**, okl. építőmérnök  
(MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ</b> .....	<b>7</b>
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	7
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	9
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>11</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>12</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>18</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>20</b>
<b>1. 0350/32, 0350/33, 0350/62, 0350/63, 0350/64 HRSZ-Ú INGATLANOK MÁ1 ÖVEZETBE VALÓ ÁTSOROLÁSA</b> .....	<b>22</b>
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	22
1.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	22
1.1.2. Meglévő állapot .....	22
1.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	23
1.1.4. Fejlesztési cél .....	23
1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	23
<b>2. 0359/80, 0359/81, 0359/82 HRSZ-Ú TERÜLETEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA</b> .....	<b>25</b>
2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	25
2.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	25
2.1.2. Meglévő állapot .....	25
2.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	26
2.1.4. Fejlesztési cél .....	27
2.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	27
2.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK .....	28
<b>3. 0359/37, 0359/38 ÉS 0359/41 INGATLANOK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA</b> .....	<b>29</b>
3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	29
3.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	29
3.1.2. Meglévő állapot .....	29
3.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	30
3.1.4. Fejlesztési cél .....	31
3.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	31
3.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK .....	31
3.4. ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ÉRINTETTSÉGE .....	32
<b>4. 0322/6 HRSZ-Ú TELEK MEGLÉVŐ MÁ3 ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>33</b>
4.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	33
4.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	33
4.1.2. Meglévő állapot .....	33
4.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	34
4.1.4. Fejlesztési cél .....	36
4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	36
<b>5. 2967/1, /2 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA</b> .....	<b>38</b>
5.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	38
5.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	38
5.1.2. Meglévő állapot .....	38
5.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	39
5.1.4. Fejlesztési cél .....	40
5.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	40
<b>6. 0359/35 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA</b> .....	<b>42</b>
6.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	42
6.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése .....	42
6.1.2. Meglévő állapot .....	42
6.1.3. Hatályos településrendezési eszközök .....	43
6.1.4. Fejlesztési cél .....	44
6.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	44
6.3. ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ÉRINTETTSÉGE .....	45
<b>7. TEMESVÁRI U. - KÓS KÁROLY U. SARKÁN LÉVŐ ÚTSZÚKÍTÉS MEGSZÜNTETÉSE</b> .....	<b>46</b>

7.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	46
7.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	46
7.1.2. Meglévő állapot -----	46
7.1.3. Hatályos településrendezési eszközök -----	47
7.1.4. Fejlesztési cél -----	47
7.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	47
<b>8. SZAKORVOSI RENDELŐ KÖRÜLI SZABÁLYOZÁSI VONAL RENDEZÉSE -----</b>	<b>48</b>
8.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	48
8.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	48
8.1.2. Meglévő állapot -----	48
8.1.3. Hatályos településrendezési eszközök -----	49
8.1.4. Fejlesztési cél -----	50
8.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	50
<b>9. FORRÁS ÁRUHÁZ INGATLAN TELEKHATÁR RENDEZÉSE -----</b>	<b>51</b>
9.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	51
9.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	51
9.1.2. Meglévő állapot -----	51
9.1.3. Hatályos településrendezési eszközök -----	52
9.1.4. Fejlesztési cél -----	52
9.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	52
<b>10. A VT 4 ÉS VT 7 ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓAN A HÉSZ 33. § (5) BEKEZDÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA -----</b>	<b>54</b>
10.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	54
10.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	54
10.1.2. Meglévő állapot -----	54
10.1.3. Hatályos településrendezési eszközök -----	55
10.1.4. Fejlesztési cél -----	55
10.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	55
<b>11. 0297/5 HRSZ-Ú INGATLAN TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR-VONALON BELÜLRÉ TÖRTÉNŐ HELYEZÉSE -----</b>	<b>56</b>
11.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	56
11.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	56
11.1.2. Meglévő állapot -----	56
11.1.3. Hatályos településrendezési eszközök -----	57
11.1.4. Fejlesztési cél -----	58
11.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	58
<b>12. A MAGGYÁRKERT KÖZPARKKÁ TÖRTÉNŐ VISSZAMINŐSÍTÉSE -----</b>	<b>60</b>
12.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	60
12.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	60
12.1.2. Meglévő állapot -----	60
12.1.3. Hatályos településrendezési eszközök -----	61
12.1.4. Fejlesztési cél -----	61
12.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	61
<b>13. SZENNYVÍZCSATORNA NYOMVONALÁNAK SZABÁLYOZÁSA -----</b>	<b>63</b>
13.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	63
13.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	63
13.1.2. Meglévő állapot -----	63
13.1.3. Hatályos településrendezési eszközök -----	64
13.1.4. Fejlesztési cél -----	64
13.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	64
<b>14. MUNKÁCSY UTCA KÖZTERÜLETI KORREKCIÓJA -----</b>	<b>66</b>
14.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	66
14.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	66
14.1.2. Hatályos településrendezési eszközök -----	66
14.1.3. Fejlesztési cél -----	66
14.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	67
<b>15. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK KORREKCIÓJA A VI1 ÉS VI1* ÉPÜLETMAGASSÁGÁRA VONATKOZÓAN -----</b>	<b>68</b>

<b>16. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK</b> -----	<b>69</b>
<b>17. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA</b> -----	<b>69</b>
<b>18. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA</b> -----	<b>71</b>
18.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	71
18.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	72
18.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	74
<b>19. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b> -----	<b>75</b>
<b>20. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>75</b>
20.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA -----	75
20.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT -----	76
<b>21. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>76</b>
<b>22. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>77</b>
<b>23. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> -----	<b>82</b>
<b>24. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> -----	<b>83</b>
<b>MELLÉKLETEK</b> -----	<b>84</b>
1. SZÁMÚ MELLÉKLET - 8. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - SZAKORVOSI RENDELŐ KÖRÜLI SZABÁLYOZÁSI VONAL RENDEZÉSE -----	85
2. SZÁMÚ MELLÉKLET - 9. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 1. FORRÁS ÁRUHÁZ TELKÉNEK TELEKHATÁR RENDEZÉSE, 6,0 MÉTERES ÚTKIALAKÍTÁS FELÜLVIZSGÁLATA	86
3. SZÁMÚ MELLÉKLET - 11. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 1. 0297/5 HRSZ-Ú INGATLAN TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁRVONALON BELÜLRE TÖRTÉNŐ HELYEZÉSE	87
4. SZÁMÚ MELLÉKLET - 13. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 0296, 0297/9, 8073, 3059/1 HRSZ-Ú INGATLANOKON SZENNYVÍZCSATORNA NYOMVONALÁNAK SZABÁLYOZÁSA -----	88
5. SZÁMÚ MELLÉKLET - HATÁROZAT AZ ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁRON BELÜLI TERÜLET ÁTVEZETÉSÉRŐL	90
6. SZÁMÚ MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT-----	91

## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát. A településen jelentkező új fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. Monor város önkormányzatának képviselő testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

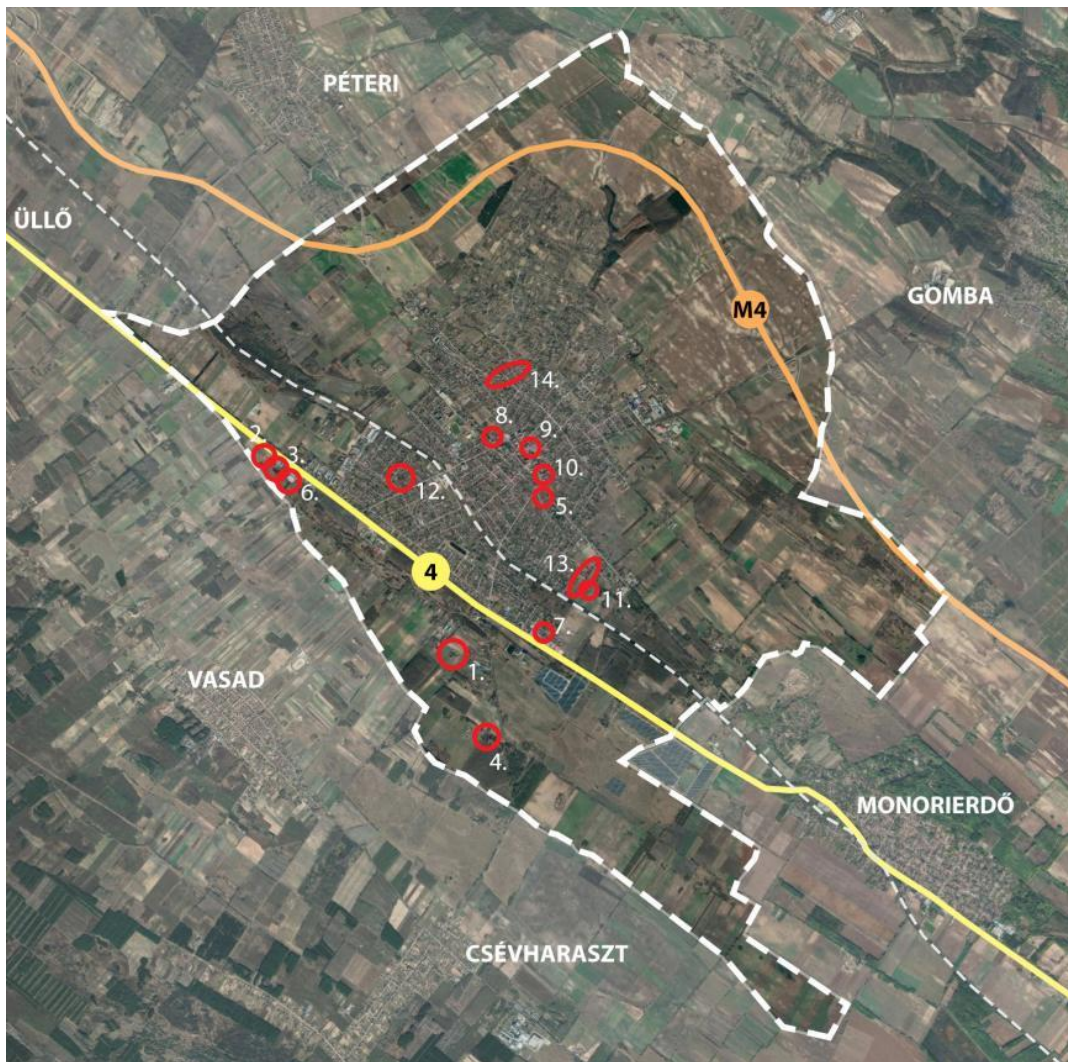
A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

	Település- szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1.	Monor 0350/32, /33, /62, /63, /64 hrsz-ú területek átsorolása Má3 övezetből Má1 övezetbe, beépíthető területreznz megjelölésével			X
2.	0359/80, 0359/81, 0359/82 hrsz-ú területek övezeti átsorolása	X		X
3.	0359/37, 0359/38 és 0359/41 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása	X		X
4.	0322/6 hrsz-ú ingatlan meglevő övezeti előírások módosítása		X	
5.	2967/1, 2967/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása	X		X
6.	0359/35 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása	X		X
7.	Temesvári u. - Kós Károly u. sarkán lévő útszűkítés megszüntetése			X
8.	Szakorvosi rendelő körüli szabályozási vonal rendezése			X
9.	Forrás áruház telkének telekhatár rendezése, 6,0 méteres útkialakítás felülvizsgálata			X
10.	A Vt 4 és Vt 7 építési övezetekre vonatkozóan a HÉSZ 33. § (5) bekezdésének módosítása		X	
11.	0297/5 hrsz-ú ingatlan tervezett belterületi határvonalon belülré történő helyezése és területén kertvárosias lakóterület kijelölése	X		X
12.	A Maggyárkert közparkká történő visszaminősítése	X		X
13.	0296, 0297/9, 8073, 3059/1 hrsz-ú ingatlanokon szennyvízcsatorna nyomvonalának szabályozása			X
14.	Munkácsy Mihály utca közterületi korrekciója			X
15.	HÉSZ normaszövegének korrekciója a Vi1 és Vi1* épületmagasságára vonatkozó ellentmondás tekintetében		X	



**A módosítással érintett területek, a településrendezési eszközök módosításának célja és a tervezési területek lehatárolása:**



*A tervezési területek (Forrás: Google Maps, saját szerkesztés)*

1. 0350/32, 0350/33, 0350/62, 0350/63, 0350/64 hrsz-ú ingatlanok Má1 övezetbe való átsorolása
2. 0359/80, /81, /82 hrsz-ú területek övezeti átsorolása Má3 övezetből Gksz 3 övezetbe
3. 0359/37, 0359/38 és 0359/41 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Gksz 2 övezetbe
4. 0322/6 hrsz-ú ingatlan meglévő Má3 övezeti előírásainak módosítása
5. 2967/1, /2 hrsz-ú ingatlanok átsorolása Lke3 övezetből Vt7 övezetbe
6. 0359/35 hrsz-ú ingatlan átminősítése Ev övezetből Gksz3 övezetbe
7. Temesvári u. - Kós Károly u. sarkán lévő útszűkítés megszüntetése, útszélesség folyamatossá tétele
8. Szakorvosi rendelő körüli szabályozási vonal rendezése (szabályozási vonal ne vegyen el területet az önkormányzattól)
9. Forrás áruházzal telkének telekhatár rendezése, 6,0 méteres útkialakítás felülvizsgálata
10. A Vt 4 és Vt 7 építési övezetekre vonatkozóan a HÉSZ 33. § (5) bekezdésének módosítása
11. 0297/5 hrsz-ú ingatlan tervezett belterületi határvonalon belülré történő helyezése és a területén kertvárosias lakóterület kijelölése
12. A Maggyárkert közparkká történő visszaminősítése
13. 0296, 0297/9, 8073, 3059/1 hrsz-ú ingatlanokon szennyvízcsatorna nyomvonalának szabályozása
14. Munkácsy Mihály utca közterületi korrekciója
15. HÉSZ normaszövegének korrekciója a Vi1 és Vi1\* épületmagasságára vonatkozó ellentmondás tekintetében

### **A tervezési folyamat**

A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait, továbbá a megalapozó vizsgálat releváns részeit tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól.

A tervezett módosítások az Eljr. 36. § szerinti teljes eljárással kerülnek lefolytatásra. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött az Eljr. 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak.

A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A településrendezési eszközök módosítása tervezetnek elkészítését követően zajlik le a véleményezési szakasz. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményeztetti a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **30 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása lehetséges. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció tervezetét **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. A beérkezett dokumentumokat az állami főépítész áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá.

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszra előkészített anyaga.**

## **2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

Monor Város településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Monor város Önkormányzat képviselő-testületének 668/2017. (XII.14.) sz. határozattal jóváhagyott, többször módosított településszerkezeti terve,
- Monor város Önkormányzat képviselő-testületének többször módosított 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzataról.



## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

### Határozati javaslat

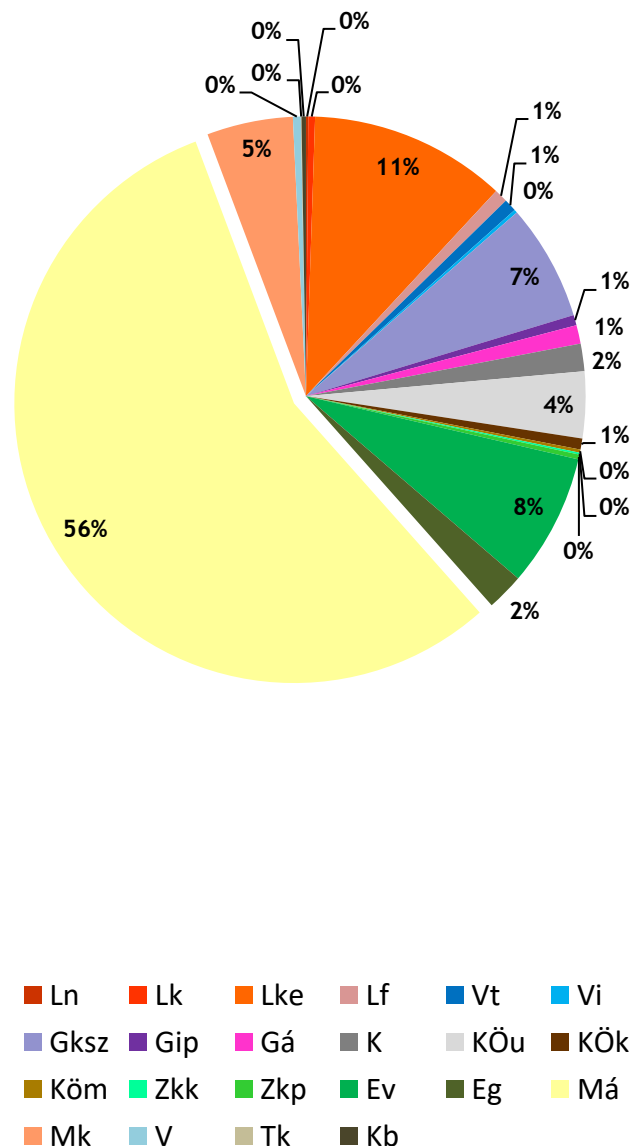
Monor város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a település belterületétől délnyugatra, a 4-es sz. főúttól délre
  - Településközpont terület kijelölése a Kistói út és a Kossuth Lajos utca találkozásánál
  - Kertvárosias lakóterület kijelölése a belterület keleti határa mentén, a Fiumei utcától délre
  - Zöldterület - közpark terület kijelölése az Erzsébet királyné út - Forgách u. - Murányi u. - Ady Endre utca által határolt tömbben.
  - Védelmi erdőterület kijelölése a 4-es sz. főúttól délre, és a Fiumei út mentén
- 3) Jelen módosítás során Monor területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a település belterületétől délnyugatra, a 4-es sz. főúttól délre	3,19	Má	Gksz
2.	Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a település belterületétől délnyugatra, a 4-es sz. főúttól délre	1,31	Ev	Gksz
3.	Településközpont terület kijelölése a Kistói út és a Kossuth Lajos utca találkozásánál	0,05	Lke	Vt
5.	Kertvárosias lakóterület kijelölése a belterület keleti határa mentén a Fiumei utcától délre	0,57	Má	Lke
6.	Zöldterület - közpark terület kijelölése az Erzsébet királyné út - Forgách u. - Murányi u. - Ady Endre utca által határolt tömbben.	1,50	Lk	Zkp
7.	Védelmi erdőterület kijelölése a 4-es sz. főúttól délre	2,34	Má	Ev

4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik.

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT					
Területfelhasználási kategória		ha	%	Közigazgatási területe	4679 ha
<b>Beépítésre szánt terület</b>					
Nagyvárosias lakóterület	Ln	6,21	0,13		
Kisvárosias lakóterület	Lk	18,19	0,39		
Kertvárosias lakóterület	Lke	532,40	11,38		
Falusias lakóterület	Lf	36,4	0,78		
Településközpont vegyes	Vt	34,12	0,73		
Intézményterület	Vi	8,98	0,19		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	314,48	6,72		
Ipari gazdasági terület	Gip	28,02	0,60		
Általános gazdasági terület	Gá	50,09	1,07		
Különleges terület - sportterület	K-Sp	14,25	0,30		
Különleges terület - lovassport terület	K-Lsp	6,03	0,13		
Különleges terület - rekreációs terület	K-Rek	14,08	0,30		
Különleges terület - pince	K-P	13,76	0,29		
Különleges terület - borgazdaság terület	K-Bg	1,62	0,03		
Különleges terület - állomás terület	K-Áll	2,41	0,05		
Különleges terület - szennyvíztisztító terület	K-Szt	2,14	0,05		
Különleges terület - neperómű	K-N	17,6	0,37		
Különleges terület - hulladékátrakó	K-Hull	2,48	0,05		
		74,36	1,59		
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>					
Közúti közlekedési terület	KÖu	180,01	3,85		
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	29,77	0,64		
Közműterület	Köm	8,57	0,18		
Közkert	Zkk	5,07	0,11		
Közpark	Zkp	13,14	0,28		



Védelmi erdőterület	Ev	358,54	7,66		
Gazdasági erdőterület	Eg	100,36	2,14		
Általános mezőgazdasági terület	Má	2612,58	55,84		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	232,8	4,98		
Vízgazdálkodási terület	V	21,33	0,46		
Természetközeli terület	Tk	1,68	0,04		
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-T	10,82	0,23		
Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ	Kb-Kk	1,11	0,02	11,97	0,26
Különleges beépítésre nem szánt terület - naperőmű	Kb-N	0,58	0,01		

5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása <sup>1</sup>
Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték <sup>2</sup>	Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték		
Má	3,7	11,80	Gksz	0,4	1,28	3,19	-10,53
Ev	9	5,04	Gksz	0,4	0,22	0,56	-4,82
Lke	2,7	0,15	Vt	0,5	0,03	0,05	-0,12
Ev	9	6,75	Gksz	0,4	0,30	0,75	-6,45
Má	3,7	2,07	Lke	2,7	1,51	0,56	-0,57
Lk	1,2	1,80	Zkp	6	9,00	1,50	7,20
Má	3,7	6,33	Ev	9	15,39	0,64	3,39
Má	3,7	8,33	Ev	9	20,25	2,25	11,93

<sup>1</sup> Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

<sup>2</sup> A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása <sup>1</sup>
Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték <sup>2</sup>	Területfelhasználás	Érték-mutató	Számított érték		
							<b>0,03</b>

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:

a 668/2017. (XII.14.) Kt. számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+34,30
282/2018. (V.17.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	+6,9
596/2019. (X.3.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	+41,69
191/2020. (VI.25.) önkormányzati határozattal módosított településszerkezeti terv	+18,14
95/2021. (II. 23.) polgármesteri határozattal módosított településszerkezeti terv	+17,87
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	<b>+0,03</b>
<b>Összesen:</b>	<b>+17,9</b>

- 6) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. táblázata alapján Monor települési térsége 1395,2 ha, A települési térség aránya jelen módosítás során nem változik. Pest Megye Területrendezési Terve 2804,7 hektár nagyságban jelöl mezőgazdasági térséget Monor területén, melynek 93 %-át (2610,89 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A mezőgazdasági térség aránya jelen módosítás során nem változik.
- 7) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

Darázs Kálmán  
polgármester

dr. Urbán Hajnalka  
jegyző



1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Monor város Önkormányzat képviselő-testületének  
.../2021. (...) 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.§** Monor Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete jelen rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.

**2.§** A HÉSZ 33. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) Vt2, Vt3, Vt4 és Vt7 építési övezetek építési telkein a szükséges parkolóhelyek egy része az önkormányzattal kötött megállapodás alapján közterületen is kialakítható.”*

**3.§** A HÉSZ 49.§ (13) bekezdés c) pontja helyébe a következő pont lép:

*„c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;*  
*d) 10000 m<sup>2</sup> telekméretet el nem érő tanyatelek esetén 5%*

**4.§** A HÉSZ 49.§ (14) és (15) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(14) Más övezetben meglévő tanyatelken új épület*

*a) 10000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb 5%-os,*

*b) 10000 m<sup>2</sup> -t meghaladó telekméret esetén 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el.”*

*(15) Más övezetben meglévő tanyatelek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, a megengedett beépítettségig bővíthetők.”*

**6.§** A HÉSZ 56. § a következő (8a) bekezdéssel egészül ki:

*„Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”*

**7. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Monor, 2021.

Darázsi Kálmán  
Polgármester

dr. Urbán Hajnalka  
Jegyző

**1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez:**

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 6. Intézmény terület táblázatának első sora helyébe az alábbi sorok lépnek:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1,	Z	3000	25	60	60	12,0	20
Vi1*	Z	3000	25	60	60	8,0	20

**2. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-3, SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-10, SZT-11, SZT-12 jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítással lehatárolt területek vonatkozásában.**

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervezett módosítások a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszik. Az Eljr. 16. § (4)-(6) bekezdések alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. Ennek megfelelően - az Eljr. 3. melléklete alapján - a településszerkezeti tervet is érintő módosítások esetében az alátámasztó munkarészek részletezettsége eltér a csupán a helyi építési szabályzatot érintő módosításoktól.

A közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területenként külön-külön kerül bemutatásra a tervezési terület, a szabályozási koncepció (településszerkezeti tervet is érintő módosítás esetén a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszerrel kiegészülve), illetve - ahol releváns - a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.

Közös fejezetként készül viszont a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, a tájrendezési javaslat, a közlekedési- és közműfejlesztési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek.

## 1. 0350/32, 0350/33, 0350/62, 0350/63, 0350/64 HRSZ-Ú INGATLANOK MÁ1 ÖVEZETBE VALÓ ÁTSOROLÁSA

### 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 1.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a település nyugati oldalán, a belterülettől délnyugatra a Hegyessytanyák településrészen helyezkedik el. A telkeket mezőgazdasági területek, tanyák határolják. Megközelítése a Kistói útról nyíló mezőgazdasági területeket feltáró útról biztosított.

#### 1.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A terület öt telken (0350/32, 0350/33, 0350/62, 0350/63, 0350/64 hrsz), közel 6,8 hektáron helyezkedik el. A területet jelenleg mezőgazdasági területként hasznosítják. A 0350/33 hrsz-ú telken áll egy épület, többi ingatlan beépítetlen.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

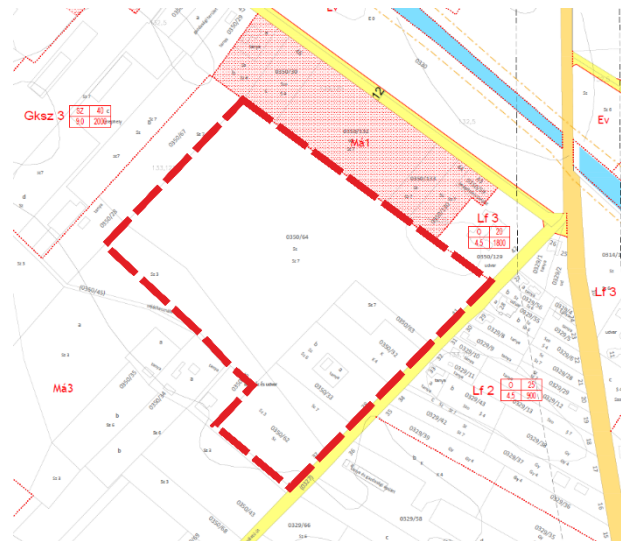
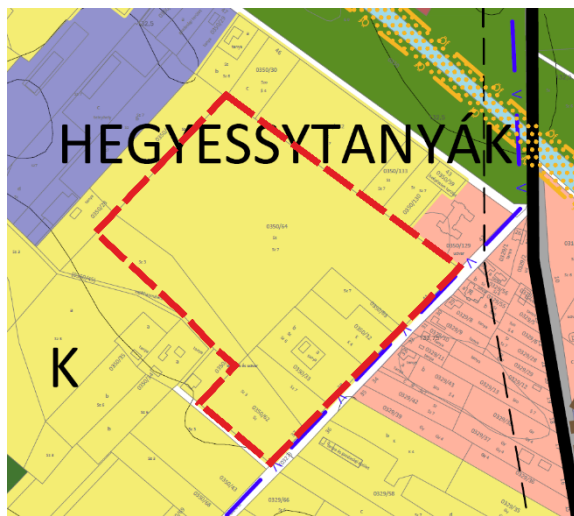
### 1.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet általános mezőgazdasági területként, Má3 övezetként jelöli. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 49. § (1) bekezdése tartalmazza.

A (2)-(3) és (13)-(17) bekezdések alapján az Má3 övezet telkein a toronysilók, szárító valamint ehhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozások nélkül elhelyezhetők. Má3 övezetben meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el, a meglévő tanyatelkek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők. Má3 övezet telkein lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.

Má3 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 10.000 m <sup>2</sup> (1 ha); |
| b) a beépíthető telek legkisebb szélessége:                | 50 m;                         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                           |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                        |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%.                           |



*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*

*Hatályos szabályozási tervlap (SZT-11) kivágata*

### 1.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a település külterületén elhelyezkedő 0350/32-33 és 0350/62-64 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása Má1 övezetbe a telkek beépíthetőségének megkönnyítése érdekében.

### 1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a szabályozási terv módosítása vált szükségessé, a helyi építési szabályzat nem módosul, meglévő övezetbe történik az átsorolás.

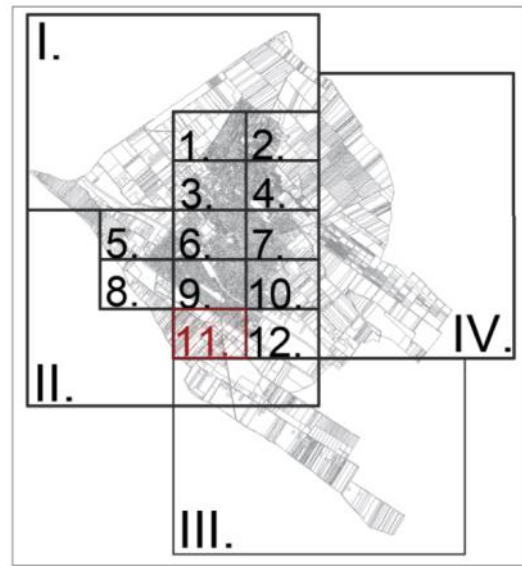
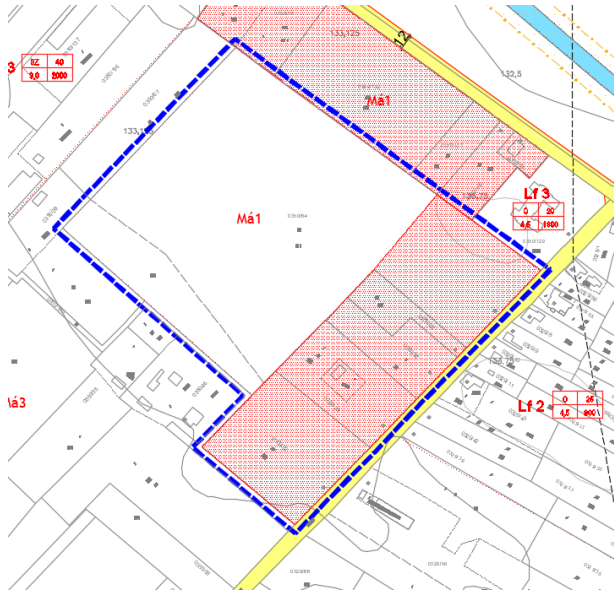
A módosított szabályozási tervlap tervezete a területet általános mezőgazdasági terület (Má1) övezetbe sorolja. A vonatkozó beépítési és telekalakítási paraméterek közül jelentősebb változás, hogy a beépíthető telek legkisebb területe 10000 m<sup>2</sup>-ről 3000 m<sup>2</sup>-re csökken és a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3%-ról 10%-ra nő.

Má1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 3000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:              | 20 m;                 |
| c)   |                       |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 10%;                  |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%.                  |



A HÉSZ 49.§ (5) és (6) bekezdései alapján Má1 övezet telkein épület kizárólag a Szabályozási terven Beépíthető telekrészként jelölt területen helyezhető el, illetve az övezetben 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken is elhelyezhető lakóépület, amely a megengedett 10%-os beépítettség egészét is kiteheti.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-11) kivágata

## 2. 0359/80, 0359/81, 0359/82 HRSZ-Ú TERÜLETEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

### 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a város nyugati határában, a 4. számú főúttól délre található, területét mezőgazdasági területek határolják.

#### 2.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület három telken (0359/80, 0359/81, 0359/82 hrsz), közel 3,19 hektáron helyezkedik el. A területen jelenleg mezőgazdasági tevékenységet folytatnak, beépítetlen, nem áll rajta épület.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



Módosítással érintett területről készült fotók

### 2.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet általános mezőgazdasági területként, M3 övezetként jelöli. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 49. § (1) bekezdése tartalmazza.

A (2)-(3) és (13)-(17) bekezdések alapján az M3 övezet telkein a toronysilók, szárító valamint ehhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozások nélkül elhelyezhetők. M3 övezetben meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el, a meglévő tanyatelkek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők. M3 övezet telkein lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.

M3 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 10.000 m <sup>2</sup> (1 ha); |
| b) a beépíthető telek legkisebb szélessége:                | 50 m;                         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                           |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                        |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%.                           |



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-5) kivágata

#### 2.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A településszerkezeti terv 2017-es felülvizsgálatát megelőzően a területen kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználás volt kijelölve, amit 2017-ben visszasoroltak általános mezőgazdasági területbe. Ennek visszaállítását kérelmezték a tulajdonosok, melyet a képviselő-testület elfogadott, s a korábbi tervállapotot tervezi jelen módosítással visszaállítani. A fejlesztési cél ezáltal a három telken kereskedelmi, szolgáltató funkciók megjelenésének biztosítása és a terület övezeti átsorolása általános mezőgazdasági terület, Má3 övezetből kereskedelmi, szolgáltató terület (Gks3) építési övezetbe.

#### 2.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé, a helyi építési szabályzat nem módosul, meglévő övezetbe történik az átsorolás.

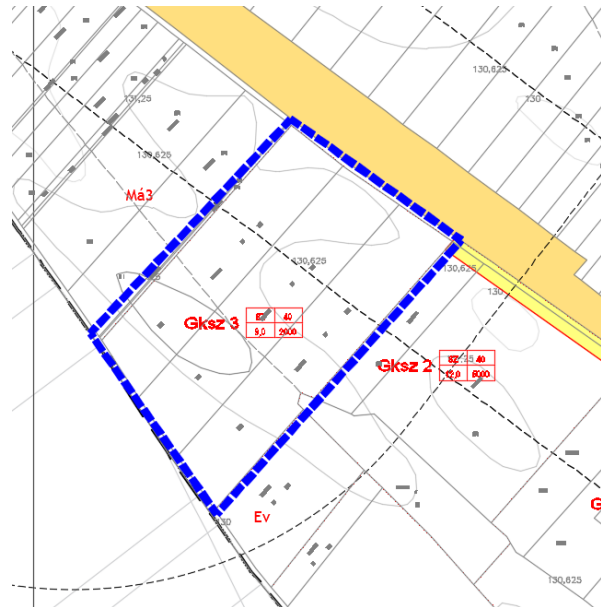
A fejlesztési koncepció megvalósításához a módosított szabályozási terv a területet kereskedelmi, szolgáltató terület, Gks3 építési övezetbe sorolja. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, az épületmagasság 9,0 m.

A Gks3 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

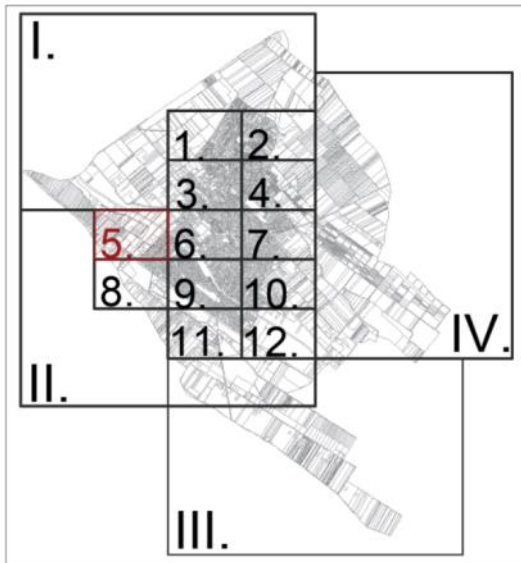
Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gks3	SZ	2000	30	40	40	9,0	20



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-5) kivágata



### 2.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

A módosítással érintett területet érinti a 4. sz. főút nyomvonalának 100-100 méteres védőtávolsága, illetve a különleges terület hulladékátrakó területének 500 méteres védőterülete is.

### 3. 0359/37, 0359/38 ÉS 0359/41 INGATLANOK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

#### 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

##### 3.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a település nyugati határában, a 4. sz. főúttól délre helyezkedik el. A területet északról a 4. sz. főút nyomvonalával, nyugatról és délről mezőgazdasági területtel, keletről beerdősült területtel, illetve gazdasági területek telephelyeivel határos.

##### 3.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület (0359/37, 0359/38, 0359/41 hrsz-ú ingatlan) jelenleg beépítetlen, a 0359/38 hrsz-ú terület enyhén beerdősült. A keskeny erdősávot művelés alatt álló területek övezik. Az ingatlanok területe összesen 2,6 ha.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



Módosítással érintett területről készült fotók

### 3.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv 0359/38 hrsz-ú területet védelmi erdőterületként, Ev övezetként, a 0359/37 és 0359/41 hrsz-ú telkeket kereskedelmi, szolgáltatóterületként, Gksz3 építési övezetként jelöli. A védelmi erdőterület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 47. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza.

Az Ev övezet elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál. Az övezetben épület nem helyezhető el.

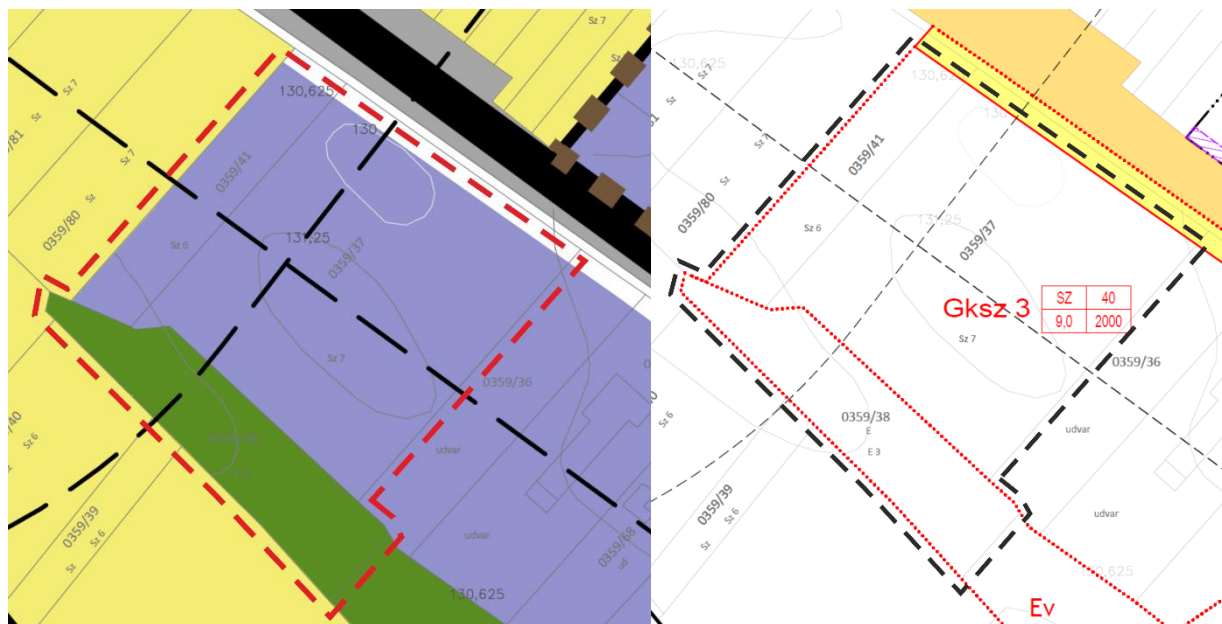
A kereskedelmi és szolgáltató terület építési övezetének általános előírásait a HÉSZ 35.§ (1)-(6) bekezdése tartalmazza. Az építési övezetben meglévő lakóépület fenntartható, a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.

Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, az épületmagasság 9,0 m.

A Gksz3 építési övezetében betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöld-felület legkisebb mértéke (%)
Gksz3	SZ	2000	30	40	40	9,0	20

Emellett a Gksz3 építési övezet telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Továbbá az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata

Hatályos szabályozási tervlap (SZT-5) kivágata

### 3.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a módosítással érintett telkeken egységesen a kereskedelmi, szolgáltató funkciók megjelenésének biztosítása a kérelmező fejlesztési szándékához igazodóan magasabb beépíthetőséggel és megnövelt épületmagasság biztosításával.

### 3.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé, a helyi építési szabályzat nem módosul, meglévő övezetbe történik az átsorolás.

A fejlesztési koncepció megvalósításához a módosított szabályozási terv a területet kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz2 építési övezetbe sorolja. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, az épületmagasság 12,0 m.

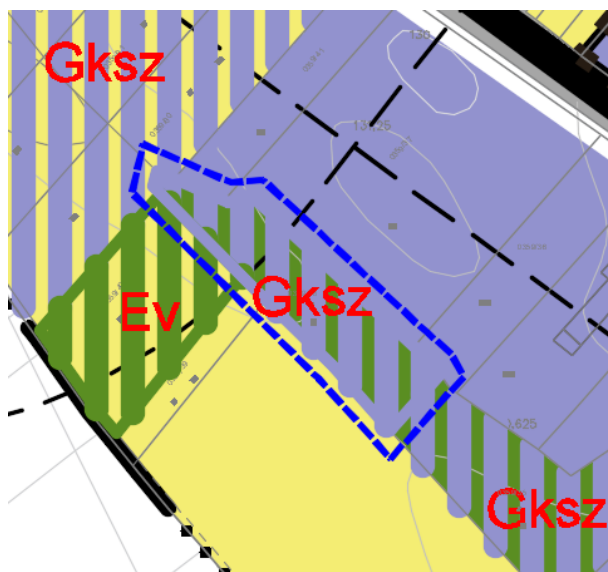
A Gksz2 építési övezetében betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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

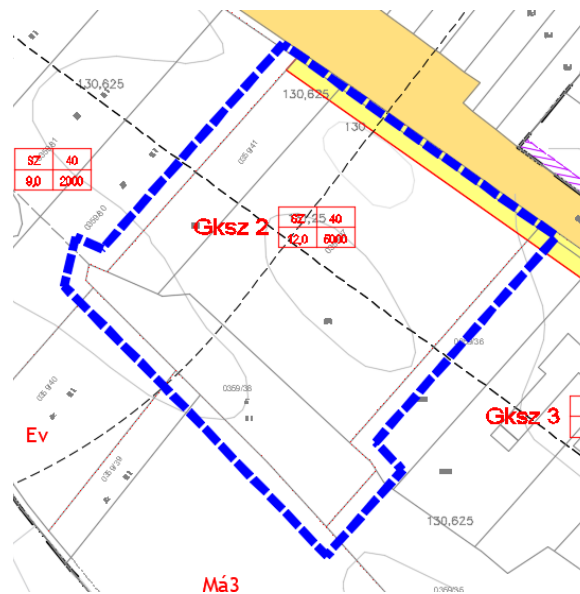
Emellett a Gksz2 építési övezet telkein az előkerti építési határvonal a meglévő állapothoz igazodó, ennek hiányában az előkert 10,0 m. Illetve, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Továbbá az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

### 3.3. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

A módosítással érintett terület érinti a tervezett hulladéktráka területének 500 méteres védőtávolsága. A hulladéklerakó telekhatára és összefüggő lakóterület, lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények között a védőtávolságot a környezetvédelmi hatóság állapítja meg, amely - ha egyéb jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor - nem veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén nem lehet kevesebb, mint 500 m. Ezen a távolságon belül lakóterületet kijelölése nem javasolt. A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölésére kerül sor, melyre a védőtávolságon belül van lehetőség.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap



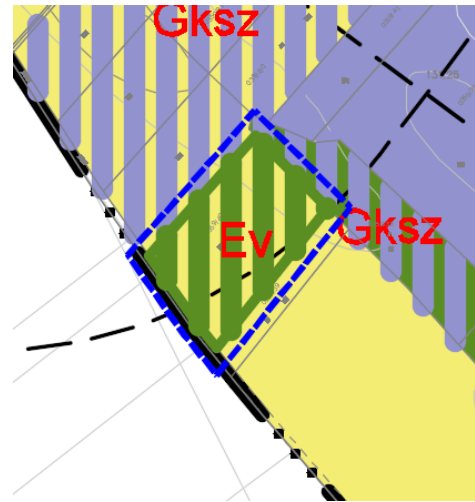
(SZT-5) kivágata

### 3.4. ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ÉRINTETTSÉGE

A módosítással érintett terület az Országos Erdőállomány Adattár része. Az érintettsége miatt a tulajdonos a 0359/38 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő 2A erdőrészleten tervezett módosítás csereerdősítésére a 0359/40 hrsz-ú ingatlant ajánlotta fel, melyet a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály PE-06/ERDŐ/5655-0/2020 számú határozatával elfogadott. A csereerdő kijelölése az Országos erdőállomány Adattáron belül megtörtént. (Lásd 5. sz. melléklet.)



Országos Erdőállomány térkép kivágat  
(Forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



A tervezett településszerkezeti tervlap  
kivágata

## 4. 0322/6 HRSZ-Ú TELEK MEGLÉVŐ MÁ3 ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA

### 4.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 4.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület (0322/6 hrsz) a település délnyugati határában, Monor külterületén, a Kistói úttól (46102 j. bekötő út) nyugatra helyezkedik el. A terület környezetében mezőgazdasági területek, tanyák alakultak ki.

#### 4.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület egy ingatlanon, közel 0,38 ha nagyságú területen fekszik. A telek beépített, több épület is áll rajta. A 46102 j. bekötő útról nyíló földútról lehet megközelíteni. A telek beépítettsége jelenleg 5,7 %



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

#### 4.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet általános mezőgazdasági területként, Má3 övezetként jelöli. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 49. § (1) bekezdése tartalmazza.

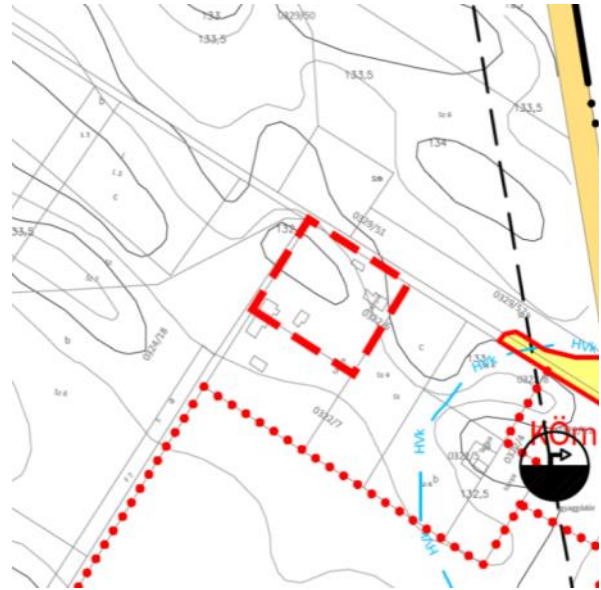
A (2)-(3) és (13)-(17) bekezdések alapján az Má3 övezet telkein a toronysilók, szárító valamint ehhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozások nélkül elhelyezhetők. Má3 övezetben meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el, a meglévő tanyatelkek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők. Má3 övezet telkein lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.

Má3 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

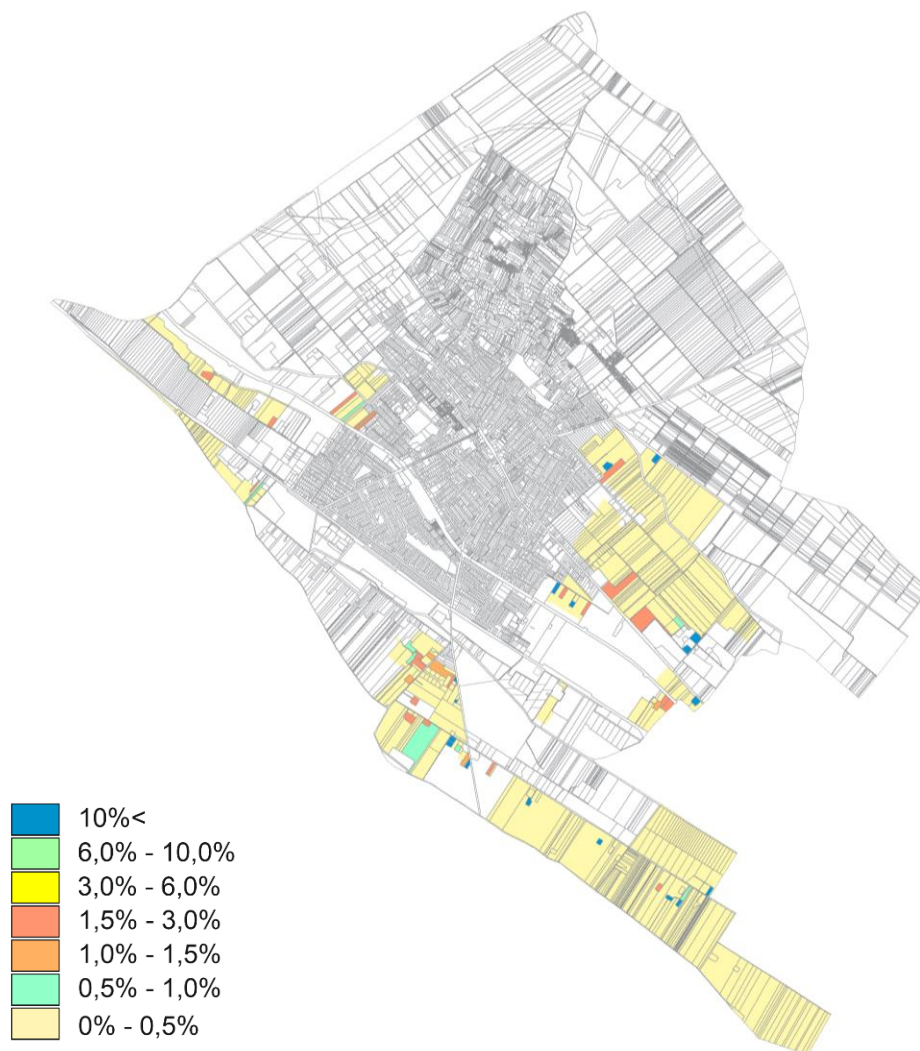
- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 10.000 m <sup>2</sup> (1 ha); |
| b) a beépíthető telek legkisebb szélessége:                | 50 m;                         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                           |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                        |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%.                           |



*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



*Hatályos szabályozási tervlap (SZT-III) kivágata*



Má3 övezetben lévő telkek beépítettsége (Saját szerkesztés)



Má3 övezetben lévő telkek telekmérete (Saját szerkesztés)

#### 4.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél az módosítással érintett ingatlan, illetve a hasonló adottságokkal bíró mezőgazdasági tanyatelkeken lévő épületek bővítési lehetőségeinek támogatása.

#### 4.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Má3 övezet telkein a helyi építési szabályzat 49.§ (14) és (15) bekezdései alapján meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el, továbbá a meglévő tanyatelek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők.

A település önkormányzata támogatja a kérelmező 0322/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó kérelmét a bővítési lehetőségekre vonatkozóan, melynek következtében az Má3 övezetben fekvő összes telek beépítési lehetőségei is áttekintésre kerültek.

A hasonló helyzetű tanyatelkek bővítési lehetőségeinek támogatása érdekében szükséges a meglévő általános mezőgazdasági területen, Má3 övezetben az építési előírások módosítása és ezáltal tanyás beépítések esetén az átalakítás és a korszerűsítés lehetőségeinek biztosítása +2%-al.

Az önkormányzat a beépíthetőséget telekmérethez javasolja kötni, melynek következtében a 10000 m<sup>2</sup> telekméretet el nem érő Má3 övezetbe lévő tanyatelkek esetében az Má3 övezetre vonatkozó

előírásokat, módosítja úgy, hogy a meglévő, jogszerű tanyás beépítés esetén további beépíthetőséget biztosít.

A fejlesztési cél megvalósításához a helyi építési szabályzat módosítása vált szükségessé. A fejlesztési cél az ingatlanok beépítési intenzitásának növelése. A módosítás során a jogszerű tanyás beépítés esetén új épület 10000 m<sup>2</sup> el nem érő telkek esetén 5%-ig elhelyezhető, továbbá meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, 10000 m<sup>2</sup> el nem érő telekméret esetén 5%-ig bővíthető.

A módosítás az M3 övezetben fekvő 10000 m<sup>2</sup> el nem érő valamennyi telket érinti, melyek elhelyezkedését az alábbi ábra szemlélteti:



## 5. 2967/1, /2 HRSZ-Ú TELKEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

### 5.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 5.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület Monor belterületén, a település központjában, a Kossuth Lajos utca mentén, a Kossuth Lajos u. - Kistói u. - Dózsa György u. - Fillér u. által határolt tömbben helyezkedik el.

#### 5.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett két telek (2967/1, 2967/2 hrsz) egy közel 565 m<sup>2</sup> nagyságú területet alkot. A területen földszintes családi házak találhatóak. A Kossuth Lajos utcáról könnyen megközelíthető, jelenleg építkezés zajlik a területen.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



*Módosítással érintett területet határoló utcák*

### 5.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

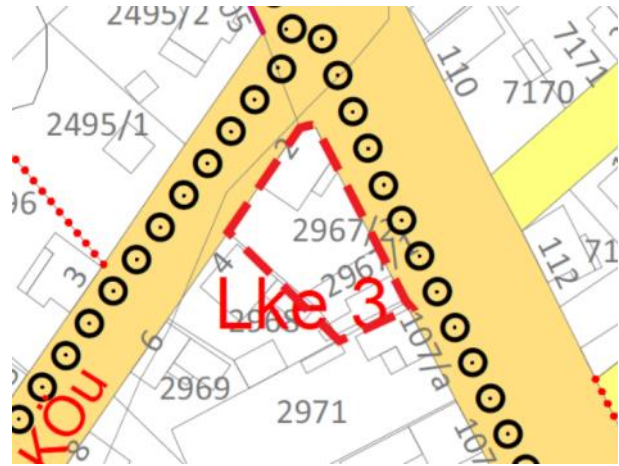
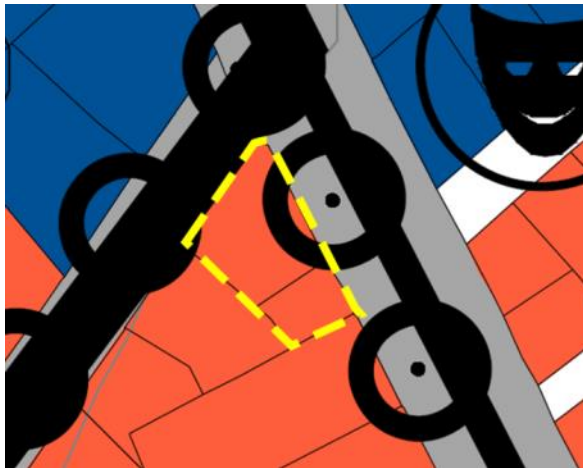
A hatályos szabályozási terv a területet kertvárosias lakóterületként, Lke3 építési övezetként jelöli. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 31. § (1)-(7) bekezdései tartalmazzák.

Az Lke3 építési övezetben az HÉSZ 31.§ (10)-(11) bekezdései alapján a beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a meglévő beépítési mód ettől eltérő, ikres, úgy az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodva bármelyik oldalhatárra igazítható a telepítési távolság és az oldalkert megtartásával. Lke3 építési övezet telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, viszont amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb az építési övezet telkén két főépület és négy lakás is elhelyezhető

Az Lk3 építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek 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





Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata

Hatályos szabályozási tervlap (SZT-7) kivágata

#### 5.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a városközpont nagyobb léptékű épületeihez igazodó többszintes társasház építési lehetőségének megteremtése a település központjához közel eső 2967/1, 2967/2 hrsz-ú telkeken.

#### 5.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

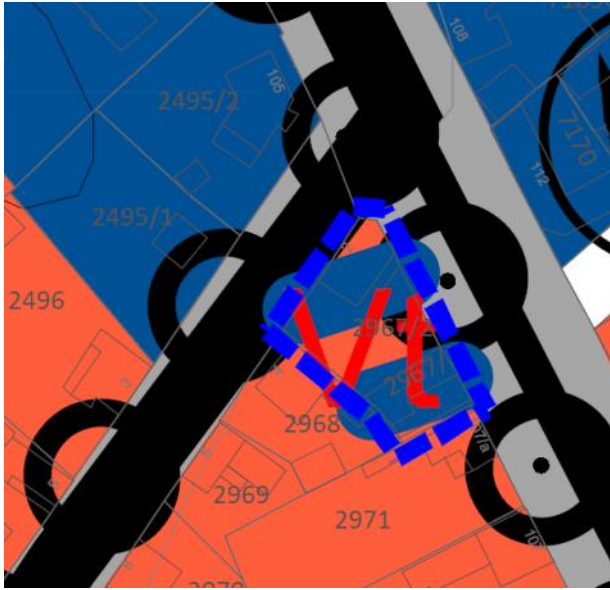
A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé, a helyi építési szabályzat nem módosul, meglévő övezetbe történik az átsorolás.

A helyi építési szabályzat a módosítás során a telken településközpont terület, Vt7 építési övezet kijelölése javasolt. Vt7 építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%-ról 40%-ra nő, az épületmagasság is 5,5 m-ről 8,0 m-re emelkedik.

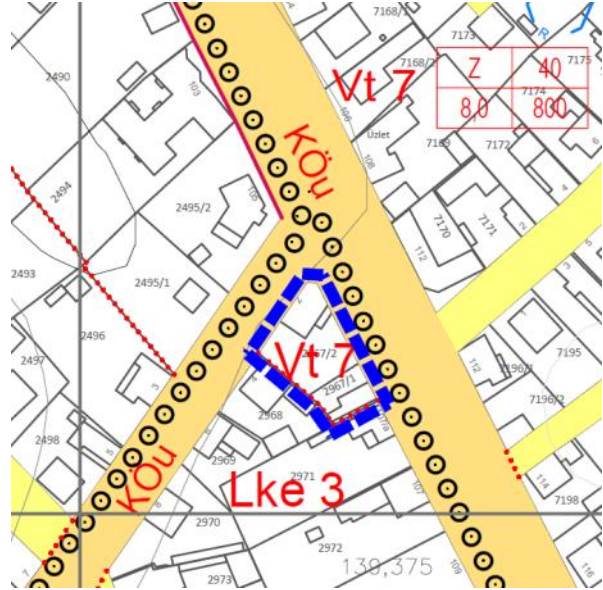
A Vt7 építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt7	Z	800	16	40	40	8,0	20

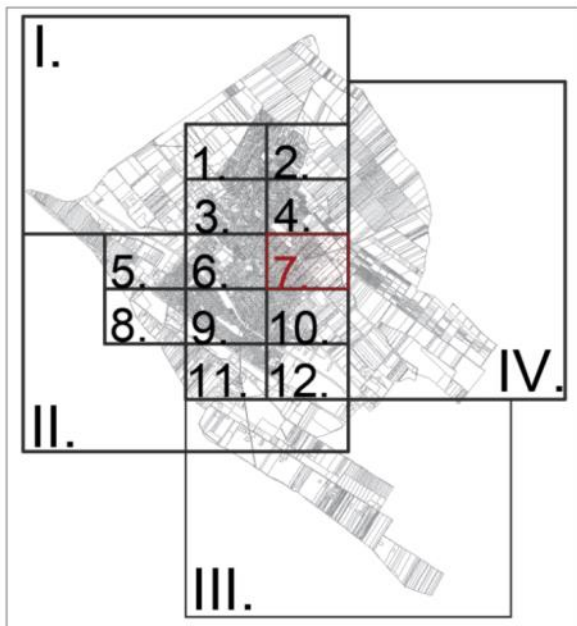
Vt7 építési övezetben a beépítési mód zártosú. Az építési övezet telkein több épület helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szinterület legalább 30%-a egyéb nem lakó rendeltetést tartalmaz. A kialakítható telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség 16 m.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-7)  
kivágata



## 6. 0359/35 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

### 6.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 6.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a város nyugati határában, a 4. sz. főúttól délnyugatra található. Délről és nyugatról mezgazdasági területek, míg északról és keletről kereskedelmi, szolgáltató területek határolják. Északon a Kurgyis Gumi Kft és a TrailerMax Utánfutó és Alumíniumrampa kereskedelmi Kft. telephelye, keletre pedig egy Tesco áruház és a Bárdi Autó autóalkatrész-szaküzlete helyezkedik el. A 4. sz. főútról a Tesco áruházhoz lekanyarodó útról lehet megközelíteni a 0359/35 hrsz-ú ingatlant.

#### 6.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett 0359/35 hrsz-ú telek közel 7636,8 m<sup>2</sup> nagyságú. Jelenleg fákkal borított terület, amely beépítetlen, nem áll rajta épület.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

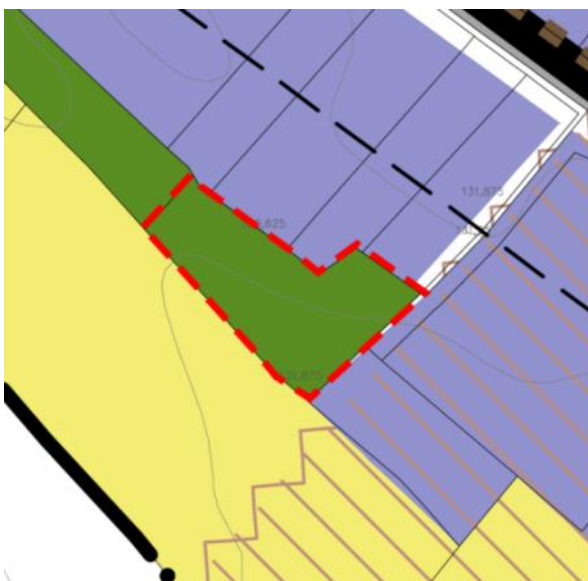


*Módosítással érintett területről készült fotók*

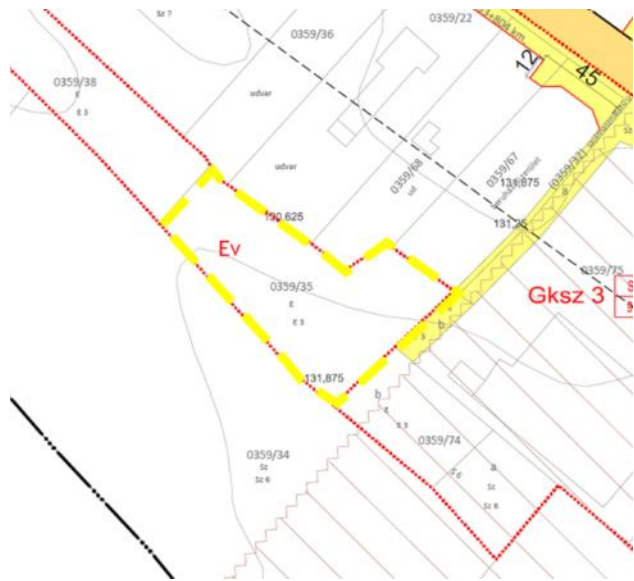
### 6.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet védelmi erdőterületként, Ev övezetként jelöli. A védelmi erdőterület övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 47. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza.

Az Ev övezet elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál. Ebben az övezetben épület nem helyezhető el.



*Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata*



*Hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-11)*

#### 6.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a területen gazdasági telephely létrehozása melynek érdekében a 0359/35 hrsz-ú telken kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett, a kérelemben ismertetett fejlesztések megvalósítása érdekében.

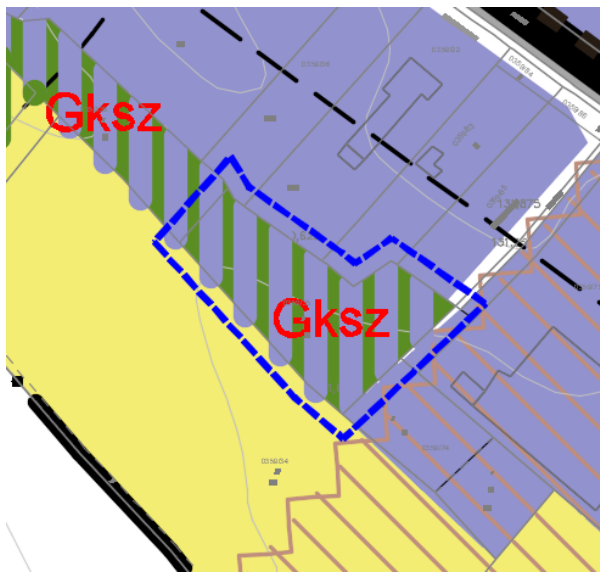
#### 6.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé, a helyi építési szabályzat nem módosul, meglévő övezetbe történik az átsorolás.

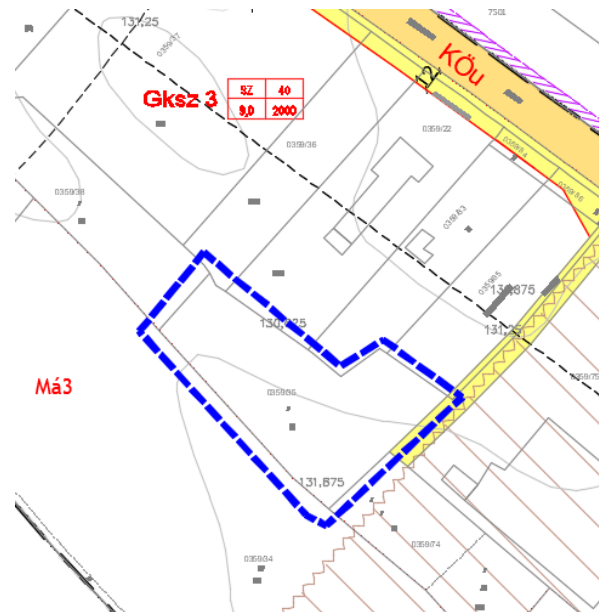
A fejlesztési koncepció megvalósításához a módosított szabályozási terv a területet kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz3 építési övezetbe sorolja. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%, az épületmagasság 9,0 m.

A Gksz3 építési övezetében betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöld-felület legkisebb mértéke (%)
Gksz3	SZ	2000	30	40	40	9,0	20



Tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-11) kivágata

### 6.3. ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ÉRINTETTSÉGE

A módosítással érintett terület az Országos Erdőállomány Adattár része. A kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a területen az Erdészeti Főosztállyal megegyezve, pénzbeli megváltás keretén belül történik.



Országos Erdőállomány térkép kivágat  
(Forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

## 7. TEMESVÁRI U. - KÓS KÁROLY U. SARKÁN LÉVŐ ÚTSZÚKÍTÉS MEGSZÜNTETÉSE

### 7.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 7.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a település belterületének déli részén található, a Temesvári utca és a Kós Károly utca találkozásánál. A terület közvetlen közelében lakóterületek fekszenek, északra és északkeletre mezőgazdasági területek találhatóak. A módosítással érintett terület megközelítése több irányból is biztosított.

#### 7.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A Temesvári utca és a Kós Károly utca kertes, családi házas beépítésű területek mentén húzódik.



*Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)*



*Módosítással érintett területről készült fotók*

**7.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

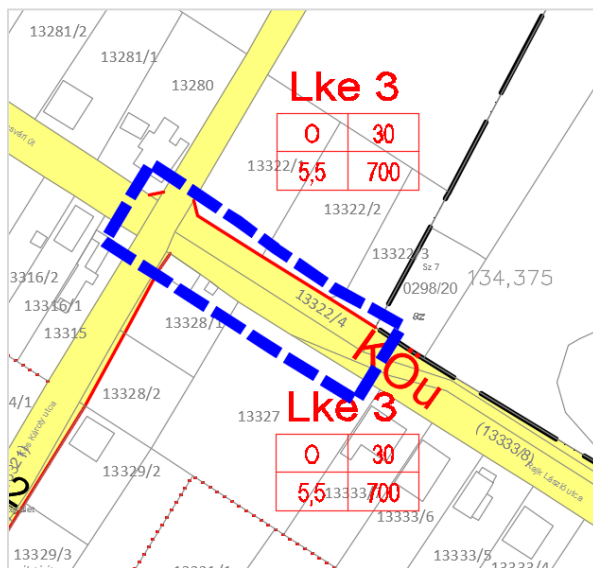
A hatályos szabályozási terv a területet közlekedési területként jelöli.

**7.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL**

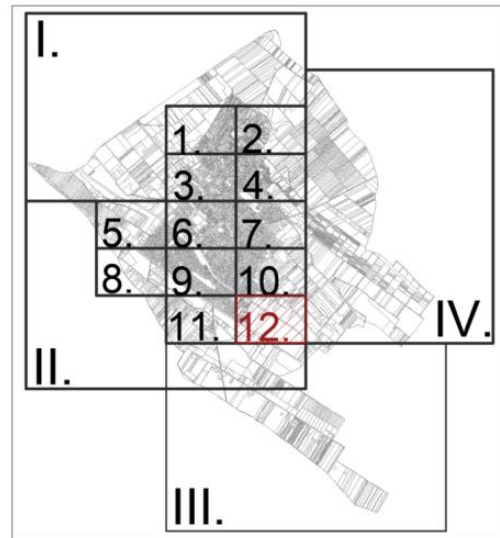
A cél a Temesvári utca és a Kós Károly utca sarkán a szabályozási terven szereplő útszűkület megszüntetése, ezáltal a valós állapotokhoz igazodóan az útszélesség folyamatossá - 14 m szélessé - tétele.



*Hatályos szabályozási tervlap (SZT12) kivágata*



*Tervezett szabályozási tervlap (SZT12) kivágata*





## 8. SZAKORVOSI RENDELŐ KÖRÜLI SZABÁLYOZÁSI VONAL RENDEZÉSE

### 8.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 8.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a városközpont közelében, az Ady Endre utcától északra helyezkedik el. A terület közvetlen közelében lakóterületek találhatók. A terület megközelítése a Balassi Bálint utcáról biztosított.

#### 8.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett területen jelenleg a Szakorvosi Rendelőintézet épülete található. Az épület északi oldalán a mentőállomás garázsa áll.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

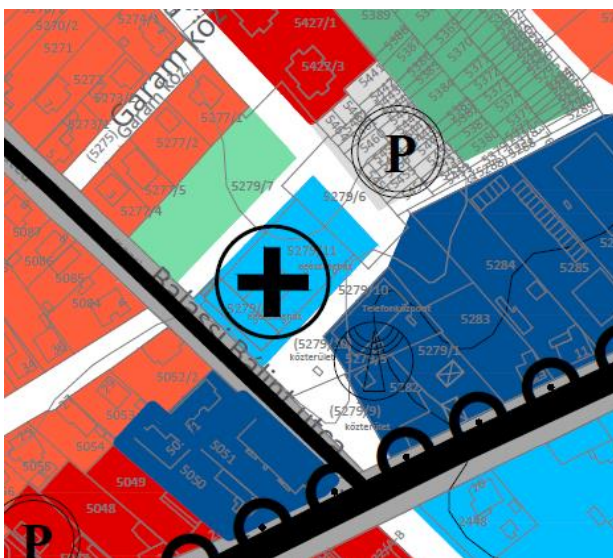


Módosítással érintett területről készült fotók

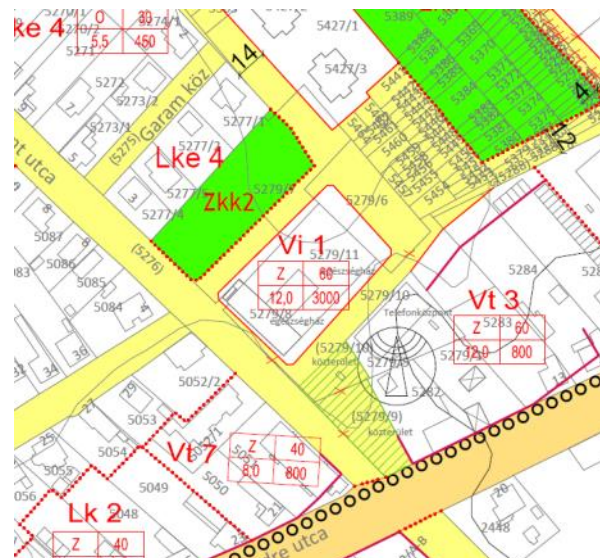
### 8.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területeket Vi1 építési övezetként szabályozza. Az intézmény terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 34. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza. Az övezetben elhelyezhető épületekről a 34.§ (2) bekezdése rendelkezik. Az intézmény terület építési övezeteiben a hátsókert 6,0 m. A Vi1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1	Z	3000	25	60	60	12,0	20



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



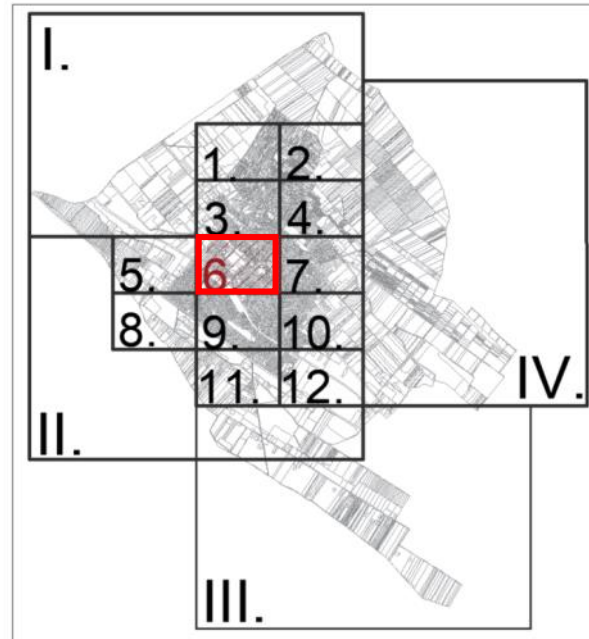
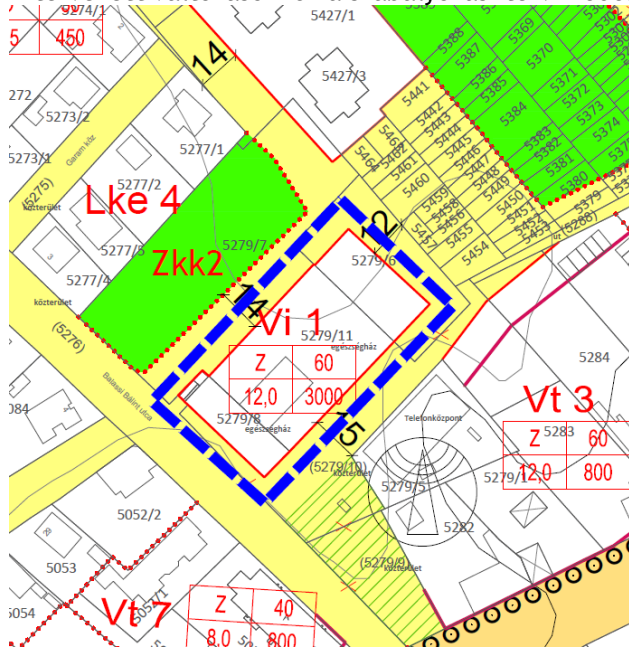
Hatályos szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata

### 8.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a Szakorvosi rendelő körüli szabályozási vonalak meglévő állapotához történő igazítása a rendelőintézet korszerűsítéséhez készült helyszínrajz alapján, annak érdekében, hogy közterület kialakítása során az önkormányzat ne veszítsen területet. (Lásd. 1. számú melléklet)

### 8.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a szabályozási terv módosítása vált szükségessé.



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata

## 9. FORRÁS ÁRUHÁZ INGATLAN TELEKHATÁR RENDEZÉSE

### 9.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 9.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a Forrás áruház telke, mely a belterület központjában helyezkedik el, a rendőrség épülete mellett. Az épületet a Kossuth Lajos utcából és az áruház mögötti Forrás közből lehet autóval megközelíteni, míg gyalogosan a Forrás utca felől is elérhető.

#### 9.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A terület (6749 hrsz), összesen 1849,9 m<sup>2</sup>-en helyezkedik el. A területen és környezetében intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek koncentrálnak, városközpont lévén.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



Módosítással érintett területről készült fotók

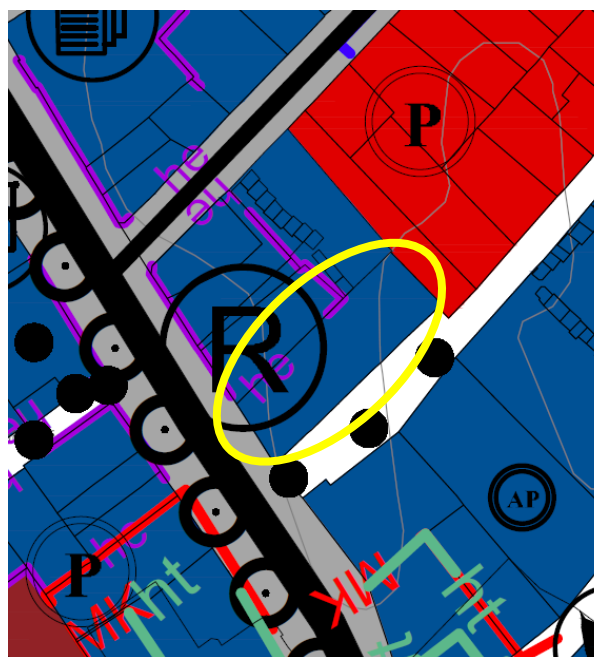
### 9.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet Vt3 építési övezetként jelöli. A településközpont terület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 33. § (1)-(7a) bekezdése tartalmazza.

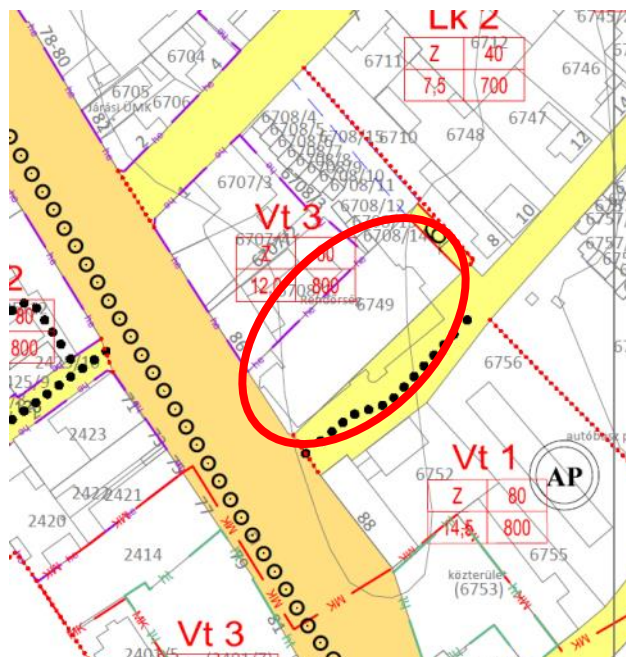
A Vt3 építési övezetben a beépítettség és a terepszint alatti beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 60%. A legnagyobb épületmagasság 12,0 méter. Az építési telkeken 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkolót szükséges biztosítani. Vt3 építési övezet telkein a szükséges parkolóhelyek egy része az önkormányzattal kötött megállapodás alapján közterületen is kialakítható. A településközpont terület építési telkein több lakás is elhelyezhető, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 30%-s egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz. A hátsókert mérete a Vt3 építési övezetben 6,0 méter.

A Vt3 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt3	Z	800	16	60	60	12,0	10



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



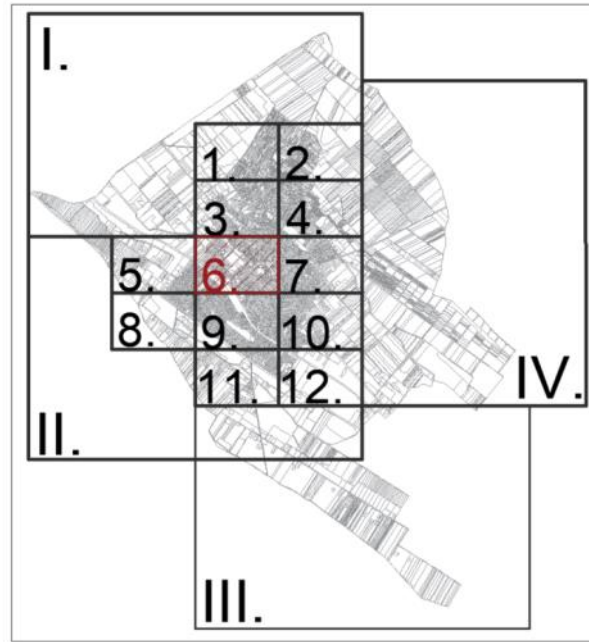
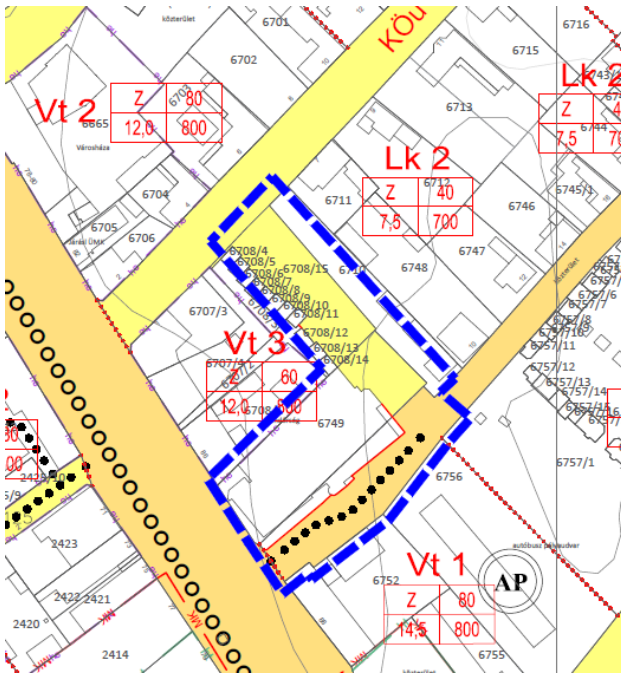
Hatályos szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata

### 9.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

Tekintve, hogy a Forrás Áruház körüli közterületek valós állapota eltér a szabályozási terven szereplő jogi állapottól, az önkormányzat a helyzetet rendezni kívánta. Ennek érdekében a fejlesztési cél a Monor területén elhelyezkedő 6749 hrsz-ú területen lévő Forrás áruház és az áruház telkét érintő közterület határának rendezése, illetve az áruház mögötti Forrás köz területének kiszabályozása a módosításhoz készült változási vázrajz alapján. (Lásd. 2. számú melléklet)

### 9.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során kizárólag a szabályozási terv módosítása szükséges, mely során a közterület határa az alábbiak szerint módosul.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata

## 10. A VT 4 ÉS VT 7 ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓAN A HÉSZ 33. § (5) BEKEZDÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### 10.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 10.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett településközpont területek a városközpontban, az Ady Endre utca és a Kossuth Lajos utca mentén, illetve a vasútállomáshoz közel a Móricz Zsigmond utca vonalán helyezkednek el.

#### 10.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett területeken lévő épületek többszintes épületek, földszinten kereskedelmi egységekkel.



*Módosítással érintett övezetek*

### 10.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A helyi építési szabályzat 56.§ (8) bekezdése alapján az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelentenek ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, mely területeken a várakozóhelyek - a rendeletben meghatározott mértékben - megválthatók az OTÉK-ban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.

A HÉSZ 33. § (5) bekezdése alapján a településközpont terület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén lakásonként telken belül 1,5 parkoló biztosítása szükséges, mely parkolóhelyek egy része a Vt2 és Vt3 építési övezetek telkein az önkormányzattal kötött megállapodás alapján közterületen is kialakíthatók.

A parkolatszámokra vonatkozóan viszont 2021. áprilisában az OTÉK-ban új előírások jelentek meg. Az OTÉK módosítás következtében a korábban négy lakás felett, lakásonként 1,5 előírt parkolatszám helyett legfeljebb 1 parkoló/lakás írható elő a helyi építési szabályzatban. Azonban a 33.§ (5) bekezdésének többi része továbbra is fontos, így a HÉSZ-ben szereplő (Vt2 és Vt3-ra vonatkozó) előírás kiterjesztése a teljes városközpontra továbbra is szükséges.

### 10.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a Vt4 és Vt7 építési övezetben lévő területek esetén a parkolóhelyek közterületen történő elhelyezésének biztosítása.

### 10.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A helyi építési szabályzat módosítását követően a településközpont terület építési övezeteinek építési telkein 3-nál több lakás elhelyezése esetén Vt2, Vt3, Vt4, Vt7 építési övezetek telkein a szükséges parkolóhelyek egy része az önkormányzattal kötött megállapodás alapján közterületen is kialakítható.

Emellett az OTÉK módosítás okán az alábbi előírással egészül ki a HÉSZ:

*„Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”*



## 11. 0297/5 HRSZ-Ú INGATLAN TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR-VONALON BELÜLTRE TÖRTÉNŐ HELYEZÉSE

### 11.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 11.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a belterület délkeleti határában - jelenleg külterületen - a Fiumei út mentén helyezkedik el. A Fiumei út déli oldalán tanyák, mezőgazdasági területek, az út másik oldalán szemben lakóterületek helyezkednek el. A telek megközelítése a Fiumei útról megoldott.

#### 11.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett 0297/5 hrsz-ú telek összterülete 5574,1 m<sup>2</sup>, jelenleg beépített, egy lakóépület áll rajta. Nyugati és keleti irányból a szomszédos telkek beépítetlenek, művelés alatt álló szántók.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



*Módosítással érintett területről készült foto*

### 11.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet Má3 övezetként szabályozza. Az általános mezőgazdasági terület övezet általános előírásait a HÉSZ 49. § (1) bekezdése tartalmazza.

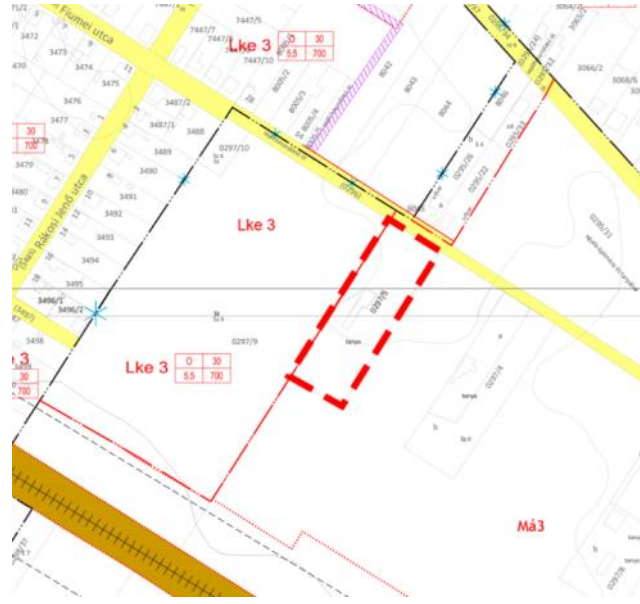
A Má3 övezetre vonatkozó (2)-(3) és (13)-(17) bekezdések szerint az övezet telkein a toronysilók, szárító valamint ehhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozások nélkül elhelyezhetők. Má3 övezetben meglévő tanyatelken új épület legfeljebb 3%-os beépítettség mértékéig helyezhető el, a meglévő tanyatelkek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók a megengedett 3%-os beépítettségig bővíthetők. Má3 övezet telkein lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.

A Má3 jelű övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Má3	SZ	10000	50	3	3	5,0	-



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-10, SZT-12) kivágata

#### 11.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a 0297/5 hrsz-ú ingatlanon lévő épület megőrzése, kertvárosias lakóterület kijelölése, és a terület belterületbe vonása, a területre készült változási vázrajz alapján. (Lásd. 3. sz. melléklet)

#### 11.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

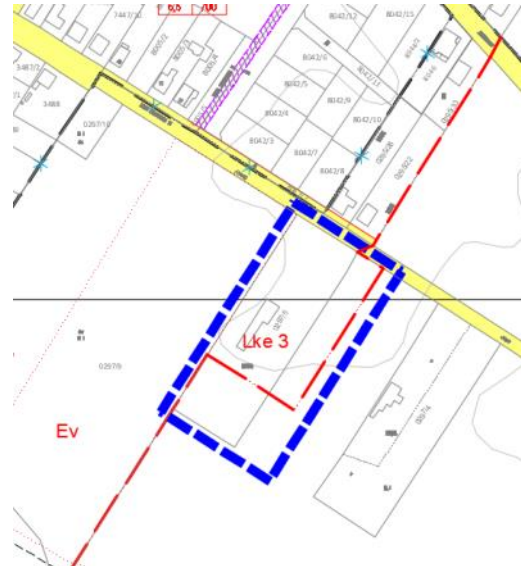
A tervezett változásokhoz a településszerkezeti tervlap és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. A módosítást követően kertvárosias lakóterület (Lke3) építési övezet kerül kijelölésre 0,5 ha nagyságban.

A kertvárosias lakóterület építési övezetben a legnagyobb megengedhető beépítettség 30% a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m. Az építési övezet építési 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, két főépület és négy lakás helyezhető el.

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek 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

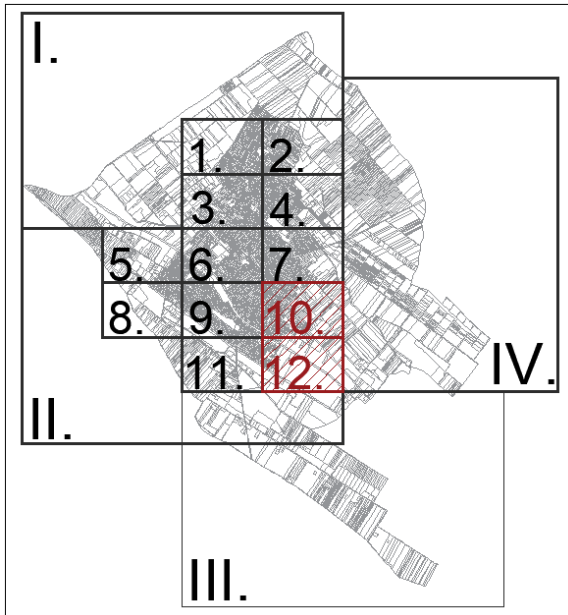


A tervezett településszerkezeti tervlap (SZT-10, SZT-12) kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-10, SZT-12) kivágata

A tervez



## 12. A MAGGYÁRKERT KÖZPARKKÁ TÖRTÉNŐ VISSZAMINŐSÍTÉSE

### 12.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 12.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a belterület nyugati részén helyezkedik el, az Erzsébet királyné út - Forgách u. - Murányi u. - Ady Endre utca által határolt tömbben, lakóterületek által határolva. A terület megközelítése a Murányi utca és az Erzsébet királyné út irányából lehetséges.

#### 12.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett 4465 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, füves zöldterület. A korábban lebontott maggyárhoz tartozó egykori park jelenleg használaton kívül áll, elhanyagolt állapotú. A telek nagysága közel 1,49 ha. Kertes, földszintes, kétszintes családi házas beépítésű terület fogja körül.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



Módosítással érintett területről készült fotók

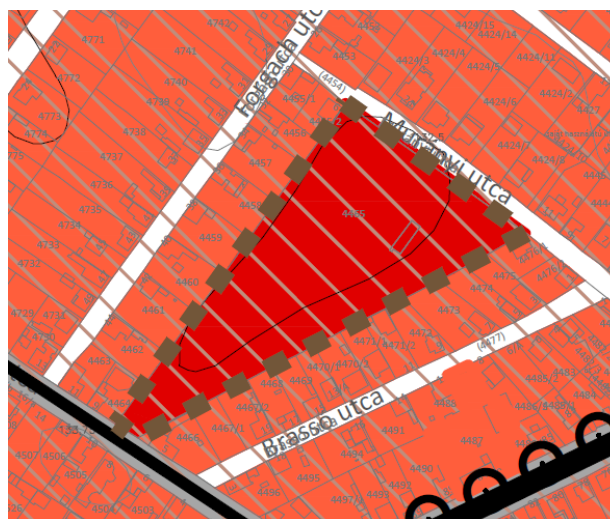
### 12.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet Lk7 építési övezetként szabályozza. A kisvárosi lakóterület építési övezeteinek általános előírásait a HÉSZ 30. § (1)-(5) bekezdése tartalmazza.

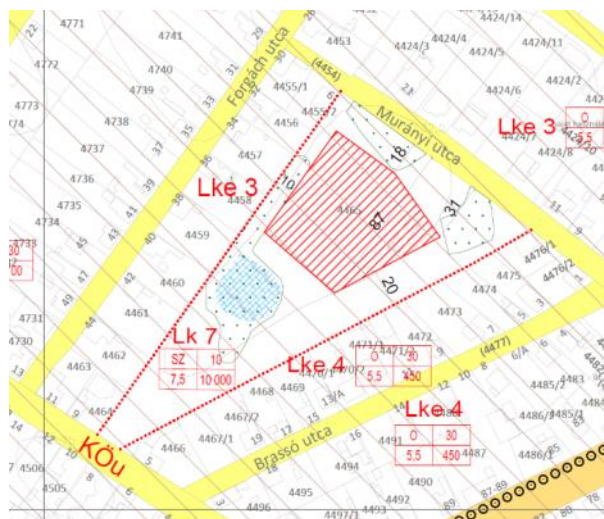
Az Lk7 építési övezetről a 30. § (17)-(23) bekezdései rendelkeznek. Az övezet építési telkein legfeljebb 4 épület helyezhető el, melyek összes alapterülete nem haladja meg az 1000m<sup>2</sup>-t, s melyek csak a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el. Az övezetben legfeljebb 6 lakás helyezhető el épületenként és összesen legfeljebb 20 lakás megengedett. Az övezetben kizárólag lakások helyezhetőek el, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek nem. A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén az értékes növényállomány és a tó megőrzendő, és burkolt felület nem alakítható ki. A telken belüli vízvisszatartásról - nyílt csapadékvízgyűjtő alkalmazásával - gondoskodni kell. Épített kerítés az övezethatáron elhelyezett kerítés kivételével, nem helyezhető el.

A Lk7 jelű építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk7	SZ	10000	50	10	0	7,5	60



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata

### 12.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A 2017-ben elfogadott HÉSZ készítése során az önkormányzat a terület fenntartását, zöldfelületi minőségének megőrzését (és javítását) fejlesztő bevonásával, s lakóépületek elhelyezésével kívánta biztosítani - a meglévő értékes növényállomány megőrzése mellett. A jóváhagyás óta eltelt idő alatt az önkormányzat a lakóépületek építésének lehetőségét elvetette, s a területet - egykori funkciójának megfelelően - közparkként kívánja működtetni. A módosítással érintett területen így már nem cél a kisvárosias lakóterület fenntartása, a módosítás során a terület zöldterület közpark területbe kerül átsorolásra.

### 12.2. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. A terület zöldterület (közpark), Zkp1 övezetbe kerül átsorolásra.

A zöldterület övezet állandó növényzettel fedett, a települést klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület. Pihenést és testedzést szolgáló, a terület fenntartásához szükséges és vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el a területen. A Zkp1 övezetben a közművesítettség mértéke részleges.

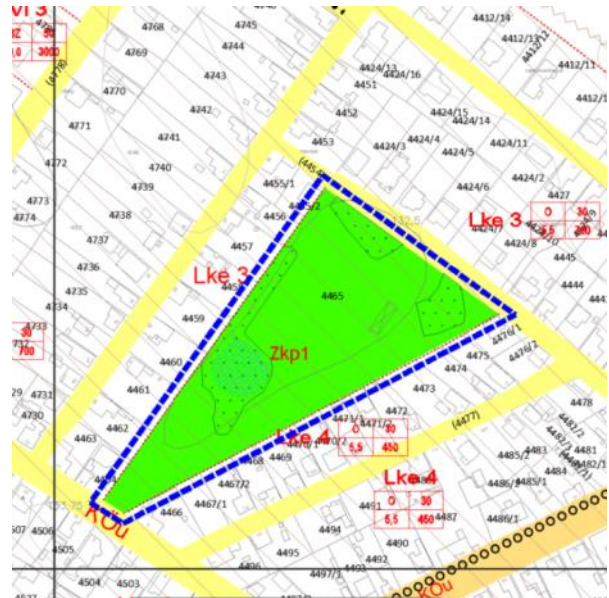
Zkp1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 10.000 m <sup>2</sup> (1 ha); |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 2%;                           |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                        |
| d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 2%;                           |
| e) a zöldfelület legkisebb mértéke:                        | 70%.                          |

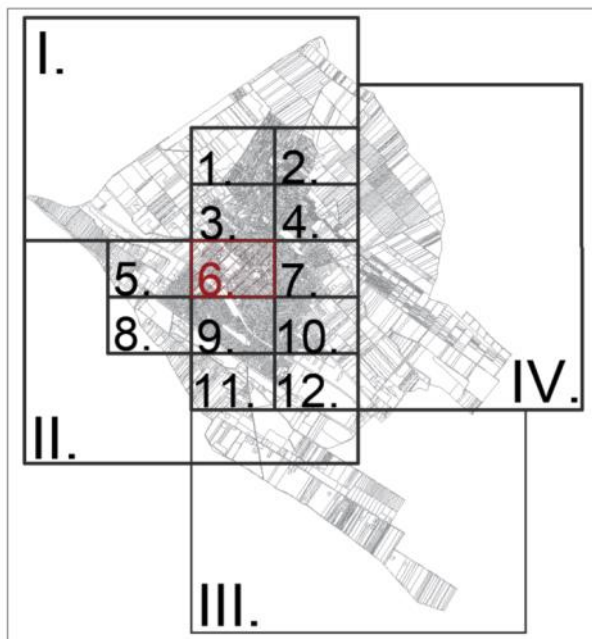
Zkp1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-6) kivágata



### 13. SZENNYVÍZCSATORNA NYOMVONALÁNAK SZABÁLYOZÁSA

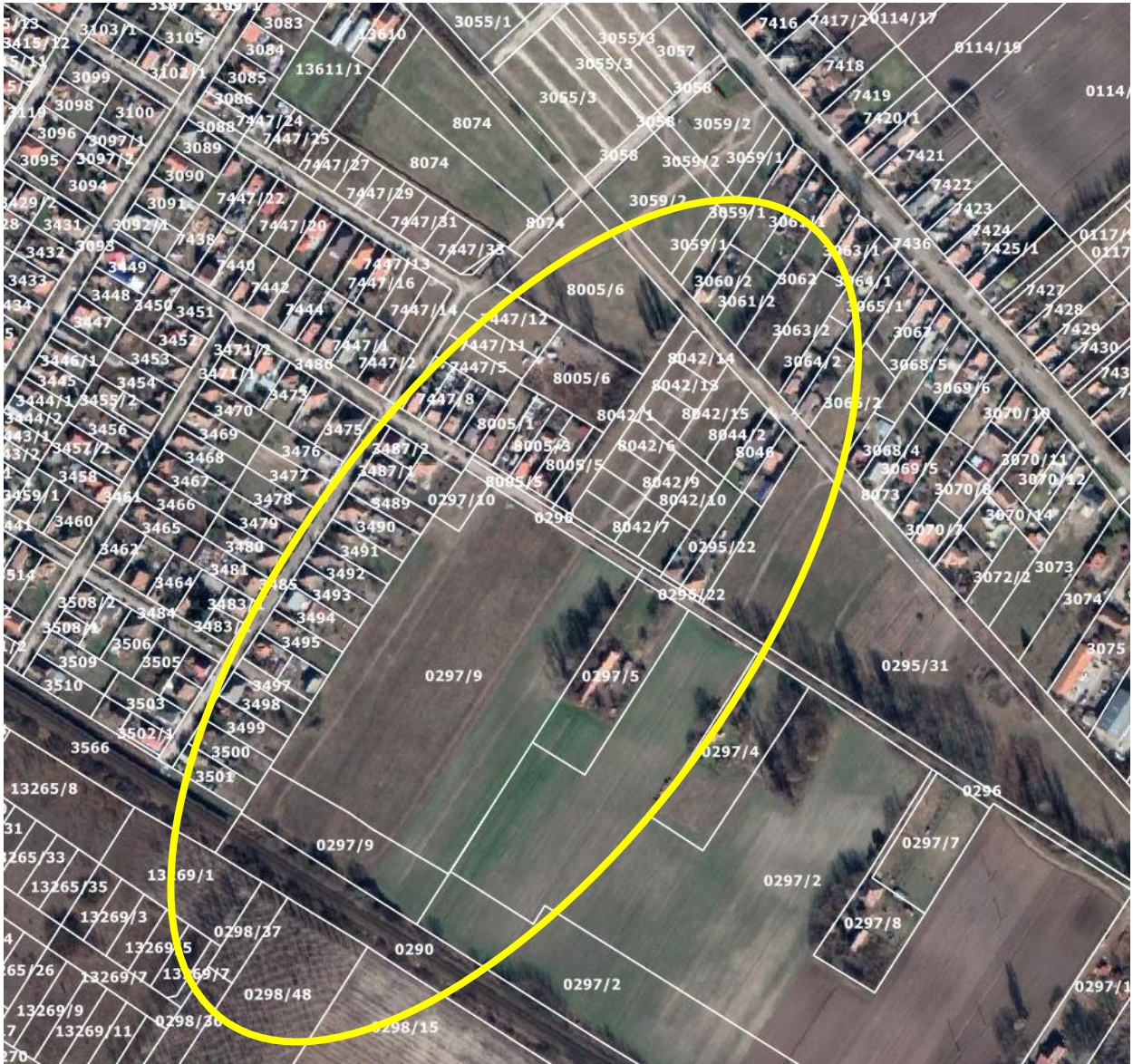
#### 13.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

##### 13.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület a belterület keleti határában lévő közműhálózat szennyvíz elvezető csatornájának nyomvonalát érinti.

##### 13.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület a 13269/7, 13296/1, 0290 (vasút nyomvonala), 0297/9, 0296, 8042/1, 0295/44 és 3059/1 hrsz-ú ingatlanokat érinti a település belterületének keleti határában, családi házas beépítésű lakóterületeken.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)



### 13.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-10, SZT-12) kivágata

### 13.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A cél a szennyvízcsatorna tervezett nyomvonala mentén közterület kijelölése, melynek két oldalán lakótelkek alakíthatók ki / parcellázhatók a szennyvízelvezető csatorna nyomvonalának áthelyezése és közterület kijelölése az önkormányzati adatszolgáltatás alapján. (Lásd 4. sz. melléklet)

### 13.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a szabályozási terv módosítása szükséges, mely során közműhálózat nyomvonalának átvezetése és közlekedési terület kijelölése történik 12,0 m-es szélességben.

A helyi építési szabályzat alapján a szabályozási tervlapokon jelölt közműsáv a nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.

A 11-499-2/2020 ügyiratszámú nyilatkozat alapján a szennyvízelvezető csatorna Monor 13269/7, 13296/1, 0290 (vasút nyomvonala), 0297/9, 0296, 8042/1, 0295/44 és 3059/1 hrsz-ú ingatlanokon kerül átvezetésre.

A nyilatkozat mellékletében szereplő ábra alapján a nyomvonal az alábbi hrsz-ú ingatlanokat érinti délről északi irányban haladva:

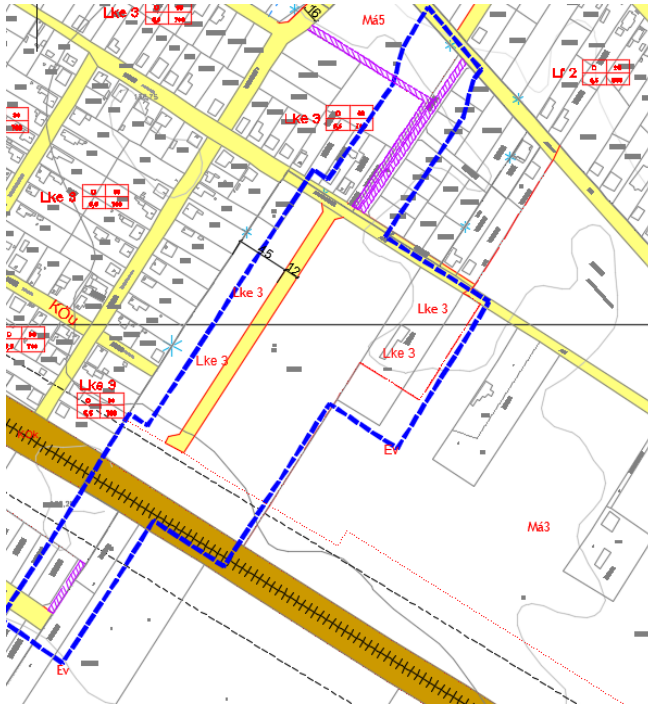
13269/7, 13296/1, 0290 (vasút nyomvonala), 0297/9, 0296, 8042/1, 0295/44 és 3059/1 hrsz-ú ingatlanok.

A módosítás során közműsáv kerül kijelölésre a 8042/1 és 13269/7 hrsz-ú és 12 m szélességben közterület a 0297/9 hrsz-ú ingatlanon.

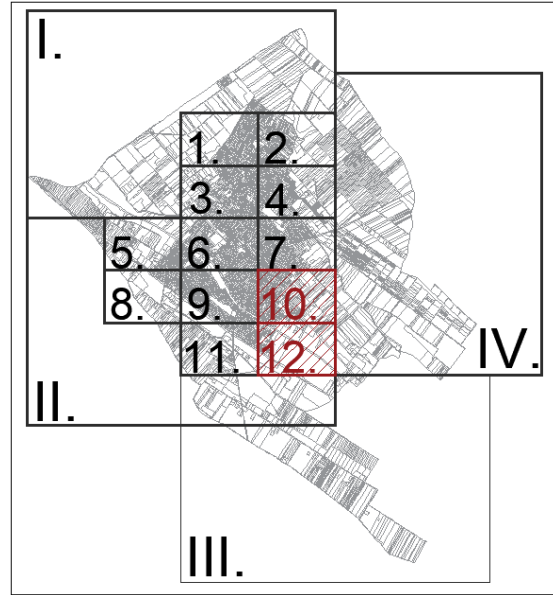
A védelmi erdőterület területén közműsáv, illetve közterület nem kerül kijelölésre.



Szennyvízcsatorna tervezett nyomvonala a 11-499-2/2020 ügyiratszámú nyilatkozat alapján



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-10, SZT-12)  
kivágata



## 14. MUNKÁCSY UTCA KÖZTERÜLETI KORREKCIÓJA

### 14.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 14.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

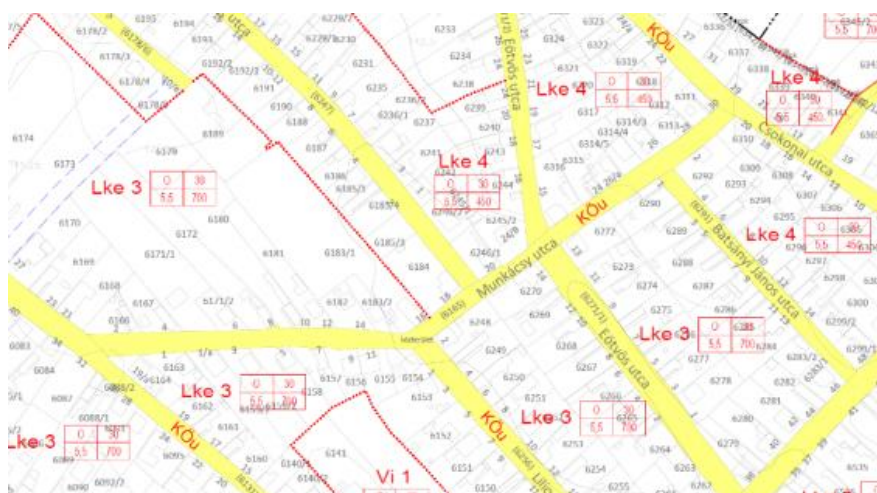
A módosítással érintett Munkácsy utca Monor város központjától északra helyezkedik el, a Kinizsi utca és a Csokonai utca között biztosít összeköttetést. A Munkácsy utca közel 450 m hosszú, két oldalán földszintes családi házak találhatók.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

#### 14.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a területet közlekedési területként jelöli. A KÖu (közúti) jellel jelölt övezet előírásait a HÉSZ 56. § (1)-(10) bekezdése tartalmazza. A szabályozási terv az utat a meglévő szélességnek megfelelően jelöli 10-12 m szélességben.



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-3) kivágata

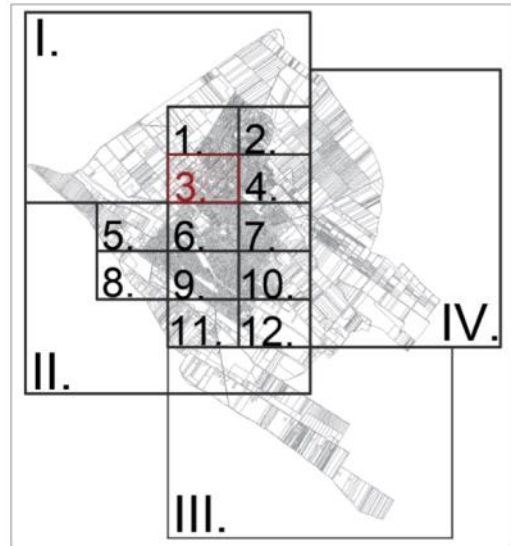
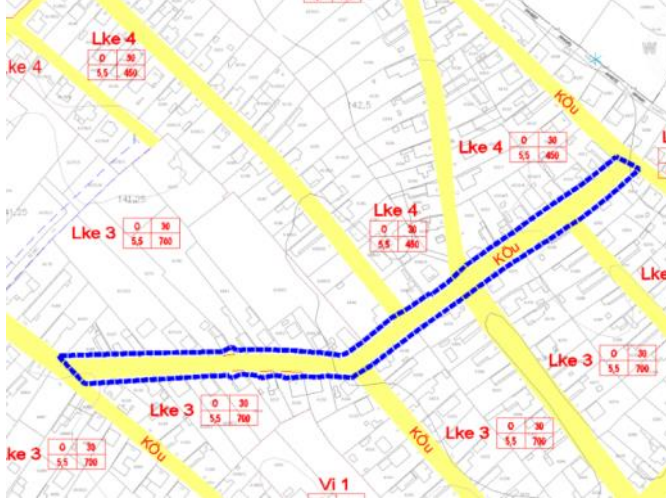
#### 14.1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztési cél a Munkácsy Mihály utca közterületi szélességének korrekciója, a 6156, 6157, 6158 és 6172 helyrajzi számú ingatlanok előtt gyorsan változó, 1,5 -2,2 méteres szélességű egyenetlenségek szabályozási terven történő korrigálása, annak érdekében, hogy a telkek határát a

tényleges állapotnak megfelelően rendezni lehessen és a „kis kiugrásokat”, el lehessen adni a lakótelkek tulajdonosának.

#### 14.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett változásokhoz a szabályozási terv módosítása vált szükségessé. A módosítás során a változó telekszélességből adódó közterületi vonalvezetési egyenetlenségek javításra kerültek.



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-3) kivágata

## 15. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK KORREKCIÓJA A VI1 ÉS VI1\* ÉPÜLETMAGASSÁGÁRA VONATKOZÓAN

A Kossuth Lajos utca mentén található óvoda területét érintő Vi 1\* építési övezetben a helyi építési szabályzat szövegében a 34. § (8) bekezdése alapján az elhelyezett épület épületmagassága nem haladhatja meg a 8,0 m-t. Ez az érték a rendelet 2. mellékletében szereplő táblázatban hibásan 12,0 m.

A módosítás során a HÉSZ 2. mellékletében szereplő 6. Intézmény terület táblázatának első sora helyébe az alábbi sor lép:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1	Z	3000	25	60	60	12,0	20
Vi1*	Z	3000	25	60	60	8,0	20

## 16. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT a 12. (3) bekezdése alapján „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Módosítás sorszáma	Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (ha)	Új zöldterület/védelmi erdőterület kijelölés övezete	Új zöldterület/védelmi erdőterület nagysága (ha)
2	Gksz	3,19	0,16	Ev	0,16
3	Gksz	0,56	0,03	Ev	0,03
6	Gksz	0,75	0,04	Ev	0,04
11	Lke	0,56	0,03	Z	0,03

A módosítások során a 2., 3., 6., és 11. számú módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, melyhez kapcsolódóan összesen legalább 0,23 ha védelmi erdőterület és 0,03 ha zöldterület kijelölése szükséges.

A védelmi erdőterület kijelölése a település belterületének keleti határában a 0297/2 hrsz-ú ingatlanon történik, a zöldterület kijelölése a település belterületén a 4465 hrsz-ú ingatlanon (Maggyárkert) történik.

## 17. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával számolni kell.

A biológiai aktivitás szinten tartása érdekében védelmi erdőterület kijelölése történik a település belterületének keleti határában a 0297/2 hrsz-ú ingatlanon összesen 2,25 ha nagyságú területen.



Védelmi erdőterület kijelölése a település belterületének keleti



Zöldterület kijelölése a Maggyárkert területén

határában

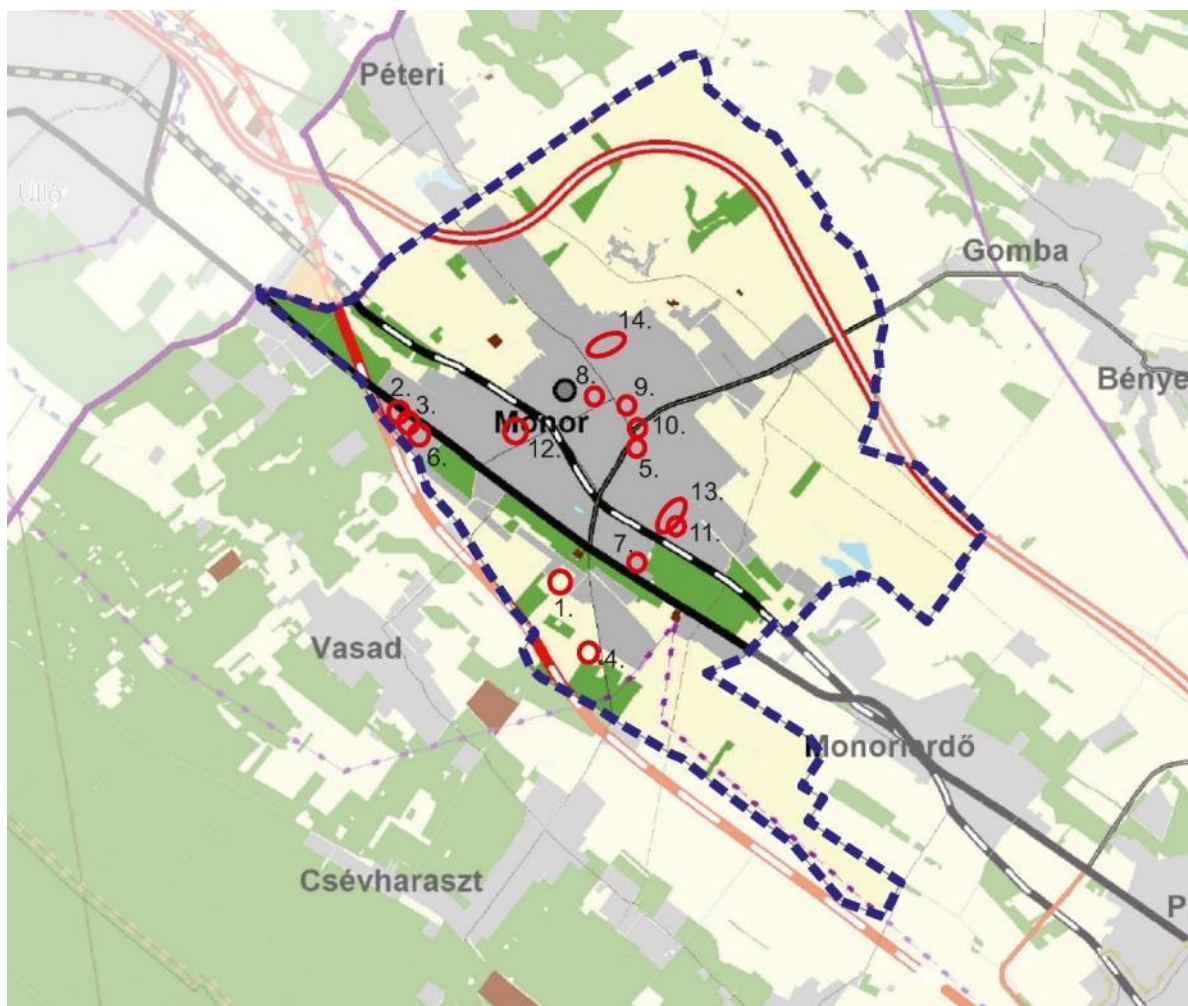
## 18. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. március 15-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 (továbbiakban: MaTrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MaTrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Monor esetében a fentiek mellett Pest megye Területrendezési Tervét (továbbiakban: PmTrT) is alkalmazni kell. A PmTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak és megyei övezeteinek lehatárolását a PmTrT tartalmazza, a rájuk vonatkozó előírásokat azonban a MaTrT és az MvM rendelet határozzák meg. A PmTrT felülvizsgálata kijelöl továbbá egyedileg meghatározott megyei övezeteket is, amelyeknek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat is a PmTrT felülvizsgálata tartalmazza.

### 18.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A módosítással érintett területek települési térség és mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



*PMTrT térségi szerkezeti tervének kivágata,  
jelölve a módosítással érintett területeket*



- **Mezőgazdasági térség**

„MATrT 11.5 b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

*Pest Megye Területrendezési Terve 2804,7 hektár nagyságban jelöl mezőgazdasági térséget Monor területén, melynek 93 %-át (2610,89 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A mezőgazdasági térség területét az 1. és a 4. számú módosítások érintik. A módosítások során sem új beépítésre szánt terület, sem a mezőgazdasági területtől eltérő területfelhasználás kijelölése nem történik.*

- **Települési térség**

MATrT 11.5 d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.

## 18.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

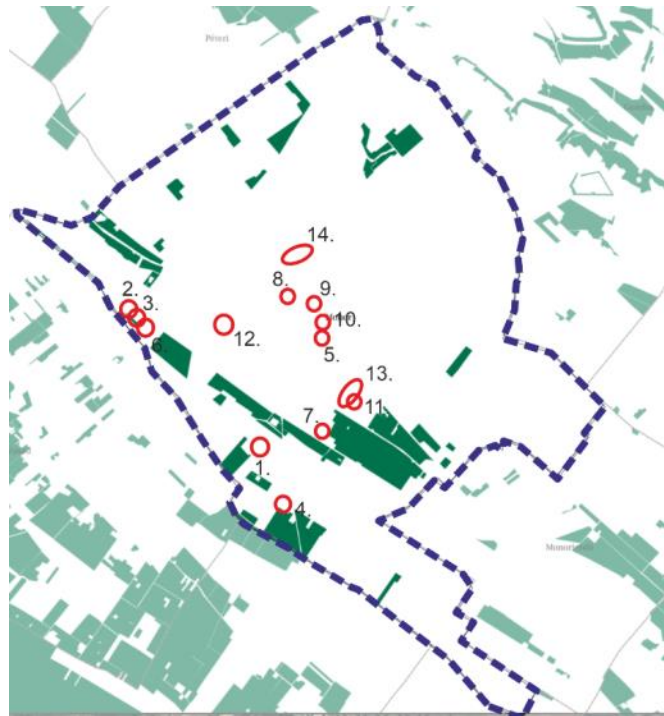
Monor módosítással érintett területein a MATrT által meghatározott országos övezetek közül az alábbi övezetek találhatók:

Országos övezet megnevezése	Monor érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
jó termőhelyi adottságú szántók övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	érinti	nem érinti
erdők övezete	érinti	2. és 3. sz. ter.-t érinti
erdőtelepítésre javasolt terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	érinti	nem érinti
tájképvédelmi terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	nem érinti	nem érinti
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
vízminőség-védelmi terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	érinti	érinti
nagyvizi meder terület övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	nem érinti	nem érinti
VTT-tározók övezete (lehatárolás MvM rendelet alapján)	nem érinti	nem érinti
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

### Erdők övezete

MATrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



A módosítással érintett területek erdők területe övezettel való érintettsége

A módosítással érintett területek közül a 2. és a 3. sz. módosítással érintett terület érinti az övezetet.

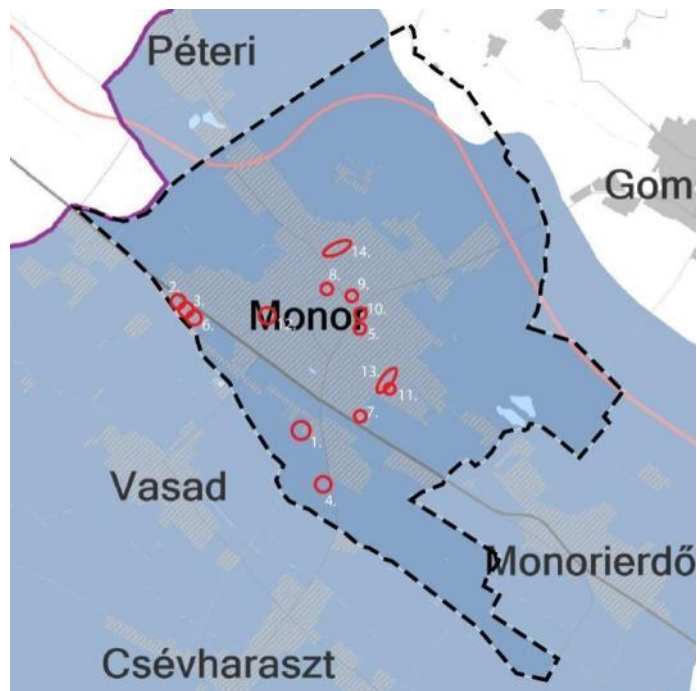
A 3. számú módosítással érintett terület esetében az Országos Erdőállomány érintettsége miatti csereerdő kijelölése megtörtént. (Lásd 5. sz. melléklet)

### Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rendelet 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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 vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége

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 megfelelnek.

### 18.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a PMTrT határol le.

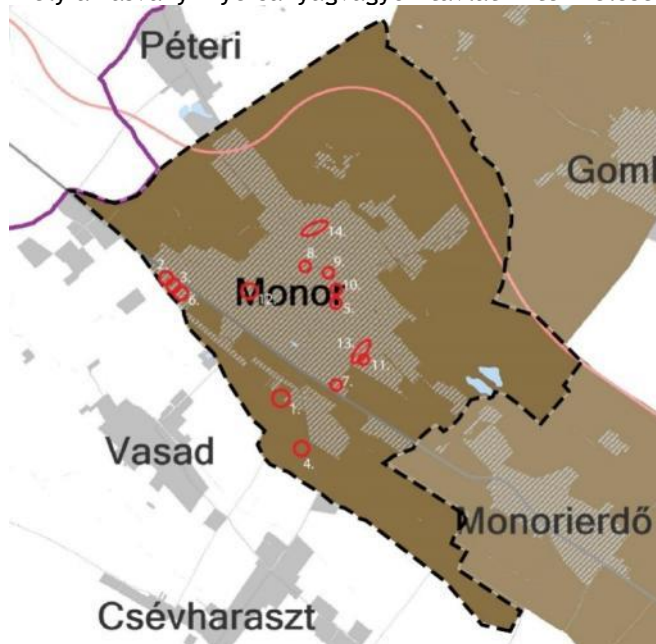
Megyei övezet megnevezése	Monor érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	érinti	nem érinti
Térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	nem érinti

#### Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete

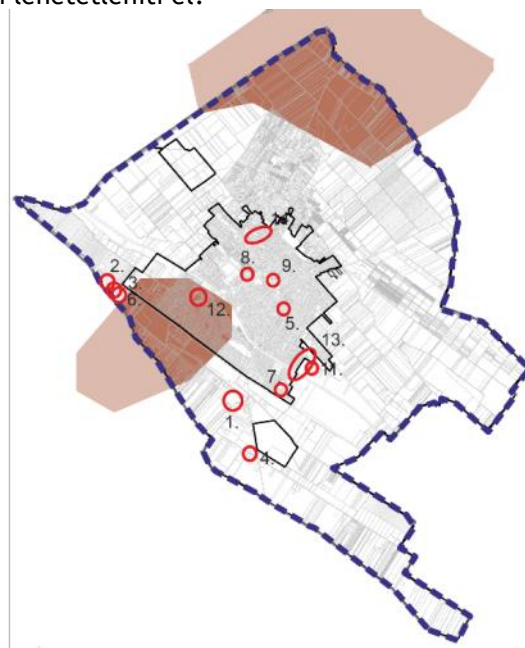
*MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

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

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal országos nyilvántartása alapján lehatárolt terület a 12. sz. módosítással érintett területet érinti. A módosítás során zöldterület közpark terület kijelölése történik, mely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Ásványi nyersanyagvagyon övezettel való érintettsége

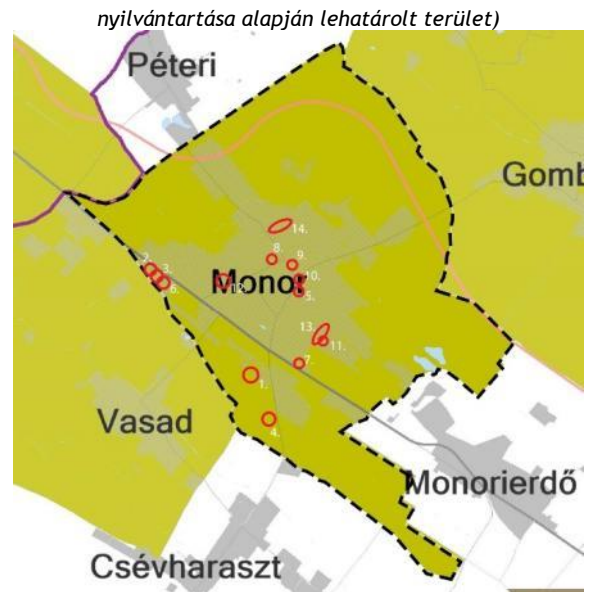


Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete  
(A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal országos)

### Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezete

*PmTrT 11. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések település-fejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.*

Az új beépítésre szánt területek közül a gazdasági területek kijelölése meglévő gazdasági telephelyek szomszédságában történik, a kertvárosias lakóterület kijelölése pedig a turisztikai fejlesztésekkel támogatott célterületek fejlesztését nem korlátozzák.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezettel való érintettsége

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

A szőlő termőhelyi kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

## 19. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeket régészeti lelőhelyek nem érintik.

Az 5. 10., ill. 9. sz. módosítással érintett területek közelében régészeti lelőhelyek találhatók :

- 5. és 10. sz. módosítással érintett területek - „Honvéd u. 3.” 25561 azonosító számú lelőhely,
- 9. sz. módosítással érintett terület - „Református templom környéke” 34515 azonosító számú lelőhely

Az 5. 10., ill. 9. sz. módosítással érintett területek régészeti érdekű területeknek minősülnek, emiatt a jövőbeni, földmunkával járó beruházások esetében fokozott figyelemmel kell lenni a régészeti örökség előkerülésének lehetőségére.

A módosítással érintett területek közül a 10. sz. módosítás érinti a Vt4 és Vt7 építési övezeteket, melyek területe helyi védett épületeket érint. Tekintve, viszont, hogy a módosítás a védett épületek vonatkozásában indifferens a módosítások az országos és helyi védelem alatt álló épületeket nem veszélyeztetik.

## 20. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 20.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló beruházások a monori tájban változást eredményezhetnek. Az 1., 2., 3. és 6. sz. módosítással érintett területek jelenleg beépítetlenek, mezőgazdasági művelés alatt állnak, a beruházások megkezdését követően azonban a művelés megszűnik. (Az 1. sz. módosítás következtében lakóépületek építése, míg a 2., 3. és 6. sz. módosítás következtében gazdasági telephelyek kialakítása várható.) A beruházások megvalósulása a területek településképi megjelenésében markáns változtatást eredményez, fontos azonban megjegyezni, hogy az 1. sz. terület meglévő gazdasági terület és lakóterületek között helyezkedik el, míg a 2., 3. és 6. sz. terület esetében a gazdasági területek kis mértékű bővítése

történik - a megszűnő erdőterületek pótlásával egyidejűleg. Ennek megfelelően a meglévő állapothoz képest a változás csak kis mértékű.

## **20.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT**

### **20.2.1. Nemzetközi és országos védelem**

Nemzetközi védelem alatt álló területek Monor közigazgatási területét nem érintik. Emellett nemzeti park, tájvédelmi körzet sem található Monor területén.

### **20.2.2. Országos Ökológiai Hálózat**

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

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

### **20.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

A helyi természeti, ökológiai értékek megóvásáról az 5/1995. (I.1) sz. önkormányzati rendelet rendelkezik. Monoron - a rendelet alapján - három helyi jelentőségű természetvédelmi terület található: a forrás és környezete, a Gera-kert és a Központi park (a Kossuth Lajos utcában). A helyi rendelet alapján a területeken a védelem módja természetvédelem vagy beépítési korlátozás lehet. A rendeletben foglaltak maradéktalan betartásával azok ökológiai értéke megőrizhető és fenntartható. A módosítások az ökológiai a helyi jelentőségű táji és természeti értékek területét nem érintik.

## **21. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT**

A településrendezési eszközök módosítása során a közlekedési hálózatot közvetlenül a 7., 8., 9. és 14. sz. módosítások érintik, de a közlekedéshálózatra gyakorolt tényleges hatása a módosításoknak szerkezeti szinten nem meghatározó.

A 7. sz módosítással érintett 5279/8, 5279/11 és 5279/6 helyrajzi számú ingatlanokon fekvő Szakorvosi rendelő korszerűsítésével kapcsolatban a rendelőt körülvevő közlekedési terület is rendezésre kerül, a parkolás szabályozásával és zöldfelületek kialakításával. A szabályozási vonal illeszkedik a korszerűsítés útépítési engedélyezési tervéhez tartozó kezelői- és üzemeltetői lehatárolási tervhez.

A telekhatárok rendezésére kerül sor a 8. számú módosítás esetében a Forrás Áruház és a Forrás utca telekhatárai között a 6708/15, 6749 és 6751 helyrajzi számú ingatlanokon. A szabályozási vonal megegyezik az ingatlanhatárok rendezéséről készített változási vázrajzban szereplő telekhatárok vonalával.

A 9. szám módosítás esetében a Temesvári utca és a Kós Károly utcai kereszteződésénél, a 13322 és a 13323 helyrajzi számú ingatlanok előtt az útterület valamivel több, mint 6,0 méter széles. Az útterület ezen a szakaszon az említett ingatlanok igénybevételel 14,25 méter szélesre kerül kiszabályozásra. A kanyarodó mozgások megkönnyítése érdekében a 13280 helyrajzi számú ingatlanból egy háromszög alakú terület közlekedési területnek kerül kiszabályozásra.

A 14. számú módosítással érintett Munkácsy Mihály utca közterületi szélességét a 6156, 6157, 6158 és 6172 helyrajzi számú ingatlanok előtt gyorsan változó, 1,5 -2,2 méteres szélességű egyenetlenségek jellemzik, amelyek jelen szabályozás során korrigálásra kerülnek.

## 22. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

### 2. számú módosítással érintett terület, a 0359/80, /81, /82 hrsz-ú területek átsorolása Má3 övezetből Gksz3 övezetbe

A módosítással érintett terület Monor nyugati részén, a 4.sz. főút mentén, attól délre található és kb. 3,2 ha nagyságú. A hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területként jelölt területen kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett.

A jelenlegi beépítésre nem szánt terület közműellátással nem rendelkezik.

A területet határoló 4. sz főút mentén északi és déli oldalon is már beépített telkek vannak, amelyek ellátására a teljes közműellátást kiépítették. Így a módosítással érintett területre kb. 520 méteres távolságban, a településről tovább vezetve a teljes közműellátáshoz szükséges közművek rendelkezésre állnak. A módosítással érintett terület előtt a 4. sz. főút szabályozási szélességén belül már kiépített középnyomású földgázvezeték és 22 kV-os villamosenergia hálózat oszlopokra szerelten halad.

A terület funkcióváltásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a terület vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

#### Közműfejlesztési javaslat

A terület beépítésre nem szánt építési övezeti kategóriából beépítésre szánt övezeti átsorolásba kerül, amelynek a közműellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A terület középtávú beépítése esetén a teljes közműellátáshoz a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény	termikus energia igény	földgáz igény
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
20	18	400	150	100

A prognosztizált igények kielégítésére kedvező közműadottság, hogy a közműellátásra 520 méteren belül a település már beépített területén kiépített közművek rendelkezésre állnak.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a szolgáltatókkal vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben az egyes szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

A 7/2006. TNM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületeket közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épületek energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25%-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcshasznosítású energiaigényeket.

A 4. sz főút szabályozási szélességén belül üzemelő ivóvízvezeték, szennyvízcsatorna, középnyomású földgázvezeték, középfeszültségű villamosenergia hálózat és az ott üzemelő vezetékes elektronikus hírközlési hálózat biztosítja a csatlakozási lehetőséget. A kiépített vezetékek ágvezetékek, amely az ellátás biztonság szempontból nem kedvező.

A 4. sz főút mentén haladó közművekről a módosítással érintett terület közműellátása, várhatóan azok különösebb hálózatfejlesztési igénye nélkül, azokról kiépítendő leágazással megoldható. A

módosítással érintett terület várható tömbfeltáráshoz javasolható feltáró úthálózaton kell a terület belső elosztóhálózatát kiépíteni.

A 4. sz főút ezen a szakaszán a közvilágítás is kiépítésre került a már meglévő beépített területek ellátására. A módosítással érintett terület tömbbelső feltáráására kialakítandó út közvilágítását is ki kell építeni.

A csapadékvíz elvezetést a módosítással érintett terület környezetében nyílt szikkasztó árok biztosítja. A jelenlegi beépítetlen területen megnövekvő burkoltsággal az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is megnő, annak elvezethetőségét vizsgálni kell, s szükség esetén a helyi vízvizsszatartás igényére is számolni kell. Várhatóan a csapadékvizek legegyszerűbb elvezetése, elhelyezése a telken belüli szikkasztás megoldása.

### 3. számú módosítással érintett terület, a 0359/37, 0359/38 és 0359/41 hrsz-ú ingatlanok átsorolása Gksz-2 övezetbe

A módosítással érintett terület Monor nyugati részén, a 4. sz. főút mentén helyezkedik el, attól délre, kb. 2,6 ha nagyságú területet érint. A hatályos településrendezési eszközökben a 0359/38 hrsz-ú védelmi erdőterületként jelölt területen kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett.

A jelenleg beépítésre nem szánt erdőterület közműellátással nem rendelkezik.

A 0359/38 hrsz-ú területet határoló 4. sz főút mentén északi és déli oldalon is már beépített telkek vannak, amelyek ellátására a teljes közműellátást kiépítették. Így a módosítással érintett területhez kb. 450 méteres távolságban, a településről továbbépíthetően a teljes közműellátáshoz szükséges közművek rendelkezésre állnak. A módosítással érintett terület előtt a 4. sz. főút szabályozási szélességén belül már kiépített középnyomású földgázvezeték és 22 kV-os villamosenergia hálózat oszlopokra szerelve halad.

A 0359/37 és 0359/41 hrsz-ú telkek ellátására a teljes közműellátást kiépítették, a teljes közműellátáshoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.

A 0359/38 hrsz-ú terület funkcióváltásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a terület vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

#### Közműfejlesztési javaslat

A terület beépítésre nem szánt építési övezeti kategóriából beépítésre szánt övezeti átsorolásba kerül, amelynek a közműellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A terület maximális kihasználási lehetősége esetén, a teljes közműellátáshoz a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény	termikus energia igény	földgáz igény
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
20	18	400	150	100

A prognosztizált igények kielégítésére kedvező közműadottság, hogy a közműellátásra 450 méteren belül a település már beépített területén kiépített közművek rendelkezésre állnak.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a szolgáltatókkal vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben az egyes szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

A 7/2006. TNM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületeket közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épületek energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os

mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25%-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket.

A 4. sz főút szabályozási szélességén belül üzemelő ivóvízvezeték, szennyvízcsatorna, középnyomású földgázvezeték, középfeszültségű villamosenergia hálózat és az ott üzemelő vezetékes elektronikus hírközlési hálózat biztosítja a csatlakozási lehetőséget. A kiépített vezetékek ágvezetékek, amely az ellátás biztonság szempontból nem kedvező.

A 4. sz főút mentén haladó közművekről a módosítással érintett terület közműellátása, várhatóan azok különösebb hálózatfejlesztési igénye nélkül, azokról kiépítendő leágazással megoldható. A módosítással érintett terület várható tömbfeltáráshoz javasolható feltáró úthálózaton kell a terület belső elosztóhálózatát kiépíteni.

A 4. sz főút ezen a szakaszán a közvilágítás is kiépítésre került a már meglévő beépített területek ellátására. A módosítással érintett terület tömbbelső feltáráshoz kialakítandó út közvilágítását is ki kell építeni.

A csapadékvíz elvezetést a módosítással érintett terület környezetében nyílt szikkasztó árok biztosítja. A jelenlegi beépítetlen területen megnövekvő burkoltsággal az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is megnő, annak elvezethetőségét vizsgálni kell, s szükség esetén a helyi vízvizsztatás igényére is számolni kell. Várhatóan a csapadékvizek legegyszerűbb elvezetése, elhelyezése a telken belüli szikkasztás megoldása.

#### **6. számú módosítással érintett terület 0359/35 hrsz-ú ingatlan átminősítése Ev övezetből Gksz3 övezetbe**

A módosítással érintett terület Monor nyugati részén, a 4. sz. főút mentén, attól délre található és kb. 0,75 ha nagyságú. A hatályos településrendezési eszközökben védelmi erdőterületként jelölt területen kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése tervezett.

A jelenlegi beépítésre nem szánt hasznosítású terület közműellátással nem rendelkezik.

A területet határoló 4. sz főút mentén északi és déli oldalon is már beépített telkek vannak, amelyek ellátására a teljes közműellátást kiépítették. Így a módosítással érintett területhez kb. 520 méteres távolságban, a településről továbbépíthetően a teljes közműellátáshoz szükséges közművek rendelkezésre állnak. A módosítással érintett terület előtt a 4. sz. főút szabályozási szélességén belül már kiépített középnyomású földgázvezeték és 22 kV-os villamosenergia hálózat oszlopokra fektetve halad.

A terület funkcióváltásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a terület vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik.

#### **Közműfejlesztési javaslat**

A terület beépítésre nem szánt építési övezeti kategóriából beépítésre szánt övezeti átsorolásba kerül, amelynek a közműellátására a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A terület maximális kihasználási lehetősége esetén, a teljes közműellátáshoz a következő közműigények prognosztizálhatók:

<b>víz igény</b>	<b>keletkező szennyvíz</b>	<b>villamosenergia igény</b>	<b>termikus energia igény</b>	<b>földgáz igény</b>
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
6	5	150	50	35

A prognosztizált igények kielégítésére kedvező közműadottság, hogy a közműellátásra 200 méteren belül a település már beépített területén kiépített közművek rendelkezésre állnak.



A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a szolgáltatókkal vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben az egyes szolgáltatók az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006. TNM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületeket közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni és az adott épületek energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

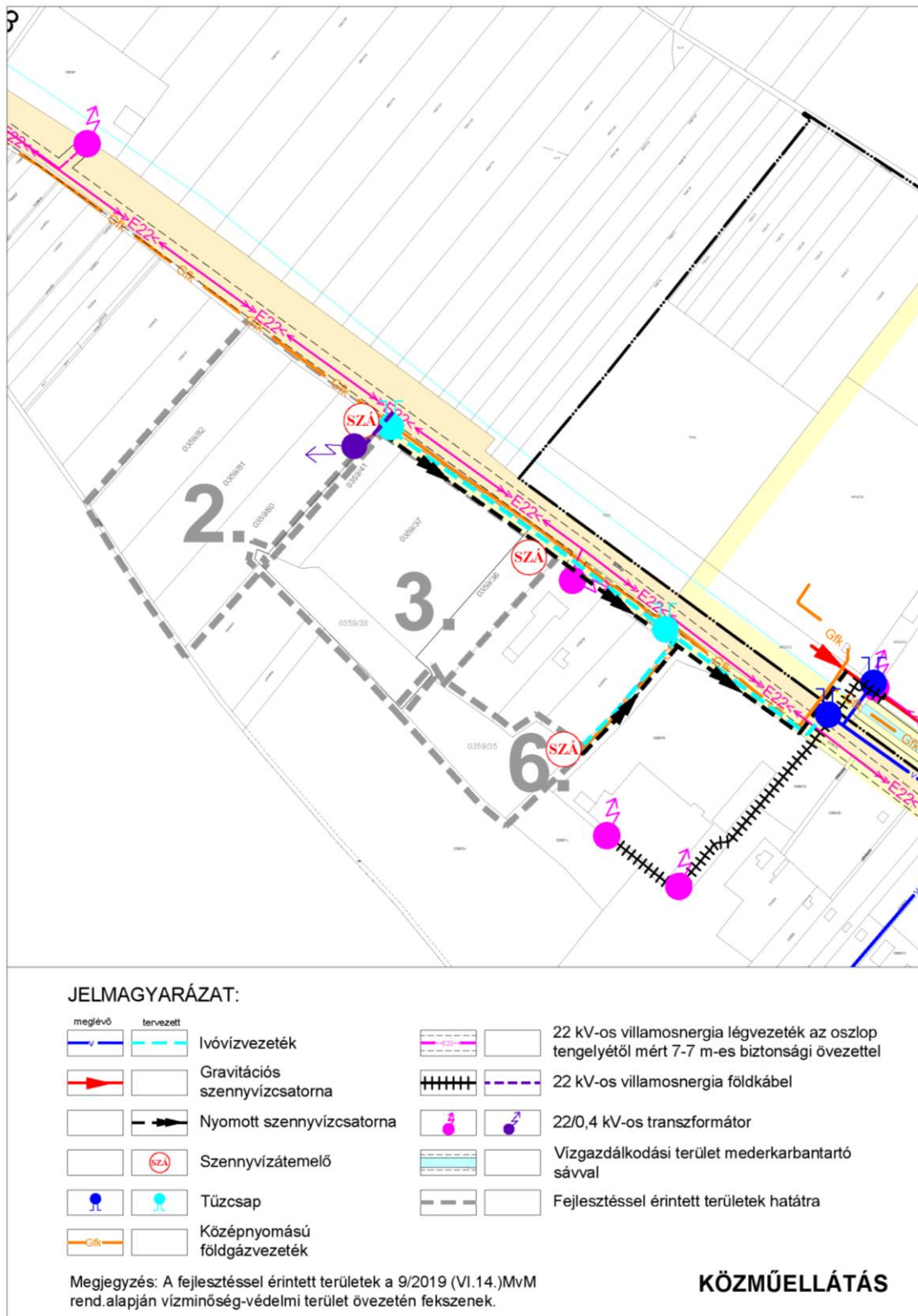
Bár az energiaigények 25%-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket.

A 4. sz főút szabályozási szélességén belül üzemelő ivóvízvezeték, szennyvízcsatorna, középnyomású fölgázvezeték, középfeszültségű villamosenergia hálózat és az ott üzemelő vezetékes elektronikus hírközlési hálózat biztosítja a csatlakozási lehetőséget. A kiépített vezetékek ágvezetékek, amely az ellátás biztonság szempontból nem kedvező.

A 4. sz főút mentén haladó közművekről a módosítással érintett terület közműellátása, várhatóan azok különösebb hálózatfejlesztési igénye nélkül, azokról kiépítendő leágazással megoldható. A módosítással érintett terület várható tömbfeltáráshoz javasolható feltáró úthálózaton kell a terület belső elosztóhálózatát kiépíteni.

A 4. sz főút ezen a szakaszán a közvilágítás is kiépítésre került a már meglévő beépített területek ellátására. A módosítással érintett terület tömbbelső feltárára kialakítandó út közvilágítását is ki kell építeni.

A csapadékvíz elvezetést a módosítással érintett terület környezetében nyílt szikkasztó árok biztosítja. A jelenlegi beépítetlen területen megnövekvő burkoltsággal az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is megnő, annak elvezethetőségét vizsgálni kell, s szükség esetén a helyi vízviszatarlás igényére is számolni kell. Várhatóan a csapadékvizek legegyszerűbb elvezetése, elhelyezése a telken belüli szikkasztás megoldása.



13. számú módosítással érintett terület, a 0296, 0297/9, 8073, 3059/1 hrsz-ú ingatlanokon szennyvízcsatorna nyomvonalának szabályozása az önkormányzati adatszolgáltatás alapján

A tervezett szennyvízcsatorna nyomvonalának akadálya nincs.

## 23. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

### 2. számú módosítás - 0359/80, /81, /82 hrsz-ú területek övezeti átsorolása Má3 övezetből Gksz3 övezetbe

A módosítással érintett terület Má3, általános mezőgazdasági terület övezetéből kereskedelmi, szolgáltató területi építési övezetbe (Gksz3) való átsorolásának hatására a természetes környezet megváltoztatásával, illetve az építési munkálatok során az utak forgalmának megnövekedésével, munkagépek megjelenésével kell számolni.

A módosítással érintett terület a kiváló, vagy jó minőségű szántók övezetének területét, továbbá az országos ökológiai hálózat területeit nem érinti, így ilyen módon nem származik értékcsökkenés a módosítással.

Az ingatlanok környezetében már jelenleg is gazdasági telephelyek helyezkednek el, így az épített környezet nagyfokú változásával, vagy a hosszútávú forgalomnövekedéssel nem kell számolni.

### 3. számú módosítás - 0359/38 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása Ev övezetből Gksz3 övezetbe

A jelenleg Ev övezetben lévő módosítással érintett ingatlan Gksz2 építési övezetbe való átsorolásával a természetes környezetben nagyfokú változás megy végbe. Mivel a terület részét képezi az Országos Erdőállomány adattárának, az erdőterület kompenzálása céljából a tulajdonos csereerdő területe ajánlott fel, melyet az Erdészeti Főosztály elfogadott, így Monor erdőállományának területében csökkenés nem várható.

A módosítással érintett terület környezetében jelenleg is kereskedelmi, szolgáltató területek találhatóak, így a módosítással és fejlesztésekkel a településkép várhatóan nem változik jelentős mértékben. A fejlesztések során várható a terület közúti forgalmának növekedése, munkagépek megjelenése, viszont a területfelhasználás módosítása hosszútávon nem fog forgalomnövekedést eredményezni a területen, hiszen a környező telkeken is hasonló területfelhasználás folyik.

### 6. számú módosítás - 0359/35 hrsz-ú ingatlan átminősítése Ev övezetből Gksz3 övezetbe

A jelenleg védelmi erdőterület, Ev övezeti besorolású, fával borított terület Gksz3, kereskedelmi, szolgáltató területbe való átsorolása a természetes környezet jelentős változásával jár. A 0359/35 hrsz-ú telek jelenleg része az Országos Erdőállomány Adattárnak, melyből a területet először törölni szükséges. A törölt erdőterület ellentételezésének részletei a tulajdonos és az Erdészeti Főosztály között még folyamatban van.

A módosítási terület környezetében jelenleg is kereskedelmi, szolgáltató területek helyezkednek el, tehát a módosítással a településkép várhatóan nem változik jelentősen. Ugyan a fejlesztések során számítani kell az időszakos közúti forgalom növekedése, munkagépek megjelenése, hosszútávon nem várható észrevehető forgalomnövekedés, mivel a környező területeken is hasonlóan gazdasági telephelyek, kereskedelmi területek találhatóak.

### 11. számú módosítás 0297/5 hrsz-ú ingatlan tervezett belterületi határvonalon belülré történő helyezése és a területén kertvárosias lakóterület kijelölése

A módosítással érintett terület jelenleg Má3, általános mezőgazdasági területként jelölt a hatályos településrendezési eszközökben, területén egy épület található. A módosítás során kertvárosias lakóterületbe való átsorolással a településkép feltehetőleg nem változna kiemelkedően. A telek jelenleg is kapcsolatban áll északi és keleti irányban kertvárosias lakóterületekkel, így az új beépítésre szánt terület kijelölésével az ingatlan a terület utcaképehez alkalmazkodva lesz kialakítva. A tulajdonosok nem terveznek nagymértékű fejlesztéseket a telken, tehát sem az épített, sem a természetes környezetben nem várható nagymértékű változás, továbbá a közúti forgalom növekedése sem valószínű.

A módosítással kapcsolatban új zöldterület kijelölésének javaslata megtörtént, mely várhatóan javítja Monor zöldfelületi rendszerének értékét.

## 24. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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 terveknél, 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**

1. SZÁMÚ MELLÉKLET - 8. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - SZAKORVOSI RENDELŐ KÖRÜLI SZABÁLYOZÁSI VONAL RENDEZÉSE



2. SZÁMÚ MELLÉKLET - 9. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 1. ÚTKIALAKÍTÁS FELÜLVIZSGÁLATA

FORRÁS ÁRUHÁZ TELKÉNEK TELEKHATÁR RENDEZÉSE, 6,0 MÉTERES

Seres Attila földmérő  
2200 Monor Nemzetőr u. 4B.  
Munkaszám: 09-11/2019.

Monor Község, város  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-1421/2019.

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6708/15, 6749, 6751 hrsz-ú földrészletek telekhatár-rendezéséről

Méretarány: 1:1500

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Magasság	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min.o.	ha.m <sup>2</sup>			jel	műv.ága	min.o.	ha.m <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
6708/15		kivelt, beépítetlen terület		0.1227		6708/15		kivelt, közterület		0.1695		Vezetékjog 30,9 m <sup>2</sup> -re (VMB-60/2010) NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT. 6724 Szeged Kossuth Lajos sugárút. 64-66.	
6749		kivelt, áruházzal		0.2144		6749		kivelt, áruházzal		0.2029		Vezetékjog 2 m <sup>2</sup> -re (VMB-60/2010) NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT. 6724 Szeged Kossuth Lajos sugárút. 64-66.	
(6751)		kivelt, közterület		0.5712		(6751)		kivelt, közterület		0.5359		Vezetékjog 1415 m <sup>2</sup> -re (VMB-60/2010) NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT. 6724 Szeged Kossuth Lajos sugárút. 64-66.  Vezetékjog 185 m <sup>2</sup> -re (VMB-209/2011) NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT. 6724 Szeged Kossuth Lajos sugárút. 64-66.	
<b>Össz:</b>				0.9083		<b>Össz:</b>				0.9083			

**Címkoordináták 6749 hrsz**

Psz.	Y	X
1	680174	223044
2	680171	223047
3	680184	223052
4	680202	223070

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Seres Attila földmérő  
2200 Monor Nemzetőr u. 4B.  
Munkaszám: 09-11/2019.  
Földmérő lg. száma: 6384/2013  
P.H. 44770/002  
ing.rend.min.sz.:

Monor, 2019. 09. 17.

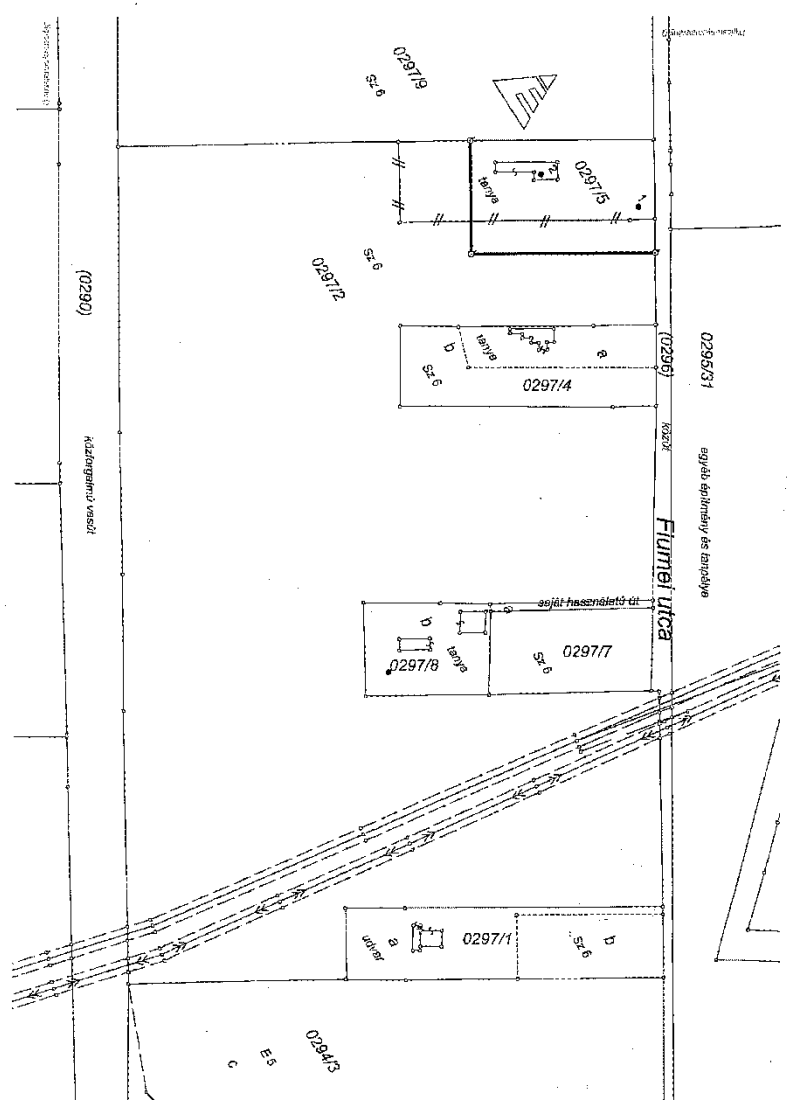
A helyrajzi számolás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési dátumtól egy évig hatályos.

Monor, 2019. 11. 06. nap  
P.H. (Kör. Fr.)  
ing.rend.min.sz.: 1910107  
záróközlő  
62/19



3. SZÁMÚ MELLÉKLET - 11. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 1. BELÜLRÉ TÖRTÉNŐ HELYEZÉSE

0297/5 HRSZ-Ú INGATLAN TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁRVONALON



Seres Attila földmérő  
 2200 Monor Nemzetőr u. 48.  
 Munkaszám: 02-08/2021

Monor Kistérség, város  
 külterület  
 Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-255/2021.

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
 a 0297/2, 0297/5 hrsz-ú földrészelemek határrendezéséről

Méretarány: 1:2000

Psz.	Y	X
1	880909	221802
2	880867	221468

2021. március 26. napján

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szoftalmi és egyéb jogok	Műhelyszám
Árészlet			Teljeslet			Árészlet			Teljeslet				
Hrsz	jel	terület	terület	ha.m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	jel	terület	terület	ha.m <sup>2</sup>	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
0297/2	szerző	8	8	9.8203	85.44	0297/2	szerző	8	8	9.8659	85.83	Vezetékjog 2122 m <sup>2</sup> -re Jogsújtó NKM Áramhálózati KR. 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-68.	
												Vezetékjog 2132 m <sup>2</sup> -re Jogsújtó NKM Áramhálózati KR. 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-68 Engedélyszám: VMB-262008	
												217460013-MONDH Monor-Monort. 20 kV-os vezeték és levezetése, Monor-0297/2 hrsz-ú földmunkái a 360 m-es és a 3664 m-es távú melléktelepítés közlekedési útján már meglévő hálózati vezetékbejuttatás beajóztatás Engedélyszám: VMB-28/2008	
0297/5	kivett, tanya			0.5755		0297/5	kivett, tanya			0.5755		Vezetékjog 169 m <sup>2</sup> -re (VMB-068/2011) Jogsújtó Áramhálózati KR. 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-68.	
							közlekedési gyűjtő			-0.0456			
Összesített:				10.3958	85.44			10.3958	85.83				

A változás akaratának megfelelően történt.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A művelési eggek, és a művelési osztályok megjelölése és ábrázolása a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, ezért a földmérési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

2021. március 26. napján záradékosan

Seres Attila földmérő  
 2200 Monor Nemzetőr u. 48.  
 Adatszám: 02-08/2021  
 Készítve: 2021. március 26. napján  
 Munkaszám: 02-08/2021

HÓSPER MIKLÓS  
 földmérő  
 munkaszám: 02-08/2021  
 ügyvezető igazgató: 1778/2002

Monor, 2021. március 26. napján záradékosan

A helyrajzi ezonosítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kataszteri adatokhoz egy évig helytays.

Monor, 2021. március 26. napján záradékosan

F.H. (Kör. F.H.)  
 Irig. rend. szám: 1778/2002



**4. SZÁMÚ MELLÉKLET - 13. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 0296, 0297/9, 8073, 3059/1 HRSZ-Ú INGATLANOKON SZENNYVÍZCSATORNA NYOMVONALÁNAK SZABÁLYOZÁSA**

**MONOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**MONORI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**MŰSZAKI, VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI IRODA**



Ügyiratszám: 11-499-2/2020.  
Előadó: Orosházi Tamás

Tárgy: Nyilatkozat és nyomvonal meghatározása

**Péter Gábor Gyula**  
**Volumetric Magyarország Kft.**  
**Budapest, Ernő u. 30-34.**  
**1094**

Tisztelt Cím!

2020. 11. 12.-én kelt levelére reagálva az alábbi nyilatkozatot adom, illetve a szennyvízelvezető csatorna nyomvonalát a lentebbiekben-, illetve az 1. sz. mellékletben meghatározott nyomvonalban állapítom meg. Megjegyezni kívánom, hogy ez a nyilatkozat egy elvi nyilatkozat és nem helyettesíti a kész és benyújtott tervekhez vonatkozó közútközelítő-, tulajdonosi- és egyéb hozzájárulásokat, szakhatósági állásfoglalásokat.

Nyilatkozom, hogy nem emelek kifogást Monor, külterület, 0296-, 0297/9-, belterület, 8073 és 3059/1 hrsz-ú ingatlanokon szennyvízelvezető csatorna vezeték átvezetése ellen, amennyiben az a vonatkozó országos- és helyi jogszabályoknak-, ágazati szabványoknak- előírásoknak-, védőtávolsági előírásoknak-, stb. megfelel.

A mellékletnek megfelelően a nyomvonalat az alábbiakban határozom meg:

A Monor, 13269/7 hrsz-ú ingatlan részét képező 'teleknyúlvány' – Monor, 13296/1 hrsz-ú ingatlan – közforgalmú vasút ingatlana – 0297/ 9 hrsz-ú ingatlan (az ingatlant érintően a későbbiekben kialakítandó út tengelye a jelenlegi belterületi határvonaltól számított 51 méter) – Monor, 0296 hrsz-ú ingatlan (Fiumei u. folytatása) - Pátkai Balázs földmérő 30-06/2018 munkaszámú, 2019.01.14.-én készült vázrajz szerinti 8042/1 hrsz-ú ingatlan – 8073 (8041????) hrsz-ú ingatlan (Dózsa Gy. u. folytatása) – 3059/1 hrsz-ú ingatlan

Az érintett ingatlan tulajdonosok hozzájárulását-, közműszolgáltatók nyilatkozatait be kell szerezni.

Felhívom a figyelmet, hogy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT) módosításával megbízott tervező céggel (Völgyzugoly Műhely Kft. – 1024 Bp., Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/15.) fel kell venni a kapcsolatot és folyamatosan egyeztetni szükséges a tervezett nyomvonallal kapcsolatosan.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Monor, 2020. 12. 07.



Darázs Kálmán  
Polgármester

Kapja:

1. Címzett (melléklettel)
2. Irattár



## 5. SZÁMÚ MELLÉKLET - HATÁROZAT AZ ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁRON BELÜLI TERÜLET ÁTVEZETÉSÉRŐL

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
Aláíró: Klemencsics András István főosztályvezető (2020.12.28. 08:59:37)

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE-06/ERDŐ/5655-1/2020. Tárgy: Megvalósult erdősítés átvezetése az Adattáron (erdővé minősítés)  
Ügyintéző: Bogdán-Tóth Pál Hiv. szám: -  
Telefon: +36 28 532-352 Melléklet: Erdőrészlet-lap

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfelfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tárgyi ügygel kapcsolatban eljárva meghoztam a következő

## HATÁROZAT -ot.

1. Zátrok Tamás Károly (2200. Monor, Kossuth Lajos utca 71/A. 2. lph. 1. emelet 8. ajtó – a továbbiakban telepítő) részére a PE-06/ERDŐ/5221-3/2020. számon jóváhagyott erdőtelepítési kiviteli terv tartalmát a megvalósulásnak megfelelően a 2. pontban megjelölt erdők esetében az Országos Erdőállomány Adattáron (a továbbiakban Adattár) átvezetem.

2. Az erdőtelepítés ingatlan-nyilvántartási, erdészeti azonosító és a használatra vonatkozó adatai:

Község	Helyrajzi szám	Terület (ha)		Erdőrészlet jele	Terület (ha)	Céláll. Típus	Rendeltetés
		teljes	érintett				
Monor	0359/40	0,6391	0,64	2 C	0,64	HNY	talajvédelmi erdő (TAV)

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs, a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A véglegessé vált döntés ellen jogszabálysértésre hivatkozással közigazgatási pert indíthat a Budapest Környéki Törvényszéknél (a továbbiakban Törvényszék) keresetlevél előterjesztésével. A keresetlevelet a Törvényszéknek kell címezni, de a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályhoz (2101 Gödöllő, Pf.: 431. – a továbbiakban erdészeti hatóság) kell eljuttatni a közléstől számított 30 napon belül, elektronikus úton vagy postai úton, ajánlott küldeményként. A Törvényszék a pert a tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevelében kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. A keresetlevél benyújtásának közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

## INDOKOLÁS

Az erdészeti hatóság a rendelkező részben szereplő földrészteltek vonatkozásában a telepítő részére PE-06/ERDŐ/5221-3/2020. számon felújításpótló csereerdősítési kiviteli tervet hagyott jóvá. Az erdősítések 2020. évi műszaki átvétele során megállapítást nyert, hogy az első kivitel a dokumentáció tartalmának megfelelően megvalósult.

A fentiek alapján az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 47. § (1) bekezdésének megfelelően az első kivitel elvégzése után a változást az Adattárban átvezetem. Az erdő üzemmódja az Evt. 29. §-a, az erdő természetességi állapota az Evt. 7. §-a alapján került megállapításra.

A megvalósult erdőtelepítés Adattáron való átvezetéséről hozott határozatomat véglegessé válást követően az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 19. § (3) bekezdés értelmében közlöm az ingatlanügyi hatósággal.

Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály  
2100 Gödöllő, Kottán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.  
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;  
Hivatali Kapu KRID:200822776 (PMKHEI) e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,  
http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; szakmai nyomtatványok: http://www.nfk.gov.hu/  
Az ügyfelfogadás időpontja: hétfő 9<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Tel: 28/532-308



**6. SZÁMÚ MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT**

VÉLEMÉNYEZŐK	NEM VÁLASZOLT	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN RÉSZT KÍVÁN VENNI	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN NEM KÍVÁN RÉSZT VENNI	MEGJEGYZÉS	
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK</b>					
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda		X	Előzetes véleményében megküldte a tájékoztatóval kapcsolatos észrevételeit. felhívta a figyelmet a TSZT, HÉSZ és SZT készítése során a vonatkozó jogszabályok előírásaira és ismertette megjegyzéseit az egyeztetési eljárással kapcsolatban.  Az elkészítésre kerülő teljes - olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó - dokumentáció megküldését kéri papír formátumban és elektronikus adathordozón egyaránt (CD vagy DVD).	
2.	Pest Megyei Főépítész		X	Előzetes véleményében megküldte, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos és kiemelt térségi övezeteit tartalmazó tervlapjait a településrendezési eszközök módosítása során vizsgálni szükséges, emellett a gyümölcskataszterrel és szőlőkataszterrel érintett területekre vonatkozó előírásokat szintén igazolni kell a térségi megfeleltetés során.  A véleményezéshez a tervdokumentációt elektronikus adathordozón (CD-n) kéri megküldeni.	
3.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	X			
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság			X	Az előzetes tájékoztató szerinti módosítások táj-és természetvédelmi szempontból elfogadhatóak, azok ellen az Igazgatóság kifogást nem emel.
5.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi	X			

	Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály				
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	X			
7.	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság		X		<p>A megküldött dokumentummal kapcsolatban kifogást nem emelt, észrevételeit, tájékoztatásait és adatszolgáltatását megküldte előzetes véleményében.</p> <p>Levelében ismerteti, hogy Monor közigazgatási területén belül az állami tulajdonú és a Közép Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDVVIZIG) kezelésében lévő csatornák az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Gyáli 1. főcsatorna monori szakasza: 28+850-32+027 kmsz.-ek között,</li> <li>- A Gyáli 24. csatorna monori szakasza: 4+150-9+619 kmsz.-ek között</li> </ul> <p>Monor Város területén lévő egyéb csatornák az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I/c</li> <li>- 108/a</li> <li>- 108/a-1.</li> <li>- 108/b.</li> <li>- 241.</li> <li>- 242.</li> <li>- 244.</li> <li>- 245.</li> <li>- 245/1.</li> <li>- 24/a.</li> <li>- Keleti övcsatorna</li> <li>- Nyugati övcsatorna</li> </ul> <p>Tájékoztat, hogy Monor közigazgatási területe érinti a Gyáli 1, 2. - főcsatorna és Szilassy-csatorna (AEP530) „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a VGT felülvizsgálata jelenleg folyamatban van.</p> <p>Ismerteti, hogy a felszín alatti vizek vonatkozásában, illetve a tervezés során mely</p>

					jogszabályok és kormányrendeletek előírásait szükséges figyelembe venni.
8.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		X		Előzetes véleményében ismertette a betartandó jogszabályokat és szempontokat. A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kíván venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri.
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály		X		A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) részt kíván venni, és a teljes dokumentációt elektronikus úton kéri megküldeni.  Az érintett településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.  A megküldött megkeresésben foglaltak alapján BFKH közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
10	Nemzeti Népegészségügyi központ		X		Nem azonosít olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. Csak abban az esetben kíván részt venni, <u>amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. Törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel</u>
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály			X	
12.	Innovációs és Technológiai Minisztérium	X			
13.	a) Innovációs és Technológiai Minisztérium b) Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	X			
14.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály			X	A településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.

15.	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésselüzeleti Főosztály Utüzei Osztály	X			
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésüzei és Örökségvédelmi Főosztály	X			
17.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		X		<p>Ismerteti, hogy az 1. sz. módosítással érintett terület (0350/32-33, 0350/62 és 0350/64 hrsz) túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület.</p> <p>Tekintettel arra, hogy az érintett terület az átsorolást követően mezőgazdasági övezetben marad, az átsorolás ellen kifogást nem emel, viszont a 0350/64 hrsz-ú területen nem támogatja a beépíthető terület megjelölését, mert az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet is tartalmaz a lehatárolás.</p> <p>A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény (Tfvt.) 6/B. § (2) bekezdés b) pontjára a 2. sz. módosítással érintett területen, a 0359/80-82 hrsz-ú telkeken nem támogatja a kereskedelmi-szolgáltató terület kijelölését, mert még van a településen erre kijelölt, de fel nem használt terület.</p> <p>A 13. sz. módosítással érintett területen a szennyvízelvezető csatorna jelölése ellen kifogást nem emel, azonban amennyiben a szennyvízcsatorna létesítése termőföldet is érint, úgy felhívja a figyelmet a Tfvt. 10.§ (1) bekezdésében foglaltakra.</p> <p>Környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</p> <p>Felhívja a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény (Tfvt.) rendelkezéseire, amik szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor.</p> <p>Valamint tájékoztat, hogy Monor Város belterületén 933 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 73,9479 ha. Mindezeket figyelembevéve újabb, különösen lakóövezeti célra történő településfejlesztés megvalósítása jelenleg nem indokolt.</p> <p>A tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartja kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.</p>



18.	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Nemzeti Földügyi Központ		X		Az előzetes véleményezési szakaszban kért adatokat megküldték. Államigazgatási szervként az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni, <u>amennyiben erdőterületek érintettsége is felmerül.</u> A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri eljuttatni.
19.	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály			X	A termőföld megbontásával járó tevékenység esetében az alábbi előírásokat teszi: - A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint. - A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. - A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos. - A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.
20.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály		X		A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz. A további véleményezési eljárásban részt kíván venni, a véleményezési dokumentációra elektronikus formában tart igényt.
21.	Pest Megyei Rendőr- főkapitányság		X		Csak akkor kíván részt venni, <u>ha érint határrendészeti területet az intézkedés.</u> Egyéb észrevétele, javaslata nincs.
22.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és <u>Bányafelügyeleti Főosztály</u>			X	Tájékoztat, hogy a módosítással érintett területeken sem megállapított bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs. Az Országos Felszínmozgás Kataszterben nem szerepel a város.
23.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	X			
24.	Országos Atomenergia		X		Tájékoztat, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH

	Hivatal				hatáskörébe tartozó létesítményként a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel. Felhívja a figyelmet, hogy a nukleáris létesítmény 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet előírásai szabályozzák. Fentiekben túl az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat - azok hiányában - nem ismertet.
25.	Budapest Főváros Kormány-hivatala	X			
26.	Lechner Tudásközpont			X	A településrendezési eszközöket/terveket .pdf formátumban szükséges megküldeni a Lechner Nonprofit Kft. Dokumentációs Központja részére csak egyszer írható elektronikus adathordozón a 1592 Budapest, Pf.: 585. postacímre, vagy a <a href="http://www.e-epites.hu">www.e-epites.hu</a> portál Feltöltés moduljának segítségével.
<b>ÖNKORMÁNYZATOK</b>					
27.	Pest Megye Önkormányzata	X			
28.	Vasad Község Önkormányzata	X			
29.	Csévharaszt Község Önkormányzata			X	A tervezett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogással nem él és a további egyeztetéseken nem kíván részt venni.
30.	Nyáregyháza Község Önkormányzata	X			
31.	Monorierdő Község Önkormányzata			X	A tervezett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogással nem él és a további egyeztetéseken nem kíván részt venni.
32.	Bénye Község Önkormányzata	X			
33.	Gomba Község Önkormányzata	X			
34.	Péteri Község Önkormányzata	X			

35.	Üllő Város Önkormányzata	X			
-----	--------------------------	---	--	--	--