

MONOR



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
Egyszerűsített eljárás - Véleményezési szakasz anyaga
2022. április

Völgyzugoly Műhely Kft.

MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



Megrendelő:

Monor Város Önkormányzata
Darázsi Kálmán polgármester
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

Tervező:

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



2022. április

VZM 1699/21

Monor_mod_7_220426.docx

Aláírólap

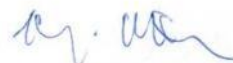
Településrendezés

Ferik Tündevezető 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,
környezetvédelem**Kéthelyi Márton**okl. tájépítésmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282**Marján Melinda**okl. tájépítész
okl. természetvédelmi mérnök

Közlekedés:

Tóth Attilaközlekedéstervező (K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ-----	5
I JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	9
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA-----	10
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA -----	13
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK-----	15
1. GYŰJTŐÚT NYOMVONAL MÓDOSÍTÁSA -----	16
1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	16
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	16
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	17
1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	17
2. KÖZTERÜLET KISZABÁLYOZÁSA A 13610, 13611/1-2 HRSZ-Ú TELKEK FELTÁRÁSA ÉRDEKÉBEN 18	
2.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	18
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	19
2.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	19
2.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	20
3. NAGYDIÓFA UTCA 12,0 M-RE TÖRTÉNŐ KISZÉLESÍTÉSE -----	21
3.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	21
3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	21
3.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	22
3.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	22
4. NAPERÓMÚ KIJELÖLÉSE -----	23
4.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	23
4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	23
4.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	24
4.4. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	24
5. DEÁK FERENC UTCAI PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA -----	26
5.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	26
5.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	26
5.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	27
5.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	27
6. HÉSZ ELŐÍRÁSOK KORREKCIÓJA -----	28
7. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK -----	29
7.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA -----	29
8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS -----	34
9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT -----	34
10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT -----	35
11. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT-----	36
12. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK -----	36
13. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----	37

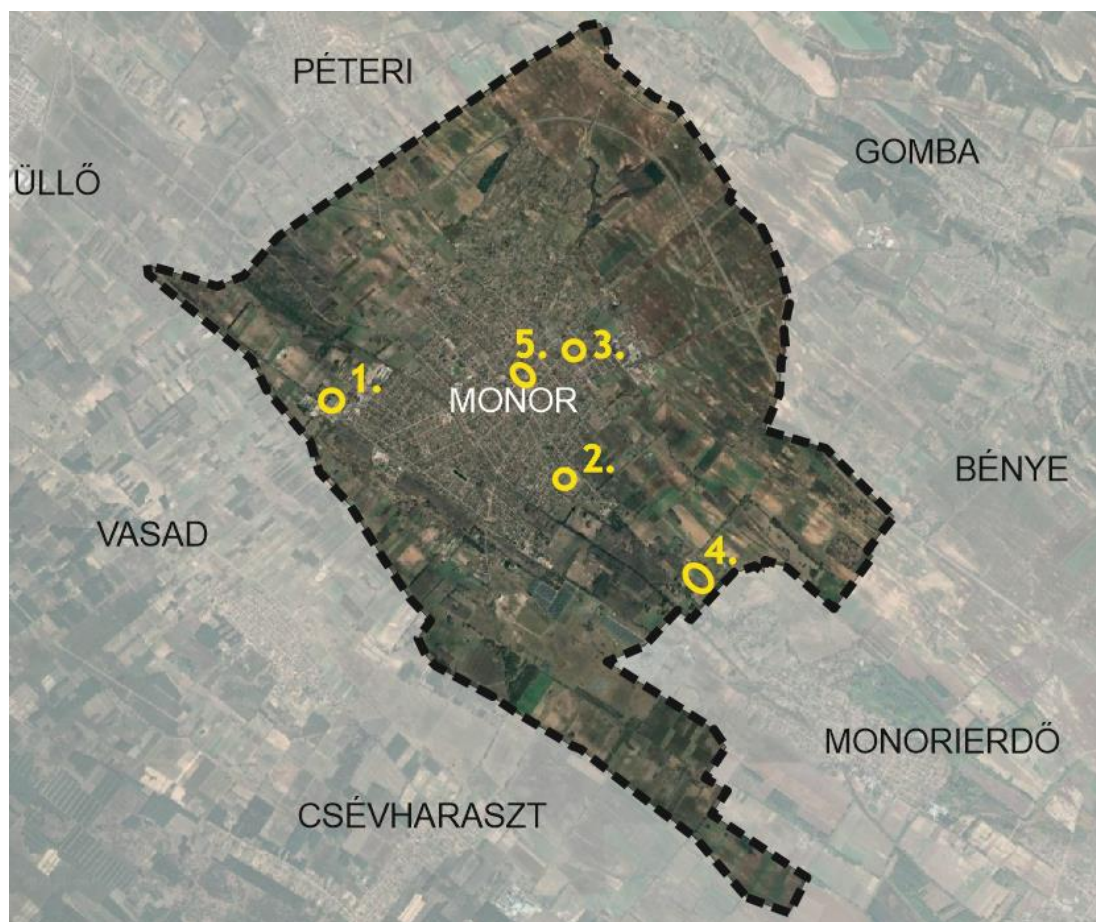
BEVEZETŐ

A terv célja, a megbízás ismertetése

Monor településrendezési eszközeinek felülvizsgálata 2017-ben került jóváhagyásra. A településen jelentkező új fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. Monor Város Önkormányzatának képviselő testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

A kérelmek alapján az:

- 1. számú módosítással érintett terület a 4913/11, 4913/13, 4913/14, 7501, 7502 hrsz-ú telkeket érinti, melyen a kiszabályozott gyűjtőút nyomvonalának áthelyezését kérvényezték;
- a 2. számú módosítással érintett területen közterület kiszabályozása szükséges a 13610, 13611/1-2 hrsz-ú ingatlanok feltárása érdekében;
- a 3. számú módosítással érintett terület a temető mellett elhelyezkedő Nagydíófa utca vonatkozó szakaszának szélesítése a területen lévő közműhálózat elhelyezkedése miatt;
- a 4. számú módosítással érintett terület a 0172 hrsz-ú telek övezeti átsorolására vonatkozik 1 MW teljesítményű naperómű kialakítása érdekében;
- az 5. számú módosítással érintett területen parkoló kialakítása tervezett, melyhez az övezeti előírások módosítása szükséges;
- további két módosítás pedig a HÉSZ előírások szöveges tartalmára vonatkozik, melyben az alábbiak módosítására kerül sor:
 - a közművesítettségre vonatkozó előírások korrekciója; és
 - a munkásszálló elhelyezésének tiltása a lakó és vegyes övezetekben.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése

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

Jelen módosítás az 5., 6., 7., a 10. és a IV. szelvényeket érinti, jelölve a módosítással érintett területeket. A módosítással érintett területeken kívül a szelvényeken érdemi, tartalmi változás nem történik.

A tervezési folyamat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik**. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. § tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint az érintett államigazgatási szervekkel, megyei és települési önkormányzatokkal (a továbbiakban: véleményezők). A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 18/2020. (IX. 18.) rendeletében, amelynek alapján a partnerségi tájékoztatást kell lefolytatni. A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

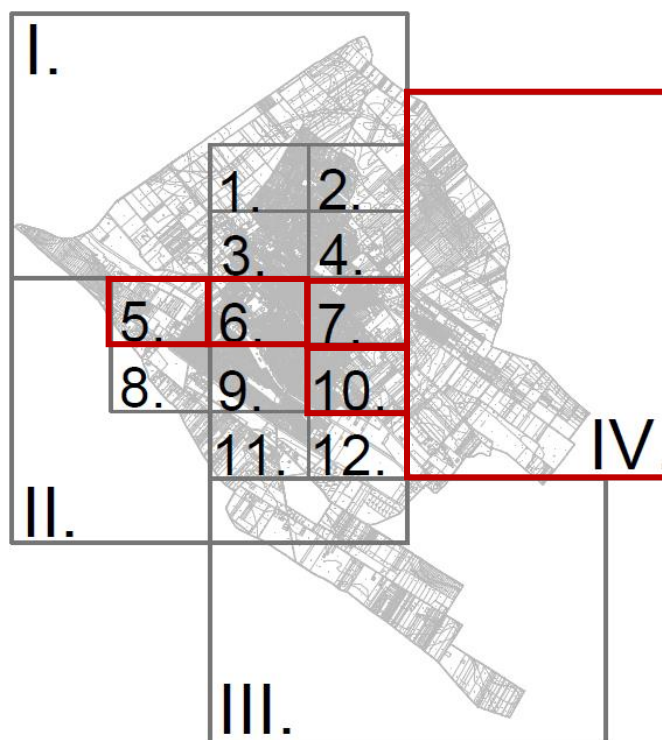
Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végző szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök véleményezési szakaszra előkészített anyaga.

A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
Gyűjtőút nyomvonalának áthelyezése				X
Közterület kiszabályozása a 13610, 13611/1-2 hrsz-ú telkek feltárása érdekében				X
Nagydiófa utca vonatkozó szakaszának 12 m-re kiszélesítése				X
0172 hrsz-ú telek átsorolása	X	X	X	X
6669 hrsz-ú telek átsorolása		X		X
HÉSZ közművesítettségre vonatkozó előírásainak korrekciója			X	
Munkásszálló elhelyezésének korlátozása			X	



Módosítással érintett szabályozási tervlapok

I JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat

Monor város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.5 (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

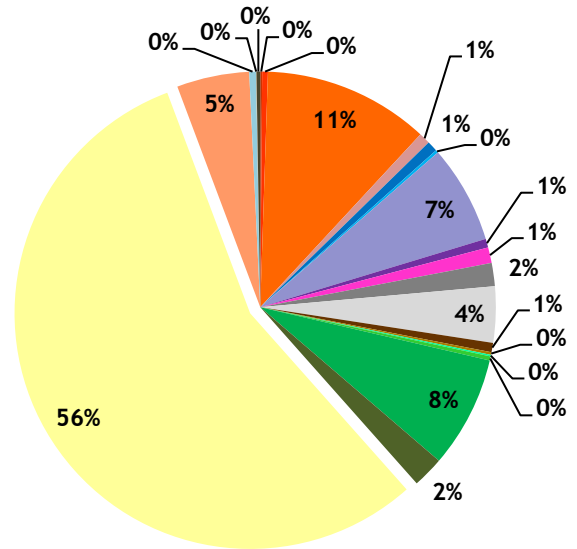
- 1) Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 668/2017. (XII.14.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - Különleges beépítésre nem szánt naperőmű terület kijelölése a külterület délkeleti részén,
 - Településközpont terület kijelölése a Deák Ferenc utca 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.	Különleges beépítésre nem szánt naperőmű terület kijelölése a külterület délkeleti részén	2,5	Má	Kb-N
2.	Településközpont terület kijelölése a Deák Ferenc utca mentén	0,08	Lk	Vt

- 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	
Beépítésre szánt terület					
Nagyvárosias lakóterület	Ln	6,21	0,13		
Kisvárosias lakóterület	Lk	18,11	0,39		
Kertvárosias lakóterület	Lke	532,40	11,38		
Falusias lakóterület	Lf	36,4	0,78		
Településközpont vegyes	Vt	34,20	0,73		
Intézményterület	Vi	8,98	0,19		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	311,29	6,65		
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	74,36 1,59	
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	1,45		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	
Beépítésre nem szánt terület					
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	2610,63		55,79	
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	232,79		4,98	
Vízgyógyászati 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	1,43	16,79	0,02	0,32
Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű	Kb-N	3,08		0,07	



- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték +28,43, nem változik.
- 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 (2608,63 ha) mezőgazdasági területként jelöli a módosított településszerkezeti terv.
- 7) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

Darázsi Kálmán
polgármester

dr. Urbán Hajnalka
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (...) önkormányzati rendelete

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

Monor város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. § (1) Monor Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 23/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.
2. § A HÉSZ 10.§ a következő bekezdéssel egészül ki:
„(9) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.”
3. § A HÉSZ 12.§ helyébe a következő rendelkezés lép:
„12.§ Az építési övezetekben és övezetekben meghatározott közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet. Abban az esetben, ha az adott építési övezetre vonatkozó előírás teljes közművesítettséget állapít meg, az ivóvíz ellátást, továbbá a szennyvízelvezetést és tisztítást közüzemi szolgáltatással kell biztosítani.”
4. § A HÉSZ 13.§ helyébe a következő rendelkezés lép:
„13.§ Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető, kivéve ahol az építési övezetre vonatkozóan a közművesítettség mértékének követelménye részleges.”
5. § A HÉSZ 22.§ (2) bekezdés a) pont helyébe a következő pont lép:
„a) gyeprácsos térburkolat legfeljebb 30%-a számítható be”
6. § A HÉSZ 30.§ a következő bekezdéssel egészül ki:
„(2a) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”
7. § A HÉSZ 31.§ a következő bekezdéssel egészül ki:
„(2a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”
8. § A HÉSZ 32.§ a következő bekezdéssel egészül ki:
„(2a) Falusias lakóterület építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”
9. § A HÉSZ 33.§ a következő bekezdéssel egészül ki:
„(2a) Településközpont terület építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”

10. § A HÉSZ 35.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteiben munkásszálló rendeltetés kizárólag Gksz-2/a építési övezetben helyezhető el.

11. § A HÉSZ 36.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Ipari terület építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”

12. § (1) A HÉSZ 36/A.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Általános gazdasági terület építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”

13. § (1) A HÉSZ 55/A.§ (2) bekezdésben a „Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű övezetben” szövegrész helyébe a „Kb-N övezet” szöveg lép

(2) A HÉSZ 55/A.§ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„(3) Kb-N2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- | | |
|---|-----------------------------|
| <i>a) a kialakítható telek legkisebb területe:</i> | <i>10000 m²;</i> |
| <i>b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:</i> | <i>2 %;</i> |
| <i>c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:</i> | <i>6,0 m;</i> |
| <i>d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:</i> | <i>2%.”</i> |

(4) Kb-N2 övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén kerítés kialakítható, de burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.”

14.§ Hatályát veszti a HÉSZ 35.§ (12/A) bekezdése.

15. § Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Monor, 2022.

Darázsi Kálmán
Polgármester

dr. Urbán Hajnalka
Jegyző

1. sz. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-10 és SZT IV jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítással lehatárolt területek vonatkozásában.

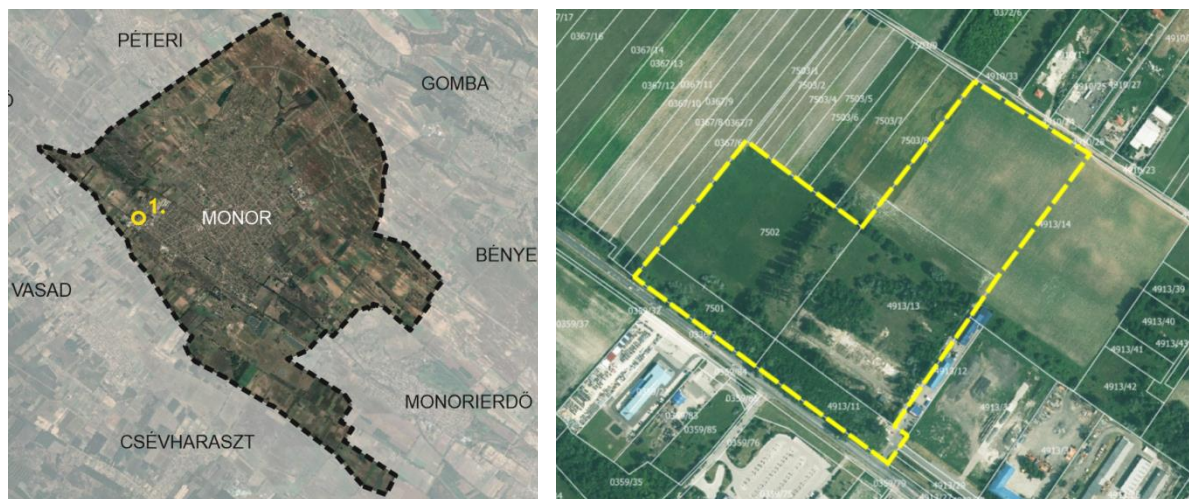
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. GYŰJTŐÚT NYOMVONAL MÓDOSÍTÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az 1. számú módosítással érintett terület Monor belterületének délnyugati határában, a 4913/11, 4913/13, 4913/14, 7501, 7502 hrsz-ú telkeken helyezkedik el. A telkeket északról és nyugatról mezőgazdasági területek, délről a 4-es főút, keletről kereskedelmi, gazdasági területek határolják.

A módosítással érintett területtől keletre, az Ipar utca mentén nagyobb kiterjedésű kereskedelmi-gazdasági területek fekszenek. A 4913/13 hrsz-ú telek közvetlen szomszédságában pékség-kávézó és nemzeti dohánybolt létesült, a módosítással érintett területtől délre élelmiszer áruház (Tesco) és autókereskedés telephelye található. Megközelíteni legkönnyebben a 4-es főúttal párhuzamosan haladó szervízút irányából lehet.



Az 1. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

A terület öt telken helyezkedik el, melyek összterülete közel 9,7 hektár. A területen jelenleg nem áll épület, beépítetlen, a 4913/13 hrsz-ú telken egykor zöldségfeldolgozó csarnok állt. A feldolgozót változó méretű, egyszintes csarnok épületek alkották, melyek helyén a burkolatok egy része még látható.

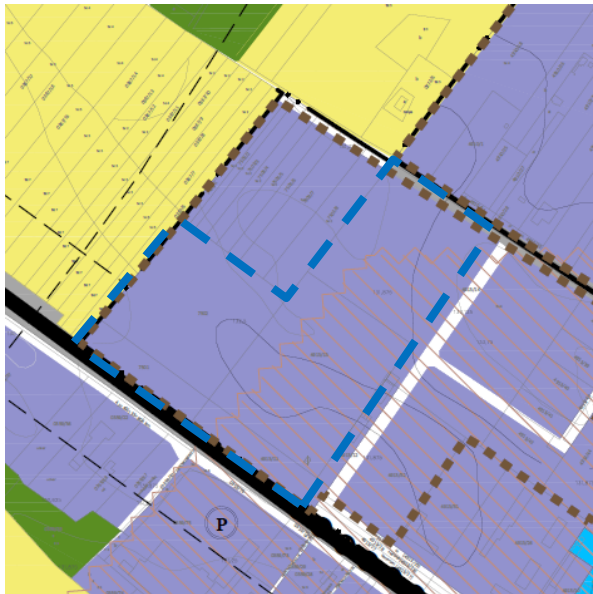
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet kereskedelmi szolgáltató területként szabályozza. A kereskedelmi, szolgáltató terület övezeteinek általános leírásait a HÉSZ 35. § (1)-(6) bekezdései tartalmazza.

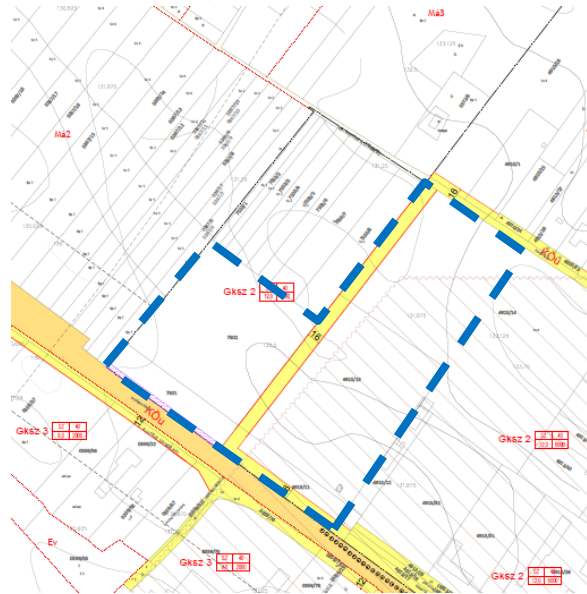
Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásai:

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

SZ szabadon álló



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet
módosítással érintett terület



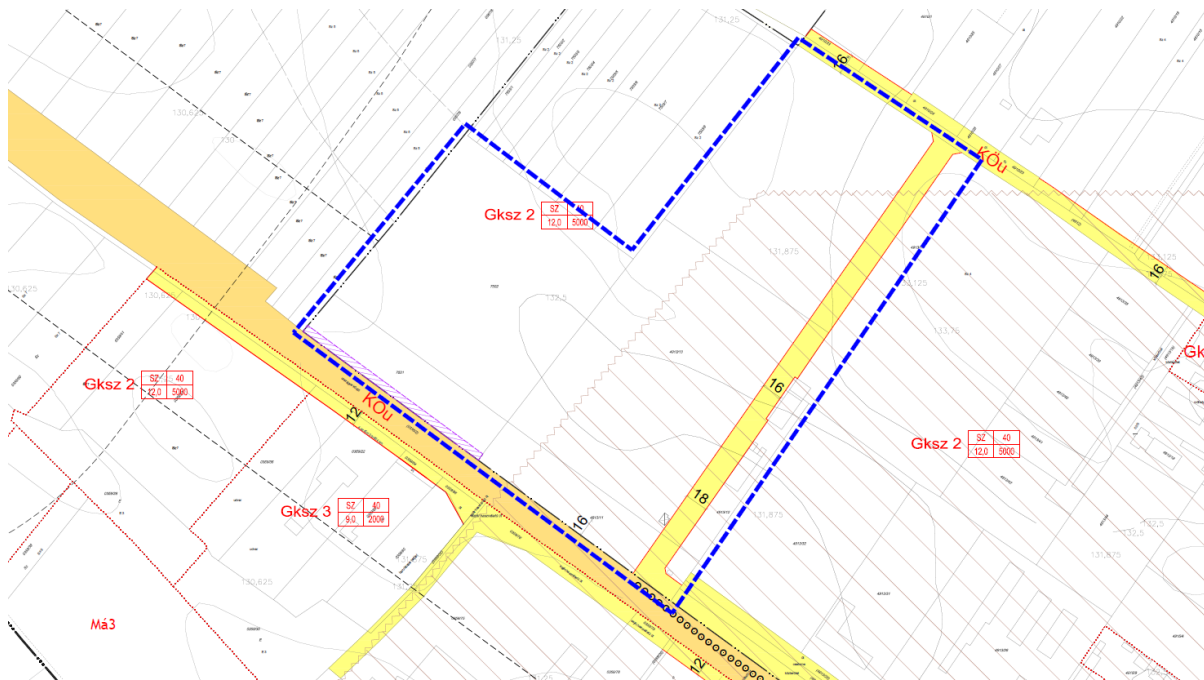
Hatályos szabályozási tervlap (SZT-5) - részlet
módosítással érintett terület

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A hatályos szabályozási terv a 7502 és 4913/13 hrsz-ú telek határán 16 m szélességben gyűjtőutat szabályoz, melynek nyomvonalát a fejlesztési célok megváltoztatták. A módosítás során a területen áthaladó gyűjtőút nyomvonalának áthelyezése szükséges a tulajdonos kérésére.

1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési cél megvalósításához a szabályozási tervlap módosítása szükséges. A tulajdonos (Panzi-Pet Kft.) területét érintő útszabályozás nyomvonalát áthelyezésre kerül. A 18,0 m szélességben (egy helyen 16,0 m-es szűkülettel) kiszabályozott gyűjtőút a 4913/12 és 4913/13 hrsz-ú telkek határán, majd annak folytatásában, a 4913/14 hrsz-ú telket kettészelve kerül kijelölésre.

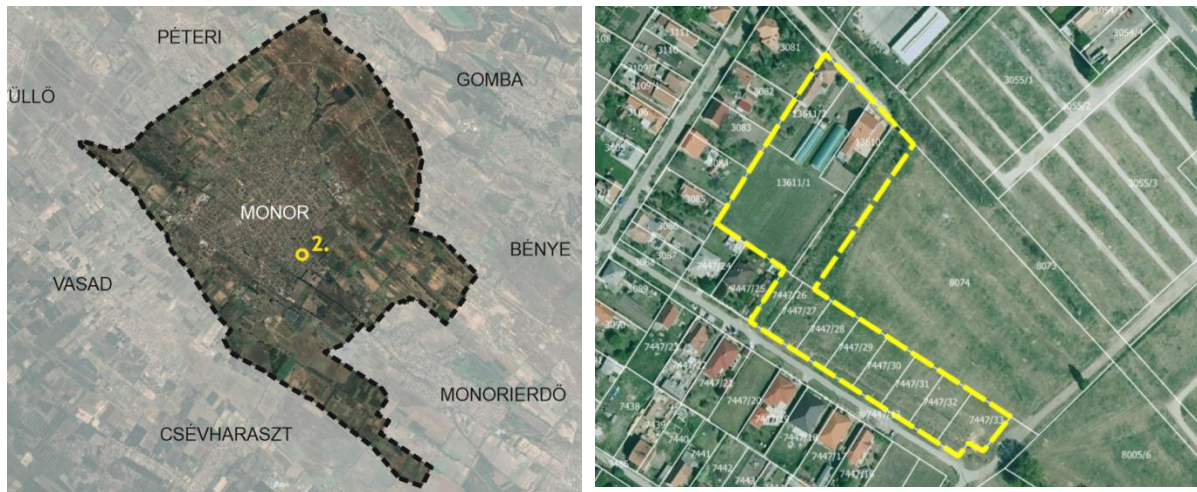


Tervezett szabályozási tervlap (SZT-5) - részlet
módosítással érintett terület

2. KÖZTERÜLET KISZABÁLYOZÁSA A 13610, 13611/1-2 HRSZ-Ú TELKEK FELTÁRÁSA ÉRDEKÉBEN

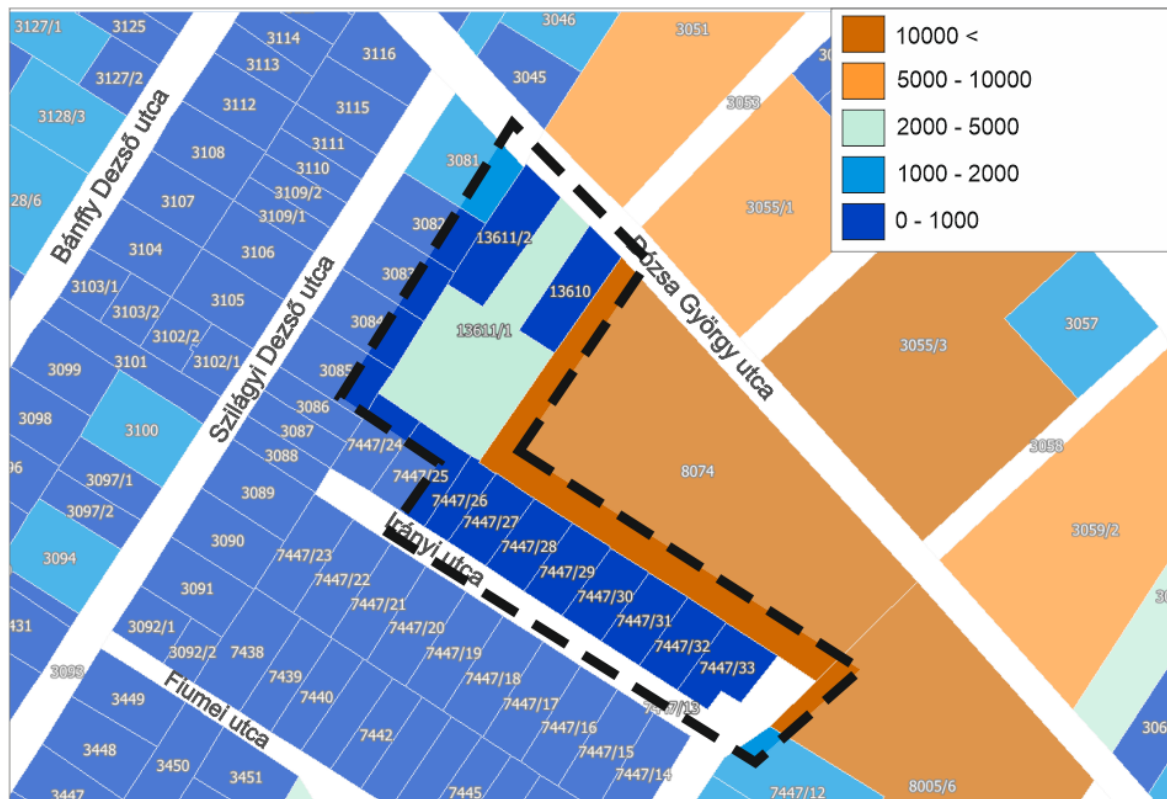
2.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 2. számú módosítással érintett terület a település belterületének délkeleti részén, a vásártértől délnyugatra helyezkedik el a 13610, 13611/1-2, 8074 és a 7447/26-33 hrsz-ú telkeken. A módosítással érintett területet keletről beépítetlen zöldterület (vásártér), délről az Irányi utca, nyugatról családi házas lakóterületek, északról pedig a Dózsa György utca határolja. Megközelíteni a Dózsa György utca és az Irányi utca irányából lehet.



Az 2. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

A módosítással érintett terület közel 1,1 hektár. A 8074 és a 7447/26-33 hrsz-ú telkeken nem áll épület, beépítetlenek. A 13610, 13611/1-2, 8074 ingatlan beépített.



Teleméretek vizsgálata (m²)

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

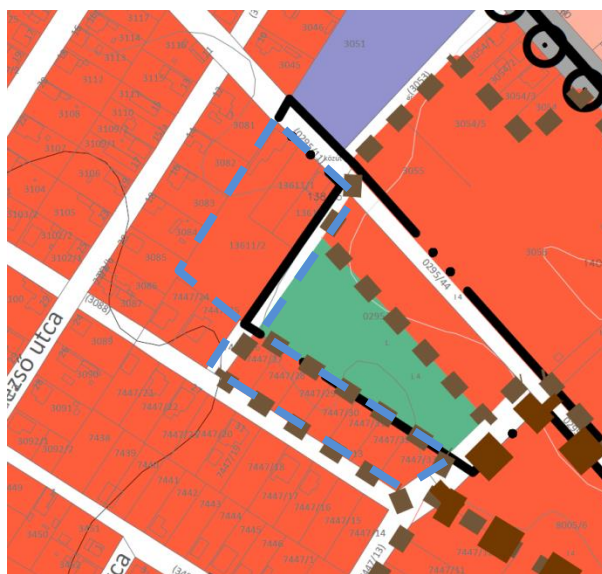
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet zöldterületként és kertvárosias lakóterületként jelölik.

A zöldterület övezeteinek általános leírását a HÉSZ 46. § bekezdése tartalmazza. A zöldterület állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgáló közterület. A Zkk2 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

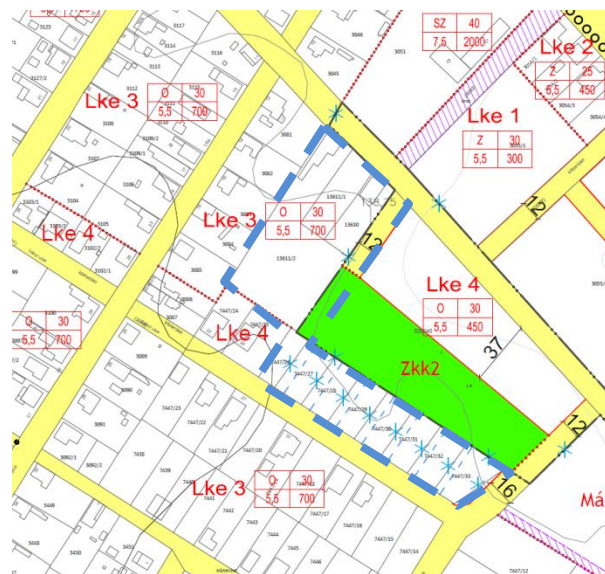
A kertvárosias lakóterület építési övezetének általános leírását a HÉSZ 31. § (1)-(7) bekezdése tartalmazza. Lke3 építési övezet építési telkein egy főépület és két lakás helyezhető el, kivéve, ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület és négy lakás helyezhető el.

Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásai:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke3, Lke3*	0	700	16	30	30	5,5	50



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-10) - részlet módosítással érintett terület

2.3. FEJLESZTÉSI CÉL

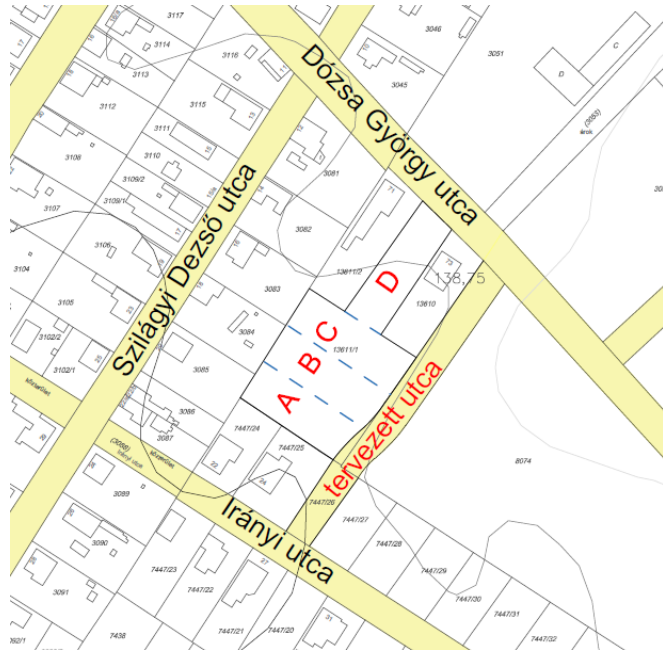
A módosítással érintett területen a 13611/1 hrsz-ú telek területe (3362 m²) az Lke 3 építési övezet előírásai alapján lehetőséget ad a telek megosztására és további telkek kialakítására. A Dózsa György útról lekanyarodva az említett telkek irányában egy szakaszon már van kiszabályozott közterület. Az újonnan kialakított telkek megközelítése érdekében a területet feltáró közterület meghosszabbítására van szükség.

2.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

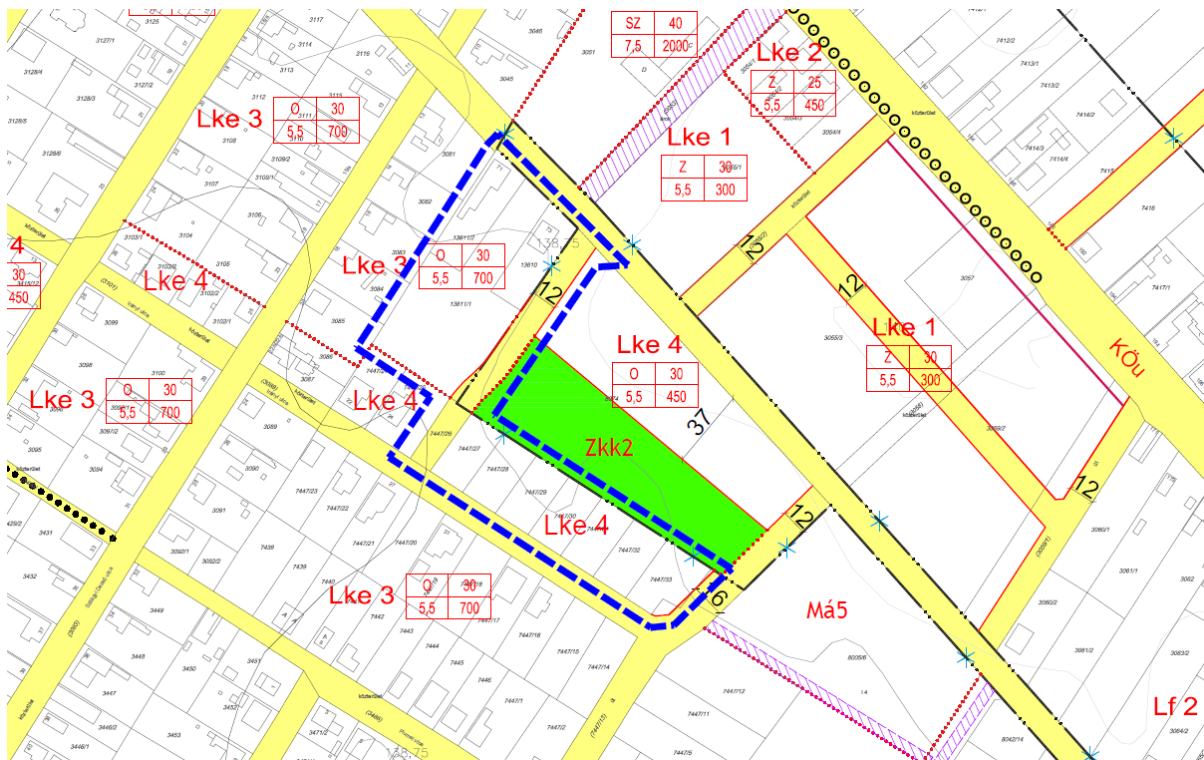
A településrendezési eszközök módosítása során a szabályozási tervlap (SZT-10) kerül módosításra, melyre felkerül a kiszabályozott közterület (út) folytatása, melynek köszönhetően a 13610, 13611/1-2 hrsz-ú ingatlanok teljes feltárása biztosítottá válik.

A korábban kiszabályozott zsákutca kialakítás helyett az újonnan kiszabályozott út az Irányi utcához csatlakozik.

A 7447/26-33 hrsz-ú telkeken törlésre kerül a javasolt telekosztás, a már kialakított telekhatárok az új út kialakításával megfelelőek.



A 13611/2 hrsz-ú telkekre készült telekosztási javaslat

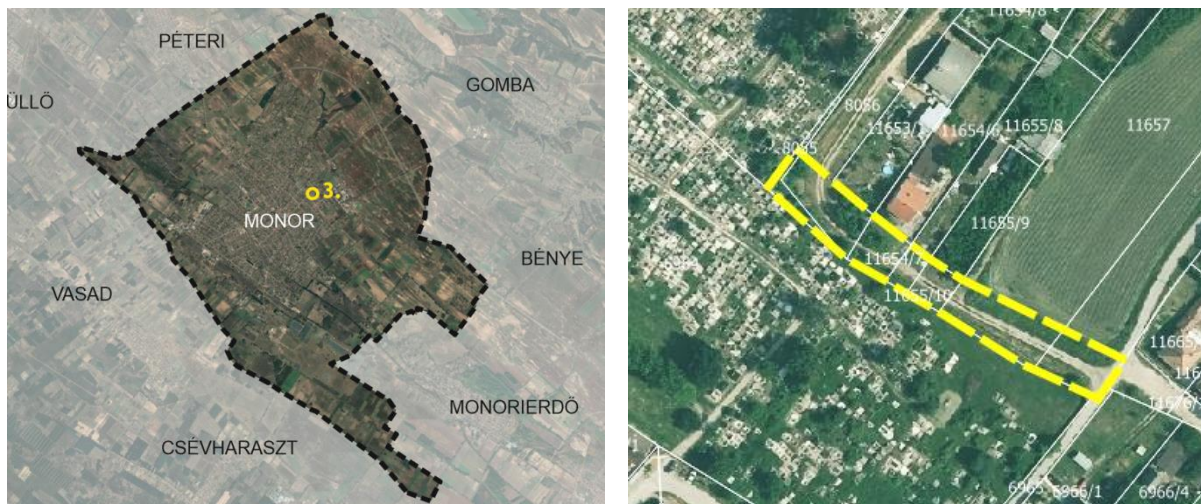


Tervezett szabályozási tervlap (SZT-10) - részlet
módosítással érintett terület

3. NAGYDIÓFA UTCA 12,0 M-RE TÖRTÉNŐ KISZÉLESÍTÉSE

3.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 3. számú módosítással érintett terület Monor belterületének északkeleti részén a monori temető északi oldalán haladó Nagydiófa utca rövid szakaszát érinti (8055, 8056, 11664, 11657, 11655/6, 11655/10, 11654/7 hrsz-ú telkek). A módosítással érintett területet délről és nyugatról a temető, északról családi házas lakóterületek és mezőgazdasági művelés alatt álló területek, keletről pedig a Fűzes utca határolja. Megközelítése egyszerű és több irányból is lehetséges.



Az 3. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

X

3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet közlekedési területként jelölik. Környezetében kertvárosias lakóterületet és különleges beépítésre nem szánt temető területet jelöl.

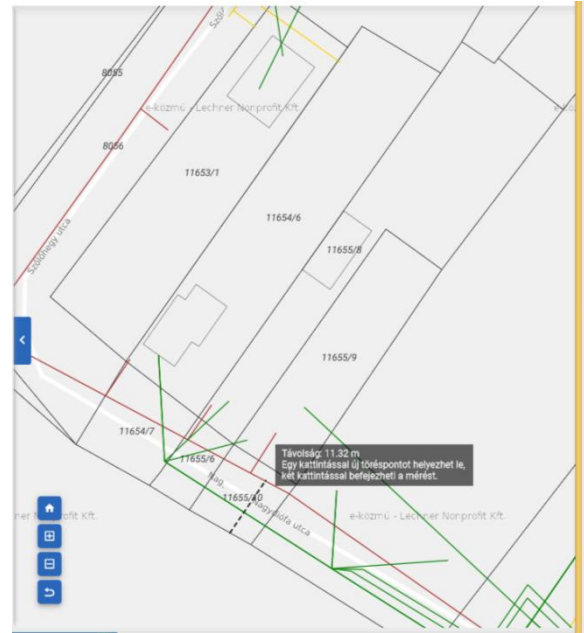


Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet
módosítással érintett terület

Hatályos szabályozási tervlap (SZT-7) - részlet
módosítással érintett terület

3.3. FEJLESZTÉSI CÉL

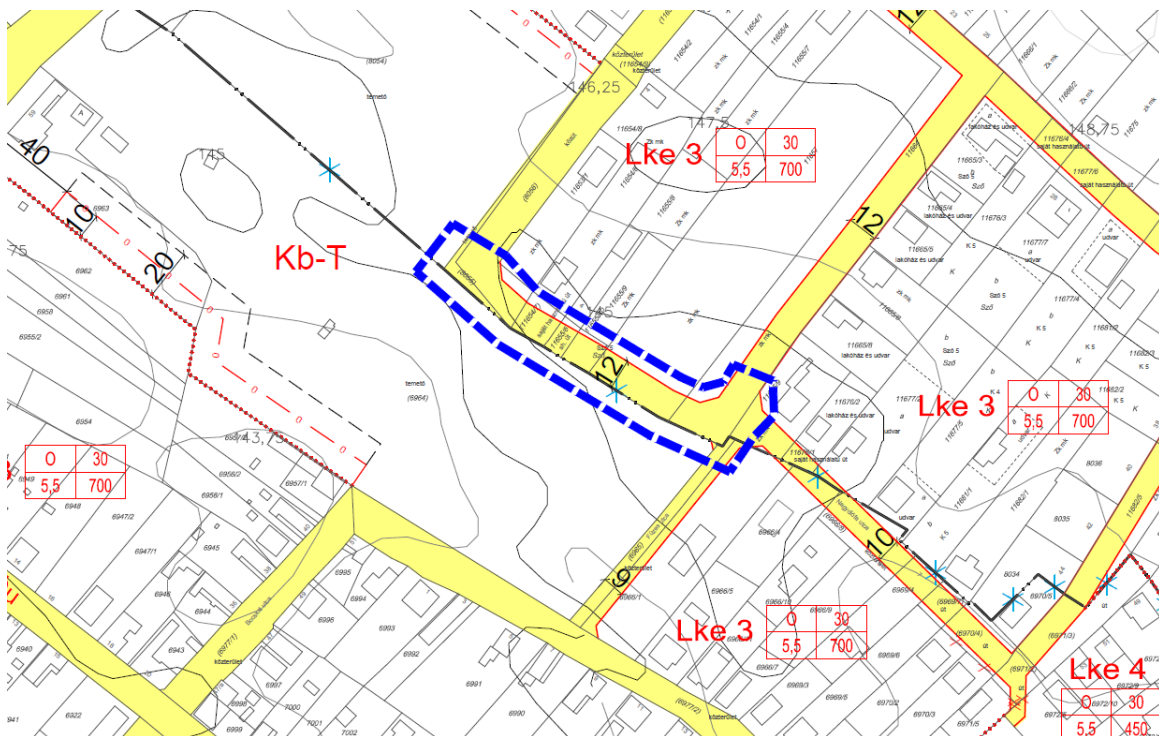
A módosítással érintett területen a Nagydiófa utca vonalán a kiszabályozott közterület nem követi a közműhálózat vonalát. Jelenleg a Nagydiófa szabályozási szélessége 10,0 m, azonban a szennyvízcsatorna nyomvonala a belterülethatártól számítva esetenként a lakóterület építési telkeinek területén húzódik az E-közmű nyilvántartása szerint, így a Nagydiófa utca vonatkozó szakaszán 10,0 m-ről 12,0 m-re szükséges emelni az út szélességét.



Kivágat az E-Közmű oldaláról

3.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a szabályozási tervlap (SZT-7) módosul. A módosítás során a temető mellett, a Nagydiófa utca vonatkozó szakaszának 12,0 méterre történő kiszélesítése javasolt. A Nagydiófa utca szabályozási szélessége északi irányba bővül.

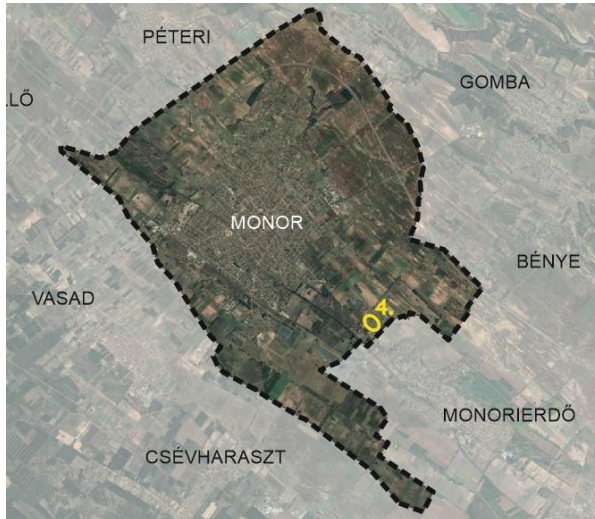


Tervezett szabályozási tervlap (SZT-7) - részlet
módosítással érintett terület

4. NAPERÓMŰ KIJELÖLÉSE

4.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 4. számú módosítással érintett terület Monor külterületének délkeleti határán helyezkedik el a 0172 hrsz-ú telken. A módosítással érintett terület közel 4,5 hektár, mely jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll. Többségében vegyesen mezőgazdasági hasznosítású és fás területek övezik, illetve az északi szomszédságában a KE-Tech Kft. telephelye található. Megközelíteni földútról lehetséges.

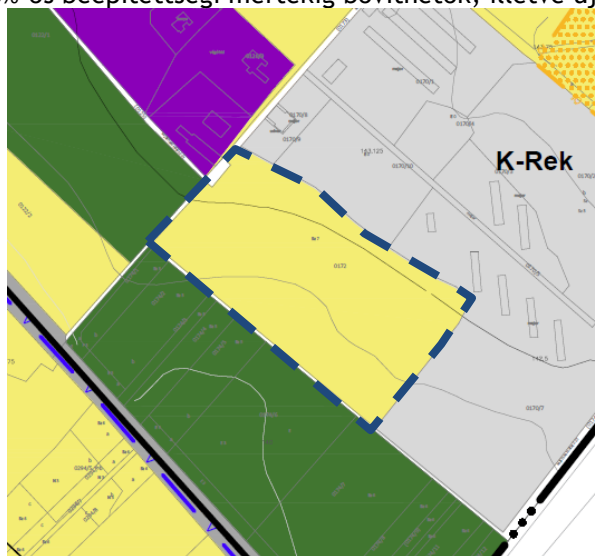


A 4. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

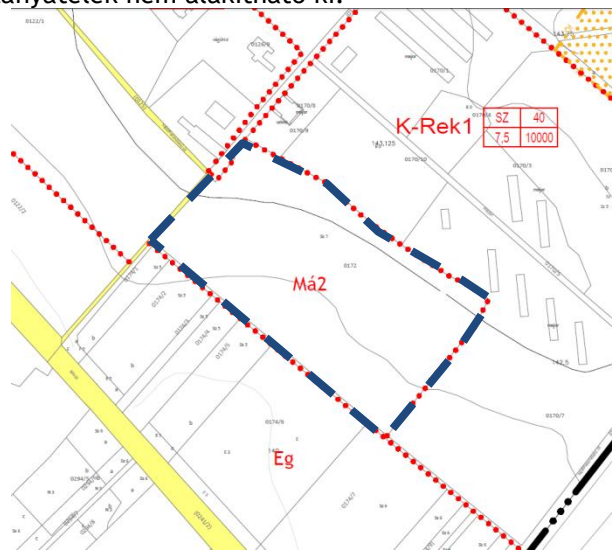
4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet általános mezőgazdasági területként jelölik. Az általános mezőgazdasági terület előírásait a HÉSZ 49. § tartalmazza. Az Mä2 övezetben telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el és az övezetben új épületet elhelyezni kizárólag birtokközpont kialakítását követően lehetséges.

Az övezetben meglévő tanyatelek épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, legfeljebb 3%-os beépítettségi mértékig bővíthetők, illetve új tanyatelek nem alakítható ki.



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



Hatályos szabályozási tervlap (SZT IV) - részlet módosítással érintett terület

4.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett területen a Salix Energy Sigma Kft. 1 MW teljesítményű naperőmű létrehozását tervezi. A módosítás oka, hogy a létesítendő napelempark névleges teljesítménye 1 MW, amely meghaladja az OTÉK 32.§ -ban foglalt 0,5 MW értéket, ezért a helyi építési szabályzat módosítása nélkül nem helyezhető el. A naperőmű elhelyezését a meglévő szabályozási környezet nem biztosítja, így ennek megfelelően a területen az övezeti előírások módosítására lesz szükség.

A napelempark működésének célja, hogy a megtermelt energiát betáplálja az MVM Démász középfeszültségű hálózatába, ahonnan az áramszolgáltató tovább tudja osztani a fogyasztók számára.

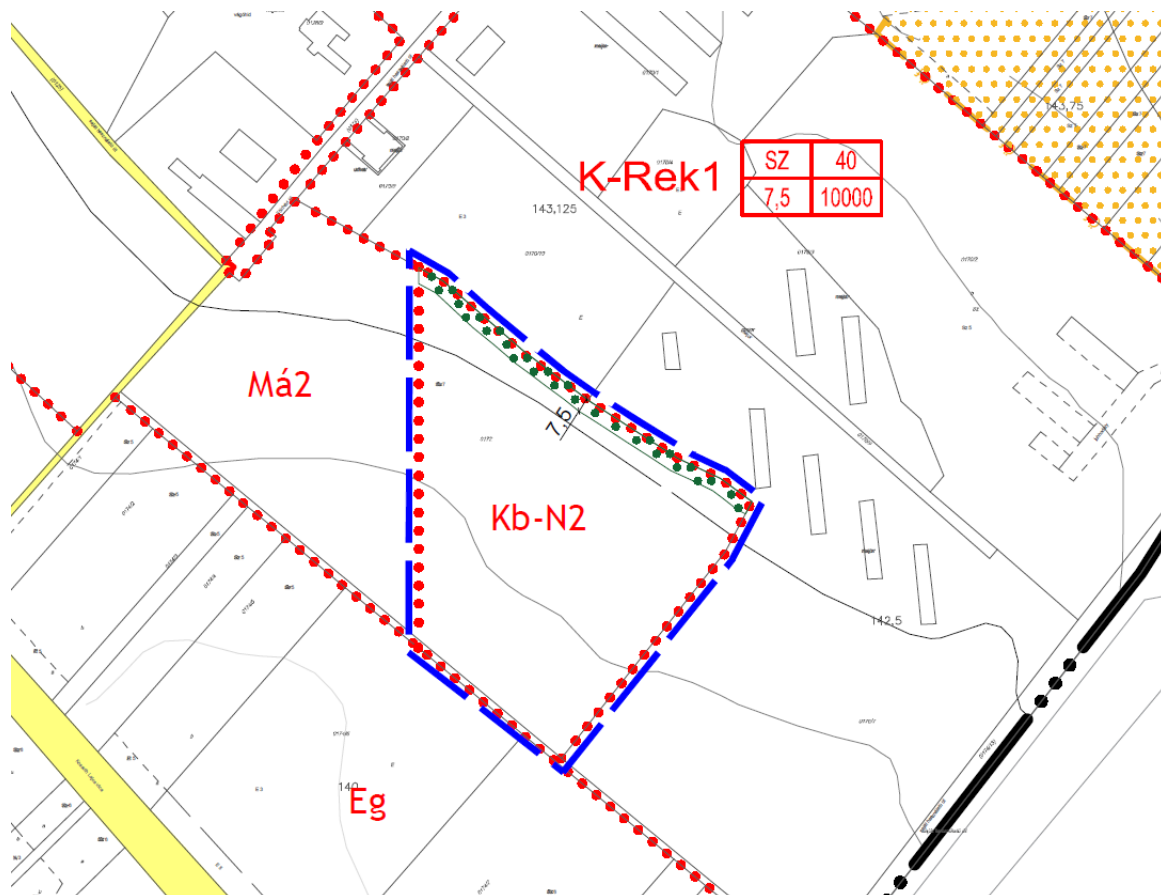
4.4. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a szabályozási tervlap (SZT-IV) és a településszerkezeti tervlap módosul. A módosítással érintett területen különleges beépítésre nem szánt terület - naperőmű terület kijelölése javasolt 2,5 ha nagyságú területen. A 0172 hrsz-ú telek különleges beépítésre nem szánt naperőmű, Kb-N2 övezetbe kerül átsorolásra. A különleges beépítésre nem szánt terület - naperőmű övezet előírásait a HÉSZ 55/A. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza.

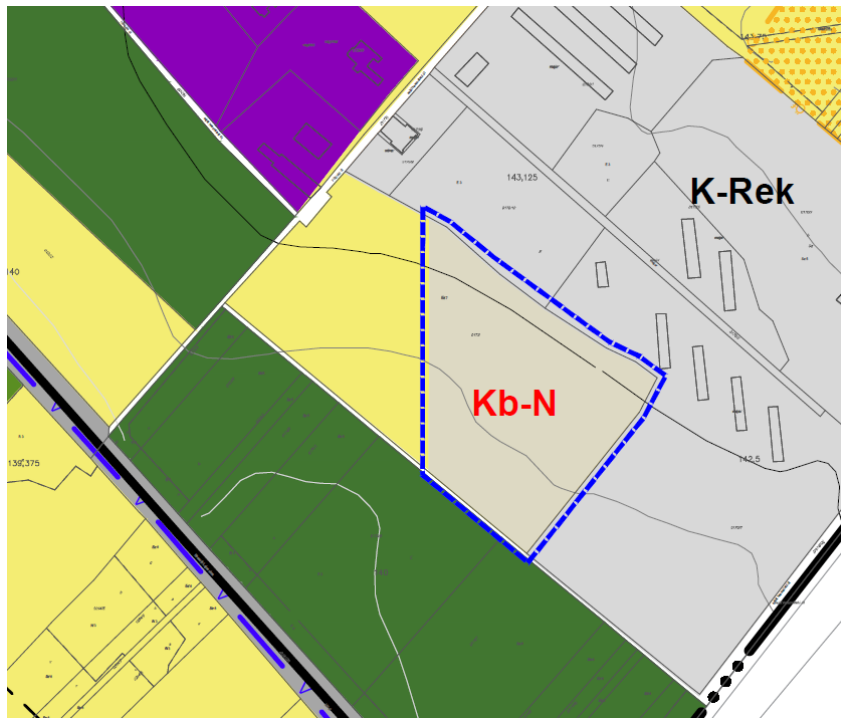
A Kb-N2 övezetre vonatkozóan a HÉSZ az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

- (3) Kb-N2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- e) a kialakítható telek legkisebb területe: 10000 m²;
 - f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2 %;
 - g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 - h) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%.

A szomszédos terület védelme érdekében az északi telekhatár mentén 7,5 m szélességben telek be nem építhető részét jelöl a szabályozási terv, ahol burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani. A telek be nem építhető részén kerítés kialakítható.



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-IV) - részlet
módosítással érintett terület

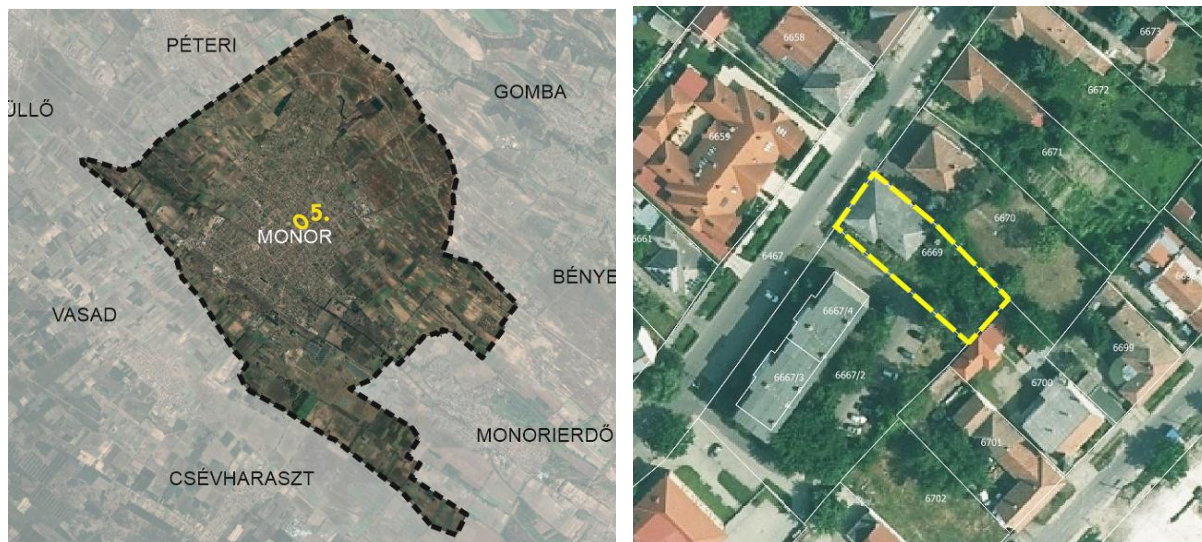


*Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT-M1) - részlet
módosítással érintett terület*

5. DEÁK FERENC UTCAI PARKOLÓ KIALAKÍTÁSA

5.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az 5. számú módosítással érintett terület Monor központjában, a Deák Ferenc utca mentén a 6669 hrsz-ú telken helyezkedik el. A módosítással érintett telek területe 758,9 m², melyen egy önkormányzati tulajdonban lévő használaton kívüli épület áll. Északról, nyugatról és keletről családi házas területek, délről pedig többszintes társasház határolja. A Deák Ferenc utca felől könnyen megközelíthető.



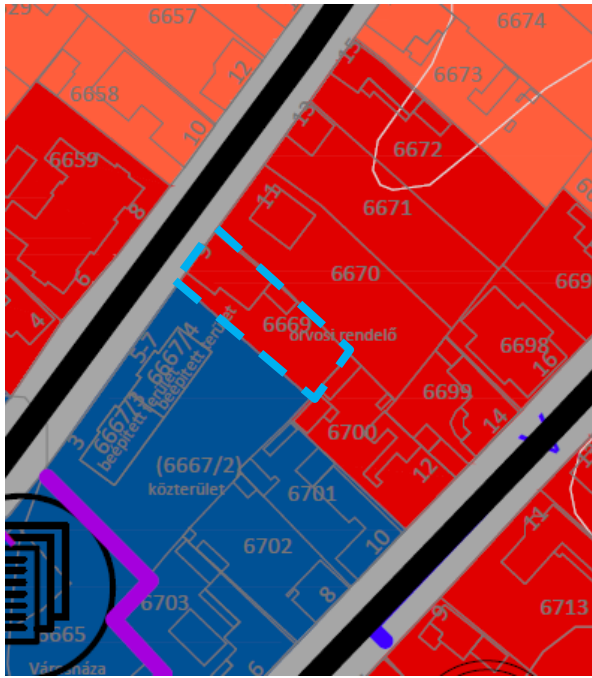
Az 5. számú módosítással érintett terület lehatárolása (Forrás: ortofotó, saját szerkesztésű ábra)

5.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

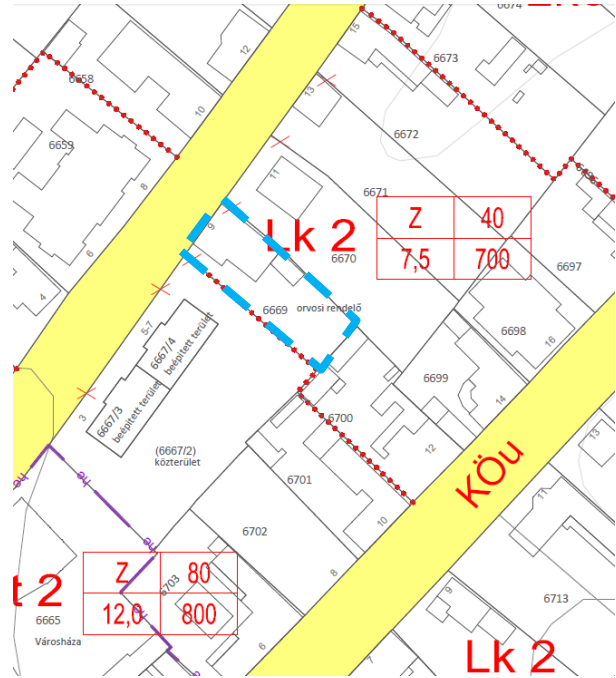
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet kisvárosias lakóterületként szabályozzák. A kisvárosias lakóterület övezetének általános leírásait a HÉSZ 30. § (1)-(5) bekezdések tartalmazzák. Az Lk2 jellel jelölt övezet leírását a HÉSZ 30. § (8)-(9) bekezdések tartalmazzák. Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásai:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk2	Z	700	16	40	40	7,5	40

Z zárt sorú



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



Hatályos szabályozási tervlap (SZT 6) - részlet módosítással érintett terület

5.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A monori városközpontban a 6669 hrsz-ú ingatlanon a parkolás megkönnyítése érdekében, a területen álló épület elbontását követően burkolt parkoló létrehozását tervezik. A kedvezőbb beépítési és telekalakítási paraméterek miatt a telek övezeti előírásainak módosítása szükséges.

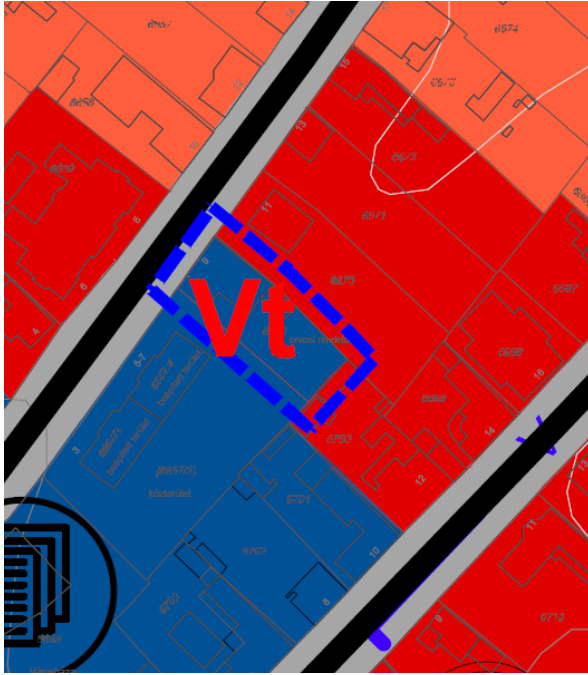
5.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás során a szabályozási tervlap (SZT-6) és a településszerkezeti terv módosul. A 6669 hrsz-ú telek településközpont terület, Vt-2 övezetbe kerül átsorolásra, melyet a parkoló kialakítása mellett az önkormányzat hosszútávú beépítési szándékai indokolnak. A településközpont terület építési övezetének előírásait a HÉSZ 33. § tartalmazza.

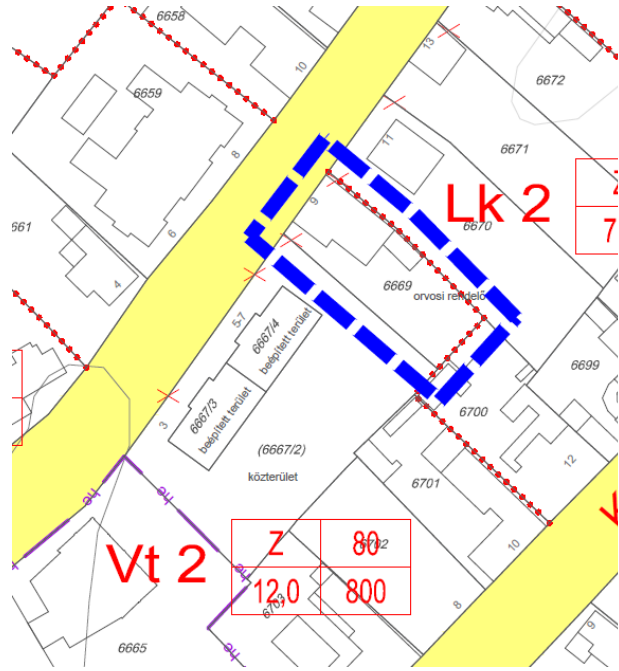
Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásai:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt2	Z	800	16	80	80	12,0	10

Z zárt sorú



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT-M1) - részlet módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-6) - részlet módosítással érintett terület

6. HÉSZ ELŐÍRÁSOK KORREKCIÓJA

- Közművesítettségre mértékére és a vízellátásra vonatkozó előírások módosítása

A HÉSZ közművesítettségre és vízellátásra vonatkozó 12. és 13.§ rendelkezései módosulnak a helyi építési szabályzatban a könnyebb jogalkalmazás érdekében.

- Munkásszállás elhelyezésének tiltása lakó és vegyes övezetekben

A településrendezési eszközök módosítása során a HÉSZ-ben a munkásszálló rendeltetés kialakítása korlátozásra kerül. Egyedül a Gksz-2a építési övezetben lesz lehetőség munkásszálló kialakítására, a későbbiekben az önkormányzat egyedileg kívánja ezt szabályozni a tervezett beruházások figyelembe vétele mellett.

7. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

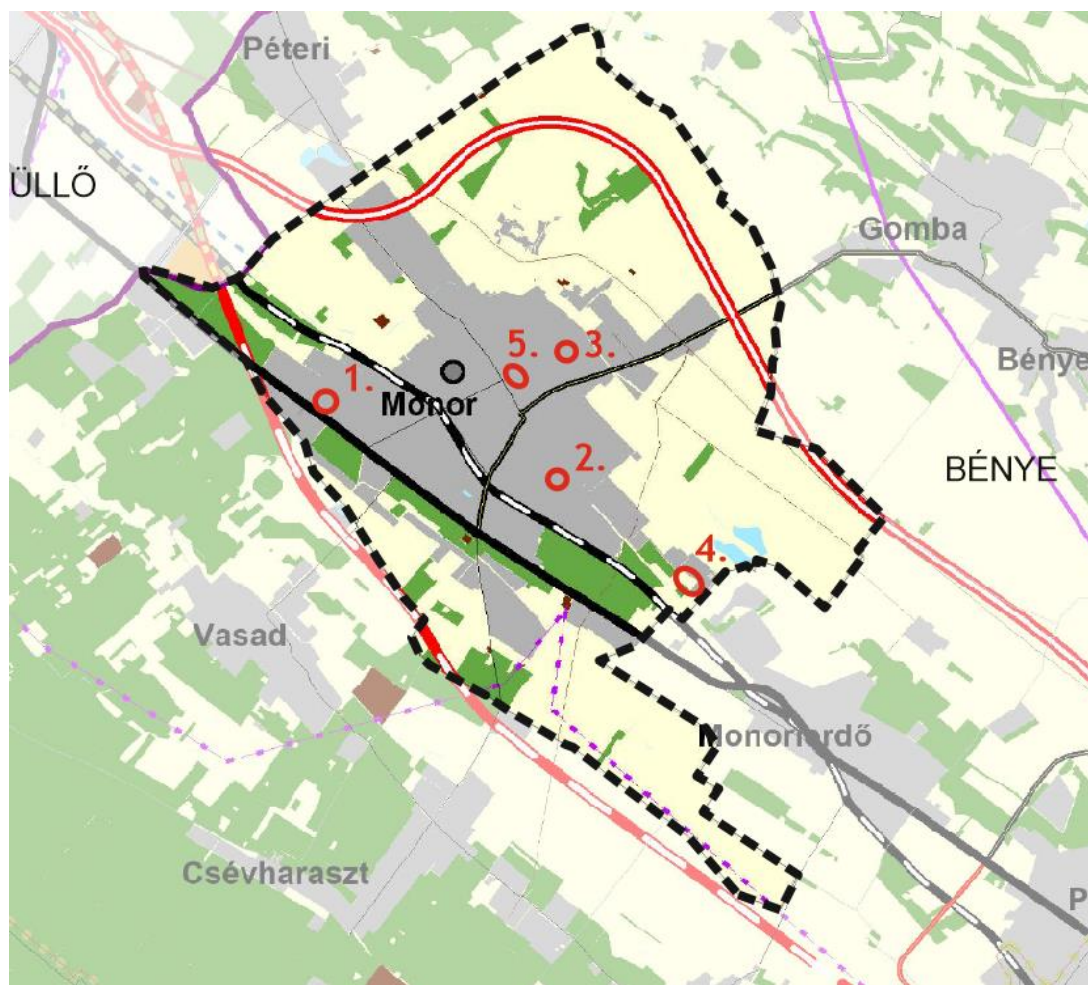
7.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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, amelynek MaTrT-vel való összhangba hozása megtörtént. 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.

7.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MaTrT 11.5 rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A módosítással érintett terület települési és mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



A PmTrT térségi szerkezeti tervének kivágata,

- **Települési térség:**

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

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.

- **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 mezőgazdasági térséget jelölt Monor területén, melynek 93 %-át (2610,89 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A módosítás következtében a mezőgazdasági területek aránya 93 % és 2608,63 ha-ra módosul.

7.1.3. Országos övezetek ismertetése

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos övezet	Monort érinti	Módosítással érintett területek érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem	nem	
3. ökológiai hálózat puffertületének övezete	nem	nem	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	
6. erdők övezete	igen	nem	
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	
8. tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem	nem	
10. vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem	nem	
12. VTT-tározók övezete	nem	nem	
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	

Vízminőség-védelmi terület övezete

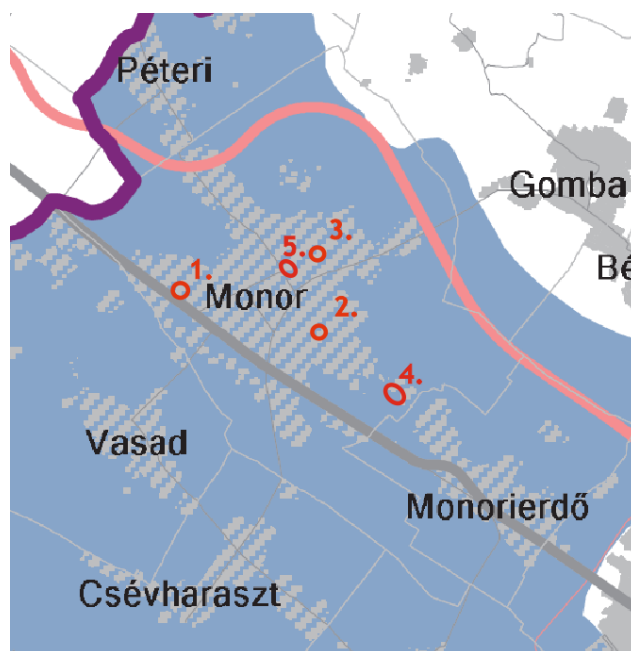
MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni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

Az övezet Monor közigazgatási területének közel egészét érinti.

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.



A módosítással érintett területek vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége

7.1.4. Megyei övezetek ismertetése

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

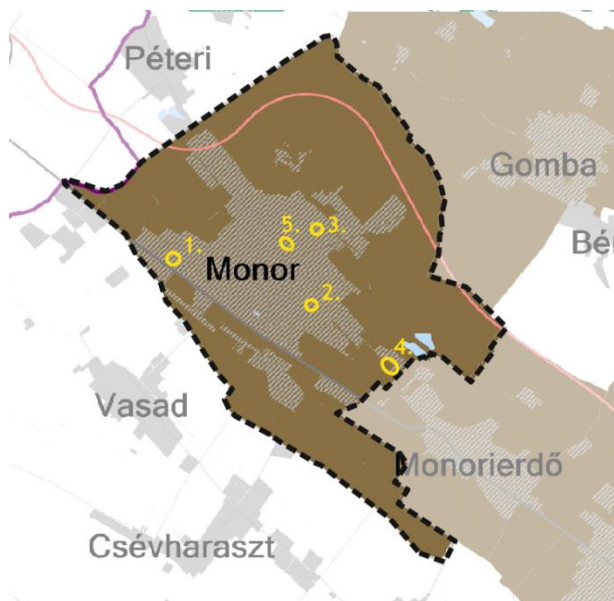
Megyei övezet megnevezése	Monor érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
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	érinti (3. sz. mód. ter.)
Térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	nem érinti

Ásványi nyersanyagvagyon 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.

Az ásványi nyersanyag övezet Monor teljes közigazgatási területét érinti. A település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást, amely alapján a módosítással érintett területet nem érinti élő bányatelek.

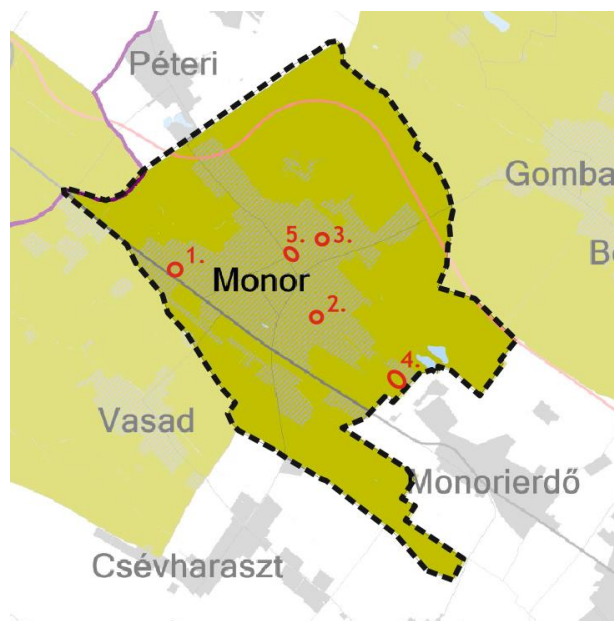


A módosítással érintett területek ásványi nyersanyagvagyon övezettel való érintettsége

Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezete

PmTrT 10. § 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.

Új beépítésre szánt terület kijelölése a módosítás során nem történik, a módosítások a turisztikai fejlesztésekkel támogatott célterületek fejlesztését nem korlátozzák.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település terület övezettel való érintettsége

Kertes mezőgazdasági területek övezete

PMTrT 11.5 A kertes mezőgazdasági területek övezetébe sorolt terület beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) ha az átminősítés egyéb jogszabályokkal nem ellentétes,

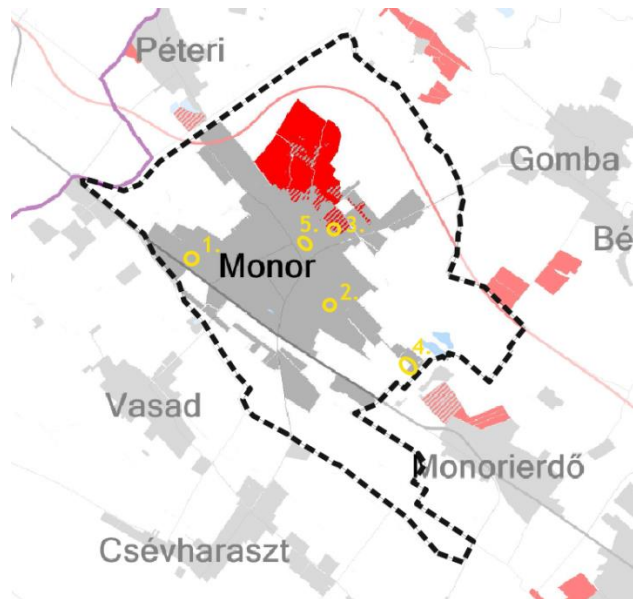
b) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

c) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

d) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, és

e) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

A módosítás következtében beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes terület nem kerül kijelölésre, csupán egy meglévő közterület szélességének korrekciója történik, így a módosítások a Kertes mezőgazdasági területek övezetének előírásaival összhangban vannak.



Módosítással érintett terület kertes mezőgazdasági területek övezetével való érintettsége

8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

Monor településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során 2017-ben a teljes közigazgatási területre készült örökségvédelmi hatástanulmány (ÖHT). Így a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 85/A.§ alapján ÖHT készítése jelen módosítás során nem szükséges, hiszen a rendezés alá vont területre vonatkozó ÖHT tíz évnél nem régebbi, továbbá új beépítésre szánt terület kijelölése sem történik a módosítás során.

A módosítással érintett területeken műemlék és helyi védett építmény nem található. A tervezett módosítás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

A módosítással érintett területeket régészeti lelőhelyek nem érintik.

9. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

9.1. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

A módosítással érintett területen nem állnak nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt.

Az 1. számú módosítással érintett területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon területe. A terület geotechnikai viszonyai a szakirodalmi adatok, valamint a tervezési terület környezetében korábban készített talajvizsgálati jelentések és talajmechanikai szakvélemények eredményei alapján a módosítással érintett terület és talajkörnyezete se nem csúszás-, se nem omlásveszélyes, alábányászottság, barlangok miatt felszínmozgásoktól nem kell tartani, nem mocsaras, nem árvízveszélyes, az altalaj nem térfogatváltozó, de vízerzékeny és fagyveszélyes. A geotechnikai adottságok átlagosak, a területre jellemzőek, összességükben nem kedvezőtlenek. A terület a legnagyobb részén bolygatott, vélhetően feltöltéses. A korábbi épületek helyén a felszín alatt épületmaradványok, elsősorban korábbi alaptestek lehetnek. A későbbiekben tervezett épületek alapjainak fogadó rétegei a terhek és az épületek kialakításának függvényében kis-közepes teherbírású rétegek lesznek.

Mivel a terület már jelenleg is bolygatottnak mondható, illetve természetvédelmi, tájvédelmi szempontból nem értékes, a módosítás várhatóan nem fogja befolyásolni a terület természeti értékeit. A gyűjtőút áthelyezésével a tájkép nem fog sérülni.

A 2. számú módosítással érintett terület nem mondható természetvédelmi szempontból értékesnek, a módosítás a helyi növény- és állatvilágra nem lesz hatással. A vásártér melletti zöldterületet - közparkot - érinti, melyen a közterület kiszabályozása történik. A zöldterület aránya minimálisan csökken, így nem jár jelentős környezetvédelmi vagy tájvédelmi hatással.

A 3. számú módosítással érintett területen az útszakasz 2,0 méteres szélesítése nem okoz jelentős változást a környezetben és a tájképben, nem vesz el értékes zöldterületet a környezetéből.

A 4. számú módosítással érintett terület továbbra is beépítésre nem szánt terület marad, melyen 1 MW teljesítményű naperőművet szándékoznak létrehozni. A telektől délre, a település határában halad az országos ökológiai hálózat folyosójának övezete, ez közvetlenül nem érinti az ingatlant, de minden fejlesztés során érdemes figyelembe venni közelségét. A naperőmű kialakítása várhatóan nem fogja befolyásolni az ökológiai folyosó célját.

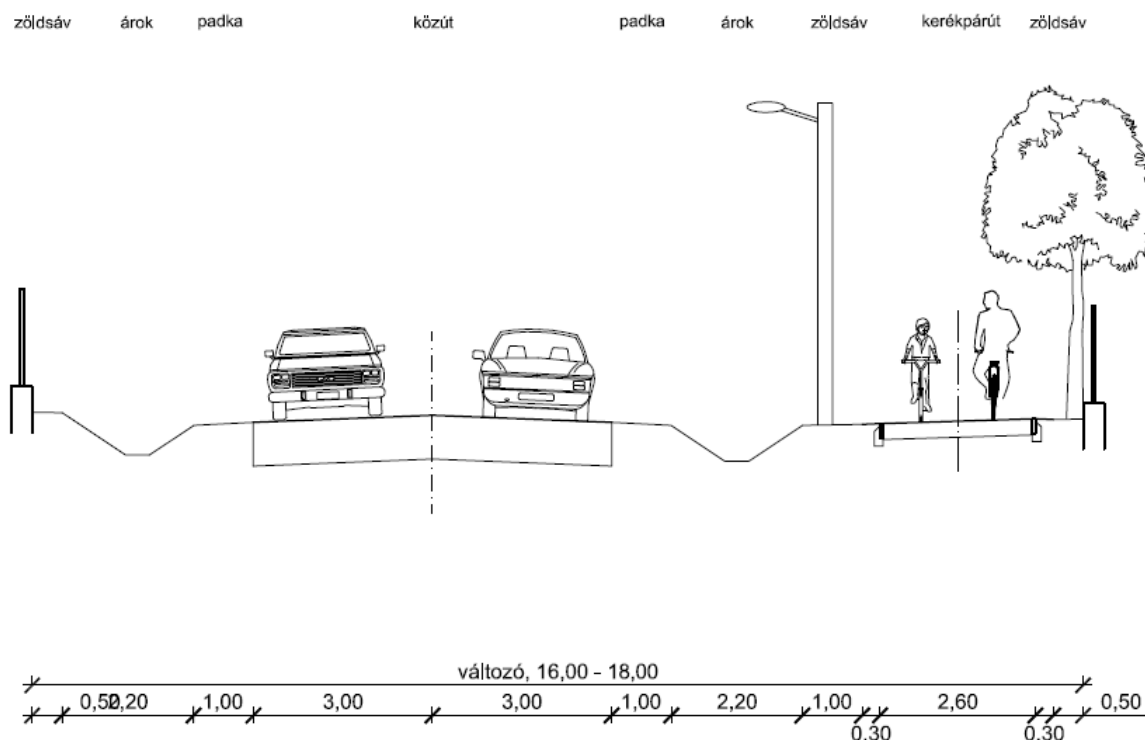
A naperőmű esetében nem kell számolni az élővilágra való negatív hatással, sem a madár, sem a rovarvilág nem sérül a panelek megjelenésétől.

Az 5. számú módosítással érintett területen jelenleg álló épület elbontása után egy parkoló kerül kialakításra, mely a környék intézményeit, szolgáltatásait használók kényelmét fogja szolgálni. Az övezeti besorolás módosításával a minimális zöldterületi arány 40%-ról 10%-ra csökken, viszont, mivel csupán egy telek esetében lesz változás, ez sem a településképet, sem a táji értékeket nem fogja befolyásolni.

10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

1 sz. módosítással érintett terület

A korábban a 4 sz. főúttól északra húzódó szervizút meghosszabbításából induló, a 4913/13 és 4913/14 helyrajzi számú ingatlanokon áthaladó, 16,0 méter szabályozási szélességgel tervezett gyűjtőút helyét egy hasonló paraméterekkel rendelkező út veszi át, amely a 4913/13 helyrajzi számú ingatlan keleti határán kerül kiszabályozásra, majd folytatódik a 4913/14 helyrajzi számú ingatlan kettészelve. A földhivatali alaptérképen a 4913/12 helyrajzi számú telken feltüntetett épületek közül az egyik kis mértékben igénybe veszi a 4913/13 helyrajzi számú ingatlan területét is, így a gyűjtőút számára szükséges minimális szélesség konstans meglétéhez szükséges terület figyelembe vételével készült a szabályozás oly módon, hogy az út tengelye folyamatosan egyenesben haladhasson. Így az út nagyobb részén a szabályozás 18,0 méter szélességű, míg az épület melletti szűkületben 16,0 méteres.



Tervezett gyűjtőút mintakeresztmetszélete (M=1:100)

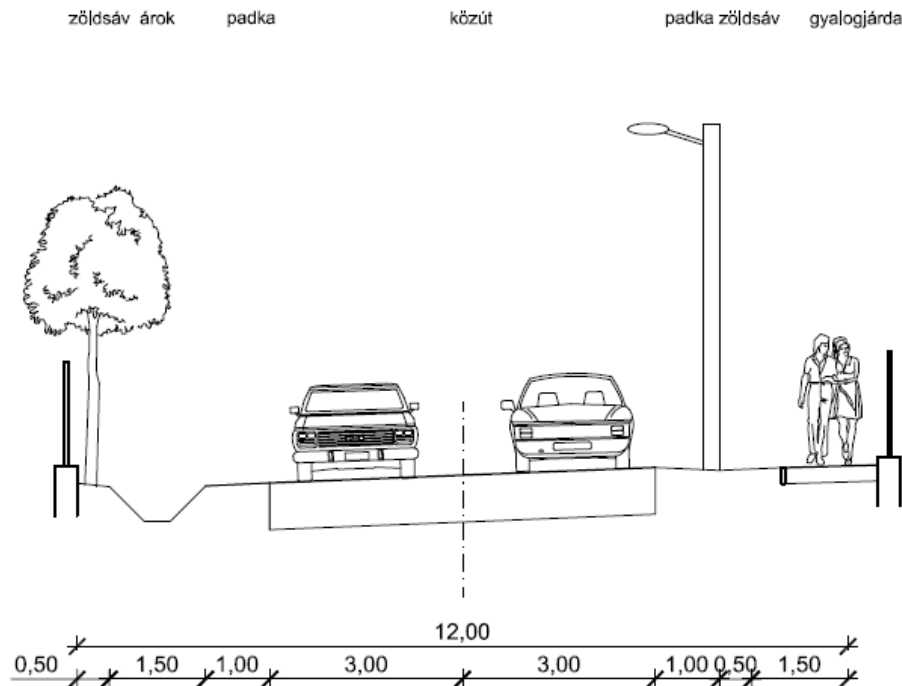
2 sz. módosítással érintett terület

Közúti terület kerül kiszabályozásra a 8074 helyrajzi számú ingatlan nyugati oldalán, a 13611/2 helyrajzi számú közterület meghosszabbításában az Irányi utcáig 12,0 méter szélességben. A lakóút a 13611/1 helyrajzi számú ingatlan területén kialakítandó további ingatlanok feltárását biztosítja. Ezzel összhangban, az Irányi út mentén fekvő telkeken javasolt telekhatár törlésre kerül.

A módosítás során 12,0 m széles út kerül kiszabályozásra. A módosítással érintett területen a gyalogos járda létesítése csak abban az esetben valósulhat meg a későbbiekben, amennyiben a közút csapadékvíz elvezetését zárt csatornában oldják meg, mert a helyhiány nem teszi lehetővé a nyílt árkos vízvezetés és gyalogos járda együttes létesítését.

3 sz. módosítással érintett terület

A Nagydiófa utca jelenleg 10,0 méter széles szabályozási szélessége korrekcióra kerül az utca északi oldali szabályozási vonala mentén végrehajtott szabályozással, amely által az utca szélessége 12,0 méteresre módosul. A módosítást az utca északi oldalán húzódó csatorna vezeték elhelyezkedése indokolja.



Nagydíófa utca új lakóútca mintakeresztmetszelvénye (M=1:100)

Az eszközölt módosítások által létrejött keresztmetszeti szélességeket a mintakeresztmetszelvények ábrázolják.

11. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen módosítással érintett területeken történő változások nem érintik a közműhálózat elemeit.

12. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítások Monor több területén, elszórtnan helyezkednek el, minden esetben kis helyen koncentrálódnak. Az egyes utak, útszakaszok szabályzásával, útszélesség módosításával, valamint övezeti átsorolásokkal hosszú távon nem várhatóak negatív hatások, csupán rövidtávú, a fejlesztések és munkálatok során fellépő, majd azok végeztével megszűnő negatív hatásokkal kell számolni.

Talajvédelem

A módosítások következtében elinduló fejlesztések a módosítással érintett területeken burkolatok kialakításával járnak, mely tevékenység a meglévő talaj bolygatásával, a felső, termőréteg kifejtésével fog járni, ezt minden esetben megfelelő módon kell kezelni, tárolni és lehetővé kell tenni a későbbi újra felhasználását.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása
- szállítási forgalom
- rakodási művelet
- építési technológia

A 4. számú módosítás esetében terv egy naperómű park kialakítása, ez alapvetően nem fogja negatívan befolyásolni a talajt, mivel az nem kerül nagymértékben leburkolásra.

Az 5. számú módosítás során az ingatlanon, a parkoló kialakításával várhatóan lefedésre kerül a talajréteg, viszont a terület méretéből adódva ez nem fogja befolyásolni a talajszerkezetet.

Felszíni és felszín alatti vizek

Monor közigazgatási határain belül több patak és csatorna folyik, illetve kialakításra került egy tó is, viszont ezek a vízfelületek nem érintkeznek egyetlen módosítási területtel sem.

Ettől függetlenül, az 1., 2., illetve 3. módosítással érintett területek esetében, ahol a jövőben közút fejlesztésére, vagy kialakítására lesz lehetőség, fontos, hogy az utak megfelelő technológiával és csapadékelvezetéssel legyenek kialakítva annak érdekében, hogy ne kerülhessen szennyezett víz a talajvízbe.

Légszennyezés

A módosítással érintett területek a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján az 10. számú légszennyezettségi zónába tartoznak.

A módosításokkal nem kell drasztikus gépjárműforgalommal, vagy megnövekedő légszennyezéssel számolni. Érdemes a fejlesztéseket olyan időszakban elvégezni, mikor a keletkező por minél kevésbé zavarja a környezetet használókat.

Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Az építkezések során keletkező hulladékok elszállíttatásáról minden esetben gondoskodni kell, az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai alapján.

A módosítások során nem lesz olyan fejlesztés, mely megnövekedett hulladéktermelést eredményezne.

Az 5. számú módosítás esetében, egy jelenleg álló épület elbontása után parkoló kerül kialakításra. Itt a bontási munkálatok során keletkezhet nagyobb mennyiségű bontási hulladék, ennek ártalmatlanításáról és elszállításáról gondoskodni kell.

Zaj- és rezgésterhelés

A módosítással érintett területeken a munkálatok során léphet fel rövidtávon megnövekedő zajterhelés, a munkagépek megjelenése és az építkezési munkálatok miatt. Ezek viszont a fejlesztések befejeztével megszűnnek. Üzemeltetés során egyetlen módosítási terület esetében sem számolunk zaj-, illetve rezgésterhelés növekedéssel.

13. 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.