

**MONOR**

**Völgzugoly Műhely Kft.**



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
**Egyszerűsített eljárás - Véleményezési szakasz anyaga**  
**2021. július**



**MONOR**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**MÓDOSÍTÁSA**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**



***Megrendelő:***

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

***Tervező:***

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



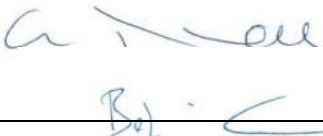




2021. július

VZM 1663/21

Monor\_Strazsa210731.docx



## Aláírólap

<b>Településrendezés</b>	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Varga-Végh Anna</b> okl. településmérnök	
<b>Tájrendezés, környezetvédelem</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
<b>Közlekedés:</b>	<b>Tóth Attila</b> közlekedéstervező (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
<b>Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:</b>	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
<b>I JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>8</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>9</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>13</b>
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>16</b>
<b>1. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCFALU (KP-1) SZABÁLYAINAK PONTOSÍTÁSA</b> .....	<b>17</b>
1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT .....	17
1.2. FEJLESZTÉSI CÉL .....	18
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	18
1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	19
<b>2. KÜLÖNLEGES TERÜLET - BORGAZDASÁG (K-BG) TERÜLETEINEK DIFFERENCIÁLÁSA</b> .....	<b>20</b>
2.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT .....	20
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	22
2.3. FEJLESZTÉSI CÉL .....	23
2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	23
<b>3. ZÖLDTERÜLETEK (ZKP1) TERÜLETI KORREKCIÓJA</b> .....	<b>26</b>
3.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT .....	26
3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	27
3.3. FEJLESZTÉSI CÉL .....	29
3.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	29
<b>4. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (MK-1) SZABÁLYAINAK PONTOSÍTÁSA</b> .....	<b>31</b>
4.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT .....	31
4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	32
4.3. FEJLESZTÉSI CÉL .....	32
4.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	33
<b>5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KÖZÖSSÉGI KÖZPONT (KB-KK) TERÜLETÉNEK PONTOSÍTÁSA</b> .....	<b>35</b>
5.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT .....	35
5.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI .....	35
5.3. FEJLESZTÉSI CÉL .....	36
5.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	36
<b>6. KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATOT ÉRINTŐ EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK</b> .....	<b>37</b>
<b>7. EGYÉB HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK</b> .....	<b>38</b>
<b>8. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b> .....	<b>39</b>
7.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA .....	39
<b>9. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b> .....	<b>44</b>
<b>10. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>44</b>
<b>11. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>46</b>
11.1. HELYI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK .....	46
<b>12. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>47</b>
<b>13. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> .....	<b>47</b>
<b>14. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> .....	<b>47</b>

## BEVEZETŐ

### ***A terv célja, a megbízás ismertetése***

A monori Strázsahegy területével az Önkormányzat elmúlt 20-25 évben sokat foglalkozott, hogy annak értékeit előtérbe helyezze, s a benne rejlő idegenforgalmi lehetőségeket kihasználhatóvá tegye.

A területre a múltban több terv is készült:

- 1995-ben részletes tanulmány a pincesorok megújításáról,
- 2009-ben a Strázsahegy fejlesztési koncepciója, mely a 2009-2013 közötti időszak rövid- (2 év) és középtávú (5 év) fejlesztéseit fogalmazta meg,
- 2011-ben a Monori Borút Egyesület megbízásából a Strázsahegy ingatlanjait felmérő pincekataszter.

Ezt követően 2011 novemberében elkezdődött a Strázsahegy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata. A felülvizsgálat során:

- aktualizálódott és kiegészítésre került a Strázsahegy fejlesztési koncepciója
- a felülvizsgált koncepció fejlesztési elhatározásait beillesztették a tervbe, melyet követően
- felülvizsgálatra került a Strázsahegy településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata

2017-ben megtörtént a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata is, mely során a Strázsahegyre készült szabályozás átvezetésre került. A felülvizsgálattal párhuzamosan elkészült egy új településfejlesztési koncepció, melynek területi céljai között szerepelt a Strázsahegy komplex fejlesztése. Mindemellett 2017-ben elkészült Monor városmarketing terve is, melyben a Strázsahegy, mint a város legnagyobb turisztikai értéke kiemelt szerepet kapott.

2018-ban a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében elkészült Monor településképi arculati kézikönyve (TAK) és településképi rendelete (TKR). A településképi rendelet az önálló karakterrel rendelkező Strázsahegyet településképi szempontból meghatározó területként jelöli.

Fenti előzményeket és a Strázsahegyen megindult változásokat követően 2020-ban a területre megalapozó vizsgálat készült, melyben foglalt megállapításokat a Monor Város Önkormányzata továbbtervezésre alkalmasnak találta. Ezt követően készült el a megalapozó vizsgálat eredményeire támaszkodva a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító, a Strázsahegy területére kiterjedő önkormányzati és tulajdonosi területfejlesztési javaslatokat rendszerbe foglaló fejlesztési tanulmány.

A fejlesztési tanulmány a Strázsahegy területfelhasználására, közlekedésfejlesztésére, közműfejlesztésére, értékvédelmére tett javaslatokat, melyek a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítási javaslatát alapozták meg.

Jelen dokumentum Monor településrendezési eszközeinek a Strázsahegy területére történő módosítása, mely a 692/2020. (XII.17.) KT határozattal elfogadott fejlesztési tanulmány megállapításain, javaslatain alapul.

### ***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:

véleményező). 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 **végső 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.

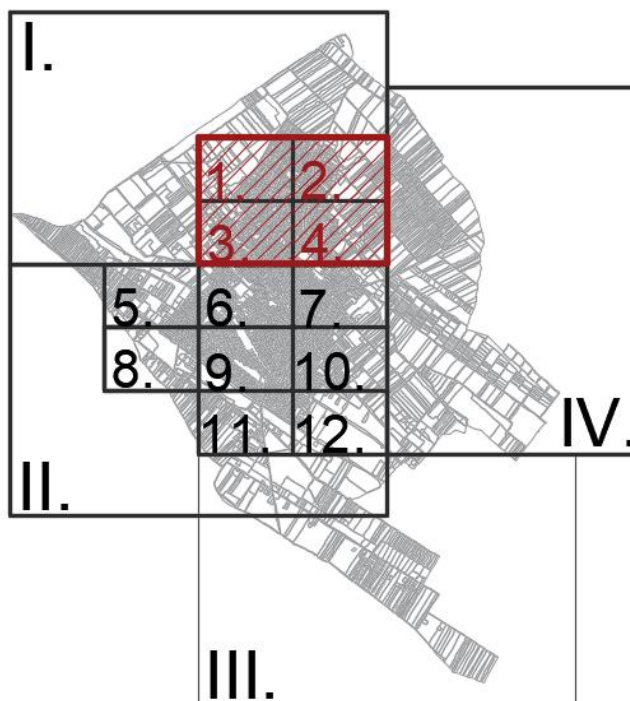
A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 15. napon léptethető hatályba.

**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
Különleges terület - pincefalu (K-p1) szabályainak pontosítása			X	
Különleges terület - borgazdaság (K-Bg1) területeinek differenciálása	X	X	X	X
Zöldterületek (Zkp1) területi korrekciója	X	X		X
Kertes mezőgazdasági terület (Mk-1/ Mk-1a) szabályainak pontosítása			X	X
Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ (Kb-Kk) területének pontosítása				X
Közlekedéshálózatot érintő egyéb módosítások				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.§ (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:
  - Kertes mezőgazdasági terület kijelölése a Téglagyári pincéktől nyugatra
  - Kertes mezőgazdasági terület kijelölése az Szent Orbán tértől nyugatra
  - Zöldterület kijelölése a kilátó környezetében
  - Kertes mezőgazdasági terület kijelölése a Pincéskanzen tervezett területén
  - Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ terület kijelölése a Pincéskanzen tervezett területén
- 3) Jelen módosítás során Monor területfelhasználásai a következők szerint változnak:

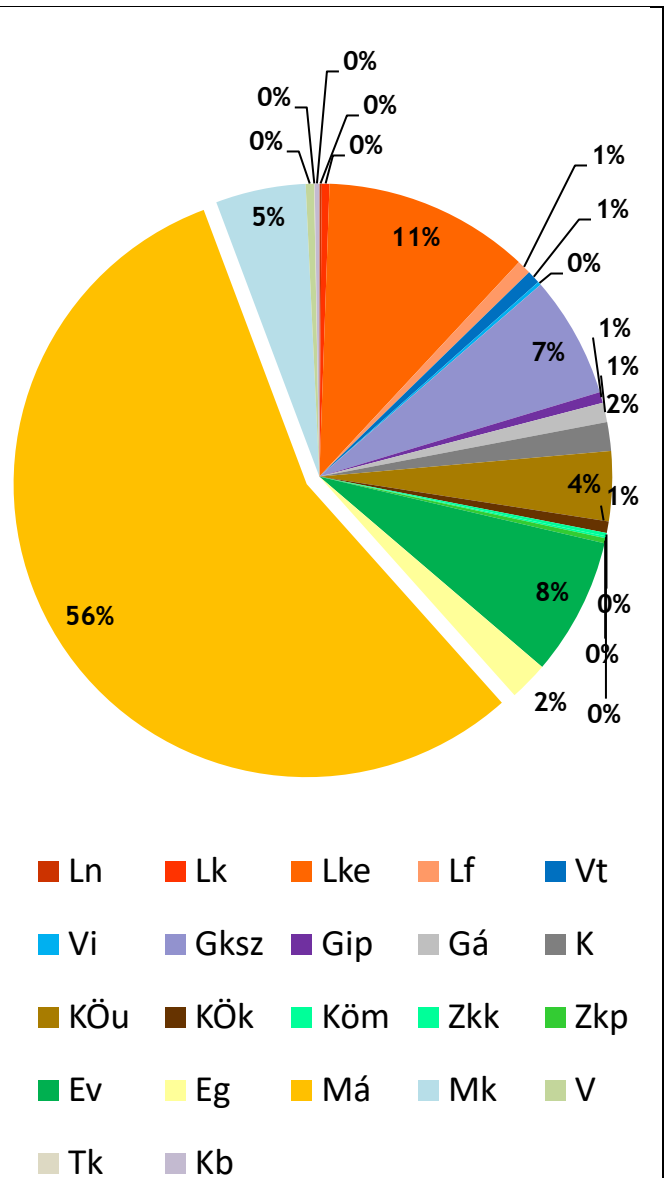
	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	Kertes mezőgazdasági terület kijelölése	0,17	K-Bg	Mk
2.	Kertes mezőgazdasági terület kijelölése	0,71	Z	Mk
3.	Zöldterület kijelölése a kilátó környezetében	0,57	Mk	Z
4.	Kertes mezőgazdasági terület kijelölése	0,01	Kb-Kk	Mk
4.	Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ terület kijelölése	0,33	Mk	Kb-Kk

- 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	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		
<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	13,00	0,28		
Védelmi erdőterület	Ev	357,99	7,65		
Gazdasági erdőterület	Eg	100,36	2,14		
Általános mezőgazdasági terület	Má	2613,13	55,85		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	232,79	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	12,29	0,26
Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ	Kb-Kk	1,43	0,02		



Különleges beépítésre nem szánt terület - naperőmű	Kb-N	0,58		0,01		
--	------	------	--	------	--	--

- 5) 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 (2610,48 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv. A Pest Megye Területrendezési Tervében kijelölt mezőgazdasági térség aránya jelen módosítás során nem változik.
- 6) 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 .../2021. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása





## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Monor Város Önkormányzata 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 rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

**2.§** (1) A HÉSZ 41.§ az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

*„(2a) Különleges terület - pincefalú építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”*

(2) A HÉSZ 41.§ az alábbi (11a) és (11b) bekezdésekkel egészül ki:

*„(11a) K-P1 építési övezetben a telkek összevonását követően 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek nem alakítható ki.*

*(11b) K-P1 építési övezet építési telkein elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg az 50 m<sup>2</sup>-t.”*

**3.§** (1) A HÉSZ 42.§ az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

*„(2a) Különleges terület - borgazdaság építési övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”*

(2) A HÉSZ 42.§ (3)-(5) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

*„(3) Különleges terület - borgazdaság építési övezeteiben terepszint alatti beépítés építési helyen kívül is elhelyezhető.*

*(4) Különleges terület - borgazdaság építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: hiányos. Az építési telkeken nem épített szerkezetű, vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló létesítmény biztosítandó.*

*(5) K-Bg1 és K-Bg2 építési övezetek építési telkein elhelyezhető épületekben szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki*

*(6) K-Bg3 építési övezetben az oldalkert 0,5 méter.*

*(7) K-Bg3 építési övezetben elhelyezett épület oldalkerti homlokzatán nyílászáró nem helyezhető el.*

*(8) K-Bg3 építési övezetben ürgödörös árnyékszék elhelyezése tilos.*

*(9) K- Bg3 építési övezetben a telkek összevonását követően 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek nem alakítható ki.*

*(10) K- Bg3 építési övezet építési telkein elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg az 50 m<sup>2</sup>-t.*

*(11) K-Bg3 építési övezetben szükséges parkolók egy része, vagy egésze a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belül Mk1 vagy Mk1/a övezetben is kialakíthatók.”*

4.§ (1) A HÉSZ 50.§ az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

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

(2) A HÉSZ 50.§ (9) bekezdés b) pontja helyébe a következő pont lép:

„b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %,  
de legfeljebb  
800 m<sup>2</sup> alapterület;”

(3) A HÉSZ 50.§ az alábbi (11)-(13) bekezdésekkel egészül ki:

„(11) Mk1/a 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:	25 m;
c) a beépíthető telek legkisebb területe:	2000 m <sup>2</sup> ;
d) a beépíthető telek legkisebb szélessége:	25 m;
e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	
ea) 3000 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű telek esetében	3%
eb) 3000-5000 m <sup>2</sup> közötti területű telek esetében	10%;
ec) 5000-10000 m <sup>2</sup> közötti területű telek esetében	8%;
ed) 10 000 m <sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetében	5%;
f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	4,5 m;

(12) Mk1/a övezetben legalább 10000 m<sup>2</sup>-es telekméret, és legalább 30 m széles telek esetén szállás- illetve lakófunkciót is tartalmazó épület is elhelyezhető, amely nem haladhatja meg a beépített szintterület 50%-át.

(13) Mk1/a övezet telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértékén felül további 40 m<sup>2</sup> alapterületű lábon álló kerti tető helyezhető el.”

5.§ A HÉSZ 55.§ az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ övezeteiben munkásszállás rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.”

6.§ Hatályát veszti a HÉSZ

a) az 50.§ (4) bekezdésben az „a hegybíró által igazoltan” szövegrész,

b) az 50.§ (8) bekezdés a) pontban az „a hegybíró által igazoltan” szövegrész.

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

Monor, 2021.

Darázsi Kálmán

Polgármester

dr. Urbán Hajnalka

Jegyző

1. sz. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez: A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-1, SZT-2, SZT-3 és SZT-4 jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítással lehatárolt területek vonatkozásában.

**2. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez**

A HÉSZ 2. mellékletében szereplő 13. Különleges terület - Borgazdaság táblázat a következő sorokkal egészül ki:

A	B	C	D	E	F	G	H
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 (%)
K-Bg2	SZ	3000	30	10	-	4,0	50
K-Bg3	SZ	200	6	20	-	3,0	60



## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Ahogy a bevezetőben is ismertetésre került a Strázsahegy területére 2020-ban megalapozó vizsgálat készült, melyben foglalt megállapításokat a Monor Város Önkormányzata továbbtervezésre alkalmasnak találta. Ezt követően készült el a megalapozó vizsgálat eredményeire támaszkodva a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító, a Strázsahegy területére kiterjedő önkormányzati és tulajdonosi területfejlesztési javaslatokat rendszerbe foglaló fejlesztési javaslat.

A fejlesztési javaslat a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat e dokumentumban ismertetett módosítási javaslatát alapozza meg.

A fejlesztési javaslat a megalapozó vizsgálat eredményeire támaszkodva a Strázsahegy közlekedésfejlesztésére, közműfejlesztésére, is javaslatot tesz, melyet jelen módosításhoz csatolunk, azt az alátámasztó munkarészeiben nem ismételjük meg.

# 1. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCEFALU (KP-1) SZABÁLYAINAK PONTOSÍTÁSA

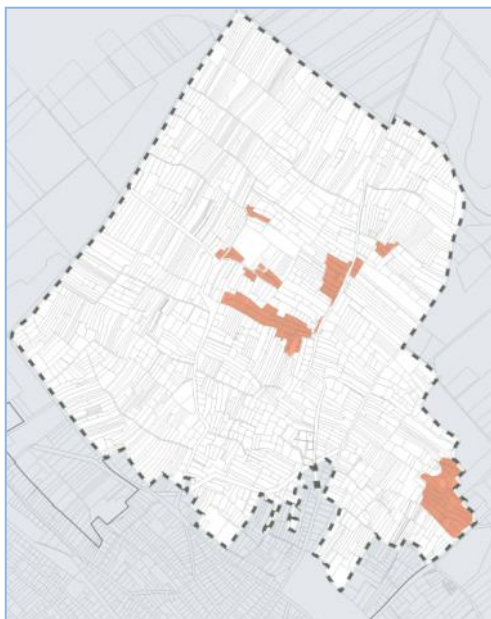
## 1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT


A Strázsahegy területén a pincefalu 6 magterületre oszlik. A magterületeken a prэшázak, pincék több sorban, egymáshoz viszonylag közel, egy jól körülhatárolható területen található, rendezett térszerkezettel bírnak.

A 6 magterületből álló Strázsahegyi pincefalu részei:

- Szt. Orbán tér és Mendei út között húzódó pincék - Felső-Strázsa  
(*Irsai Olivér dűlő, Burgundi sor, Kövidinka sor*)
- Szt. Orbán tértől északra elhelyezkedő pincesorok - Felső-Strázsa  
(*Kadarka sor, Sárfehér sor*)
- Rizling dűlőtől északra - Felső-Strázsa  
(*Mézes sor*)
- Mendei úttól nyugatra elterülő pincék - Alsó-Strázsa  
(*Körte sor, Alma sor, Málna sor, Piszke sor, Ribizli sor, Mogyoró sor, Mandula sor*)
- Mendei úttól keletre elhelyezkedő pincék - Alsó-Strázsa  
(*Akác sor, Hársfa sor, Juhar sor*)
- Téglagyári pincék  
(*Kármentő sor, Donga sor, Abroncs sor, Töltike sor, Csap sor, Kénlap sor, Csomoszló sor, Prэшáz sor, Dugó sor, Prés sor, Daráló sor, Kád sor*)

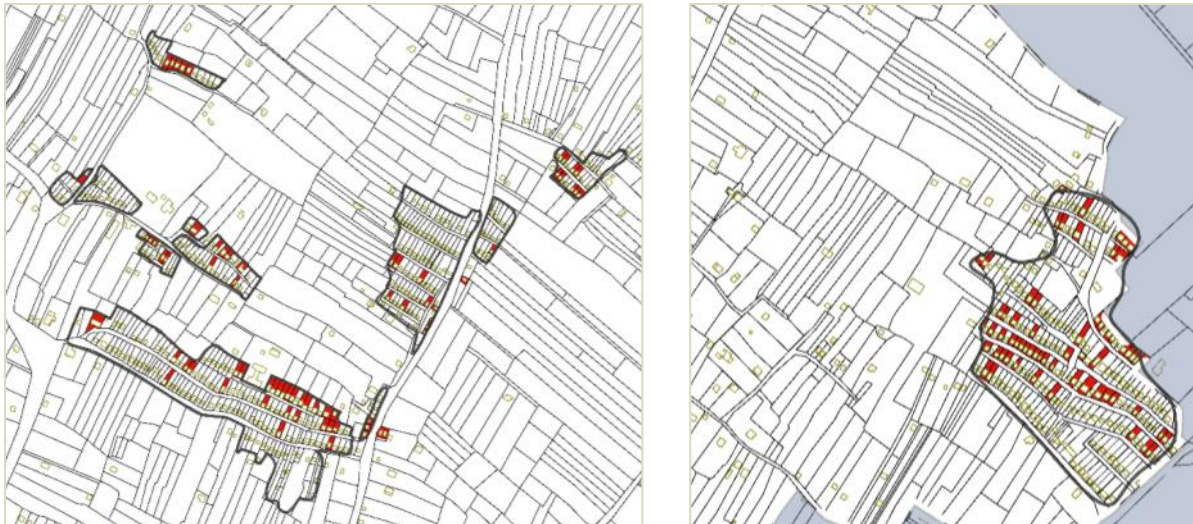
A pincefalu mindegyik magterülete hagyományos népi építészeti értékeket hordoz magán. Egyediségüket, turisztikai értéküket növeli, hogy egy-egy magterületen 50-200 pince található, melyek sajátos szerkezetben helyezkednek el egymás mellett.



 Különleges terület - pincefalu (K-p1)

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

Az övezeten belül több olyan telek található, ahol a beépítettség meghaladja az övezeten belül maximálisan megengedett mértéket. A pincék közül a Kadarka soron és a Sárfehér soron kb. 10 db pince, a Burgundi soron és az Irsai Olivér dűlőn kb. 20 db, a Mendei út mentén 5 db pince, a Málna sor, Ribizli sor és Szilvás dűlő mentén szintén 9-10 db pince, a Téglagyári pincék közül csaknem a pincék 1/3-a, azok, melyek túllépik a maximális 20 %-os beépíthetőséget.



A különleges pincefalu terület (K-P1) övezetben a megengedett 20%-os beépítettséget meghaladó telkek



Irsai Olivér dűlő, Burgundi sor, Kövidinka sor

## 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL

A pincefalu magterületeinek területén az egyes telkek a meglévő állapotból, illetve a kis telekméretből adódóan elérték a maximálisan beépíthető méretet (20 %).

Viszont az itt található pincék többségének bővítési szándéka nincs, a kisebb beépítési százalék a használhatóságot nem korlátozza. Emellett ezeknek a területek túlépítettsége nem számottevő, kevesebb mint 5%, és mivel ezeknél a pincéknél bővítésre sincs igény, így az övezeti paraméterek módosítása a jövőben nem indokolt.

A szabályozás célja a pincefalu hagyományos utcaképeinek megőrzése, és az utcaképhez nem illeszkedő, túl nagy tömegű épületek építésének megakadályozása.

## 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A Strázsahegyen elhelyezkedő pincefalu területét a szabályozási terv különleges terület - pincefaluként (K-P1 építési övezet) szabályozza. A Különleges terület - pincefalu területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 41.§ tartalmazza.

Különleges pincefalu területen a beépítési mód szabadonálló, a beépíttség legnagyobb mértéke 20%. Az épületek ritmusának megőrzése érdekében új pince, présház, illetve lábon álló kerti tető kizárólag a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban helyezhető el, s csak a korábbi pince, présház helyére építhető vissza.

Az épületeken végzett korábbi átalakítások megismétlődésének elkerülése végett a HÉSZ rendelkezik arról, hogy a pincék oldalkerti homlokzatán tilos nyílászárót elhelyezni.

A kialakítható telkek megengedett legkisebb területe 200 m<sup>2</sup>, a maximális épületmagasság 3,0 m.



K-P1 építési övezetben a területek az övezetben hiányos közművesítettség is elegendő építési tevékenység folytatásához, azonban ehhez vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló biztosítandó. Ezzel együtt - a löszpincék védelmében - ürgödörös árnyékszék elhelyezése tilos, ezen igények kielégítése kizárólag közműpótlóval rendelkező közösségi WC-k elhelyezésével lehetséges.

Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásairól az alábbi táblázat rendelkezik:

A	B	C	D	E	F	G	H
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 (%)
K-P1	SZ	200	6	20	-	3,0	60



Szabályozási tervlap kivágat (érintett szelvények: SZT 1,2,4,7)

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

A település önkormányzatának célja a pincefalu a pincefalu épületállományának, illetve telekstruktúrájának megőrzése. Ennek érdekében szükségessé vált a különleges terület - pincefalu (K-P1) övezet szabályozásának kiegészítése. A pincefalu arculatának megőrzése, a településkép drasztikus megváltoztatásának elkerülése érdekében a legnagyobb kialakítható telekméret, valamint a telken elhelyezhető épületek alapterületének korlátozása javasolt.

A pincefalu beépítési ritmusának és egységes épületállományának megtartása érdekében javasolt, hogy a telkek összevonása után a K-P1 építési övezetben ne alakulhasson ki 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek, és a kialakult telkeken 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület ne legyen elhelyezhető.

## 2. KÜLÖNLEGES TERÜLET - BORGAZDASÁG (K-BG) TERÜLETEINEK DIFFERENCIÁLÁSA

### 2.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT


A különleges terület - borgazdaság terület övezetébe a nagyobb telephellyel rendelkező, szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági, valamint ehhez kapcsolódó idegenforgalmi, vendéglátó területek tartoznak a Kövidinka sortól északra (KultPince) és a Téglagyári pincéktől nyugatra (Nagypál-pince).

Az ezeken a területeken található pincék nagyobb telekmérettel és beépítettséggel rendelkeznek, és megjelenésükben is nagyobb hangsúlyt fektettek a turisztikai lehetőségek kibontakozására.

Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25 %, ehhez képest a Kult Pince (Cimbora Borház) 15%-ban, a Téglagyári pincéktől nyugatra fekvő működésen kívüli borászat területe pedig 1,5%-ban beépített.

Módosítással érintett terület továbbá a Sárfehér soron elhelyezkedő 9919, 9920 és 9921 hrsz ingatlanok telke is, melyeken a tervezett fejlesztések következtében különleges pincefalu területből különleges terület-borgazdaság építési övezet kijelölése a cél.



 Különleges terület - borgazdaság



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





Különleges terület - borgazdaság terület építési övezetébe tartozó területek  
(Forrás: Saját fotók)



Különleges terület-pincefalu terület építési övezetébe tartozó 9919, 9920 és 9921 hrsz-ú ingatlanok  
(Forrás: Saját fotók)

Elnevezés	HRSZ	Telek területe (össz.)	Telek beépítettsége	További beépíthető terület
Kultpince	9787	3124 m <sup>2</sup>	15 % (470 m <sup>2</sup> )	310 m <sup>2</sup>
Téglagyári pincéktől nyugatra lévő pince (Nagypál-pince)	11151/1, 11151/2, 11151/3, 11144/1, 11144/3, 11144/6, 11146	13151 m <sup>2</sup>	1,5 % (200 m <sup>2</sup> )	3300 m <sup>2</sup>
Csúzi-pince	9919, 9920, 9921	366 m <sup>2</sup>	22 % (81 m <sup>2</sup> )	-

A Kult Pince területén jelenleg 470 m<sup>2</sup> terület került beépítésre, amihez még közel 310 m<sup>2</sup> beépíthető területet enged a szabályozás.

A Téglagyári pincék melletti 1,5 %-ban beépített borászat területén pedig közel 3300 m<sup>2</sup> beépíthető területet jelent a 25%-os beépíthetőség. Az övezetben megengedett paraméterek jelen esetben túlzóak, túlzott beépítettséget biztosítanak.

A 9919, 9920 és 9921 hrsz-ú ingatlanok (Csúzi-pince) területén további beépítés nem tervezett, az övezetben engedélyezett maximális beépíthetőség felhasználásra került. Egyedül az övezetben elhelyezhető rendeltetések bővítésére van igény.



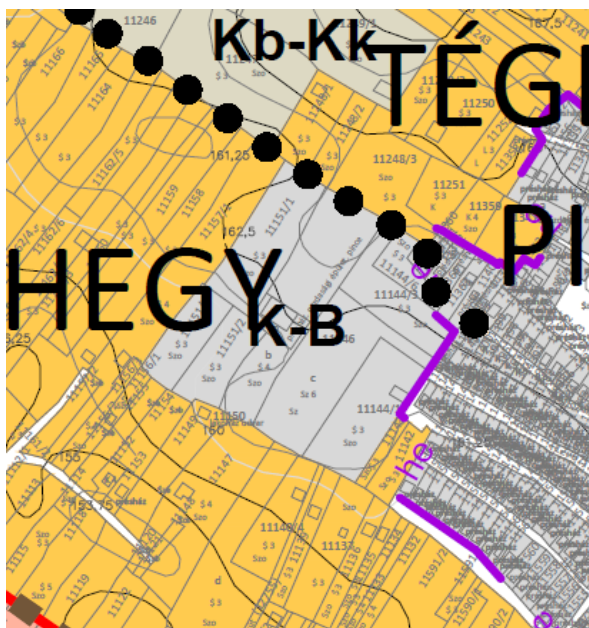
## 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A Különleges terület - borgazdaság területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 42.§ tartalmazza.

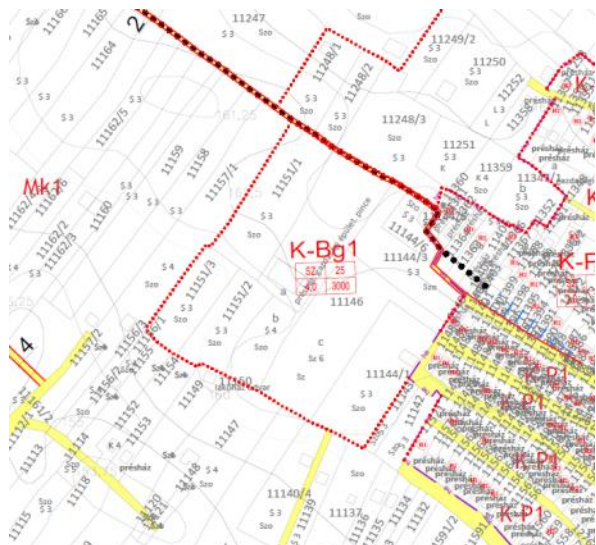
A turisztikai lehetőségek kibontakozása érdekében az építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án kialakítható, emellett terepszint alatti beépítés építési helyen kívül is elhelyezhető.

Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásairól az alábbi táblázat rendelkezik:

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 (%)
K-Bg1	SZ	3000	30	25	-	4,0	50



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet



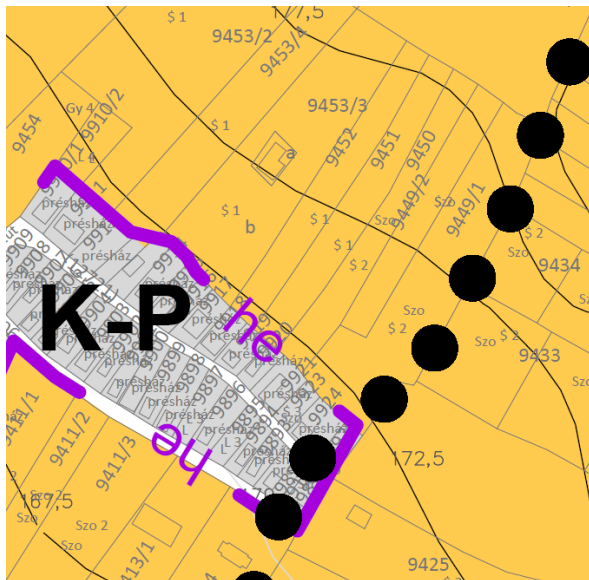
Hatályos szabályozási tervlap (SZT-4) - részlet

A 9919, 9920 és 9921 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos HÉSZ különleges terület - pincefalu építési övezetbe sorolja. A pincefalu területén a beépítési mód szabadonálló, a beépítettség legnagyobb mértéke 20%. A kialakítható telek megengedett legkisebb területe 200 m<sup>2</sup>, a maximális épületmagasság 3,0 m.

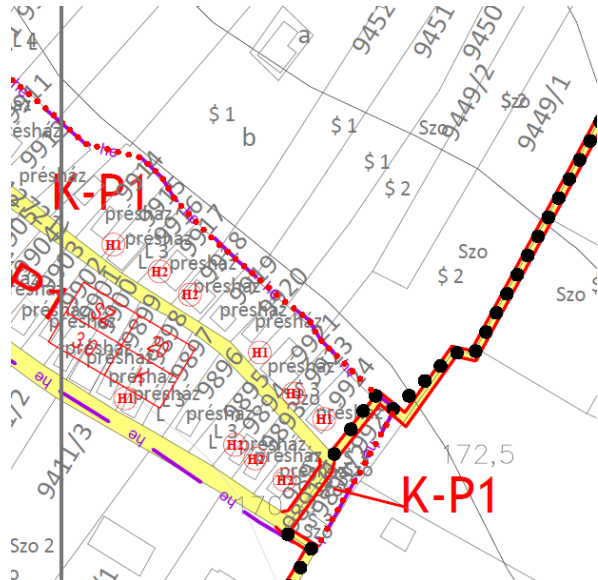
K-P1 építési övezetben a területek az övezetben hiányos közművesítettség is elegendő építési tevékenység folytatásához, azonban ehhez vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló biztosítandó. Ezzel együtt - a löszpincék védelmében - úrgödörös árnyékszék elhelyezése tilos, ezen igények kielégítése kizárólag közműpótlóval rendelkező közösségi WC-k elhelyezésével lehetséges.

Az építési övezet telekalakítási és beépítési előírásairól az alábbi táblázat rendelkezik:

A	B	C	D	E	F	G	H
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 (%)
K-P1	SZ	200	6	20	-	3,0	60



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-2) - részlet

## 2.3. FEJLESZTÉSI CÉL

Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke jelenleg 25%. Ez az érték az övezetben túlzott beépítettséghez vezethet, amelyhez a közlekedési kapcsolatok nem megfelelőek, a keskeny utak a megnövekedett forgalmat nem tudják bonyolítani.

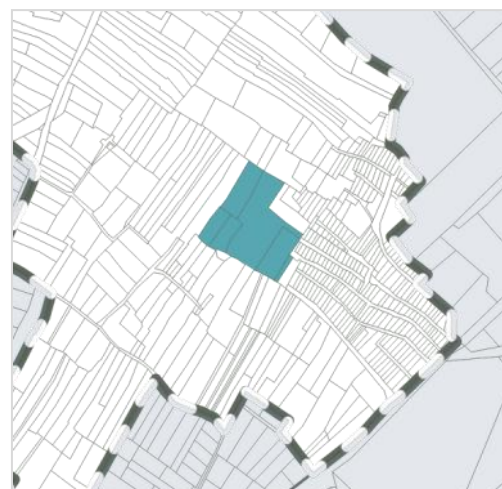
A fejlesztési cél a kijelölt különleges terület - borgazdaság területének csökkentése, illetve a szükséges beépítettség mértékének megállapítása.

További fejlesztési cél a különleges terület - borgazdaság területének kiterjesztése a pincefalv azon területeire, amelyeken szállás rendeltetés kialakítása tervezett.

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

A településrendezési eszközök módosítása során a kijelölt különleges terület - borgazdaság területének csökkentése történik a Téglagyári pincéktől nyugatra, mely során a 11144/3 és 11144/6 hrsz-ú területek kikerülnek az övezet területéből és kertés mezőgazdasági terület (Mk1 övezet) kerül kijelölésre a területen.

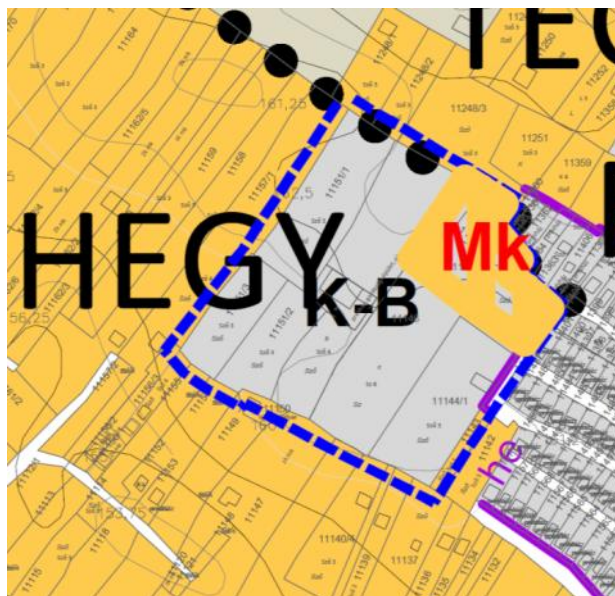
Továbbá a Téglagyári pincék területétől nyugatra a 25%-os beépíthetőség mértékének fenntartása nem indokolt, a beépíthetőség mértékének csökkentése javasolt, így K-Bg2 övezet kerül kijelölésre, ahol a beépítettség mértéke 10%.



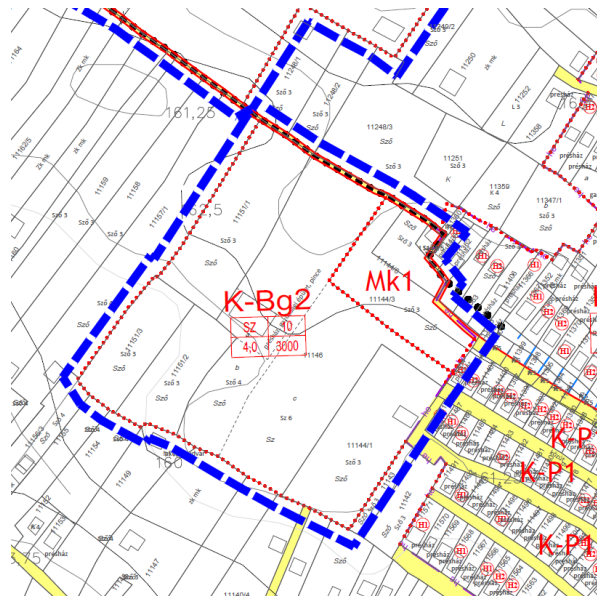
Különleges terület - Borgazdaság terület övezetének javasolt kijelölése

A K-Bg2 építési övezetben telekalakítási és beépítési előírásairól az alábbiak szerint alakulnak:

A	B	C	D	E	F	G	H
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 (%)
K-Bg2	SZ	3000	30	10	-	4,0	50



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-4) - részlet módosítással érintett terület



9919, 9920 és 9921 hrsz-ú telkek a Sárfehér soron

Emellett a 9919, 9920 és 9921 hrsz-ú telkek a tervezett szállás rendeltetés elhelyezése érdekében K-Bg3 építési övezetbe kerülnek át.

A módosítást követően a különleges terület borgazdaság területekre vonatkozó előírások kiegészítésre kerülnek.

A HÉSZ 42.§ (3) bekezdése módosítandó úgy, hogy K-Bg1 és K-Bg2 övezetre vonatkozzon:

„HÉSZ 42.§ (5) K-Bg1 és K-Bg2 építési övezetek építési telkein szállás rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.”

Továbbá a K-Bg3 övezetben a telkek elhelyezkedéséből adódóan megismétlésre kerülnek a pincefalu egyes előírásai:

„42.§ (6) K-Bg3 építési övezetben az oldalkert 0,5 méter.

(7) K-Bg3 építési övezetben elhelyezett épület oldalkerti homlokzatán nyílászáró nem helyezhető el.

(8) K-Bg3 építési övezetben ürgödrös árnyékszék elhelyezése tilos.”

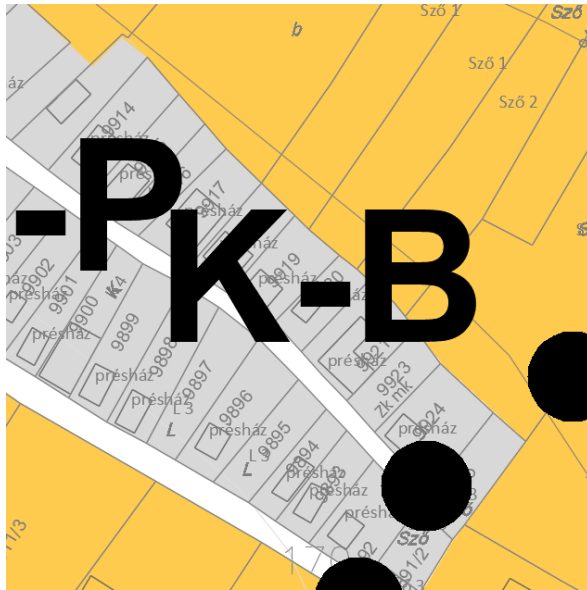
(9) K-Bg3 építési övezetben a telkek összevonását követően 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek nem alakítható ki.



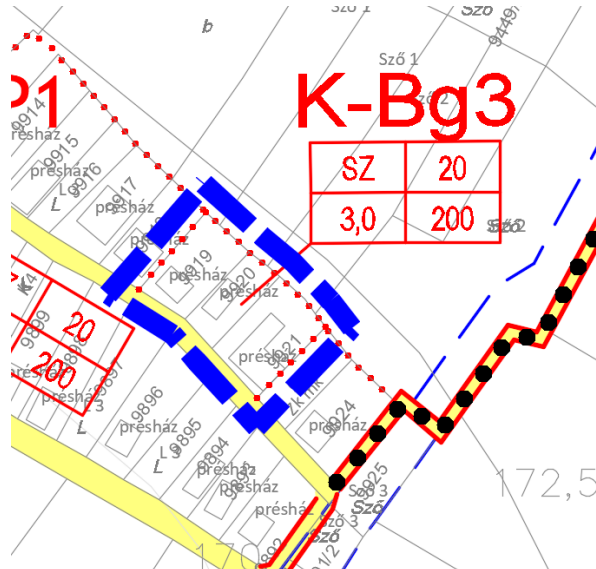
(10) K- Bg3 építési övezet építési telkein elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg az 50 m<sup>2</sup>-t.”

K-Bg3 építési övezetének telekalakítási és beépítési előírásai az alábbiak szerint alakulnak:

A	B	C	D	E	F	G	H
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 (%)
K-Bg3	SZ	200	6	20	-	3,0	60



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap (SZT-2) - részlet módosítással érintett terület

Az övezetben a turisztikai szolgáltatásokhoz, szálláshelyekhez szükséges parkolók elhelyezése érdekében a HÉSZ kiegészül azzal az előirással, hogy K-Bg3 építési övezetben szükséges parkolók egy része, vagy egésze a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belül Mk1 vagy Mk1/a övezetben is kialakíthatók.

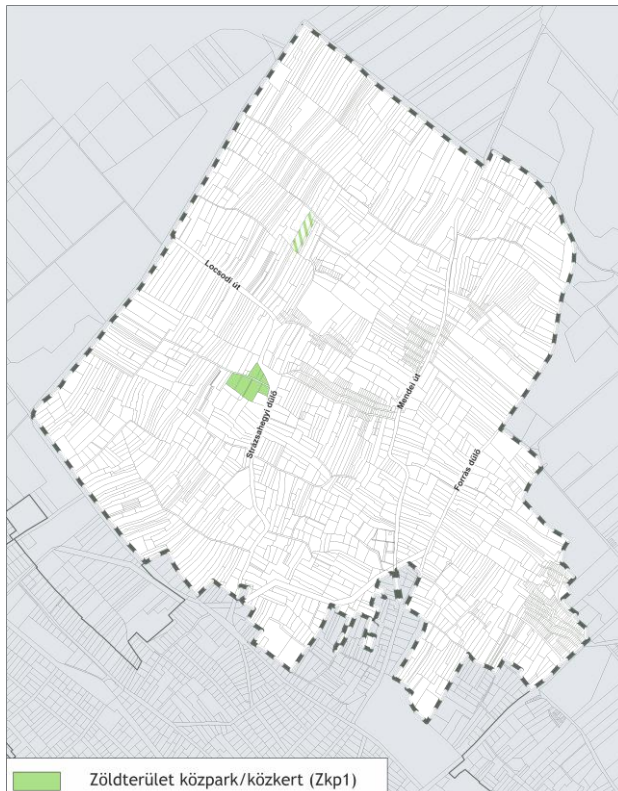
Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke a hatályos HÉSZ előírásai alapján „részleges”, mely előírások a különleges terület - borgazdaság terület övezeteiben „hiányosra” módosulnak, azzal a kiegészítéssel, hogy az építési telkeken nem épített szerkezetű, vízzáróan kialakított, megfelelőségi igazolással rendelkező víz- és szennyvíz közműpótló létesítmény biztosítandó.

### 3. ZÖLDTERÜLETEK (ZKP1) TERÜLETI KORREKCIÓJA

#### 3.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Zöldterület övezetbe a Szent Orbán tértől nyugatra fekvő közpark területe tartozik. A közpark területén jelenleg egy nyilvános illemhely található, illetve egy két kerítéssel lehatárolt telek, melyek közül az egyik az elmúlt években beépült. Az 1,34 ha nagyságú területet keletről a Strázahegy központjaként funkcionáló Szent Orbán tér határolja. A terület kedvelt találkozási és pihenőhely, emellett a Strázahegy területén tartott rendezvények során rendezvénytérenk is használják.

Módosítással érintett terület továbbá a kilátó körüli 9519, 9518/2, 9520, 9523 hrsz-ú ingatlanok, melyeken az elhelyezkedésből és a területhasználatból adódóan zöldterület kijelölése tervezett.



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





Zöldterület övezetébe tartozó területek (Forrás Google Earth, saját Fotó)



Kilátó és környezetének területe (Forrás Google Earth, saját Fotó)

HRSZ	Telek területe	Telek beépítettsége
9173/2, 9174, 9177, 9178 9304/4, 9300, 9302, 9303,9305,	13391 m <sup>2</sup>	~1 %
9519, 9518/2, 9520, 9523	5697 m <sup>2</sup>	beépítetlen

### 3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A zöldterületre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 46.§ tartalmazza.

A Zöldterület övezetek területe a település klimatikus viszonyainak megőrzésére és a pihenésre és testedzésre szolgáló, állandó növényborítottsággal rendelkező terület. A zöldterületek beépítése maximum 2% lehet, ahol a legmagasabb épületmagasság 5 m.

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

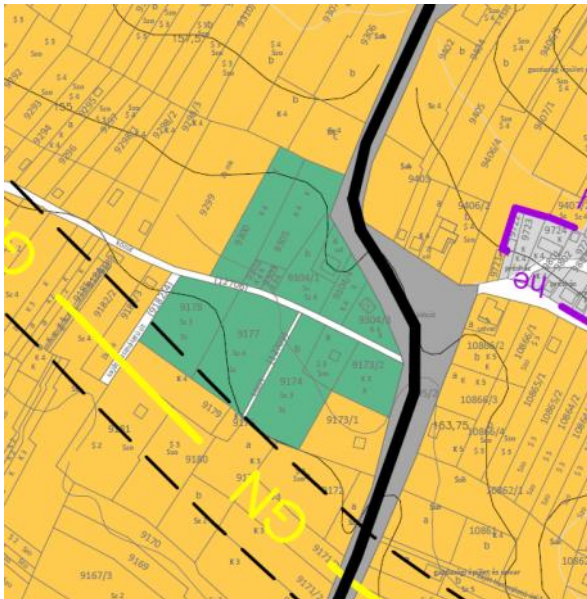
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha);
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
- e) a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.

Zkp1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

A kilátó területét a HÉSZ kertes mezőgazdasági területként szabályozza, melynek általános előírásait a HÉSZ 50.§ tartalmazza.

Az övezetben épület mindössze a legalább 60%-ban szőlő,- illetve gyümölcsstermesztéssel hasznosított telken helyezhető el, biztosítva a terület szőlőhegyi jellegének megőrzését. A HÉSZ

előírja továbbá, hogy 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű vagy 25 m-nél kisebb szélességű telek nem építhető be, ami biztosítja, hogy a meglévő nagyszámú épület mellett új lakó- vagy rekreációs funkciójú épület ne jelenjen meg a Strázsahegy területén. Az övezetben ún. szőlőhegyi birtoktest kialakítására is lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzat annak érdekében, hogy a monori szőlőtermesztés és szőlőművelés fejlesztésének lehetőséget biztosítson.



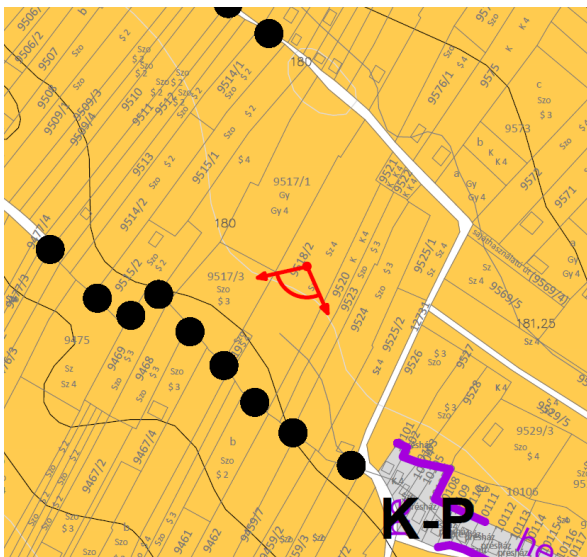
Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet  
módosítással érintett terület



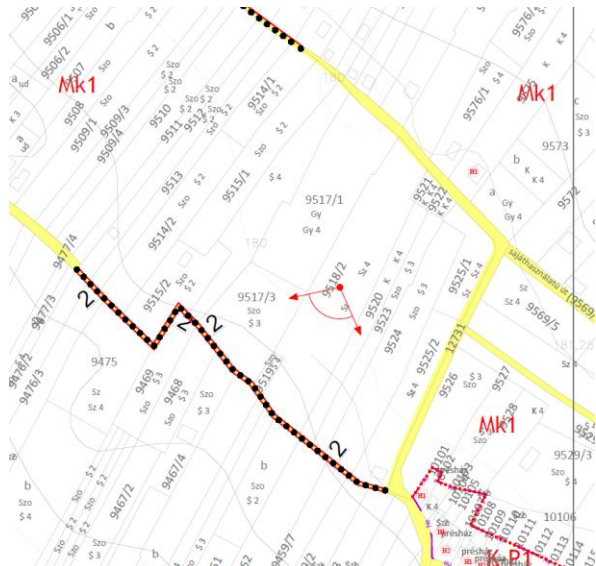
Hatályos szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

A kilátó és környezete kertes mezőgazdasági területre övezetébe soroltak, melyekre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 50.§ tartalmazza.

Az övezetben épület mindössze a legalább 60%-ban szőlő-, illetve gyümölcsstermesztéssel hasznosított telken helyezhető el, biztosítva a terület szőlőhegyi jellegének megőrzését. A HÉSZ előírja továbbá, hogy 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű vagy 25 m-nél kisebb szélességű telek nem építhető be.



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet  
módosítással érintett terület



Hatályos szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület



### 3.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A Strázsahegyen, a Szent Orbán téren kijelölt zöldterület nincs összhangban a tényleges területhasználattal. A kijelölt nagyterületű zöldterület közepébe építettek egy épületet, így a terület egy része már nem használható közparkként.

A zöldterület területét a jövőben az önkormányzat nem tudja teljes mértékben kihasználni, a területen kialakult beépítés miatt a tervezett közparki funkciókat kisebb területen szándékozzák megvalósítani. Ezek következtében az övezet kijelölésének területi korrekciója javasolt, egy kisebb területű zöldterület kijelölése, mely alkalmas a rendezvény funkciók betöltésére is.

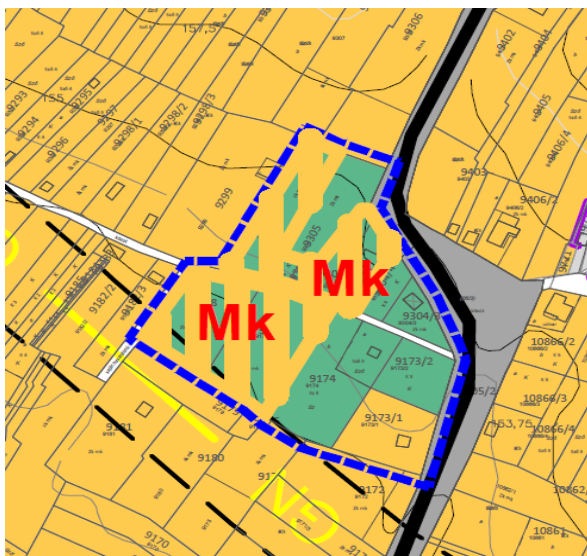
A kilátó és környezetében (9519, 9518/2, 9520 és 9523 hrsz-ú telkek) a fejlesztési cél a már kialakított közpark funkciók bővítése, a közpark további fejlesztése, melyhez a településrendezési eszközök módosítására van szükség.

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

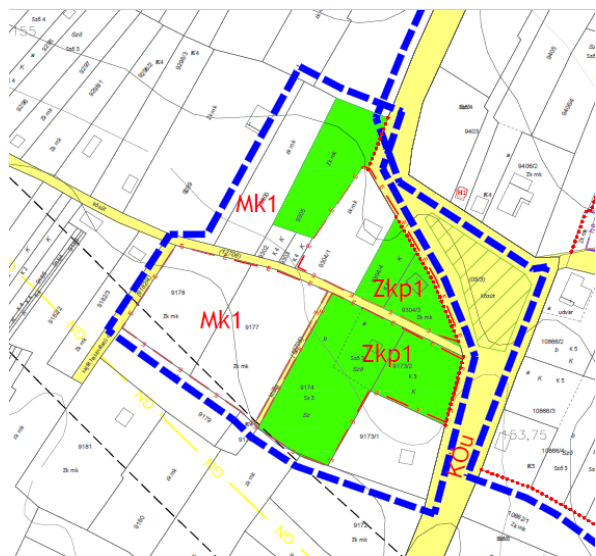
A módosítás során a Szt. Orbán tértől nyugatra, a Mézesfehér dűlő két oldalán elhelyezkedő 2 telek zöldterületi besorolása megmarad, így a Szt. Orbán tér tervezett bővítése megvalósítható.

A 9300, 9302, 9303 9304/1, 9178 és 9177 hrsz-ú telkeken korábban kijelölt zöldterület kijelölése viszont okafogyottá válik, így a telkeket a szabályozás kertés mezőgazdasági területté minősíti.

A módosítás során a kilátó környezete zöldterületbe kerül átsorolása, hogy a zöldterülethez kapcsolódó pihenő-szolgáltató építmények elhelyezhetővé, s a fejlesztések végrehajthatóvá váljanak a 9519, 9518/2, 9520 és 9523 hrsz-ú telkeken.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület





Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

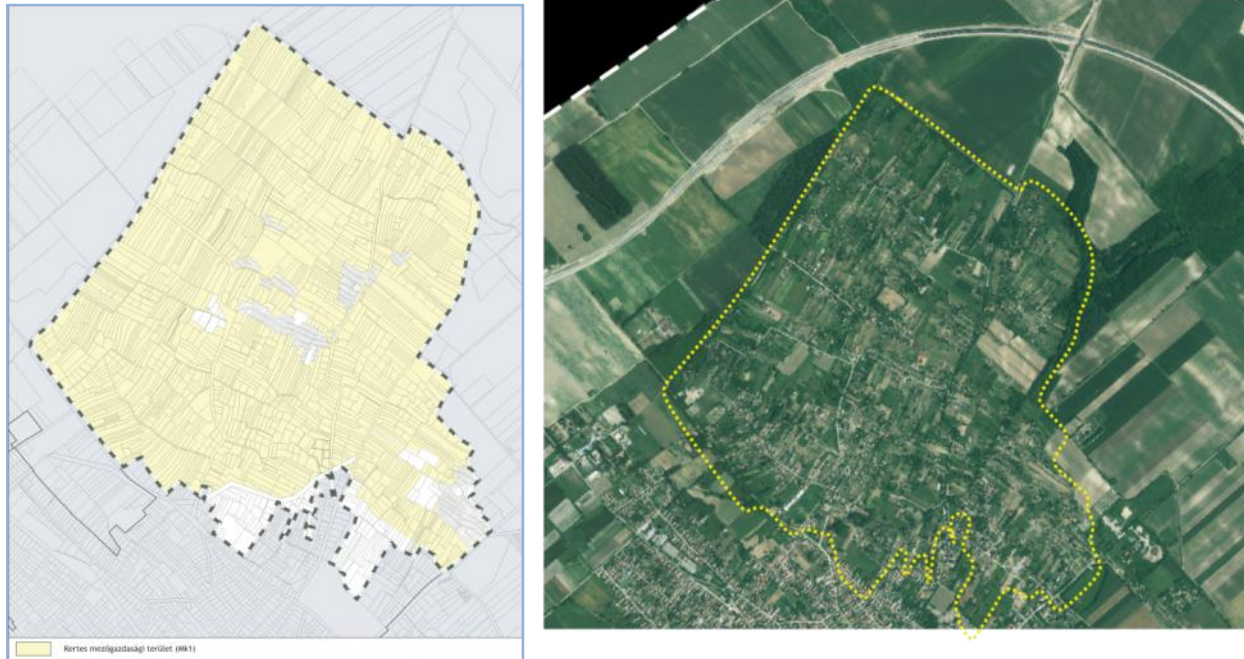


Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

## 4. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (MK-1) SZABÁLYAINAK PONTOSÍTÁSA

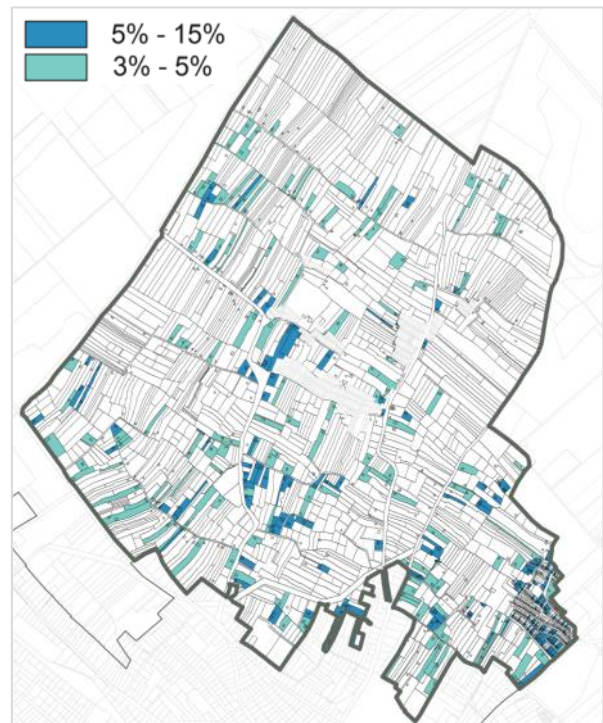
### 4.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A kertés mezőgazdasági terület a Strázsahegy beépítésre nem szánt területeinek szinte teljes egészét magába foglalja.



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

A kertés mezőgazdasági övezetben lévő telkek beépítettségét mutató ábra azt szemlélteti, hogy melyek azok a telkek, ahol a kertés mezőgazdasági területen (Mk1 övezet) megengedett 3%-os beépíthetőséget az alaptérképi adatszolgáltatás alapján túllépték. A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a Strázsahegy főbb közlekedési tengelyei mentén, illetve a pincefalu magterületeinek határán, annak 50-80 méteres környezetében figyelhetők meg elsősorban a túlépítések. Ezeken a területeken előfordul, hogy a meglévő területhasználatok nem illeszkednek a hatályos szabályozásban előírtakhoz, a gazdasági épületeket, pincéket felváltották a lakóházak, hétvégiházak. (Locsodi út, pincefalu magterületének határában lévő területek, Strázsahegy dűlő, Völgykút).



A kertés mezőgazdasági terület (Mk1) övezetben a megengedett 3%-os beépítettségét meghaladó telkek



*Kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozó területek (Forrás:Saját Fotók)*

#### 4.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 50.§ tartalmazza.

A helyi építési szabályzat a Strázsahegy beépítésre nem szánt területeinek szinte teljes egészét Mk1 jelű övezetbe sorolja. Az övezetben épület mindössze a legalább 60%-ban szőlő,- illetve gyümölcsstermesztéssel hasznosított telken helyezhető el, biztosítva a terület szőlőhegyi jellegének megőrzését. A HÉSZ előírja továbbá, hogy 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű vagy 25 m-nél kisebb szélességű telek nem építhető be, ami biztosítja, hogy a meglévő nagyszámú épület mellett új lakó- vagy rekreációs funkciójú épület ne jelenjen meg a Strázsahegy területén. Az övezetben ún. szőlőhegyi birtoktest kialakítására is lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzat annak érdekében, hogy a monori szőlőtermesztés és szőlőművelés fejlesztésének lehetőséget biztosítson.

Mk1 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:              | 25 m;                 |
| c) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 2000 m <sup>2</sup> ; |
| d) a beépíthető telek legkisebb szélessége:                | 25 m;                 |
| e)   |                       |
| f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3 %;                  |
| g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 4,5 m;                |
| h) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%.                  |

Mk1 övezetben legalább 10000 m<sup>2</sup>-es telekméret, és legalább 30 m széles telek esetén szállás- illetve lakófunkciót is tartalmazó épület is elhelyezhető, amely nem haladhatja meg a beépített szintterület 50%-át. Továbbá Mk1 övezet telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértékén felül további 40 m<sup>2</sup> alapterületű lábon álló kerti tető helyezhető el.

A szőlőhegyi birtoktest (amely több önálló telekből is kialakítható) legalább 1 ha nagyságú kell, hogy legyen, a birtokközpontként beépíthető telek pedig el kell érje a 4000 m<sup>2</sup>-t. A birtokközpont telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke pedig 7,5 m.

#### 4.3. FEJLESZTÉSI CÉL

Az önkormányzat szeretné támogatni a fejleszteni vágyó pincéket, akik a kertes mezőgazdasági terület övezetében találhatóak. A nagyobb beépíthetőség megvalósításához szükséges a maximális beépíthetőség növelése.

Bár az alaptérképi adatok nem mutatják, de túlépített területek közé tartozik az önkormányzati adatszolgáltatás alapján a Strázsahegyen működő vendéglátó pincék egy része is, többek között a Petrovai pince a Mézes soron (beép. 4,5 %), a Czeglédy Pince a Kadarka soron (beép. 5,8 %). Jelenleg ismert adatok és az önkormányzathoz beérkezett lakossági kérelmek alapján ezek közül a



területek közül a Petrovai pince a Mézes soron és a Tarbály pince (beép. 2 %) az Irsai Olivér dűlőn szándékozik fejleszteni. Ezeknek a területeknek a beépíthetőségét, további fejlesztését vagy az övezeti átsorolás (különleges terület kijelölése), vagy az Mk1 övezeten belüli alövezet létrehozása, s a feltételhez kötött nagyobb beépíthetőség lehetővé tétele biztosíthatja.

(A Téglagyári pincék körüli területeken egyelőre nem jelentkezett hasonló igény a pincék fejlesztésére, bővítésére, így ott egyelőre nem javasolt a nagyobb beépíthetőség alkalmazása.)



A kertés mezőgazdasági terület (Mk1) övezetben a megengedett 3%-os beépítettséget meghaladó telkek

Kertés mezőgazdasági terület (Mk-1/a) övezetének javasolt lehatárolása

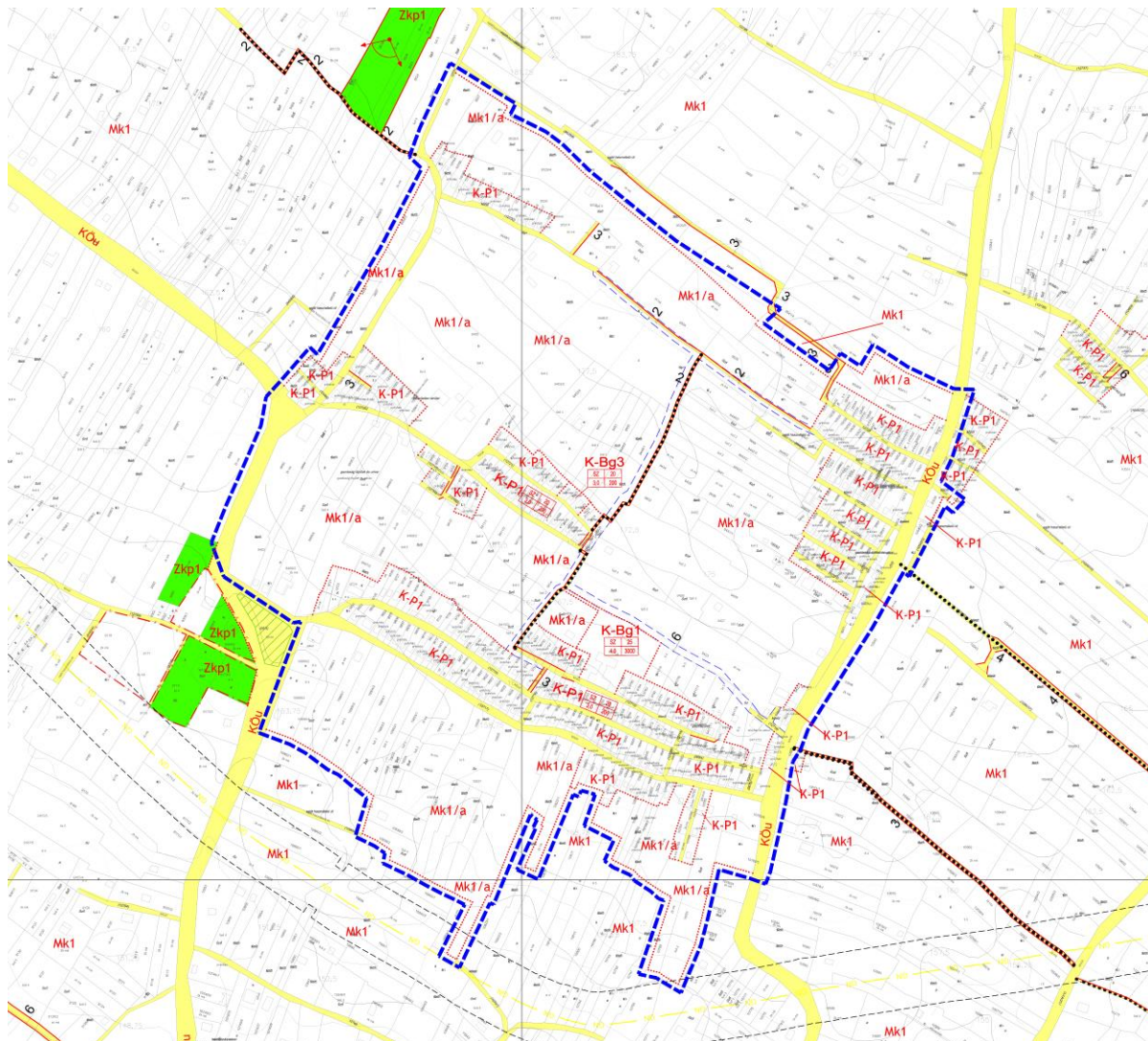
#### 4.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A pincefalu magterületének vonzáskörzetében Mk1/a övezet kerül kijelölésre, ahol a túlzott beépítés elkerülése végett telekmérethez kötött beépíthetőségre tesz javaslatot a terv:

- 3000 m<sup>2</sup> felett 10%-ban,
- 5000 m<sup>2</sup> felett 8%-ban,
- 1 ha felett pedig 5 %-ban lesz beépíthető egy telek.

A Mk1/a-ban a nagyobb beépíthetőség meghatározásával párhuzamosan megvizsgálásra kerültek a szőlőhegyi birtokközpont intézménye által nyújtott építési jogok is. Amellett, hogy a szőlőhegyi birtoktest kialakításának lehetősége az Mk1 övezetre korlátozódik, a többlet-beépítési lehetőségek szinkronba hozásának érdekében a beépítési lehetőség birtokközpont telkén 15%-ra csökken. Mindezek mellett előírásra kerül, hogy a szőlőhegyi birtokközpont telkén 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épület ne legyen elhelyezhető.

A módosításokkal a szabályozási előírásokat összhangba kerülnek a Mk1/a övezet területén javasolt nagyobb beépíthetőséggel.



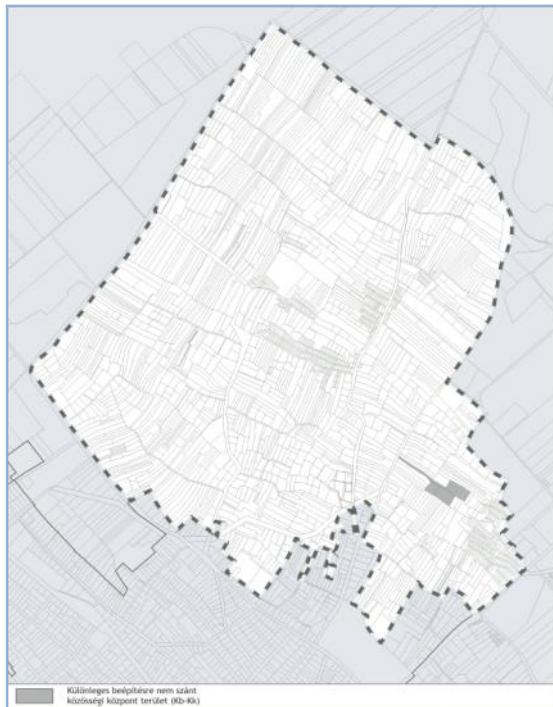
*Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület*



## 5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KÖZÖSSÉGI KÖZPONT (KB-KK) TERÜLETÉNEK PONTOSÍTÁSA

### 5.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az övezetbe tartozik a Téglagyári pincéktől északnyugatra elhelyezkedő, a Daráló sorról és az Acsádi utcáról feltároló tervezett pincéskanzen területe. A közel 1,6 ha nagyságú terület jelenleg beépítetlen, megközelítése az Acsádi utcáról biztosított. A terület jövőbeni célja a Strázsahegyi szőlőművelés múltjának megőrzése, a szőlőművelési technológiák és a monori pincefalu jellemző pincetípusainak bemutatása az utókor számára.



HRSZ	Módosítással érintett telkek területe	Módosítással érintett telkek beépítettsége
11193/1, 11246, 11247, 11249/1	10654 m <sup>2</sup>	beépítetlen

### 5.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ területre vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 55.§ tartalmazza.

A Kb-Kk jellel szabályozott különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi központ övezetben szőlőművelést és szőlőfeldolgozást bemutató épület, vendéglátó épület, szálláshely-szolgáltató és szociális épület, valamint szakrális építmény helyezhető el.

Kb-Kk övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 5000 m <sup>2</sup> ;         |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:              | 30 m;                         |
| c) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 10.000 m <sup>2</sup> (1 ha); |
| d) a beépíthető telek legkisebb szélessége:                | 30 m;                         |
| e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 5 %;                          |
| f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 4,5 m;                        |
| g) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%.                          |

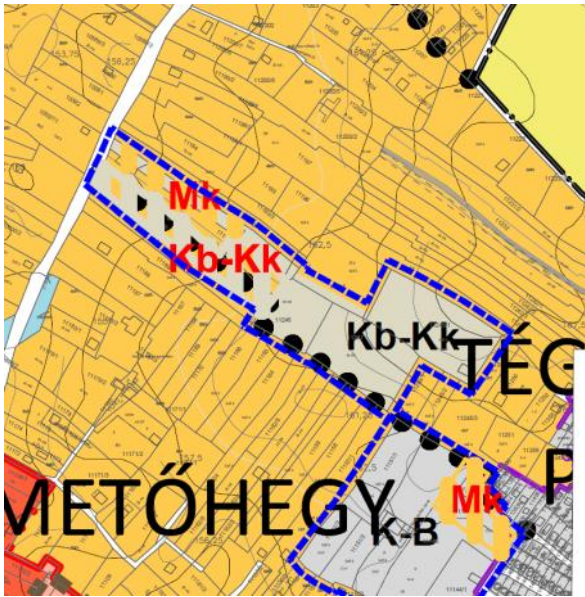
Szagrális építmény építése esetén 10 m-ben szabályozza a helyi építési szabályzat a legnagyobb épületmagasságot.

### 5.3. FEJLESZTÉSI CÉL

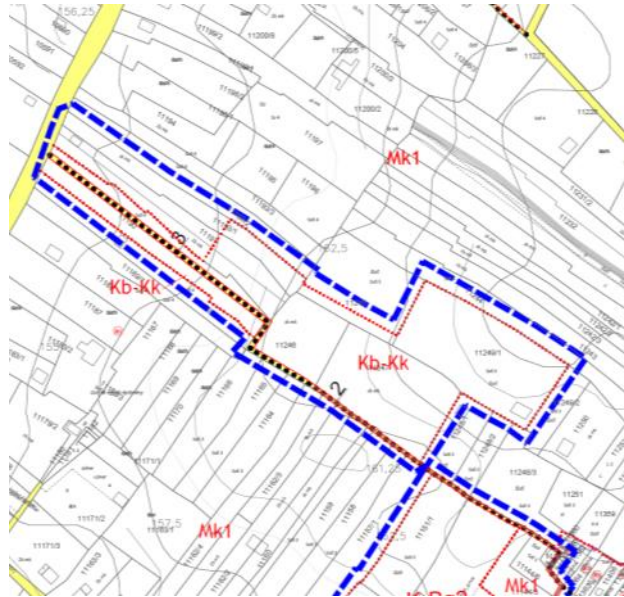
A terület jelenleg üresen áll, a beérkezett lakossági kérelem alapján a közösségi központ helyét, területi kiterjedését és az azt feltáró közterület nyomvonalát korrigálni szükséges. A tulajdonos a birtokában lévő területen parkoló és út kialakítását tervezi.

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

A közösségi központ helyének, területi kiterjedésének módosítása a beérkezett kérelemben rajzolt ábra alapján történik. A módosítás során változik a terület megközelítése és ezáltal a területfelhasználások határa is. A terület megközelítését egy 3 m széles kiszabályozott út biztosítja.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

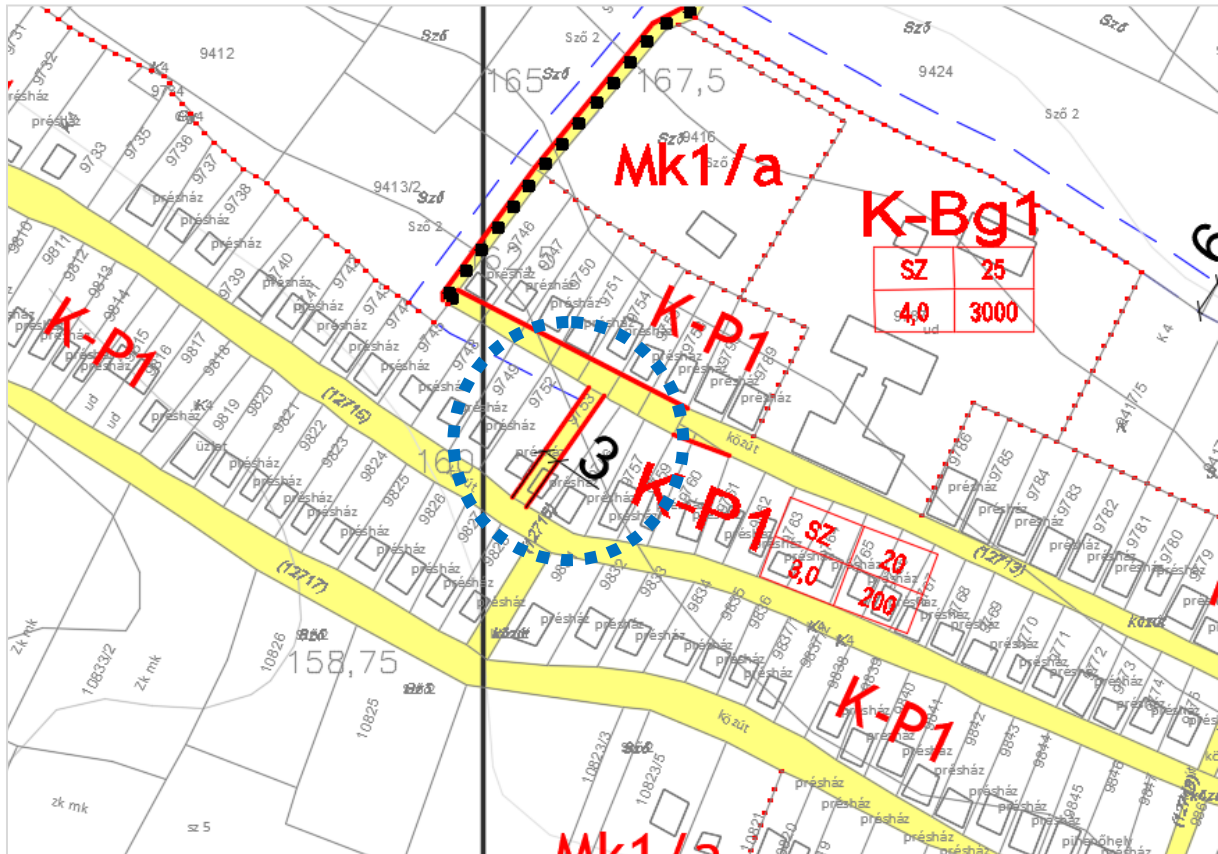


Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

## 6. KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATOT ÉRINTŐ EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

### Burgundi sor-Kövidinka sor

A fejlesztési cél a Kövidinka sor nyugati részének a 9753 hrsz-ú ingatlanon 3 m szélességben kijelölt közterülettel történő összekötése a Burgundi sossal, ezáltal a nagyobb tengelytávú gépjárművek (pl. tűzoltó, mentő, szippantós autó) könnyebb, körforgalmú közlekedésének biztosítása. A módosítás során javasolt a Kövidinka sor egyirányúvá alakítása, s a terület többi útján is javasolt az egyirányú forgalmi rend bevezetése (lásd 7.1 tervlap). Ezáltal az Irsai Olivér sorról és a Burgundi sorról egyaránt biztosítottá válik a feljárás a Kövidinka sorra.

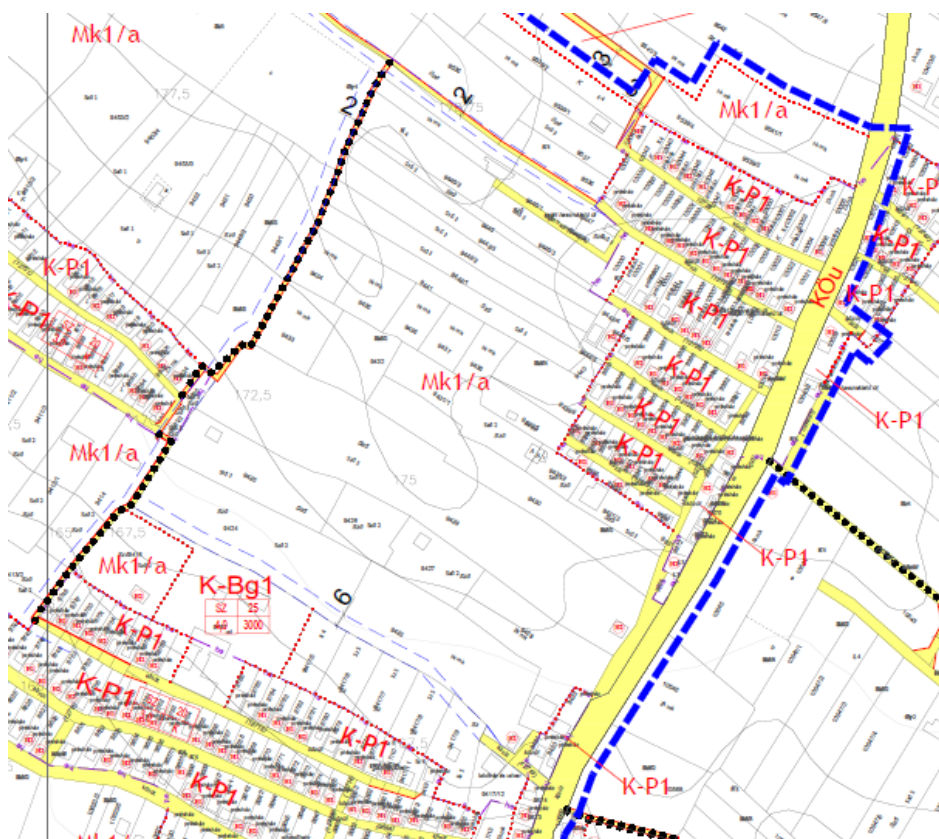


Tervezett szabályozási tervlap kivágata (Burgundi sor-Kövidinka sor összekötése)

### Strázahegy belső területeinek feltárása

A hosszútávú fejlesztések célja a pincefalu magterületeinek forgalmi tehermentesítése, így az úthálózat-fejlesztés a magterületektől „kifelé”, a szőlőhegy irányába tereli a forgalmat. A fejlesztések része a Mézes sor meghosszabbítása keleti irányba, összekötése a Mogyoró sossal, ennek a kialakuló új útnak az összekötése déli irányba a Sárfehér sor keleti végéig továbbá a Kadarka sor egyirányú összekötése a Mendei úttal, ezáltal ezek az utak is egyirányúsíthatóak.





Tervezett szabályozási tervlap kivágata (Strázahegy belső területeinek feltárása)

#### Akácos sor belső úthálózatának kiszabályozása

Az Akácos soron a 12738 és 12740 hrsz-ú telkek közterülettel történő összeköttetése a gyakorlatban biztosított, azonban a vonatkozó út szabályozását a szabályozási tervlapok nem tartalmazták. Jelen módosítás során az út kiszabályozása megtörtént.



Tervezett szabályozási tervlap kivágata (Strázahegy belső területeinek feltárása)

## 7. EGYÉB HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK

- **Munkásszállás rendeltetést tiltása**

A Strázahegy területén cél a fejlesztési tanulmányban megfogalmazott területhasználatok (borgazdálkodás, szőlő,- gyümölcsstermesztés...) előnyben való részesítése, a terület nyugodt természeti környezetének megóvása, emellett a turisztikai lehetőségek és az ahhoz szükséges szolgáltatások fejlesztése, szállások kialakítása. A területen nem cél munkásszállást tartalmazó épületek elhelyezése, ennek érdekében a HÉSZ-ben munkásszállás a Strázahegy egész területén, valamennyi építési övezetben tiltásra került.

## 8. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

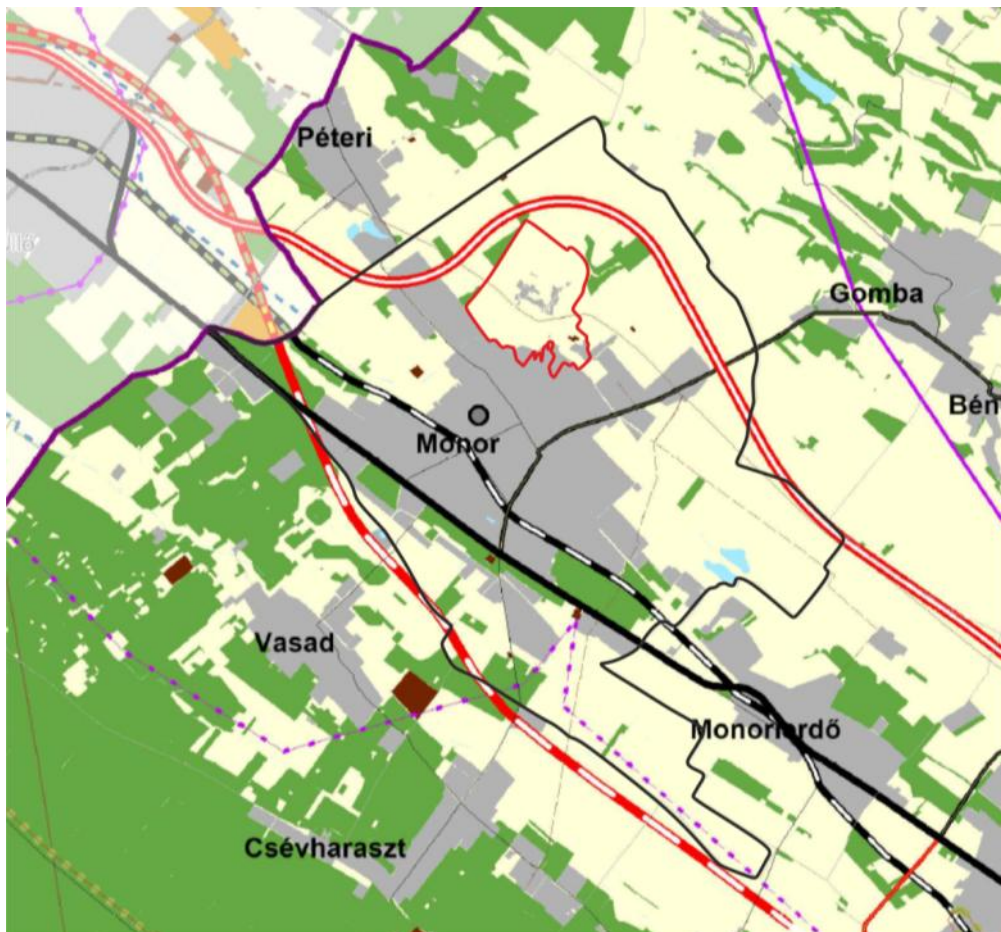
### 8.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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 az MaTrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Albertirsa 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 az 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.

#### 8.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

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



*A PmTrT térségi szerkezeti tervének kivágata,  
jelölve a Strázsahegy területét*

- **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 (2610,48 ha) mezőgazdasági területként jelöli a hatályos településszerkezeti terv.

- **Települési térség:**

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

A fenti előírásnak a módosítás megfelel.

### 8.1.3. Országos övezetek ismertetése

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

Országos övezet	Monort érinti	Strázsahegyet érinti	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem	nem	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	
3. ökológiai hálózat puffertületének övezete	nem	nem	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	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

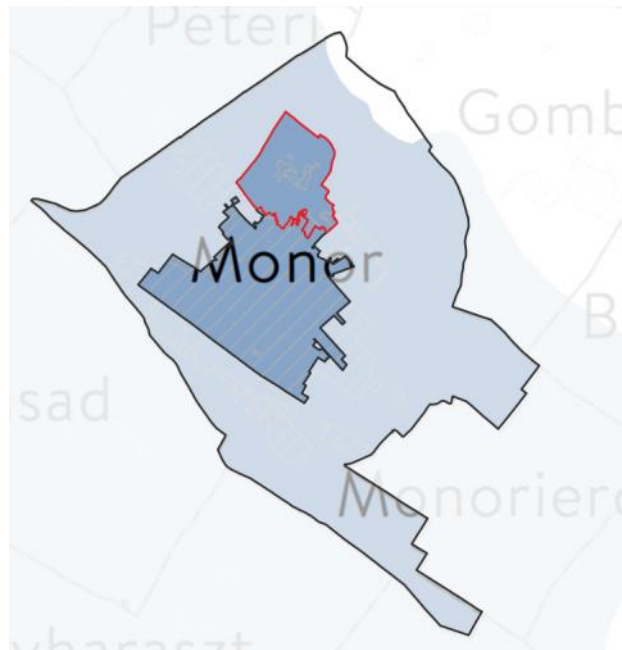
**MvM rendelet 5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni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



Strázahegy vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége

### 8.1.4. 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 nyersanyagvagon 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	érinti
Térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	nem érinti

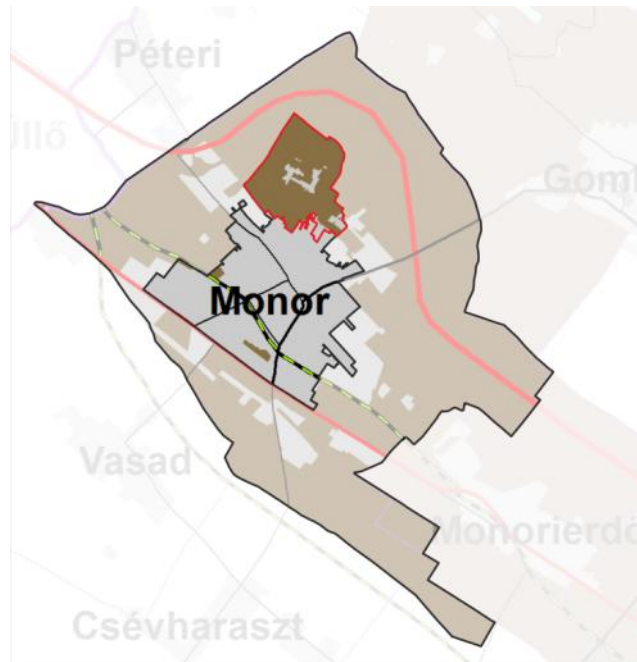
### Ásványi nyersanyagvagon övezete



**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.

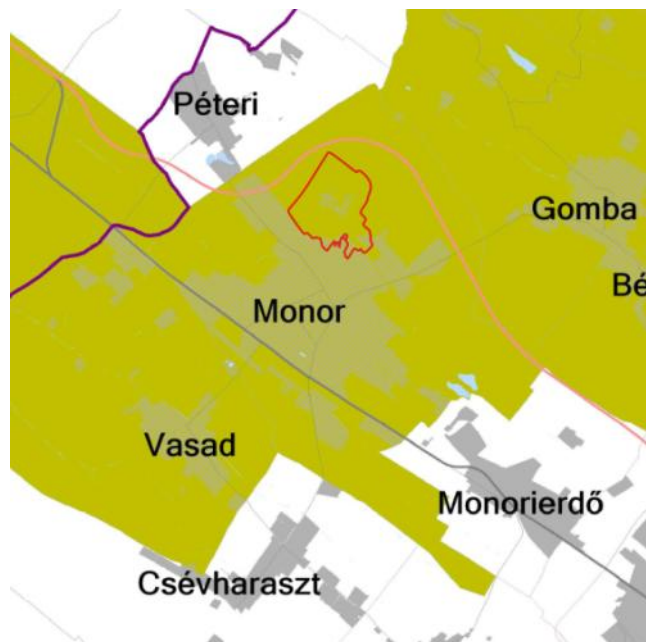
Az ásványi nyersanyag övezet Monor teljes közigazgatási területét érinti. A település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást, amely alapján a módosítással érintett területet nem érinti élő bányatelek.



**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,

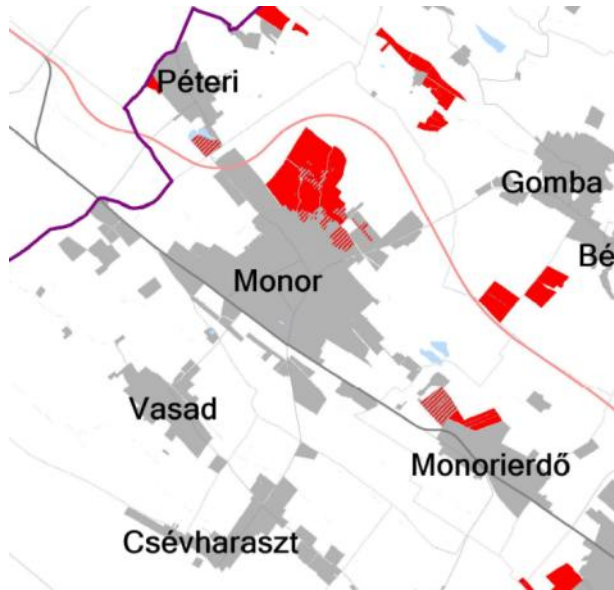
d) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, és

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, a módosítások a Kertes mezőgazdasági területek övezetének előírásaival összhangban vannak.

Az Országos Gyümölcsstermőhely 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.



Módosítással érintett terület kertes mezőgazdasági területek övezetével való érintettsége

## 9. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

Monor településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során 2017-ban a teljes közigazgatási területre készült örökségvédelmi hatástanulmány (ÖVHT). Így a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 85/A.§ alapján ÖVHT készítése jelen módosítás során nem szükséges, hiszen a rendezés alá vont területre vonatkozó ÖVHT tíz évnél nem régebbi.

A módosítással érintett területeken műemléki védelem alatt álló építmény nem található.

A módosítással érintett területeket régészeti lelőhelyek nem érintik.

A Strázsahegy jelenlegi legnagyobb értékét a pincefalu jelenti, melyre alapozva fejleszhető Monor ismertsége s turisztikai kínálata. A 7/2018. (II.26.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott településképi rendelet az önálló karakterrel rendelkező Strázsahegyen található Pincefalu területét az értékes pincék védelme érdekében településképi szempontból meghatározó területként jelöli, és arra külön előírásokat fogalmaz meg.

A Strázsahegy legfőbb értékének számító, országos szinten is ritkaságnak számító pincefalu együttesét a tervezett módosítások nem veszélyeztetik.

Az elmúlt évtizedek káros folyamatai miatt az itt elhelyezkedő értékes pincék egy része leromlott, rossz állapotú, illetve a felújítások során teljesen átalakult. Éppen ezért fontos az eredeti (vagy csak kis részben átalakított) pincék megóvása, az átalakított pincék visszaépítése és a pincefalu hangulatának, jellegének megőrzése.

## 10. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 10.1. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

Az 1. számú módosítással érintett terület a Pincefalu 6 magterületét érinti, melyet a hagyományos népi építészet és présházak, pincék jelenléte jellemez. A tervezési területen K-P1 építési övezet előírásai oly módon kerülnek módosításra, hogy a terület beépíthetősége ne változtathassa meg a jelenlegi értékes építészeti környezetet. A HÉSZ módosítással a kialakítható telekméretek legfeljebb 300 m<sup>2</sup> és az elhelyezhető építmények alapterülete maximum 50 m<sup>2</sup> területre korlátozódnak. A módosítás így védi a terület épített értékeinek fennmaradását, valamint a Pincefalu identitásának hosszú távú megőrzését. A változtatás várhatóan nem jár a környezetre és a tájra negatív hatással.

A 2. számú módosítás során a túlzott beépítettség elkerülése végett a különleges-borgazdaság, K-Bg építési övezet differenciálása történik. A módosítás során az 11144/3 és 11144/6 hrsz-ú területek kikerülnek az építési övezetből és Mk övezetbe kerülnek átsorolásra. A Téglyagári pincéktől nyugatra K-Bg2 építési övezet kerül kijelölésre, ahol a területek beépíthetősége 25%-ról 10%-ra csökken, ami biztosítja a táji értékek fennmaradását. A változtatás a környezetre és a tájképre alapvetően pozitív és értékfenntartó hatással lesz, nem csökken a zöldterületek aránya, vagy a meglévő növényzet összetétele.

A 3. módosítás a Szt. Orbán tér mellett található zöldterületet érinti, mely esetében a módosítás célja a zöldterület területének csökkentése, a meglévő állapotokhoz igazodva. Az átsorolás nem fog környezetvédelmi, vagy tájvédelmi hatásokkal jární, mivel a telkek átsorolásával nem változik drasztikusan a telkek beépíthetősége, vagy terület felhasználása.

A 4. módosítás az Mk-1 övezeti besorolású területekre vonatkozóan határoz meg új előírásokat annak érdekében, hogy a területen lévő tulajdonosok fejlesztési szándékait segítse, ezzel egyidejűleg viszont elkerülje a túlzott beépítettség lehetőségét. Ez 3000-5000 m<sup>2</sup> közötti területű telek esetében 10%, 5000-10000 m<sup>2</sup> közötti területű telek esetében 8%, 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telek esetében pedig 5%-os maximális beépíthetőséget jelent. A szabályok pontosításával nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, a környezetet és a tájat a tervezett korlátozások várhatóan nem befolyásolják negatív módon, mivel a beépíthetőség mértéke szigorú korlátozások közé esik a módosítás után.

Az 5. módosítással érintett terület esetében cél a szabályozás pontosítása, a közösségi központ helyének és kiterjedésének, valamint a feltáró út kialakítása. A Kb-Kk jellel szabályozott különleges beépítésre nem szánt területen legfeljebb 5%-os beépítettség megengedett, mely korlátozás a változtatással nem módosul. A tervezési területen a módosítással lehetőség nyílik a telkek

rendezettségének kialakítására és a pince skanzen megvalósítására. A módosítás várhatóan nem lesz negatív hatással a környezetre, vagy a tájképre.

A módosítással érintett területek mindegyike érinti az országos vízminőség-védelmi területek övezetét, a megyei területrendezési tervben meghatározott ásványi nyersanyagvagyon övezetét, turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetét, valamint a kertés mezőgazdasági területek övezetét. A változtatások összhangban vannak a különböző övezetek előírásaival és korlátaival.

Figyelembe kell venni, hogy a Strázsahegy egésze vízminőség-védelmi területen fekszik, ahol a felszín alatti vizek vízminőség-védelme érdekében szigorú, a közművesítésre vonatkozó feltételeket kell teljesíteni. Erre vonatkozóan az elmúlt időszakban született rendelkezés, a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet, amely kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozóan előírja, hogy egyedi szabályokat kell a helyi építési szabályzatban megállapítani a szennyvizek kezelésére vonatkozóan. A szennyvíz kezelésére olyan szabályokat kell alkotni, amely a helyi szennyezés előfordulásának kockázatát is kizárja.



## 11. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A fejlesztési javaslat a megalapozó vizsgálat eredményeire támaszkodva a Strázsahegy közlekedésfejlesztésére teljeskörűen javaslatot tesz, melyet jelen módosításhoz csatolunk, azt az alátámasztó munkarésében nem ismételjük meg. A részletes szakági indoklások a tanulmányban találhatóak.

### 11.1. HELYI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A Kövidinka sor jelenleg zsákutca, keskeny, megfordulni nem lehet, ezért javasolt az egyirányú vegyesforgalmú útként csatlakozása a Burgundi sorhoz, ill. meghosszabbítása északi irányba, így kapcsolatot lehet biztosítani a Kadarka sorral, Sárfehér sorral, a Mézes sor újonnan kiszabályozott szakaszával.

A Mézes sor keleti irányú meghosszabbításával biztosítható a kapcsolat a Mendei utcával. A Kövidinka sor nyugati irányú meghosszabbításával 6,00 m szélességű vegyesforgalmú út kerül kiszabályozásra 9746 hrsz-ú ingatlanig, ahonnan északi irányba a Mézes sorig 6,00 m széles vegyesforgalmú út kerül kiszabályozásra.

A Kövidinka sor és a Burgundi sor között a 9752 hrsz. ingatlan területén 3,00 m széles vegyesforgalmú út kerül kiszabályozásra. A 9423 és 9424 hrsz-ú ingatlanok déli részén a 9414 hrsz-ú útból kiszabályozásra kerülő új út és a 12719 hrsz-ú meglévő út között 6,00 m széles vegyesforgalmú út kerül kiszabályozásra. A Mézes sor és a 12727 hrsz. út között 6,00 m széles vegyesforgalmú út kerül kiszabályozásra.

Az Akác sor (12738 hrsz. út) és 12740 hrsz. utak között jelenleg nincs kapcsolat, sőt a 12740 hrsz. útnak nincs közterületi kapcsolata. Ennek biztosítására az Akác sor (12738 hrsz. út) és 12740 hrsz. utak között a 10449 hrsz. ingatlan teljes területéből 6,0-5,2 m széles vegyesforgalmú út kerül kiszabályozásra.

A Forrás dűlő mellett ingatlan alakítások várhatóak, amik miatt a korábban kiszabályozott tervezett gyalogút szabályozását korrigálni szükséges. Forrás dűlőhöz kapcsolódóan a folyamatban levő telekalakítás miatt az 1190 hrsz-ú ingatlan középső szakaszán 3,0 m széles gyalogút kerül kiszabályozásra, ami módosítja a korábbi tervben kiszabályozott gyalogút nyomvonalát.

## 12. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A fejlesztési javaslat a megalapozó vizsgálat eredményeire támaszkodva a Strázsahegy közműhálózatának fejlesztésére teljeskörűen javaslatot tesz, melyet jelen módosításhoz csatolunk, azt az alátámasztó munkarésében nem ismételjük meg. A részletes szakági indoklások a tanulmányban találhatóak.

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

## 13. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítások bizonyos szintű fejlesztéseket engedélyez a Strázsahegy területén, melyek építési tevékenységekkel járnak, így rövidtávon a környezeti elemek kismértékű sérülésével kell számolni. Az építési tevékenységek kapcsán számítani lehet munkagépek megjelenésére, így por- és zajszennyezésre, viszont ezek a munkálatok elvégeztével megszűnnek.

A területeken engedélyezett és esetlegesen megvalósuló beruházások várhatóan nem okoznak drasztikus változásokat a környezetben, mivel a korlátozások csak szelíd fejlesztéseket tesznek lehetővé, tehát a zöldterületek aránya, illetve a beépítettség nem fog jelentős mértékben átalakulni.

## 14. 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 Község 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.

