

2016



Településrendezési eszközök módosítása  
Véleményezési eljárás anyaga  
2016. október

**Völgzugoly Műhely Kft.**

# MONOR

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA



***Megrendelő:***

**Monor Város Önkormányzata**  
dr. Zsombok László polgármester  
2200 Monor, Kossuth Lajos u. 78-80.

***Tervező:***

**Völgyzugoly Műhely Kft**  
2083 Solymár, Bimbó utca 20.  
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)



2016. október

VZM  
Monor\_mod\_161019



Aláírólap

**Településrendezés**

**Ferik Tünde**

vezető településrendező tervező  
TT/1 13-1259



**Bérczi Szabolcs**

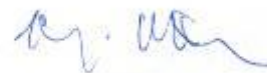
okl. településmérnök TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



**Tájrendezés, zöldfelület,  
környezetvédelem**

**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő



**Munkatárs**

**Végh Anna**

településmérnök gyakornok

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ</b> -----	<b>5</b>
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	6
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>7</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> -----	<b>9</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>11</b>
<b>1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>13</b>
1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA -----	13
1.1.1. Tervezési terület elhelyezkedése -----	13
1.1.2. Meglévő állapot -----	13
1.1.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai -----	14
1.1.4. Fejlesztési cél-----	15
1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	16
<b>2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA</b> -----	<b>17</b>
2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	17
2.2. ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	18
2.3. ORSZÁGOS, TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK -----	18
<b>3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b> -----	<b>18</b>
<b>4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>18</b>
<b>5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>18</b>
<b>6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> -----	<b>18</b>
<b>MELLÉKLETEK</b> -----	<b>20</b>



## I. BEVEZETŐ

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

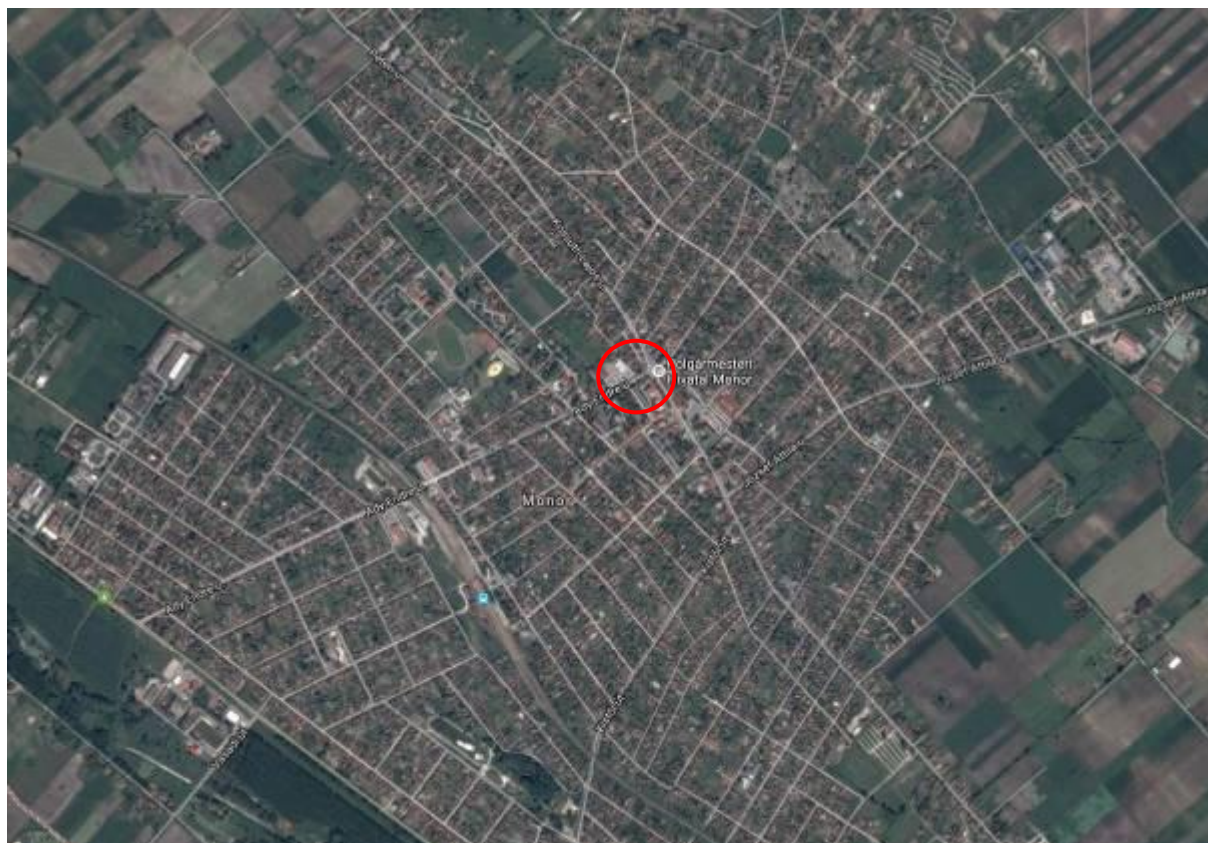
#### *A módosítás célja*

A módosítás célja a Monor városközpontjában található 5737 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó övezeti előírások módosítása, mely során a megengedett legnagyobb beépítettség és épületmagasság növelését követően a telken egy négyszintes, belvárosias társasház valósulhat meg földszinti üzlethelyiségekkel.

Monor Város Önkormányzatának képviselő-testülete a beruházó módosításra vonatkozó kérelmét befogadta, s 535/2016. (IX.15.) számú határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött. (ld: 2. sz. melléklet) A vizsgálatok megkezdése és a helyi építési szabályzat módosítása egymással párhuzamosan történt. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

#### *A tervezési terület ismertetése*

A tervezési terület Monor belterületén a település központjában, a város fő tengelyeinek tekinthető Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca kereszteződésénél helyezkedik el. Itt összpontosulnak a városközponti funkciók (pénzügyi, kereskedelmi, közigazgatási és közszolgáltatási feladatok). A módosítás következtében egy új, településközponti funkciókat is magába foglaló társasház jöhet létre.



*A tervezési terület elhelyezkedése (forrás: maps.google.com)*

#### *A tervezési folyamat*

A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát, és a változtatási koncepció felállítását követően a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításának javaslata készült el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait és 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. 41. § szerinti **egyszerűsített eljárással** kerülnek lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítása tervezetének elkészültét követően zajlik le a **véleményezési szakasz**. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményezteteti a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint, továbbá az érintett államigazgatási szervekkel, területi és települési önkormányzatokkal. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **15 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. 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 **végső szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész 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.

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

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga, melyet a véleményezési eljárás anyagának elkészítését megelőzően Monor Város Önkormányzata véleményez.**

A módosítással párhuzamosan zajlik a településrendezési eszközök Monor, Tabán településrészére vonatkozó módosítása, mely eljárás elhatározásait jelen módosítás során figyelembe vesszük. Ezekkel egy időben zajlik a településrendezési eszközök felülvizsgálata is, mely a módosítást figyelembe veszi. Jelen módosítás jóváhagyását követően beépül a településrendezési eszközök felülvizsgálatának anyagába.

## 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Monor város településrendezési terve 2004-ben került jóváhagyásra, amit többször módosítottak. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Monor Város Önkormányzata Képviselőtestületének a 328/2003. (IX.11.) számú határozattal elfogadott és a 315/2005. (VII. 14.), 40/2007. (II. 15.), 3/2009. (I.15.), 590/2010. (XII. 16.), 285/2012. (VII. 16.), 330/2015. (VI.18.) és a 87/2016. (II.18.) sz. határozatokkal módosított Monor Város Településszerkezeti terve
- Monor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2004.(IV.27.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)  
A HÉSZ-t a 8/2006. (III.31.), 4/2007. (II.28.), 18/2008. (X.10.), 7/2009. (II.17.), 31/2010. (XII.28.), 24/2012. (V.23.), 31/2012. (VII.19.), 12/2015. (VII.2.), 15/2015. (X.5.), 3/2016. (II.26.) rendeletek módosították.

**Az Eljr. átmeneti rendelkezéseinek 45. § (2) bekezdés értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak figyelembe vételével történik a településrendezési eszközök módosítása.**

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK





## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Monor város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2016. (...) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) 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 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

### A RENDELET MELLÉKLETEI

**1. §** Jelen rendelet 1. melléklete az SZ1-M4 jelű szabályozási terv módosítása.

### MÓDOSULÓ RENDELKEZÉSEK

**2. §** A Monor város Önkormányzat képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (IV.27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(3) Jelen helyi építési szabályzat csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú „Monor város - Belterület Szabályozási Terv” c., M=1:20 000 ma „Monor város - Külterület Övezeti Terv” tervlappal, M=1:2000 ma. „Strázsahegy Szabályozási Terv” tervlappal és M=1:4000 illetve M=1:2000 méretarányú „Szabályozási Terv módosítása” c. tervlapokkal (továbbiakban Szabályozási terv) együtt érvényes.*

**3. §** A HÉSZ 2. § (3) helyébe a következő rendelkezés lép:

*(3) A HÉSZ mellékletei:*

- 1.sz. melléklet: Fogalom magyarázat*
- 2.sz. melléklet: Építés lejtős terepen*
- 3.sz. melléklet: A nyúlványos telek kialakításának és a több telket érintő telek-rendezés egyedi szabályai*
- 4.sz. melléklet: Út mintakeresztszelvények*
- 5.sz. melléklet: Pincefalú lehatárolása*
- 6.sz. melléklet: Hagyományos pincetípusok*
- 7.sz. melléklet: Helyi védett épületek a Strázsahegy területén*
- 8.sz. melléklet: Sajátos jogintézmények*
- 9.sz. melléklet: Strázsahegy Szabályozási terv (SZ1-M1;SZ1-M2)*
- 10.sz. melléklet: Szabályozási Terv módosítása (SZ1-M3, SZ1-M4, SZ2-M4)*

**4.§** A HÉSZ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

**„Vt-9 jelű építési övezet  
50/E.§**

- (1) Az építési övezet beépítési módja zártosorú.*
- (2) Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 80 %,*
- (3) Az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 14,5 m. Az elhelyezett épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 16,0 m-t.*

- (4) Az építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 800 m<sup>2</sup>.  
(5) Az építési övezet építési telkein a minimális zöldfelület 20%.”

#### Záró rendelkezések

- 5.§** (1) Jelen rendelet mellékletében jelölt módosítás területi hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a HÉSZ normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet normatartalma lép.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

dr. Zsombok László  
polgármester

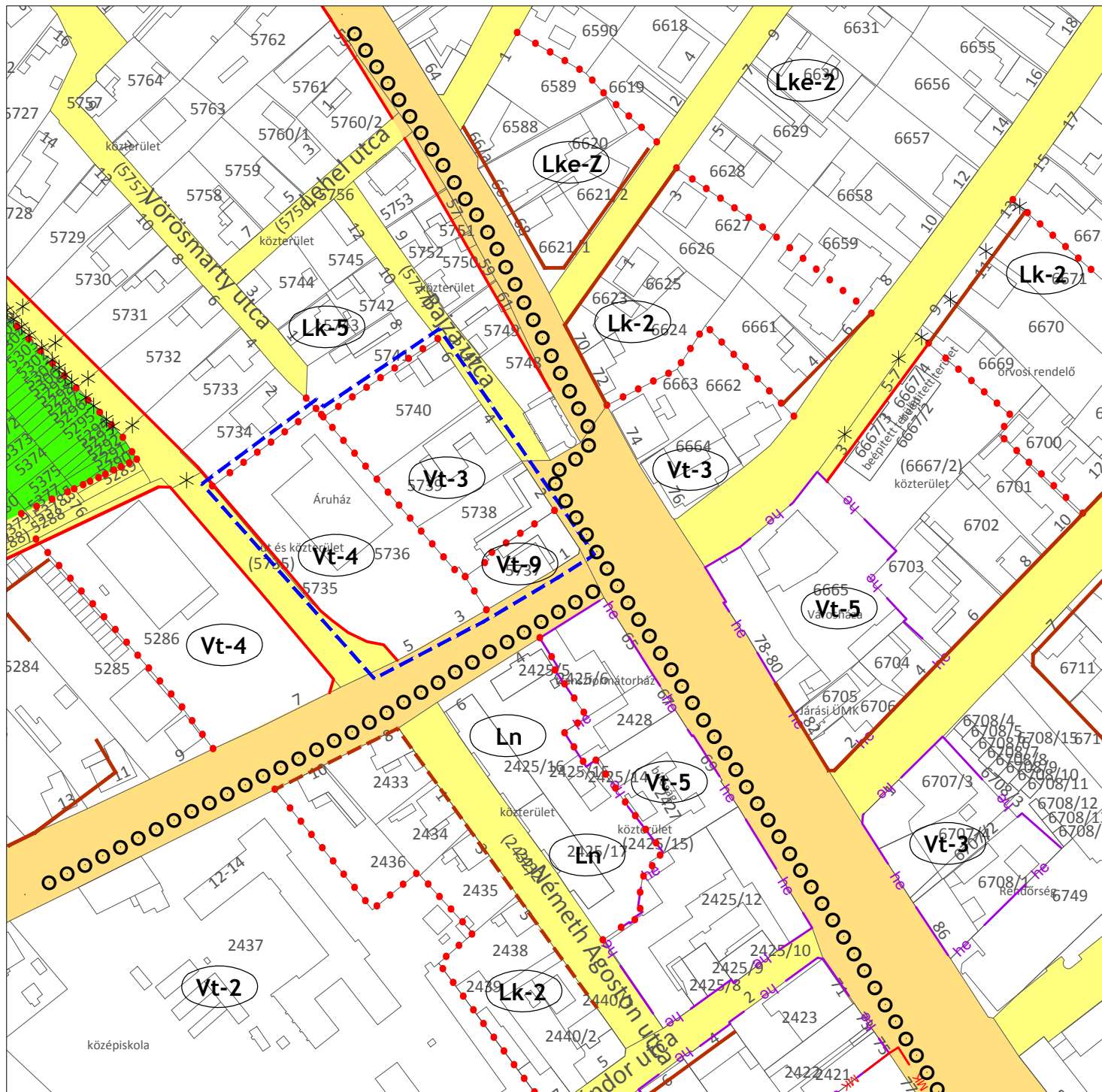
dr. Urbán Hajnalka  
jegyző

Kihirdetve:

Monor, 2016.

dr. Urbán Hajnalka  
jegyző

1. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez (HÉSZ 10. melléklete)  
Szabályozási terv módosítása (SZ1-M4)



# Jelmagyarázat

## KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

A módosítás területi hatálya

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Kötelező építési vonal
- Javasolt építési vonal

### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

- Ln** Nagyvárosias lakóterület
- Lk** Kisvárosias lakóterület
- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Vt** Településközpont vegyes terület

### EGYÉB

- Kötelező megszüntető jel
- Kerékpárút



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

#### Településrendezés

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező  
(TT/1 13-1259)

Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

#### Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem

Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök  
TK 01-5282

#### Munkatárs

Végh Anna, településmérnök gyakornok

### MONOR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
1. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

**SZABÁLYOZÁSI TERV (SZ1-M4)**

**VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA**

M = 1 : 2 000

2016 október

VZM 1328/16

Monor\_mod\_161025.dwg

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK





## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### 1.1.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület Monor városközpontjában, a Kossuth Lajos utca és az Ady Endre utca kereszteződésénél lévő körforgalom mellett helyezkedik el. A módosítással érintett 5737 hrsz-ú ingatlan, a körforgalom és az evangélikus templom közötti teresedés szomszédságában, a Bajza utca folytatásaként húzódó gyalogos út melletti saroktelek. A tervezési terület része még az ingatlan mögött elhelyezkedő evangélikus parókia és a mögötte húzódó lakóházak, valamint az Ady Endre utcáról nyíló Aldi üzlet telke.

#### 1.1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az érintett 5737 hrsz-ú, közel 650 m<sup>2</sup> nagyságú telken jelenleg egy - a Kossuth Lajos utca irányába - zárt sorú beépítésű, földszintes épület található. Ennek folytatásában, a Bajza utca mentén zárt sorban helyezkednek el a földszintes lakóépületek, melyek mintegy keretet adnak a díszkúttal kiépített térnek, s az annak szélén elhelyezkedő téglarchitektúrás evangélikus templomnak. A módosítással érintett ingatlan saroktelek, így fontos az Ady Endre utca irányában elhelyezkedő szomszédos telkek számbavétele is. Különösen fontos ez azért, mivel a tágabban vett terület a monori városközpont kapuja, így az érintett ingatlanon épített épület városképi szempontból is nagy jelentőséggel bír. A Kossuth Lajos utca - Ady Endre utca kereszteződésének másik három saroktelkén a Vígadó, a Polgármesteri Hivatal, s egy a XX. század második felében épült 4 szintes panelépület található.

Az Ady Endre utca mentén a teleknek csupán az első harmada van beépítve, mögötte közel 2,0 m magas zárt kő- illetve téglakerítés húzódik. Az érintett ingatlantól nyugatra az Aldi áruház szabadon álló, földszintes épülete helyezkedik el, melyhez az ingatlan utcafronti részén - az Ady Endre utca irányába - egy parkoló tartozik.

A Kossuth Lajos utca városközponti része mentén a nagyobb beépítési intenzitás és a többszintes épületek a jellemzők, melyek városi intézményeket, kiskereskedelmi egységeket, vállalkozásokat, továbbá a több rendeltetési egységgel rendelkező lakóépületeket foglalnak magukba.



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

*A módosítással érintett terület (forrás: saját fotók)*



*A körforgalom a Kossuth Lajos u. felől*



*Az Ady Endre utca a körforgalom felől*



*Vigadó*



*Az érintett ingatlan a Kossuth Lajos u. felől*



*Ady Endre utca*



*Az ingatlan kerítése (háttérben az Aldi parkoló)*

### 1.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A szabályozási terv a módosítással érintett területet Vt-3 építési övezetként szabályozza. A településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 45.§ (1)-(9) bekezdése foglalja össze.

Az (1) bekezdés alapján az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó-és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra. A (4) bekezdés szerint a településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára (kivéve a tűzoltóság gépjárműveit), illetve állattartás céljára szolgáló építmény.

A (8) bekezdés megállapítja, hogy a vegyes terület telkein kialakítandó parkolók egy részét - helyi parkolási rendeletben szabályozott módon és a tulajdonos valamint az Önkormányzat között születendő megállapodás keretében - a megállapodásban megjelölt módon - közterületen is el lehet helyezni.



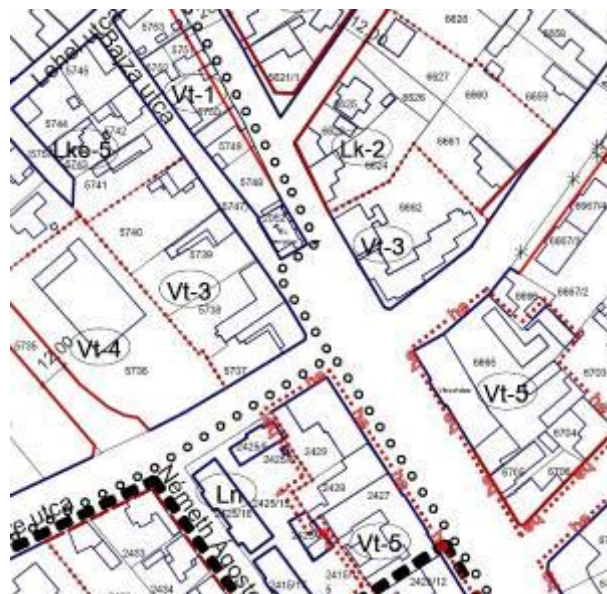
A (9) bekezdés szerint a területen építendő többlakásos épületek utcafronti szakaszán, a földszinten, kötelező kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó célú üzleteket kialakítani.

A HÉSZ 49.§ rendelkezik a Vt-3 építési övezet részletes előírásairól, melyek a következők:

- Az építési övezetben a legkisebb telekméret: 800 m<sup>2</sup>.
- Az építési övezetben az épületek: zárt sorúan helyezhetők el.
- Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége: 60 %
- Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint: 12,0 m.
- A szintterületi mutató: 2,4.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata

A szomszédos Aldi áruház telke Vt-4 építési övezetbe tartozik, melynek részletes előírásairól a HÉSZ 50.§ rendelkezik:

- Az építési övezetben a legkisebb telekméret: 3000 m<sup>2</sup>.
- Az építési övezetben az épületek: zárt sorúan helyezhetők el.
- Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége: 40 %
- Az övezetben az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint: 6,0 m.
- A szintterületi mutató: 0,8.

#### 1.1.4. FEJLESZTÉSI CÉL

A cél a településközpontban elhelyezkedő 5737 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozó településközpont vegyes terület (Vt-3 építési övezet) építési paramétereinek módosítása. Az érintett ingatlanon a fejlesztési cél egy többlakásos társasház kialakítása, földszintjén belvárosias üzlethelyiséggel. Az épületben a földszinten üzlethelyiségek, míg az emeleti szinteken, szintenként 7 lakás épülhet meg. A tervezett üzlet bejárata a Kossuth Lajos utca - Ady Endre utca kereszteződésében a körforgalom felől közelíthető meg, míg az emeleti lakásokhoz vezető lépcsőház és lift bejárata hátrébb, a parókia mellett található.

Az épület városközponti elhelyezkedése, városképi kitettsége miatt a fejlesztés során fontos, hogy a beruházás illeszkedjen a megújult városközpont, s annak kapu-szerepét ténylegesen be tudja tölteni. Éppen ezért figyelni kell arra, hogy az épület megjelenésében illeszkedjen a Vigadó - evangélikus templom tengelyhez, s megfelelő látványt nyújtson mind a Kossuth Lajos utca, mind az Ady Endre utca felől.

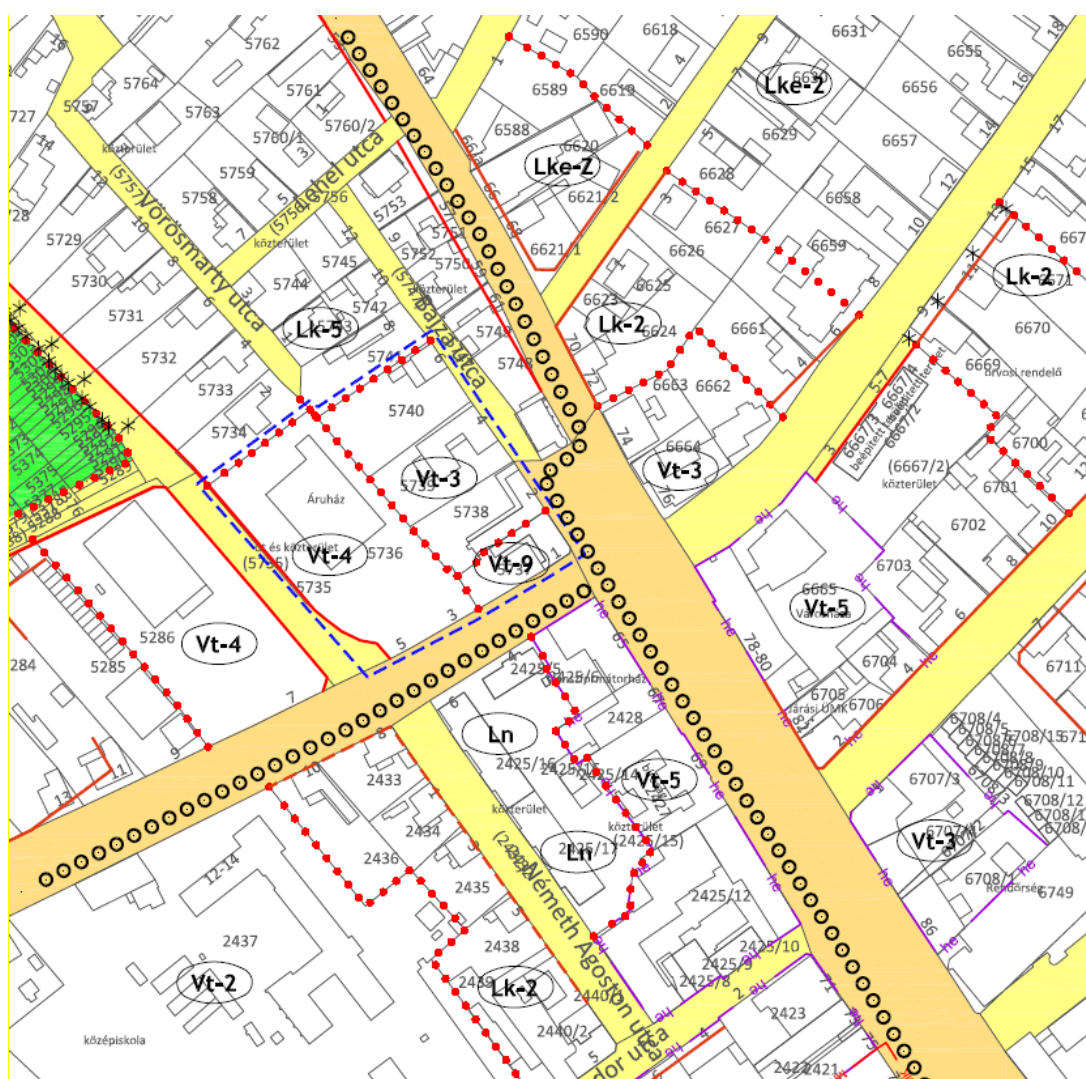
A tervezési területre kidolgozott engedélyezési tervdokumentációt (építtető: Monestate Kft.) lásd: 3. sz. melléklet.

## 1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás célja a fejlesztési célként bemutatott társasház - lakások és üzlethelyiségek - megépítésének lehetősége. A módosítás során ehhez új építési övezetet kell létrehozni, mivel a Vt-3 építési övezetben megengedett 60 %-os beépítettség és 12,0 m építménymagasság nem elegendő. A módosítás során létrehozandó új építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 80%-ban, a legnagyobb építménymagasság 14,5 m-ben kerül meghatározásra. Az építési övezet egyéb paraméterei nem változnak, azok a Vt-3 építési övezetben meghatározott értékek.

	Vt-3	Vt-9
beépítési mód	zárt sorú	zárt sorú
legnagyobb beépítettség	60%	80%
legnagyobb építménymagasság	12,0 m	14,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
minimális zöldfelületi arány	20%	20%

A városkép védelme érdekében a szabályozásban elő kell írni, hogy az épület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 16,0 m-t, s az épület legmagasabb pontja sem lehet magasabb ennél az értéknél. (A 16,0 m magasság a Vigadó Kossuth Lajos utcai homlokzatának magasságát nem haladja meg, így az épület tömegének városképbe illesztése megoldható.)



A tervezett szabályozási tervlap kivágata



A módosítás során az érintett terület - új - Vt-9 építési övezetbe kerül besorolásra, mely a hatályos tervhez képest megnövelt intenzitású beépítést és magasabb építménymagasságot tesz lehetővé az érintett telken.

## 2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, melynek során a törvény jelentősen módosult. Pest megye Területrendezési Tervének OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Monorra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

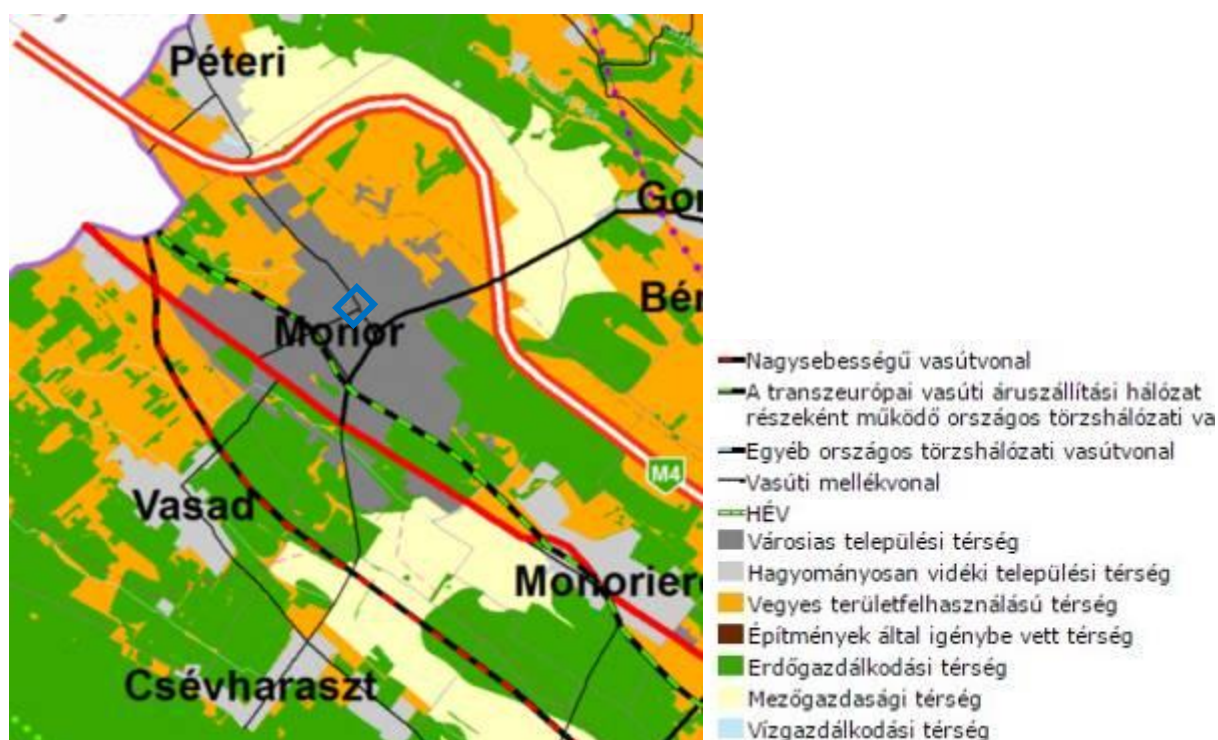
### 2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az OTrT 31/B.§ b) bekezdése kimondja, hogy a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 6. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat alkalmazni.

Pest megye Területrendezési Tervének (PmTrT) térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vegyes területfelhasználású térség,
- d) vízgazdálkodási térség,
- e) városias települési térség,
- f) hagyományosan vidéki települési térség,
- g) építmények által igénybe vett térség.

Pest megye Területrendezési Tervének térségi szerkezeti tervlapján Monor területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, települési illetve vegyes területfelhasználású térségként van ábrázolva. A módosítással érintett terület a tervlapon települési térségként van ábrázolva.



A térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 6. § (2) bekezdése rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- **Városias települési térség**

*(Az OTrT felülvizsgálata során a városias és a hagyományosan vidéki települési térség helyett egységesen települési térség került meghatározásra, ennek megfelelően az arra vonatkozó előírások vonatkoznak Monor területére.)*

*„A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.”*

## 2.2. ORSZÁGOS, TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Monor módosítással érintett területét az OTrT által meghatározott országos övezetek nem érintik.

Az OTrT-ben meghatározott, Pest megye Területrendezési Terve által lehatárolt övezetek a módosítással érintett területet nem érintik.

## 2.3. ORSZÁGOS, TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

A módosítás országos illetve térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatot nem érint.

## 3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett terület országos illetve helyi védett épített értéket nem érint. A területet régészeti lelőhely nem érinti.

## 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, s a beépítési intenzitás növekedés mértéke sem számottevő. A módosítás következtében a közlekedési hálózat fejlesztése nem szükséges.

Az OTÉK 4. sz. melléklete alapján lakásonként 1db, üzemhelyiségre vonatkozóan minden 20 m<sup>2</sup> után 1 db parkoló, összesen 31 db létesítése szükséges. A HÉSZ 45.§ (8) bekezdés alapján - a helyi parkolási rendeletben szabályozott módon, és a tulajdonos, valamint az Önkormányzat között szünetendő megállapodás keretében - a parkolók egy részét közterületen is el lehet helyezni. A földszinten elhelyezkedő üzletek, valamint a lakások jelentős számú új gépkocsi megjelenését vonzzák magukkal, így fontos, hogy a parkolóhelyek kialakítása telken belül, parkolóhely megváltás esetén pedig az ingatlanl szomszédos utcákban legyenek elhelyezhetők. (Az ingatlant délről határoló Ady Endre utca átalakításával, a Vigadó oldalában kialakított párhuzamos parkoló állásokkal a társasház parkoló igénye biztosítható.)

## 5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A hatályos HÉSZ vonatkozó beépítési paramétereit vizsgálva a terület beépítési intenzitása a korábbi lehetőségekhez képes csak kis mértékben nő a módosítás során. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanon a meglévő épülethez valamennyi közmű bekötésre került, s a város közműkapacitása a megnövekedett közműkapacitás-igényt elbírja, a módosítás a város közműhálózatára nincs hatással.

## 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett beruházás a monori városközpontban helyezkedik el, a táji-természeti környezetre nincs hatással. A beruházás a korábbi szabályozási környezethez képest jelentős változást nem eredményez, a fejlesztés káros hatást a környezetre nem gyakorol, a megnövekedett beépítettség és épületmagasság jelentős - környezetet terhelő - hatással nem jár.



Össességében elmondható, hogy csupán a tervezett beruházás megvalósítási szakaszában kell megnövekedett por-, levegő- és zajterheléssel számolni, azonban a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok és határértékek betartása mellett a módosítás hatására káros környezetvédelmi következmények nem várhatók.

Fentiek alapján a módosításhoz kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. (ld: 1. sz. melléklet)

## MELLÉKLETEK

### 1. SZ. MELLÉKLET - NYILATKOZAT



Monor, 2016.10.24.

#### NYILATKOZAT

Alulírott, Monor Város Önkormányzatának polgármestere úgy nyilatkozom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben meghatározott környezeti vizsgálat elkészítését - a várható módosítások környezetre gyakorolt elenyésző hatása miatt - Monor településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan az önkormányzat nem igényli.

dr. Zsombok László  
polgármester



## 2. SZ. MELLÉKLET - KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS

### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016. szeptember 15-én megtartott soros, nyílt üléséről.

Tárgy: Tájékoztató a HÉSZ módosítás aktuális helyzetéről

Előadó: dr. Zsombok László polgármester

**Szavazás: a Képviselő-testület 7 igen, 2 nem szavazattal és 1 tartózkodással (1 fő nem szavazott) az alábbi határozatot hozta:**

#### 535/2016. (IX. 15.) KT határozat

Monor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Monestate Kft. kérelmének helyt ad, és soron kívül kezdeményezi a HÉSZ módosítását. Ennek feltétele, hogy a tervezett fejlesztésről az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ának megfelelő telepítési tanulmánytervet a cél megvalósítója elfogadásra nyújtja be az Önkormányzatnak, és kössön településrendezési szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés előkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Zsombok László polgármester  
dr. Urbán Hajnalka jegyző  
Gubán Sándor főépítész

K.m.f.


dr. Zsombok László sk.  
polgármester

dr. Urbán Hajnalka sk.  
jegyző

Magdics Máté sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

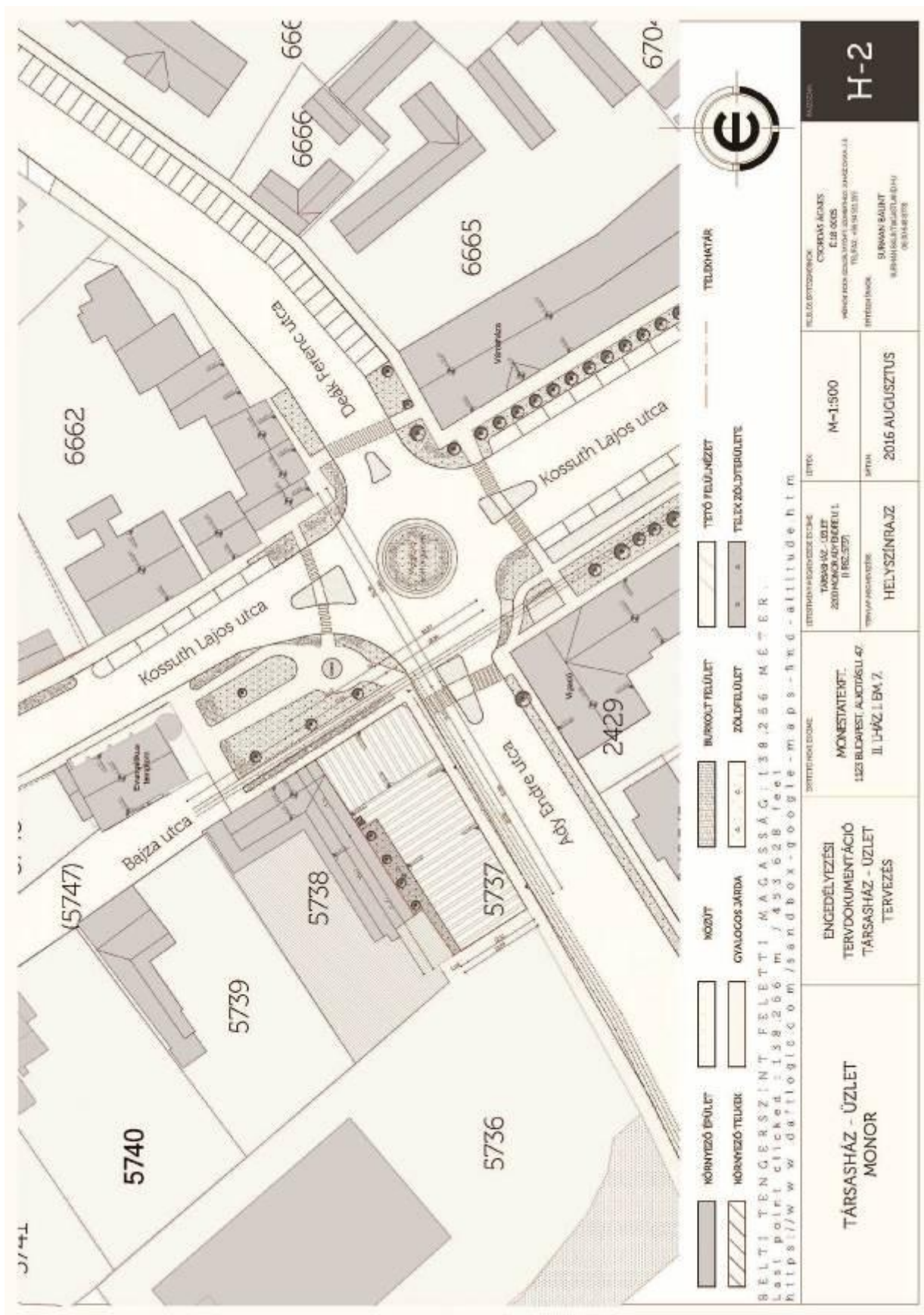
Szőnyi Sándor sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hiteles:




A kivonatot kapja: dr. Zsombok László polgármester  
dr. Urbán Hajnalka jegyző  
dr. Ugrin Dániel aljegyző  
Gubán Sándor főépítész  
Képviselő-testületi irattár

3. SZ. MELLÉKLET - ÉPÍTÉSZETI TERVEK







<p>É-17</p>	
<p>ÉPÍTÉSI LEÍRÁS                  TÁRSASÁGI HÉLY                  É 18 0035                  1123 BUDAPESTI AKACSI ÚJ 4/                  II. UZAS I. BA 7.</p>	<p>TERVEZŐ                  M-1100</p>
<p>TERVEZÉSI ÉRTÉKELÉS                  TÁRSASÁGI HÉLY                  ÉPÍTÉSI LEÍRÁS                  1123 BUDAPESTI AKACSI ÚJ 4/                  II. UZAS I. BA 7.</p>	<p>TERVEZÉS                  2016 AUGUSZTUS</p>
<p>TERVEZÉSI ÉRTÉKELÉS                  TÁRSASÁGI HÉLY                  ÉPÍTÉSI LEÍRÁS                  1123 BUDAPESTI AKACSI ÚJ 4/                  II. UZAS I. BA 7.</p>	<p>LÁTVANYTITEL                  TÁRSASÁGHÁZ - ÜZLET                  MONOR</p>