

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 2018. október 25-én 16:30 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal tanácskozótermében megtartott rendkívüli, nyílt üléséről.

Jelen van: Balogh Gábor bizottság elnöke, Nagy Lászlóné, Baloghné Dobó Hajnalka bizottsági tag (3 fő)

Tanácskozási joggal megjelent: Sente Béla polgármester, Dr. Pácsi Antal alpolgármester, dr. Boér Imre Hunor jegyző, Borbás Elvira OKSÜB elnök, Dzsupsin Imréné ESZKB elnök, Fehér István képviselő.

Meghívottak/megjelentek: Gajdos István építészmérnök, Gubán Sándor főépítész, Frank Szilvia lakos

Balogh Gábor bizottság elnöke: Tisztelettel köszönt mindenkit a bizottság 2018. október 25-i rendkívüli, nyílt ülésén. Az ülést 16:30 órakor megnyitja, megállapítja, hogy a bizottság határozatképes, a bizottság 3 tagja jelen van. Jegyzőkönyv-vezetőnek felkéri Karsai Vivient, jegyzőkönyv-hitelesítőnek pedig Baloghné Dobó Hajnalka bizottsági tagot. Aki a jegyzőkönyv-vezető, a jegyzőkönyv-hitelesítő személyével, valamint a napirendi pontokkal egyetért, kézfelemeléssel jelezze.

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 3 igen szavazattal - egyhangúan- elfogadta a jegyzőkönyv-vezető, a jegyzőkönyv-hitelesítő személyét és az alábbi napirendi pontokat:

Napirend:

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet megalkotása

Előterjesztő: Balogh Gábor bizottság elnöke, Sente Béla polgármester

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet megalkotása

Előterjesztő: Balogh Gábor bizottság elnöke, Sente Béla polgármester

Balogh Gábor bizottság elnöke: Megkéri Gajdos István építészmérnököt, hogy mondjon pár szót az előterjesztésről.

Gajdos István építészmérnök: Nem csak a helyi építési szabályzatról, hanem a településszerkezeti terv jóváhagyásáról is beszélnek. Az elmúlt időszakban ez megtárgyalásra került, amit tartalmaz a településfejlesztési koncepció. Attól eltérésre nem volt, illetve be lettek építve azok a határozatok, amelyeket a képviselő-testület idő közben ezzel az anyaggal kapcsolatosan az előkészítés során hozott. Ezeknek nincsen jogellenes következménye, mind olyan volt, ami megvalósítható és beépíthető ebbe a rendezési tervbe. Az utolsó átfésülését, illetve a térképlapok és az előírásoknak a pontosítását a polgármester úrral és a jegyző úrral közösen elvégezték. Kialakult az a végleges állapot, amit az állami főépítész véleményébe foglaltaknak megfelelő. Ezzel elhárult minden akadály azelőtt, hogy a testület ezt az anyagot jóváhagyja és hatályba léptesse. Azok a korábbi rendeletek, amelyek ebben a témában születtek most érvényüket veszítik és ez határozza meg a következő években Monorierdő további fejlődését. Vannak olyan területek, amelyek véleménye szerint átgondolásra

szorulnának abban az értelemben, hogy a tulajdonosokkal együtt megkellene vitatni mi történjen pontosan az adott gazdasági területen. A falusias terület rész hogyan, milyen tempóban fog majd beépülni, különösen hogyha új helyzetbe kerül Monorierdő. Jövő ősszel átadják az új utat úgy más lesz a belső forgalom, és a megközelíthetőség javul. Tehát egy másik helyzetbe kerül a község, ami további vonzerőt jelent.

Borbás Elvira OKSÜB elnöke: „43.§ (2) Az övezetben 720-1500m² közötti telek területen csak gazdasági épület, és terepszint alatti építmény helyezhető el legfeljebb 5%-os beépítettséggel.” Emlékei szerint a képviselő-testületi határozatban nem jelöltek meg m²-t, mindössze annyit, hogy az MK1 övezetben 5%-os a megengedett beépíthetőség. Kérdezi, hogy miért szerepel benne megadott m².

Gajdos István építészmérnök: A területmértékek az Országos Településrendezési és Építési Követelményekből származnak. Ott vannak a kertek besorolva, illetve az építési jog a terület nagyságrendjéhez kötve. Úgy értelmezte, hogy a kisebb telkek azok, amelyek elsődlegesen gondot jelentenek a tulajdonosnak olyan értelemben, hogy hogyan tudja hasznosítani. Ezért hozta a képviselő-testület azt a döntését, hogy 5%-os legyen a beépíthetőség ezeken a telkeken. Ugyan akkor ott van különböző nagyságrend, azaz van több ezer m² és van elég jelentős gazdasági tevékenység is. Ott nem biztos, hogy ugyanezt a nagyságrendet kellene engedélyezni, tehát ott marad a 3%. Ez döntés kérdése. Miután 10% lehet a maximális beépítettség, amit az (5) pont tartalmaz. Ezek voltak a logikai lépései ezzel kapcsolatban, de a képviselő-testület úgy dönt, hogy egységesen legyen 5% most még megtehetik.

Frank Szilvia lakos: Megvásárlást követően a telküket kivonták művelés alól. A földhivatali határozaton az szerepel, hogy művelés alól kivont zárt kertük van, ami 3842m². Tehát hogyha rájuk a 43.§ (5) bekezdése vonatkozik akkor az nekik megfelelő.

Szente Béla polgármester: A képviselő-testületi döntés arról szólt, hogy 5%-os beépítettséget engedélyeznek m² határ nélkül. A 10%-os beépíthetőséget nem javasolták az ingatlanspekuláció megfékezése miatt.

A képviselő-testület 109/2018 (VIII.14.) számú határozata alapján a 43.§ (2) kerüljön javításra a következőképpen. *Az övezetben 720m²-nél nagyobb telekterületen csak gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.*

Értelemszerűen a (3) és (5) törlésre kerül.

Fehér István képviselő: A Vénusz utca jogi helyzetét tisztába lehetne tenni, hogyha az önkormányzat elővásárlási joggal megvásárolná.

dr. Boér Imre Hunor jegyző: Abban az esetben, ha a tulajdonosok mindegyike aki be van jegyezve hozzájárul ehhez. Minden tulajdonost meg kell keresni, és minden tulajdonos hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy 1/1 tulajdonjogot tudjon szerezni az önkormányzat. A Vénusz utca esetében az a helyzet, hogy ez nehezen kivitelezhető, tekintettel arra, hogy nem egy tulajdonos van ráadásul a tulajdonsok mindegyike nem feltétlenül elérhető. Nehézkesen kivitelezhető, de jogilag magolható.

Fehér István képviselő: Elővásárlási joggal terhelt területhatár jellel körül határolt a 3. számú mellékletben felsorolt ingatlanok. Ez pontosan mit takar.

Gajdos István építészmérnök: Elővásárlási jogról tettek javaslatot arra a részre, ahol a településközpont területe van. Tehát a központi tér és a környezetében lévő ingatlanok.

Hogyha a lakó egyszer úgy dönt, hogy értékesíti a területét akkor a lakosnak először az önkormányzatnak kell felajánlani, és az önkormányzatnak kell eldönteni, hogy érvényesíti-e ezt a jogát vagy sem. Van-e anyagi lehetősége, hogy megvásárolja azt a telket vagy adott esetben más célra hasznosítja. Ezek azért tartja fontosnak, mivel van még mit fejleszteni a településen.

Szente Béla polgármester: Olyan területekre, mint a Vénusz utca aggályosnak tartja az elővásárlást. Az önkormányzat képviselő-testülete tett szándékot elbirtoklásra, ami okán a jogi képviselő adó- és értékbecslést kért be. Innentől kezdve, ha egy vagy több év múlva hozzá jut az önkormányzat akár 1.-Ft-ért vagy esetleg ingyen mert lemondanak róla akkor átgondolandó mit von maga után, ha ezért esetleg az önkormányzat akár 100.000.-Ft-ot is kiadott, mint elővásárlási jog.

Nagy Lászlóné bizottsági tag: Mai napon tárgyaltak ezzel kapcsolatban az önkormányzat jogi képviselőjével, aminek a keretében azt is megtudták, hogy az adó- és érték nyilvántartás szerint 55.000.-Ft-os értéken van nyilvántartva jelenleg.

dr. Boér Imre Hunor jegyző: Emlékei szerint igen, de nem tudja biztosra mondani.

Nagy Lászlóné bizottsági tag: Kérdezi, hogy van-e arra lehetőség, ha és amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, hogy bevonja ezt az ingatlant, hogy ő mint monorierdei lakos befizesse azt az összeget az önkormányzat kasszájába hogy ez ne kerüljön az önkormányzatnak pénzébe.

dr. Boér Imre Hunor jegyző: Sajnos jogilag ez nem működik ilyen egyszerűen. Ennek az egyik oka az, hogy bár az önkormányzati rendeletben elővásárlási jogot kiírhatnak, viszont a törvényben vannak az önkormányzati rendeletet megelőző elővásárlási jogok, például a tulajdonos társi jog, ami segíti elkerülni a telek szétaprózódását. Tudomása szerint 4 tulajdonostárs van. Ez azt jelenti, hogy a 4 tulajdonostársnak egységes írásos akaratnyilatkozata kell legyen arról, hogy ők értékesíteni akarják a tulajdonrészüket, és egyikük sem tart igényt a másik tulajdonrészére elővásárlásijogcímen. Ezután léphet érvénybe az önkormányzat elővásárlási joga. Véleménye szerint ez nehezebben kivitelezhető, mint egy elbirtoklás. Elbirtoklás esetében a tulajdonostársnak a hallgatása is elősegítheti az elbirtoklást, sőt fontos az, hogy a tulajdon és birtok jogát ne érvényesítse az adott ingatlanon.

Nagy Lászlóné bizottsági tag: Érti. Kifizette volna ezt az összeget, ha azzal rendeződik a fentállt helyzet.

dr. Boér Imre Hunor jegyző: Az, hogy magánszemélyként elővásárlási jog illeti meg az nem azt jelenti, hogy az önkormányzatnak bármilyen módon átruházható.

Nagy Lászlóné bizottsági tag: Köszöni. Hirtelen ötletként gondolta ezt ki. Ha ezt hivatalos címszó alatt be tudta volna fizetni az önkormányzat számlájára akkor megtette volna.

dr. Boér Imre Hunor jegyző: Ahogyan azt Gubán Sándor is előzőekben említette az állami főépítész alapján előzetes egyeztetés során átnézték a rendeletervezetet illetve annak mellékleteit és a felmerülő jogi ellentmondásokat kijavították. Úgy gondolja, hogy a javításokat követően mind a rendeletervezet és mind a mellékletei elfogadhatók és javasolja elfogadásra.

Fehér István képviselő: 25.§ (9) „A gazdasági területek telkén a telekhatárok mentén 15 m széles háromszintű növényzetet kell telepíteni.” Kérdezi, hogy ez konkrétan mit jelent.

Gajdos István építészmérnök: Ez a tulajdonosra ró kötelezettséget. Ezzel elősegíti az önkormányzat, hogy ne történjen túlépítettség, és legyen megfelelő zöldterület. A háromszintű növényzetet pedig a következőképpen kell érteni. Van egy gyepfelület, ez az első szint. Van egy cserjeszint, ezek a kerti növények, valamint van a fás szint, ami alatt a nagyméretű növényeket kell érteni. Mind a levegő mind a zajszűrés tekintetében célszerű ilyeneket telepíteni.

Fehér István képviselő: Érti, köszöni.

Balogh Gábor bizottság elnöke: Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a rendeletet a következő módosításokkal fogadják el. A 43§ (2) Az övezetben **720m²-nél nagyobb** telekterületen csak gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel. Valamint javasolja, hogy kerüljön törlése a (3) és az (5) pont.

Kéri, aki ezzel egyetért kézfeltartással jelezze.

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 3 igen szavazattal – egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottságának
101/2018. (X.25.) PTKB.
határozata**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet megalkotása

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a rendeletet a következő módosításokkal fogadják el. A 43§ (2) Az övezetben **720m²-nél nagyobb** telekterületen csak gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel. Valamint javasolja, hogy kerüljön törlése a (3) és az (5) pont.

Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor a bizottság elnöke
Szente Béla polgármester

dr. Boér Imre Hunor jegyző: Szeretné tájékoztatni a tisztelt bizottságot, hogy a 110/2018 (VIII.14.) számú Kt. határozata szerint Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Monorierdő településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszát lezártnak tekinti. A dokumentáció az önkormányzat terveinek megfelel. A beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokkal az önkormányzat egyet ért és ezeket sajátjaként állapítja meg. Továbbá felkérte a polgármestert, hogy a végső szakmai véleményezési eljárást

kezdemenyezze az illetékes állami főépítésznél. Tekintettel arra, hogy az állami főépítész a településszerkezeti terv és annak mellékletei vonatkozásában észrevételt nem tett így javasolja a bizottságnak, illetve a képviselő-testületnek a határozattervezet elfogadását.

Balogh Gábor bizottság elnöke: Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága a településfejlesztési koncepcióról az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet és hatályos OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a.) pontjában foglaltak figyelembevételével javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület

1. hagyja jóvá „Monorierdő Településszerkezeti Terv” című 2018 jelű (M=1:100.000 méretarányú), jelen határozat 1. számú mellékletét képező tervet;
 2. a Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét, a Településszerkezeti Terv Leírását a 2. számú melléklet szerint állapítsa meg;
 3. döntsön úgy, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított Településszerkezeti Terv (1. számú melléklet) foglaltak az elfogadását követő 30. napon lépnek hatályba;
 4. döntsön úgy, hogy e határozat hatályba lépésével egyidejűleg Monorierdő Község Településszerkezeti Tervéről szóló 22/2017. (II.15.) sz. kt. határozat érvényét veszti;
 5. döntsön úgy, hogy a település területi mérlegét a 3. számú melléklet szerint állapítja meg;
 6. a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet szerint számított biológiai aktivitásérték meghatározását a 4. számú melléklet szerint vegye tudomásul.
 7. a térségi területi mérleget az 5. sz. melléklet szerint fogadja el.
- Kéri, aki ezzel egyetért kézfeltartással jelezze.

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 3 igen szavazattal – egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottságának
102/2018. (X.25.) PTKB.
határozata**

A településszerkezeti terv és mellékleteinek elfogadásáról

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága a településfejlesztési koncepcióról az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet és hatályos OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a.) pontjában foglaltak figyelembevételével javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület


1. hagyja jóvá „Monorierdő Településszerkezeti Terv” című 2018 jelű (M=1:100.000 méretarányú), jelen határozat 1. számú mellékletét képező tervet;

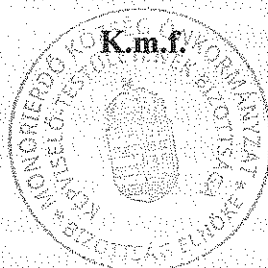
2. a Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét, a Településszerkezeti Terv Leírását a 2. számú melléklet szerint állapítsa meg;
3. döntsön úgy, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított Településszerkezeti Terv (1. számú melléklet) foglaltak az elfogadását követő 30. napon lépnek hatályba;
4. döntsön úgy, hogy e határozat hatályba lépésével egyidejűleg Monorierdő Község Településszerkezeti Tervéről szóló 22/2017. (II.15.) sz. kt. határozat érvényét veszti;
5. döntsön úgy, hogy a település területi mérlegét a 3. számú melléklet szerint állapítja meg;
6. a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet szerint számított biológiai aktivitásérték meghatározását a 4. számú melléklet szerint vegye tudomásul.
7. a térségi területi mérleget az 5. sz. melléklet szerint fogadja el.

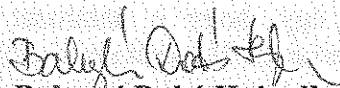
Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor a bizottság elnöke
Szente Béla polgármester

Balogh Gábor bizottság elnöke: Köszöni a megjelenést, az ülést 17:40 órakor bezárja.


Balogh Gábor
bizottság elnöke




Balogné Dobó Hajnalka
jegyzőkönyv-hitelesítő

**Monorierdő Község Önkormányzata
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.**

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság elnökétől

Szám: 3-105 / 2018.

M E G H Í V Ó

**A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság rendkívüli, nyílt ülését
2018. október 25-én 16:30 órára összehívom**

Ülés helye: Monorierdői Polgármesteri Hivatal díszterme

Javasolt napirendek

- 1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet megalkotása**
Előterjesztő: Balogh Gábor bizottság elnöke, Sente Béla polgármester

Monorierdő, 2018. október 24.

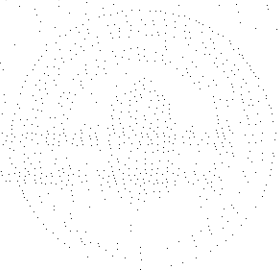


1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice G. D. Ritchie" and "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald".

2. The second part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald" and "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald".

3. The third part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald" and "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald".

4. The fourth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald" and "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald".




5. The fifth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald" and "The Hon. Mr. Justice J. G. Macdonald".


JELENLÉTI ÍV

Készült: Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 2018. október 25-én 16:30 órai kezdettel megtartott rendkívüli, nyílt üléséről

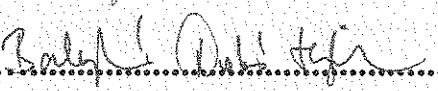
Balogh Gábor bizottság elnöke


.....

Nagy Lászlóné bizottsági tag


.....

Baloghné Dobó Hajnalka bizottsági tag


.....

Szente Béla polgármester


.....

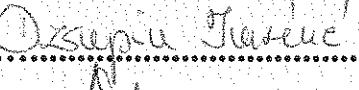
Dr. Páczai Antal alpolgármester


.....

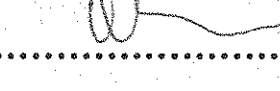
Borbás Elvira OKÜB elnöke


.....

Dzsupin Imréné SZKB elnöke

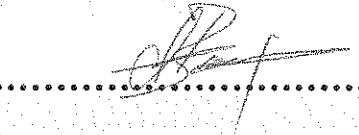

.....

Fehér István képviselő


.....

Tanácskozási joggal megjelent

dr. Boér Imre Hunor jegyző

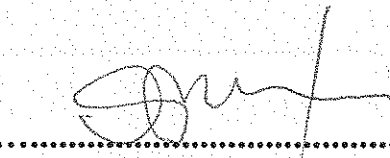

.....

Gaálné Czinkos Judit aljegyző

.....

Meghívottak/Megjelentek

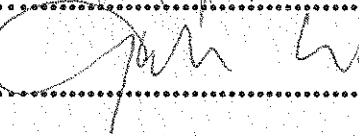
GÁRDOS ISTVÁN A.D. U. KFT


.....

FRANK SZILVIA



.....

EUBAN SÁNDOR


.....

Jegyzőkönyvvezető:

Ülés vége: ... 17:40


.....

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

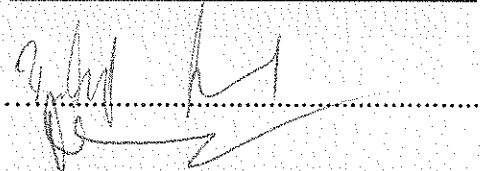
1000

ÁTVÉTELI ELISMERVÉNY

Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság 2018. október 25-i
rendkívüli, nyílt ülésére
(meghívó és anyag)

DÁTUM 2018. 10. 24. és aláírás

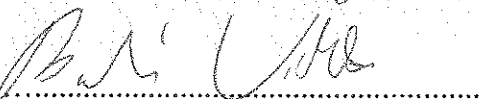
Balogh Gábor bizottság elnöke



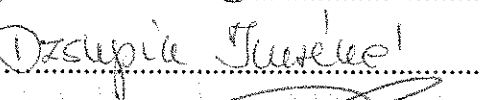
Nagy Lászlóné bizottság tag



Baloghné Dobó Hajnalka bizottsági tag



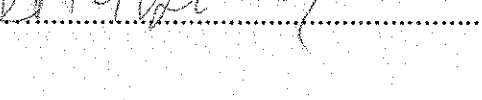
Borbás Elvira OKÜB elnöke



Dzsupin Imréné SZKB elnöke



Szente Béla polgármester



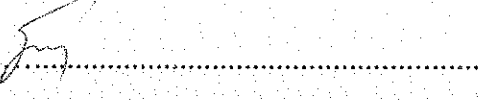
Dr. Pácsi Antal alpolgármester

TANÁCSKOZÁSI JOGGAL MEGHÍVOTT

dr. Boér Imre Hunor jegyző



Gaálné Czinkos Judit aljegyző



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

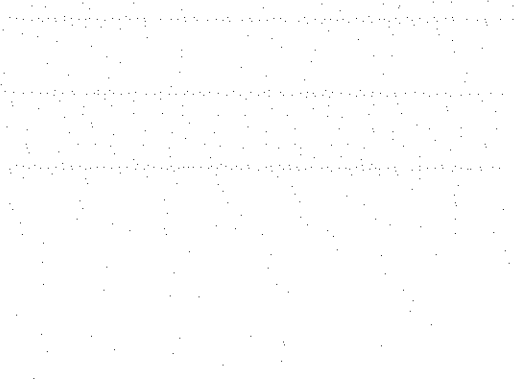
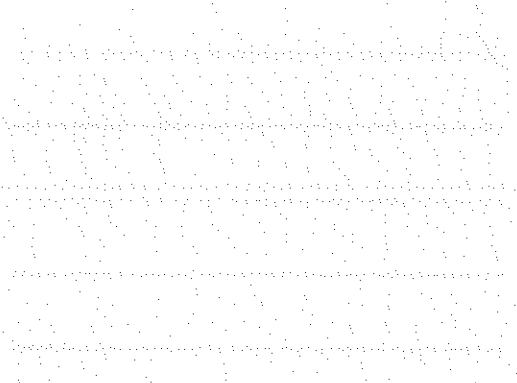
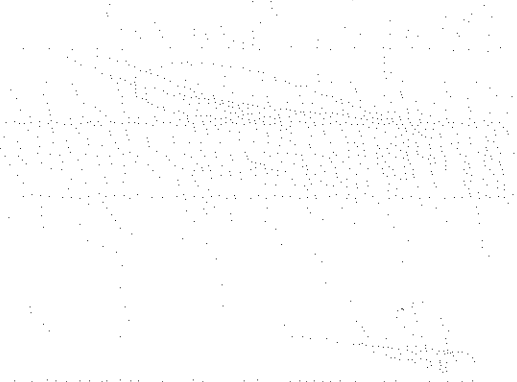
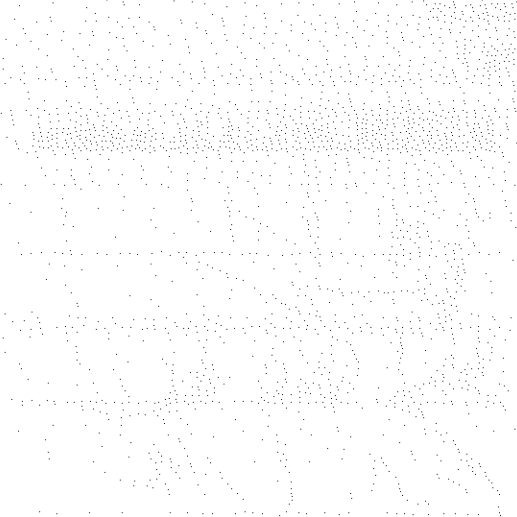
.....

.....

.....

Monorierdő, 2018. október 24.

THE HISTORY OF THE UNITED STATES



THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

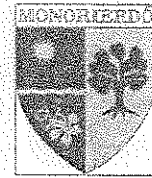
THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES

THE HISTORY OF THE UNITED STATES



Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: titkarsag@monorierdo.hu



Szám: 2-106/2018. KT.
3-106/2018. PTKB.

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2018. 10. 25.-i rendkívüli, nyílt ülésére
a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 2018. 10. 25.-i rendkívüli, nyílt ülésére

Tárgy: A Helyi Építési Szabályzatáról szóló
rendelet megalkotása
Előterjesztő: Sente Béla polgármester

Készítette: Mikes-Kovács Kinga műszaki ügyintéző

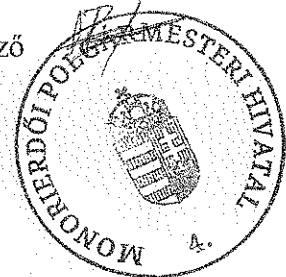
Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: dr. Boér Imre Hunor jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2018. 10. 24.

Látta: Sente Béla polgármester

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága



Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságot, hogy az A.D.U. Építész Iroda megküldte a Helyi Építési Szabályzatot és az erről szóló rendeletet.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezett szerint tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek.

Monorierdő, 2018. 10. 24.

Sente Béla
polgármester

Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslat:

**Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2018. (. . .) PTKB.
határozata**

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a rendeletet az előterjesztés szerint fogadják el.

Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor bizottság elnöke
Szente Béla polgármester

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

...../2018. (. . .) PTKB.

Határozat-tervezet:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2018. (.....) sz. határozata
a településszerkezeti terv és mellékleteinek elfogadásáról**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a hatályos OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület

1. hagyja jóvá „Monorierdő Településszerkezeti Terv” című 2018 jelű (M=1:10.000 méretarányú), jelen határozat 1. számú mellékletét képező tervet;
2. a Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét, a Településszerkezeti Terv Leírását a 2. számú melléklet szerint állapítsa meg;
3. döntsön úgy, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított Településszerkezeti Terv (1. számú melléklet) és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában (2. számú melléklet) foglaltak az elfogadását követő 30. napon lépnek hatályba;
4. döntsön úgy, hogy e határozat hatályba lépésével egyidejűleg Monorierdő Község Településszerkezeti Tervéről szóló 22/2007. (II.15.) sz. kt határozat érvényét veszti;
5. döntsön úgy, hogy a település területi mérlegét a 3. számú melléklet szerint állapítja meg;
6. a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet szerint számított biológiai aktivitásérték meghatározását a 4. számú melléklet szerint vegye tudomásul.
7. a térségi területi mérlegét az 5. sz. melléklet szerint fogadja el.

Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor bizottsági elnök, Sente Béla polgármester

Határozat-tervezet:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2018. (.....) sz. határozata
a településszerkezeti terv és mellékleteinek elfogadásáról**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a hatályos OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület

1. jóváhagyja „Monorierdő Településszerkezeti Terv” című 2018 jelű (M=1:10.000 méretarányú), jelen határozat 1. számú mellékletét képező tervet;
2. a Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét, a Településszerkezeti Terv Leírását a 2. számú melléklet szerint állapítja meg;
3. úgy dönt, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított Településszerkezeti Terv (1. számú melléklet) és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában (2. számú melléklet) foglaltak az elfogadását követő 30. napon lépnek hatályba;
4. e határozat hatályba lépésével egyidejűleg Monorierdő Község Településszerkezeti Tervéről szóló 22/2007. (II.15.) sz. kt határozat érvényét veszti;
5. a település területi mérlegét a 3. számú melléklet szerint állapítja meg;
6. a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet szerint számított biológiai aktivitásérték meghatározását a 4. számú melléklet szerint tudomásul veszi.
7. a térségi területi mérleget az 5. sz. melléklet szerint elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Sente Béla polgármester, dr. Boér Imre Hunor jegyző

A községi önkormányzat feladatainak megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzatot a községi önkormányzat képviselő-testületének a 2018. június 14-én tartott 17. ülésén elfogadta. A szabályzat a 2018. június 14. napján hatályba lép. A szabályzat a 2018. június 14. napján hatályba lép.

Mészáros György

Községi önkormányzat képviselő-testületének elnöke

2018. június 14.

Mészáros György

Községi önkormányzat képviselő-testületének elnöke

A községi önkormányzat feladatainak megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzatot a községi önkormányzat képviselő-testületének a 2018. június 14-én tartott 17. ülésén elfogadta. A szabályzat a 2018. június 14. napján hatályba lép. A szabályzat a 2018. június 14. napján hatályba lép.

MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 2018**

2018. június 14. napján elfogadva

Mészáros György

Községi önkormányzat képviselő-testületének elnöke

**Monorierdő Község Önkormányzat képviselő-testületének
.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete
a település Helyi Építési Szabályzatáról**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában, 9/B. § (2) bekezdés b) 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.) Korm. rendelet 37. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok egyetértésével valamint Monorierdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (V. 26.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek véleményének kikérésével az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2018. január 1. napján hatályos állapota alapján a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

Bevezető rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Monorierdő Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kormányrendelet) előírásait a szabályzatban foglalt eltérésekkel, valamint a helyi településképi rendeletben foglalt követelményekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - a) 1. melléklet: Belterület Szabályozási Terv M=1:4.000
 - b) 2. melléklet: Külterület Szabályozási Terv M=1:10 000
 - c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
 - d) 4. melléklet: Összefoglaló az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó építési szabályokról
- (4) Jelen építési szabályzat függelékei:
 - a) 1. függelék: Természetvédelem alatt álló területek jegyzéke

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2. §

- (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:
 - a) a meglévő és tervezett beépítésre szánt területek határa;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) övezet, építési övezet jele és határa;
 - d) védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
 - a) igazgatási határ;
 - b) védőtávolságok;
 - c) Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó területe;
 - d) OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
 - e) Monor vízbázis hidrogeológiai védőterület határa
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
 - a) kerékpárút;
 - b) gyalogút;
 - c) javasolt telekhatár;
 - d) javasolt megszüntetés.

II. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

3. Általános táj- és természetvédelmi előírások

3. §

- (1) Az ökológiai hálózat védelme érdekében a műszaki beavatkozásokat úgy kell végezni, hogy az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa, az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa, a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el. A műszaki létesítménnyel elvágott területek közötti ökológiai kapcsolat kialakulását mesterségesen elő kell segíteni.
- (2) A beépítésre tervezett területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.

4. Táj- és természetvédelmi területek

4. §

- (1) Az országos ökológiai hálózat elemeinek területén az ökológiai kapcsolatok folytonosságának biztosítása szükséges.
- (2) Az ökológiai hálózat területe a település közigazgatási területére vonatkozóan Öf jelű Ökológiai folyosó terület a Külterület Szabályozási Terven jelöltek szerint.
- (3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területek a település közigazgatási területén a Külterület Szabályozási Terven jelöltek szerint található.

- (4) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény térségi jelentőségű A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére (T-1) vonatkozó előírásait be kell tartani.
- (5) Védett területen, az országos ökológiai hálózat elemeinek területén és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen szélerómú park, szélerómú torony, víztorony nem helyezhető el.
- (6) Védett területen, az országos ökológiai hálózat elemeinek területén és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a táji adottságoknak megfelelően extenzíven fenntartott gyepművelést biztosítani kell.
- (7) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

5. Vízhőminőség-védelmi területek

5. §

- (1) Monorierdő község közigazgatási területét Monor vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet érinti, a Szabályozási Terven jelöltek szerint.

III. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

6. Föld- és talajvédelem

6. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (2) A talaj védelme érdekében folyékony és veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, csak fedett, zárt, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyaggal nem reakcióképes tárolóban szabad tárolni.
- (3) Az építési tevékenységekhez kapcsolódó földmunkák során:
 - a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni
- (4) Területek feltöltése csak természetes eredetű szennyeződésmentes anyaggal pl. kőzet, föld, homok történhet, a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (5) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

7. Levegőminőség-védelem

7. §

- (1) Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől csak legalább 1000 m távolságban folytatható.

8. Vízminőség-védelem

8. §

- (1) A területen a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változtatásokat eredményező tevékenység nem engedélyezhető. A kedvezőtlen hatás utólagos megállapítása esetén a tevékenység felfüggeszhető vagy felszámolható.
- (2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés az élővizekbe ne jusson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül ne változzon.

9. Zaj- és rezgésvédelem

9. §

- (1) A zajtól védendő területekre és az épületek zajtól védendő helységeire vonatkozó terhelési határértékeket a vonatkozó rendelet mellékletei szerint kell megállapítani.
- (2) Közlekedési létesítmények létesítésével és működtetésével kapcsolatban a vonatkozó hatályos jogszabályban foglalt előírások és határértékek tartandók be.
- (3) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.
- (4) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást csak olyan módon lehet létesíteni, üzemeltetni, hogy a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (5) A Gip besorolású ipari terület lakó- és intézmény területtel szomszédos határán fokozottan betartandó a vonatkozó határérték, ha szükséges, zajvédelmi fal építésével biztosítandó.

IV. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

10. Védőterületek, védőtávolságok

10. §

- (1) A település területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

11. §

- (1) A település katasztrófavédelmi osztályba sorolása (III. katasztrófavédelmi osztály) alapján meghatározott elégséges védelmi követelményeit a veszély-elhárítási terv határozza meg.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. Elővásárlási jog

12. §

- (1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében külön rendeletben meghatározottak szerint.
- (2) A település területén az Önkormányzat javára elővásárlási joggal terhelt a Belterület Szabályozási Terven elővásárlási joggal terhelt terület határa jellel körülhatárolt, a 3. számú mellékletben felsorolt ingatlanok.

13. Tilalmak, korlátozások

13. §

- (1) Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított, a Szabályozási Terven jelölt
- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
 - b) védelmek és korlátozások
- figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, valamint az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.
- (2) Közutak védőtávolsága:
- | | |
|--|-------|
| a) M4 gyorsforgalmi út: | 100 m |
| b) 4. sz. főút külterületi szakasz: | 50 m |
| c) egyéb országos közút külterületi szakasz: | 50 m |

VI. Fejezet

Közművek előírásai

14. Energiaközművek

14. §

- (1) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.
- (2) A hálózatok létesítésekor a meglévő zöld felület, növények, fák megóvandók.

15. Víziközművek

15. §

- (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen zárt szennyvíztározó medencében kell a keletkező szennyvizeket összegyűjteni.

VII. Fejezet Építés általános szabályai

16. Az építés általános feltételei

16.§

- (1) Az övezetben, építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületet el nem érő meglévő, kialakult telek is beépíthető, ha az épületek közötti legkisebb távolságok, valamint a telken belüli parkolás biztosítható.

17. §

- (1) 16 m-nél keskenyebb új építési telek nem alakítható ki.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén, **új épület** építési határvonala a telekhatártól min. 1 m-re helyezhető el.
- (3) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (4) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők sem vízszintes, sem függőleges irányban, nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető.

17. Közterület alakítására vonatkozó előírások

18. §

- (1) A közterületek kialakítása érdekében a Szabályozási Terven jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.
- (2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) önálló reklám, hirdető berendezés,
 - b) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - c) árusító pavilon, nyilvános mosdó
 - d) tömegközlekedési várakozóhely építménye,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények, hulladéktároló,
 - f) szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút,
 - g) utcabútor, kerti építmény,
 - h) távbeszélő fülke,
 - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, közmű és hírközlési műtárgy,
 - j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

18. Az épített környezet védelme, értékvédelem

19. §

- (1) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.

MÁSODIK RÉSZ Részletes előírások

VIII. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

19. Beépítésre szánt területek tagolódása

20. §

- (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- a) Lakóterület
 - aa) Lf jelű Falusias lakóterület övezete
 - ab) Lke jelű Kertvárosias lakóterület övezete
- b) Vegyes terület
 - ba) Vt jelű Településközpont vegyes terület övezete
- c) Üdülőterület
 - ca) Üh jelű Hétvégi házas üdülőterület övezete
- d) Gazdasági terület
 - da) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete
 - db) Gip jelű ipari gazdasági terület övezete
- e) Különleges terület
 - ea) K-Rek jelű Különleges rekreációs terület övezete
 - eb) K-Sp jelű Különleges sportterület övezete
 - ec) K-Mü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete
 - ed) K-Km jelű Különleges közműterület övezete

besorolásúak.

20. Falusias lakóterület

21. §

- (1) A falusias lakóterület övezete lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület telkein elhelyezhető
 - a) 1 db, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági üzemi építmény, állattartó épület
 - c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,

- d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
 - f) sportépítmény,
- Más épület, építmény kivételesen sem helyezhető el.

(3) A falusias lakóterületen nyeles telek nem alakítható ki.

21. Kertvárosias lakóterület

22. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - e) sportépítmény,
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (2) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

21. Településközpont vegyes területek

23. §

- (1) A településközpont vegyes terület 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 káros hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az alábbi épületek helyezhetők el:
- a) lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
- (3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;

22. Hétfélig házas üdülőterület

24. §

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

23. Gazdasági terület

25. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésre szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató terület
 - b) ipari terület
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú építmények elhelyezésre szolgál.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) sportépítmény.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az ott folyó tevékenység, illetve az ott dolgozók kiszolgálása érdekében elhelyezhető:
 - a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (6) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. (pl. veszélyes, bűzös, zajos)
- (7) Az ipari terület határain a tulajdonosnak - üzemeltetőnek biztosítani kell, hogy az engedélyezett határtékeket ne lépje túl a tevékenységből származó károsanyag kibocsátás, a por-, bűz- és zajszennyezés.
- (8) A gazdasági terület építési övezeteiben **lévő telket teljes közművesítettséggel kell ellátni.**
- (9) A gazdasági területek telkén a telekhatárok mentén 15 m széles háromszintű növényzetet kell telepíteni.

24. Különleges beépítésre szánt területek

26. §

- (1) A K-Rek jelű Különleges rekreációs terület építési övezet nagyobb befogadóképességű sport-és szabadidős létesítmények, szálláshely szolgáltató épületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak a rekreációs rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet **teljes közművesítettséggel kell ellátni.**
- (4) A rekreációs terület határain az eltérő területfelhasználású területek felé 15-25 m széles, háromszintű növényzetet kell telepíteni a helyszíni adottságok függvényében.

27. §

- (1) A K-Sp jelű Különleges sportterület építési övezet nagykiterjedésű, sportolási célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

-
- (2) Az építési övezetben csak a sport rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.
 - (3) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel **kell ellátni.**

28. §

- (1) A K-Mü/1 jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - a) állattartó épület-istálló és a gazdálkodást kiszolgáló egyéb építmény,
 - b) terménytárolást szolgáló épület: pajta, szín,
 - c) vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület.
- (2) Az építési övezetben önálló lakóépület nem építhető.
- (3) Az övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a keletkezett folyékony és szilárd hulladék telken belüli ártalommentes gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról.

29. §

- (1) A K-Km/1 jelű Különleges közmű terület építési övezet csak a közművek üzemeltetésével kapcsolatos épületek elhelyezésére szolgál.

IX. Fejezet:

Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

25. Beépítésre nem szánt területek tagolódása

30. §

- (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:
 - a) Közlekedési és közműterület:
 - aa) KÖu jelű Közlekedési és közműterület övezete
 - b) Zöldterület
 - ba) Z-kk jelű Közkert övezete
 - c) Erdőterület
 - ca) Ev jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezete
 - cb) Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdők övezete
 - cc) Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdők övezete
 - d) Mezőgazdasági terület, ezen belül, általános mezőgazdasági terület övezetei:
 - da) Má-Sz jelű Nagytáblás szántóföldi növénytermesztés övezete
 - db) Má-Szk jelű Kisparcellás szántóföldi növénytermesztés övezete
 - dc) Má-Gy jelű Gyepgazdálkodás övezete
 - dd) Má-Gyv jelű Védelmi célú gyepgazdálkodás övezete
 - de) Má-Gyü jelű Gyümölcsstermesztés övezete
 - e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Kb-T jelű Különleges temető terület övezete
 - eb) Kb-Sp jelű Különleges sportterület övezete
 - ec) Kb-Ehs jelű Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó terület besorolásúak.

26. Közlekedési és közműterület

31. §

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén új létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.
- (3) Az elhelyezett funkciókhoz szükséges gépjárműtárolás telken belül biztosítandó. A gépjármű várakozó helyeket az általános érvényű előírások szerint kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti, építési övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek.
- (4) Közlekedési területbe sorolt:
 - a) M4 gyorsforgalmi út – jele: Köu-1
 - b) sz.(E60) főút (Budapest-Záhony) – jele: Köu-2
 - c) 46103 j. közút – jele: Köu-2
 - d) Monor - Monorierdő ök. út – jele: Köu 3
 - e) a Budapest-Záhony vasúti fővonal – jele: KöK

27. Zöldterület övezetei

32. §

- (1) A Z-kk jelű Közkert övezet játék, sport, pihenés céljára szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített zöldterület.
- (2) Az övezetben a közkerti funkciót szolgáló, a játék, sport, pihenés céljára szolgáló építmények, sétaút, sétány, pihenőhely, szobor, gyepes sportpálya, gyermekjátszótér, pad, pergola helyezhetők el. Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben a minimális zöldfelületi arány 80%.
- (4) A közkertnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek, kerekesszéssel és gyermekkocsival is elérhetőnek és használhatónak kell lennie.
- (5) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.

28. Erdőterület övezetei

33. §

- (1) Az erdők elsődleges rendeltetés szerinti védelmi, gazdasági, valamint közjóléti funkciójú csoportokba sorolhatóak.
- (2) Az erdőterülethez tartozó övezetekben a gazdálkodást az erdőről és az erdő védelméről szóló törvényben meghatározott erdőtervek szerint kell folytatni.

34. §

- (1) Az Ev/1 jelű Elsődlegesen védelmi rendeltetésű, védőerdők övezetbe a talaj-, víz-, zaj-, levegőtisztaság-, és tájvédelmi célú erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezet védelmi elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál.
- (3) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

35. §

- (1) Az Eg/1 jelű övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál.

-
- (2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el, 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.

36. §

- (1) Az Ek/1 jelű övezet közjóléti elsődleges rendeltetésű, a szabadidő eltöltésére alkalmas, valamint sport és turisztika céljára kijelölt erdők.
- (2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el, 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (3) Az övezetben erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:
- a) pihenés, szabadidő-eltöltés építményei, (sétaút, tanösvény, pihenőhely,
 - b) testedzés építményei, (játsszóhely, sportpályák, erdei tornapálya),
 - c) az erdő bemutatását szolgáló építmények (tanösvény),
 - d) terület fenntartásához szükséges építmények.
- (4) Az övezetben az új erdősítések és erdőfelújítások esetében is csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

29. Mezőgazdasági területek

37. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint annak építményei elhelyezésére szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati, valamint a természeti értékek megőrzését, vízbázisvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni.
- (2) A mezőgazdasági területekhez a következő övezetek tartoznak:
- a) Má-sz jelű általános mezőgazdasági terület szántóföldi növénytermesztés övezete
 - b) Má-szö jelű általános mezőgazdasági terület nagytáblás szőlőtermesztés övezete
 - c) Má-gy jelű általános mezőgazdasági terület gyepgazdálkodás övezete
 - d) Má-tk jelű általános mezőgazdasági terület természetközeli övezet
 - e) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet

38. §

- (1) Az Általános mezőgazdasági terület övezetébe jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek, szántók, zöldség-gyümölcsstermesztő ültetvények tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei helyezhetők el.

39. §

- (1) Az Má-sz/1 jelű általános mezőgazdasági terület szántóföldi növénytermesztés övezet kizárólag a szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.

-
- (2) Az övezetben tanya, farmgazdaság építése nem lehetséges, csak közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel helyezhetők el.

40. §

- (1) Az Má-szö/1 jelű általános mezőgazdasági terület nagytáblás szőlőtermesztés övezete nagytáblás szőlőtermesztés és feldolgozás céljára szolgál.
- (2) Az övezetben a szőlőtermesztéssel összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m²-t meghaladó telekterületen, legfeljebb 3 %-os beépítéssel.
- (3) Az övezetben lakóépület
- a) szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén 3000 m²
 - b) egyéb művelési ág esetén 6000 m²
- telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel.

41. §

- (1) Az Má-Gy/1 jelű általános mezőgazdasági terület gyepgazdálkodás övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási területként hasznosíthatók.
- (2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények, állattartó létesítmények elhelyezhetők, 2500 m²-t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.
Az épületek csak olyan helyen építhetők, ahol nincs védett növényzet és védett állatfaj a területen.
- (3) Lakóépület az **övezetben** nem helyezhető el.
- (4) A legnagyobb megengedett épületmagasság 4,0 m.

42. §

- (1) Az Má-tk/1 jelű általános mezőgazdasági terület természetközeli övezetbe tartozó területeken környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

43. §

- (1) Az Mk/1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezet kisparcellás gyümölcs, szőlő és növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben 720-1500 m² közötti telekterületen csak gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.
- (3) 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3% beépítettséggel helyezhető el.
- (4) Az övezetben lakóépület
- a) szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén 3000 m²
 - b) egyéb művelési ág esetén 6000 m²
- telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel.
- (5) Zártkerti művelés alól kivett telken **gazdasági és** lakóépület legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.

30. Vízgazdálkodási terület övezetei

44. §

-
- (1) A V/1 jelű vízgazdálkodási övezetben vízkár-elhárítási építmények építhetők.
 - (2) Az övezetben még ideiglenesen sem lehet bármilyen települési vagy veszélyes hulladékot elhelyezni, vegyszer vagy más környezetszennyező anyagot tárolni, környezetszennyező tevékenységet folytatni.

31. Különleges beépítésre nem szánt területek

45. §

- (1) A Kb-T jelű Különleges temető övezetbe tartozik a település területén található temető.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.

46. §

- (1) A Kb-Sp jelű Különleges sportterület övezetbe tartozik a település területén található motorsport terület
- (2) A területen csak a motorsporttal kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

47. §

- (1) A Kb-Ehs jelű Különleges egyéb helyi sajátosságot hordozó területen csak hírközléssel, internet szolgáltatással, műsorszolgáltatással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

HARMADIK RÉSZ Záró rendelkezések

48. §

- (1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (3) A rendeletet a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésének időpontjában hatályát veszti a Monorierdő Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 19/2008. (XII. 28.) önkormányzati rendelet.

Monorierdő, 2018.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetve:
Monorierdő, 2018.

.....
jegyző

..... (4)

..... (5)

..... (6)

..... (7)

..... (8)

..... (9)

..... (10)

.....
.....

..... (11)

..... (12)

..... (13)

..... (14)

.....
.....

.....

.....

Mellékletek

**1. melléklet a .../2018. (....) önkormányzati rendelethez
Belterületi Szabályozási Terv M= 1: 2000**

**2. melléklet a/2018. (....) önkormányzati rendelethez
Külterületi Szabályozási Terv M= 1: 10000**

**3. melléklet a/2018. (....) önkormányzati rendelethez
Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok**

Hrsz: 1315/1, 1315/2

hrsz: 1337, 1338, 1369/1, 1369/2

hrsz: 1361, 1378, 1381, 1391

hrsz: 1470, 1471, 1473, 1474

hrsz: 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510

hrsz: 2279, 2280

**4. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez
Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról**

1. Falusias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Lf-1	O	1 200	30	40	4,5

2. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Lke-1	O /SZ	500	30	50	5,5
4	Lke-2	O	1000	30	50	5,5
5	Lke-3	O	700	30	50	5,5

3. Településközpont vegyes területek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Vt-1	SZ	700	50	20	6,0
4	Vt-2	SZ	3000	50	20	12,0

4. Hétvégiházias üdülőterület

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Üh	O	500	20	60	5,5

5. Gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Gksz/1	SZ	1000	40	25	7,50
4	Gksz/2	SZ	5000	40	25	12,00
5	Gksz/3	SZ	5000	40	25	7,50
6	Gip/1	SZ	5000	30	40	10,00

6. Különleges beépítésre szánt területek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
3	K-Rek/1	SZ	5000	25	50	7,5
3	K-Rek/2	SZ	2500	30	50	7,5
4	K-Sp	SZ	10000	15	50	7,5*
5	K-Mü/1	SZ	5000	40	50	4,5
6	K-Km/1	SZ	5000	10	40	6,0

Jelmagyarázat: (1.-6. táblázathoz)

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

K = kialakult

*sportcsarnok, uszoda esetében max. 10,0 m lehet

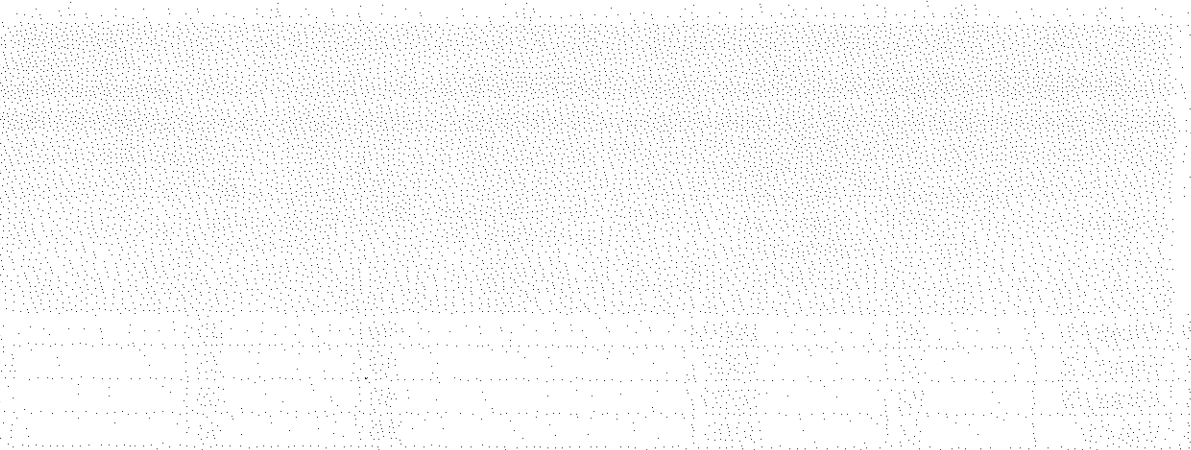
7. Különleges beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E
1	Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)	
2	Övezeti jel	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A burkolt felületek maximuma %	
3	Kb-T	Kialakult	10	25	7,0**
4	Kb-Sp	20 000	5	20	6,0
5	Kb-Ehs	600	3	30	nem meghatározott

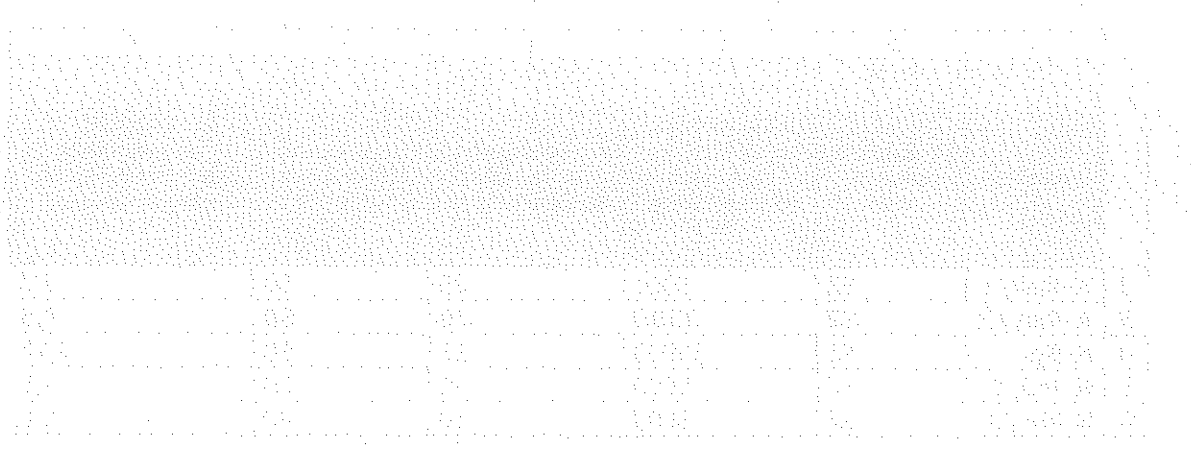
Jelmagyarázat: (7. táblázathoz)

** egyéb épületek és sírépítmények (síremlékek) legfeljebb 4,0 m

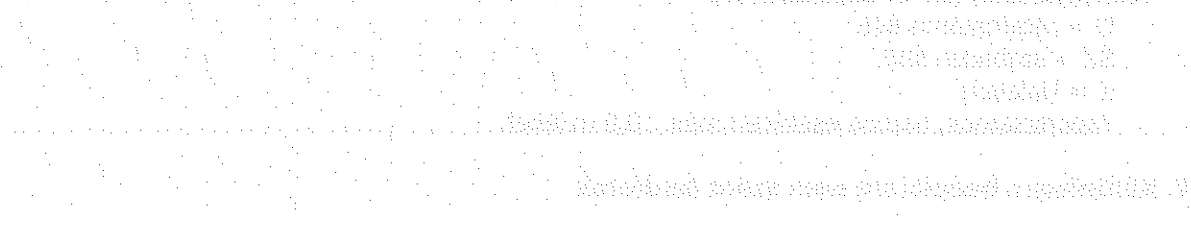
- A beépítésre nem szánt területeken az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy minden oldalról a saját telke vegye körbe. Előkert: (közterület felőli oldal) 10 m, oldalkert 5 m, hátsókert 15 m



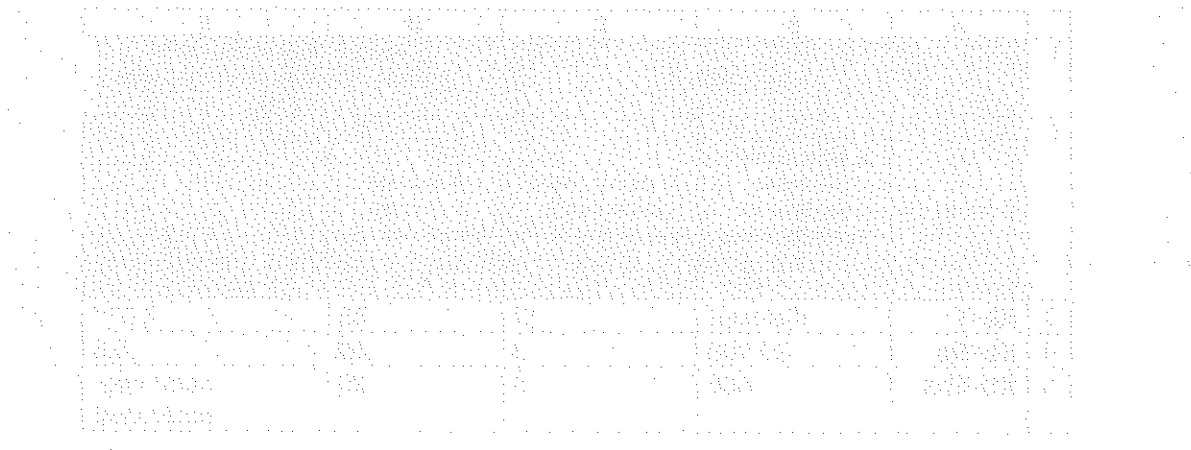
Ábrák 1.1.1. A terület beépítésre nem szánt területek elhelyezkedése



Ábrák 1.1.2. A terület beépítésre nem szánt területek elhelyezkedése



Ábrák 1.1.3. A terület beépítésre nem szánt területek elhelyezkedése



Ábrák 1.1.4. A terület beépítésre nem szánt területek elhelyezkedése

Ábrák 1.1.5. A terület beépítésre nem szánt területek elhelyezkedése