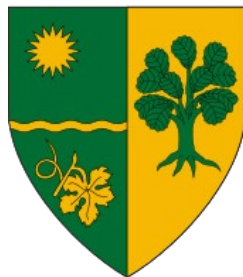
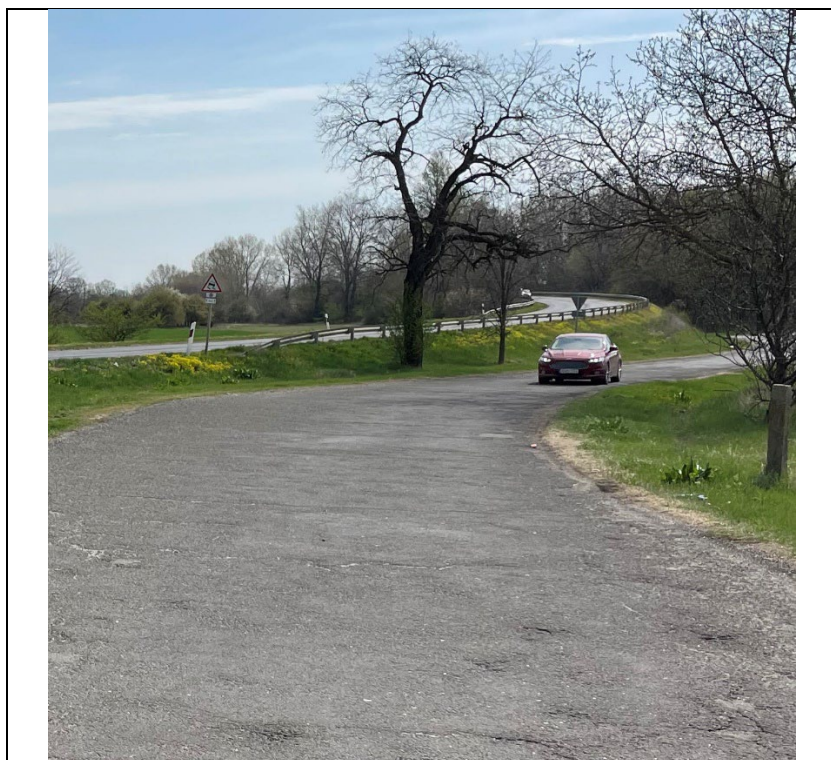


MONORIERDŐ



Monorierdő Község Településrendezési eszközeinek módosítása



NAPELEM PARK - BÖLCSŐDE PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

2022. ÁPRILIS

**Monorierdő Község Településrendezés eszközeinek módosítása
NAPELEM PARK – BÖLCSŐDE LÉTESÍTÉSE**

TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervezés:

dr. Gajdos István
okl. építész mérnök
településtervező vezető
tervező

TT1 01-0072



**Csarkóné Kelemen
Ágnes**
okl. építész mérnök
településtervező vezető
tervező

TT1 01-0760



Tájrendezés:

Vincze Attila
táj- és kertépítész vezető
tervező

TK 01-5089



Meszesán Péter
táj- és kertépítész mérnök



Közlekedéstervezés:

Hantos Gyula
okl. építőmérnök
vezető tervező

Tk0 01-14265



2022. április

Monorierdő Község Településrendezés eszközeinek módosítása NAPELEM PARK – BÖLCSŐDE LÉTESÍTÉSE

TARTALOM

1. Helyzetfeltáró munkarész	4
1.1 Előzmények, a tervezés indokoltsága	4
1.2. Településrendezési tervekkel való összhang	5
1.3.Hatályos településfejlesztési döntések	6
1.4. Hatályban lévő településrendezési eszközök	8
Településszerkezeti terv	9
Belterület szabályozás	10
Külterület szabályozás	11
2. Tervezett változások	12
2.1. Napelem kiserőmű	12
2.2. Családi bölcsőde, Béke utca	18



1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

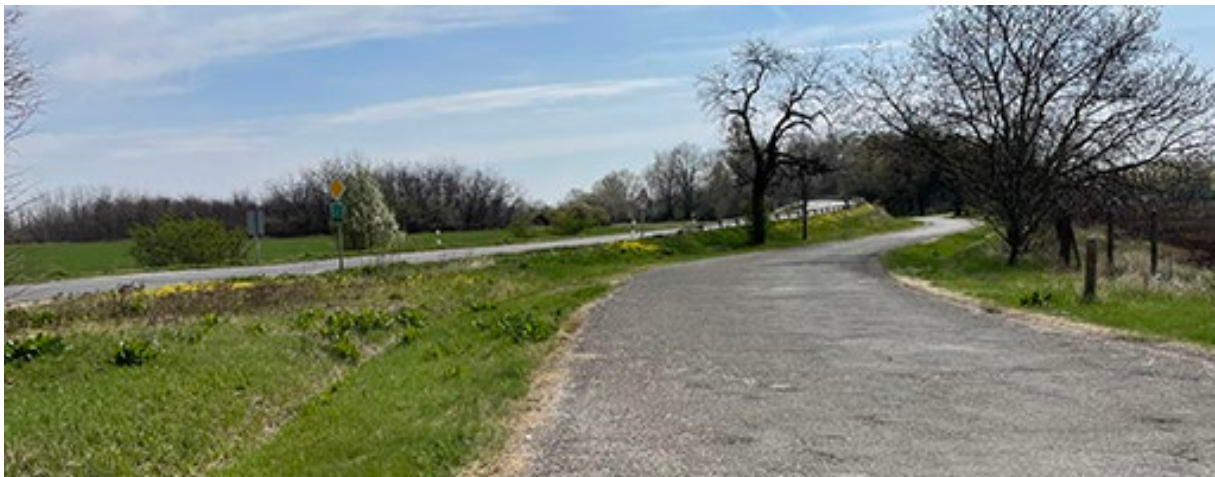
1.1. Előzmények, a tervezés indokoltsága

Monorierdő 2018-ban készítette el önálló, hatályos településrendezési terveit, amelyeket kisebb módosítással ma is használ.

A jelen terművelet célja két magánjellegű fejlesztés megvalósításának támogatása az önkormányzat segítségével. Mindkettő eltérő szinten ugyan, de közösségi érdekeket szolgál. A bölcsőde a helyi közösség gyermekeket nevelő tagjai számára nyújt - nyújthat komoly segítséget, míg a napelem kiserőmű a környezeti szempontból támogatott, megújuló energiatermelés részét képezi, így megvalósulása társadalmi érdek.

A fejlesztők kérelemmel fordultak az önkormányzathoz, hogy támogassák a megvalósítást.

Mindkét esetben szükség van a területfelhasználás módosítására



1.2. Településrendezési tervekkel való összhang

Az előzményben leírásra került, hogy a területek, ahol az új fejlesztéseket megvalósítani kívánják, jelenleg mezőgazdasági terület (kiserőmű), a bölcsőde telke kertvárosi lakóterület, így a jelenleg hatályos településrendezési tervek szerint e helyeken a tervezett létesítményeket nem lehet elhelyezni.

Megállapítható, hogy nincs meg a szükséges összhang a hatályos településrendezési terv és a tervezett fejlesztés között.

A Képviselő-testület ugyanakkor támogatja a célul kitűzött fejlesztéseket és ezért erről határozatokat hozott és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a megjelölt területeket.



Bölcsőde tervezett területe

1.3. Hatályos településfejlesztési döntések



Monorierdői Polgármesteri Hivatal
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.
Telefon: 06-29-419-103
E-mail: titkarsag@monorierdo.hu



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. február 24-én megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen szavazattal – egyhangúlag - az alábbi határozatot hozta:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2022.(II.24.) Kt. határozata**

Tárgy: a Monorierdő 0245/12 ingatlanon megvalósítandó napelem park kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása

- 1) Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát – Monorierdő Község településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezi a Monorierdő 0245/12 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.
- 2) A Képviselő-testület mivel a területen megvalósítandó napelem park érdekében indokolt, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és a településrendezési eszközök egyeztetését tárgyalásos eljárás szerint hajtja végre.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző


Szente Béla
polgármester




Keresztény Anikó
jegyző



Monorierdői Polgármesteri Hivatal
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.
Telefon: 06-29-419-103
E-mail: titkarsag@monorierdo.hu



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. február 24-én megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen szavazattal – egyhangúlag - az alábbi határozatot hozta:

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2022.(II.24.) Kt. határozata

Tárgy: a Monorierdő 2288/1 és 2288/2 hrsz-ú belterületi ingatlanok megosztásából létrejövő 2288/3, 2288/4 és 2288/5 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása


- 1) Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát - Monorierdő Község településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezi a Monorierdő 2288/1 és 2288/2 hrsz-ú belterületi ingatlanok megosztásából létrejövő 2288/3, 2288/4 és hrsz-ú ingatlanok hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.
- 2) A Képviselő-testület az érintett területet, mivel a kialakuló 2288/4 hrsz-ú ingatlanon megvalósítandó Meseerdő családi bölcsőde érdekében indokolt, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és a településrendezési eszközök egyeztetését tárgyalásos eljárás szerint hajtja végre.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző


Sente Béla
polgármester




Keresztény Anikó
jegyző

1.4. Hatályban lévő településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv:

- **Monorierdő Településszerkezeti tervéről szóló leírás és a 140/2018.(X. 25.) sz. Kt határozat 1. sz melléklete**

Módosítva:

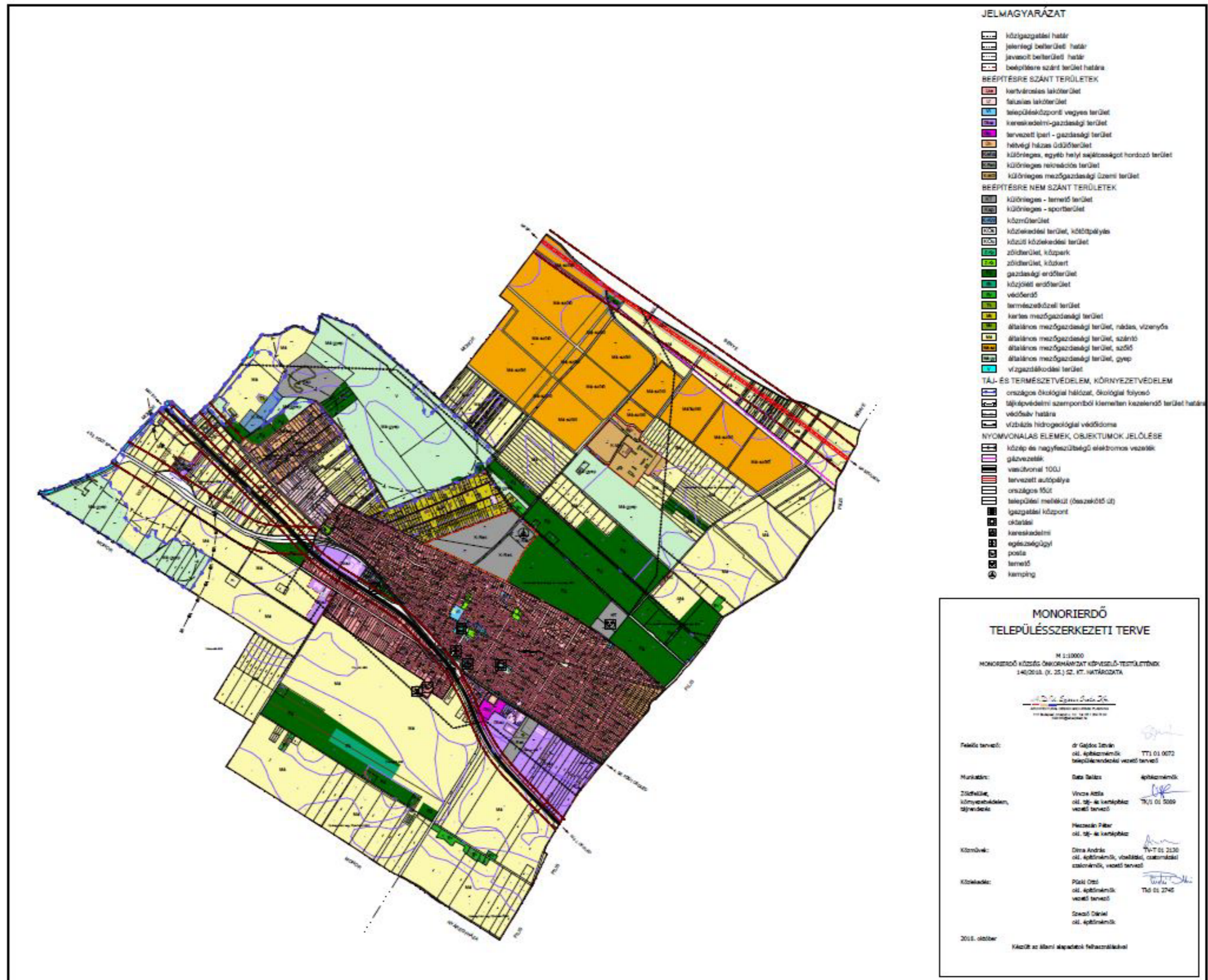
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 32/2021. (IX. 02.) határozatának 1. melléklete

Helyi Építési Szabályzat

- **Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület 10/2018.(X. 26.) önkormányzati rendelete a település Helyi Építési Szabályzatáról.**

Módosítva:

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2021. (IX: 03.) önkormányzati rendelete



JELMAGYARÁZAT

- közigazgatási határ
- jelenlegi belterületi határ
- javasolt belterületi határ
- településre szánt terület határa
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- kertvárosias lakóterület
- falusias lakóterület
- településközponti vegyes terület
- kereskedelmi-gazdasági terület
- tervezett ipari - gazdasági terület
- hétfélgé házas övezeti terület
- különleges, egyéb helyi sajátosságokat hordozó terület
- különleges rekreációs terület
- különleges mezőgazdasági üzemi terület
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- különleges - termelő terület
- különleges - sportterület
- közterület
- közlekedési terület, köztérpályák
- közúti közlekedési terület
- zöldterület, közpark
- zöldterület, közkert
- gazdasági erdőterület
- közjóléti erdőterület
- védőerdő
- természetközeli terület
- kertés mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági terület, nádas, víznyés
- általános mezőgazdasági terület, szántó
- általános mezőgazdasági terület, szőlő
- általános mezőgazdasági terület, gyep
- vízgazdálkodási terület
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, KÖRNYEZETVÉDELMI**
- országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- védősáv határa
- vízjárás hidrológiai védősávja
- NYOMVONALAS ELEMEL, OBJEKTUMOK JELELÉSE**
- közép és nagyfeszültségű elektromos vezeték
- gázvezeték
- vasútvonal 100J
- tervezett autópálya
- országos főút
- települési mellékút (bázelektrós út)
- igazgatási központ
- oktatási
- kereskedelmi
- egészségügyi
- posta
- termelő
- kemping

**MONORIERDŐ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

M 1:10000
MONORIERDŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
140/2016. (X. 25.) ÖZ. KT. HATÁROZATA

Dr. Gábor Imre
Munkácsy Mihály utca 10. sz. 101. sz. szoba
1048 Budapest

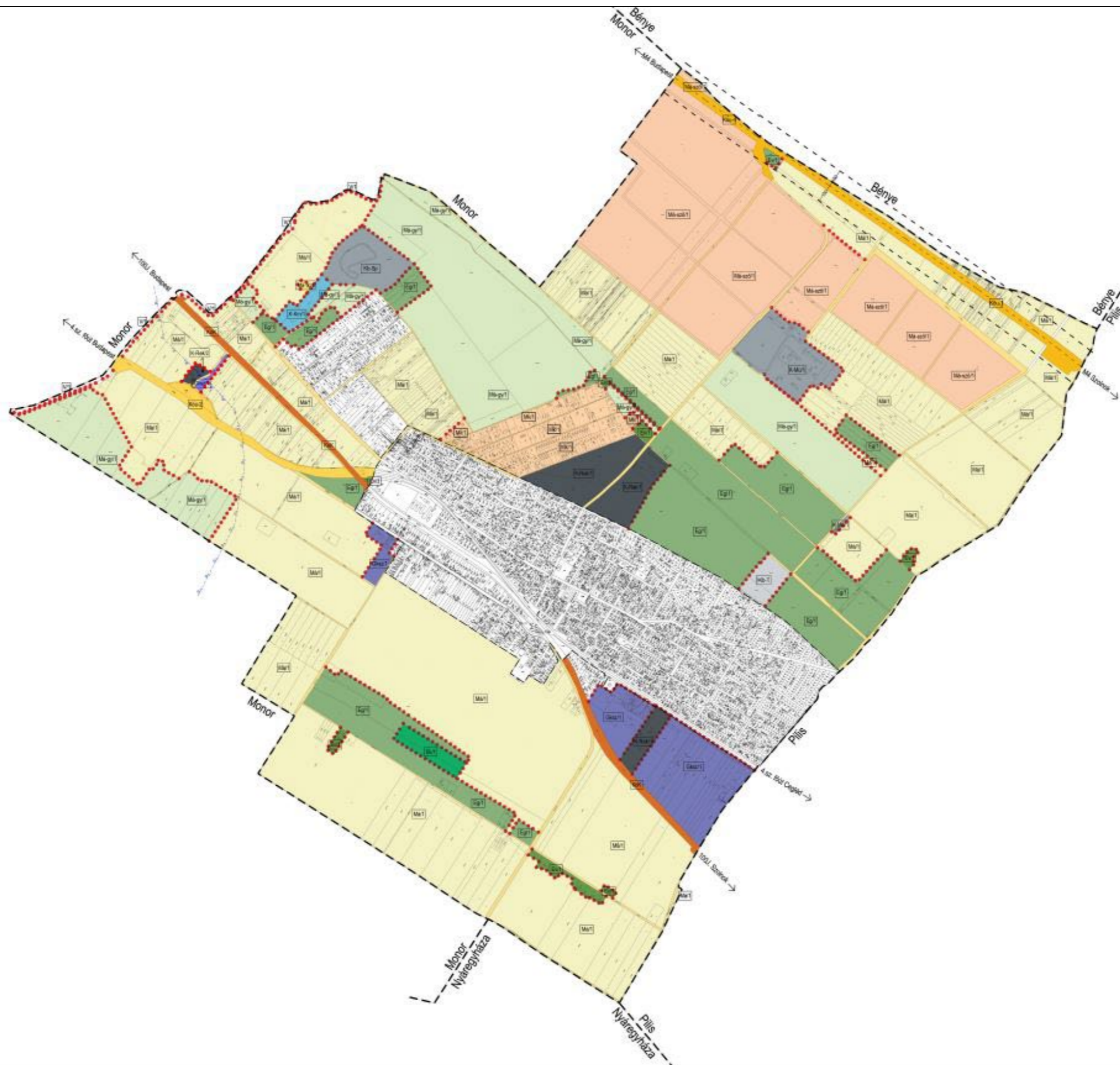
Feladat neve:	Dr. Gábor Imre öt. építészeti településrendelési vezető tervvel	TTI 01 0072
Munkatárs:	Gata Balázs	épt. mérnök
Zöldfelület, környezetvédelem, tájrendelés:	Vincze Attila öt. építészeti vezető tervvel	TK/01 5009
Közművek:	Hecsegyi Péter öt. építészeti vezető tervvel	TK/01 5130
Közelírók:	Dima András öt. építészeti, vizuális, számítógépes vezető tervvel	TK/01 5140
Közelírók:	Pisli Ottó öt. építészeti vezető tervvel	TK/01 5140
	Szenci Dénes öt. építészeti	

2016. október
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Hatályos településrendelési terv



Hatályos belterület szabályozási terv



Jelmagyarázat

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

- Ok-1: lakóterületi, szolgáltató jellegű terület
- K-1a: közlekedési terület
- K-1b: közlekedési terület, szomszédos terület
- K-2: közlekedési terület
- K-3: közlekedési terület
- K-4: közlekedési terület
- K-5: közlekedési terület

ÖVEZET JELE

- Eg-1: vidéki erdőterület
- Eg-2: közparki erdőterület
- Eg-3: parkosított terület
- M-1: állatorvosi terület - szőlő
- M-2: állatorvosi terület - gazdasági
- M-3: állatorvosi terület - szőlő
- M-4: állatorvosi terület - termelői
- M-5: állatorvosi terület
- M-6: állatorvosi terület
- M-7: állatorvosi terület
- M-8: állatorvosi terület
- M-9: állatorvosi terület
- M-10: állatorvosi terület
- M-11: állatorvosi terület
- M-12: állatorvosi terület
- M-13: állatorvosi terület
- M-14: állatorvosi terület
- M-15: állatorvosi terület
- M-16: állatorvosi terület
- M-17: állatorvosi terület
- M-18: állatorvosi terület
- M-19: állatorvosi terület
- M-20: állatorvosi terület
- M-21: állatorvosi terület
- M-22: állatorvosi terület
- M-23: állatorvosi terület
- M-24: állatorvosi terület
- M-25: állatorvosi terület
- M-26: állatorvosi terület
- M-27: állatorvosi terület
- M-28: állatorvosi terület
- M-29: állatorvosi terület
- M-30: állatorvosi terület
- M-31: állatorvosi terület
- M-32: állatorvosi terület
- M-33: állatorvosi terület
- M-34: állatorvosi terület
- M-35: állatorvosi terület
- M-36: állatorvosi terület
- M-37: állatorvosi terület
- M-38: állatorvosi terület
- M-39: állatorvosi terület
- M-40: állatorvosi terület
- M-41: állatorvosi terület
- M-42: állatorvosi terület
- M-43: állatorvosi terület
- M-44: állatorvosi terület
- M-45: állatorvosi terület
- M-46: állatorvosi terület
- M-47: állatorvosi terület
- M-48: állatorvosi terület
- M-49: állatorvosi terület
- M-50: állatorvosi terület
- M-51: állatorvosi terület
- M-52: állatorvosi terület
- M-53: állatorvosi terület
- M-54: állatorvosi terület
- M-55: állatorvosi terület
- M-56: állatorvosi terület
- M-57: állatorvosi terület
- M-58: állatorvosi terület
- M-59: állatorvosi terület
- M-60: állatorvosi terület
- M-61: állatorvosi terület
- M-62: állatorvosi terület
- M-63: állatorvosi terület
- M-64: állatorvosi terület
- M-65: állatorvosi terület
- M-66: állatorvosi terület
- M-67: állatorvosi terület
- M-68: állatorvosi terület
- M-69: állatorvosi terület
- M-70: állatorvosi terület
- M-71: állatorvosi terület
- M-72: állatorvosi terület
- M-73: állatorvosi terület
- M-74: állatorvosi terület
- M-75: állatorvosi terület
- M-76: állatorvosi terület
- M-77: állatorvosi terület
- M-78: állatorvosi terület
- M-79: állatorvosi terület
- M-80: állatorvosi terület
- M-81: állatorvosi terület
- M-82: állatorvosi terület
- M-83: állatorvosi terület
- M-84: állatorvosi terület
- M-85: állatorvosi terület
- M-86: állatorvosi terület
- M-87: állatorvosi terület
- M-88: állatorvosi terület
- M-89: állatorvosi terület
- M-90: állatorvosi terület
- M-91: állatorvosi terület
- M-92: állatorvosi terület
- M-93: állatorvosi terület
- M-94: állatorvosi terület
- M-95: állatorvosi terület
- M-96: állatorvosi terület
- M-97: állatorvosi terület
- M-98: állatorvosi terület
- M-99: állatorvosi terület
- M-100: állatorvosi terület

Országos Ökológiai Hálózat - ökológiai hálózati terület

Monor városi helikopterút "D" védőterület

Tűzvédelmi szempontból károsító hatással bíró terület

Védővonal

**MONORIERDŐ
KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE**

M = 1 : 10 000
MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2018. (X. 26.) SZ. ÖK. RENDELETÉNEK 2. SZ. MELLÉKLETE

ADU Építész Iroda Kft.
ADU Építész Iroda Kft.
1111 Budapest, Széchenyi u. 14. Tel: 06 1 358 12 33
info@aduepitesz.hu C-1-1328

Felkészítve:	Dr. Gajdos István okl. építészmérnök településrendezői vezető tervező	TTL 01 0072	
Munkatárs:	Bata Balázs építészmérnök		
Zöldhálózat, környezetvédelem, tájképzés:	Vincze Attila okl. táj- és kertépítész vezető tervező	TK/1 01 5089	
	Meszes Péter okl. táj- és kertépítész		
Közreműködő:	Dina András okl. építészmérnök, vízépítési, csatornázási szakmérnök, vezető tervező	TV-T 01 2130	
Költséghelyesbítő:	Pósa Ottó okl. építészmérnök vezető tervező	TK/01 2745	
	Szecső Dénes okl. építészmérnök		

2018. október
Készült az általa alapadatok felhasználásával

2. TERVEZETT VÁLTOZÁSOK

2.1. Napelem kiserőmű

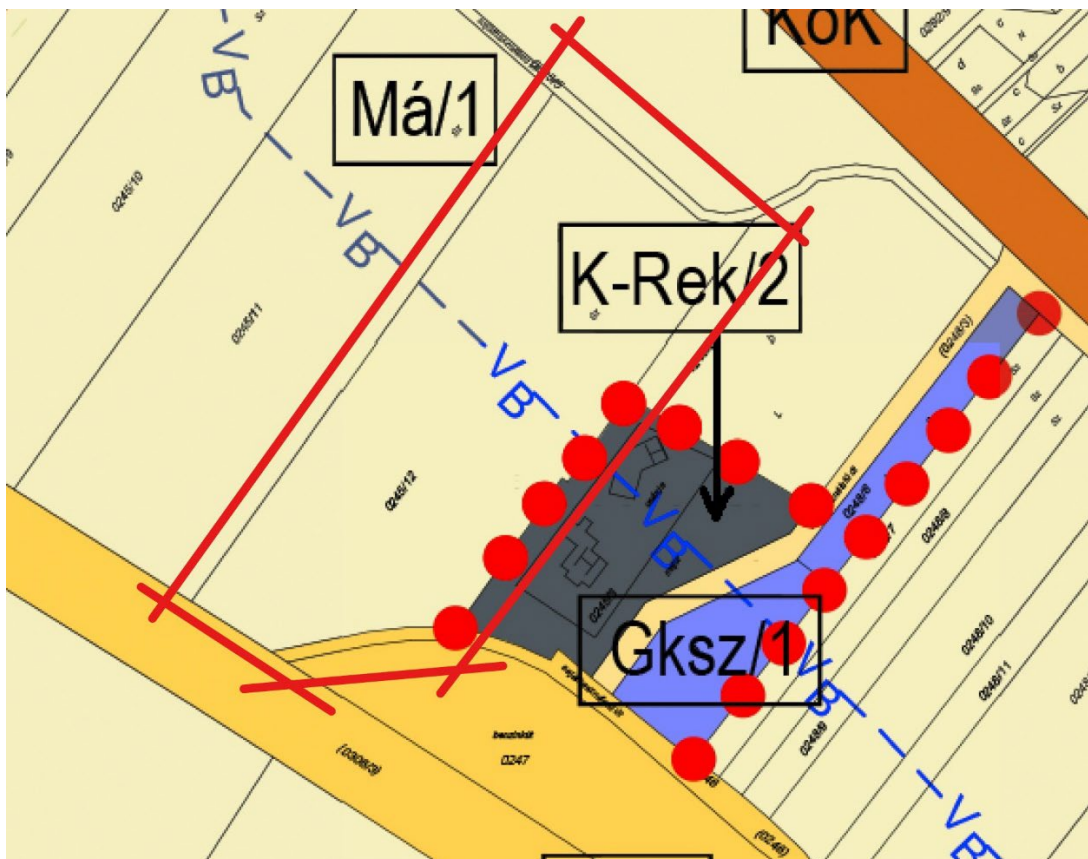
Európában és Magyarországon a naperőművek telepítése egyre növekvő tendenciát mutat. Az ország adottságai megfelelőek a naperőművek megépítéséhez és működtetéséhez, valamint komoly támogatási környezet jött létre az elmúlt években. Egyre fontosabb környezeti szempontból a megújuló energiaforrásokra való átállás.

Hazánkban a fotovoltaikus elven működő napelemek terjedtek el leginkább. A tervezett erőmű környezetében is látható, hogy nagyobb, több hektáros területen létesült már fotovoltaikus kiserőmű.

A fejlesztés azok közé a beruházások közé tartozik, amelyek „tisztá” energiát termelnek és megvalósításuk után további káros környezeti hatásokat nem jelentenek. Természetesen meggondolandó, hogy a termőföldek védelme érdekében lehetőleg csak olyan területeken létesüljenek, ahol a szántóföldi művelés gazdaságosan nem folytatható, vagy nem tesz tönkre természeti – ökológiai értékeket.

A tervezett erőmű helyszíne: 0245/12 hrsz

A tervezési terület Monorierdő külterületén fekszik a Katalin – csárda szomszédságában, a MOL töltőállomás közelében.



A tulajdoni lap szerint a telek 26 530 m², 7. minőségi osztályba tartozó szántó. 13.80 ak. értékű terület, művelésre kevésbé alkalmas.

MONORIERDŐ	Szektor : 61		
Külterület 0245/12 helyrajzi szám			
I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill.
			osztály adatok
			tel. kat.jöv
			ha m ² k.Fill
szántó	7	2.6530	13.80

A terület a településszerkezet és a külterületi szabályozás szerint Má/1 jelű övezet, általános mezőgazdasági terület, szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.

Monorierdő HÉSZ 39.§ szerint „kizárólag szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál”.

Jelenleg ezért a terület a kiserőmű telepítésére nem alkalmas.

A telepítendő erőmű jellemzői

A napelempark Tervező – Beruházó cége a Salix Energy Ariel Kft (6726 Szeged, Borostyán u 11.).

A napelempark névleges teljesítménye tervezetten 996 kVA.

A beruházó augusztus 30-án kérelmezte a terület más célú hasznosítását a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. (Monor)-nál napelemes kiserőmű létesítése céljából, a földhivatal ezt helyszíni szemlét követően 2021. szeptember 29-én engedélyezte a beruházó számára.

Az elkészült talajvédelmi terv elemzése szerint a talajtípus karbonátos humuszos homok.

A napelempark tartószerkezete és rajta a napelemek, nem minősülnek beépítésnek.

A területen az alábbiak valósulnak meg:

1db 1250 kVA betonházas transzformátorház: Szélesség: 2500 mm
Hosszúság: 3580 mm Magasság (föld alatt és feletti rész külön): 750 + 1795 mm

1db K3-as kapcsolóállomás: Szélesség: 1800 mm Hosszúság: 1800 mm
Magasság (föld alatt és feletti rész külön): 650 + 1850 mm

A megvalósításhoz a Monorierdő 0245/12 helyrajzi számú földterületet különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló

területté kell módosítani. A módosítás oka, hogy a létesítendő napelempark névleges teljesítménye 1 MW, amely meghaladja az 53/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 32.§ - ban foglalt 0,5 MW értéket ezért alkalmazni kell a helyi építési szabályzatot, annak meg kell felelni.

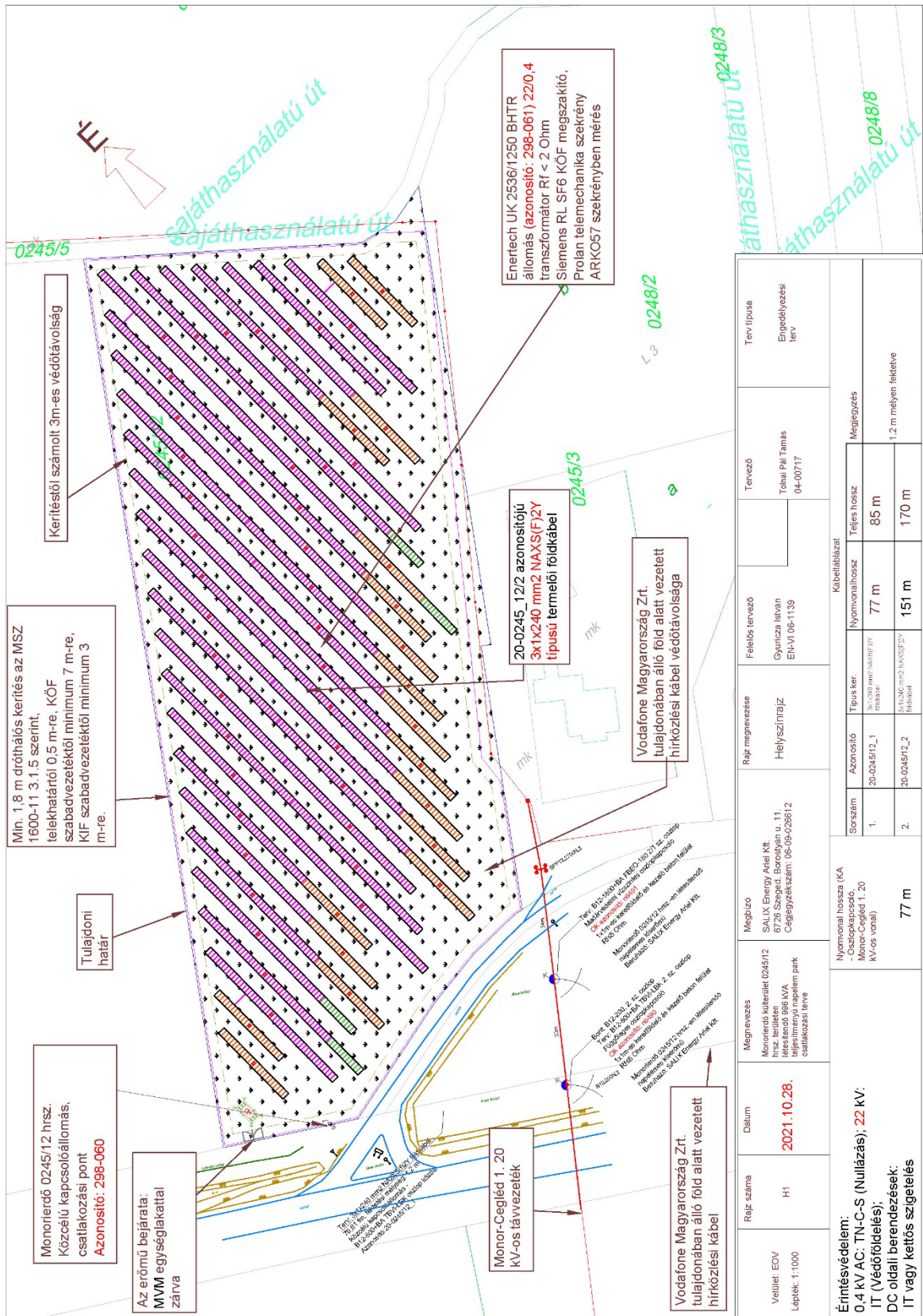
A napelempark működésének célja, hogy a megtermelt energiát betáplálja az MVM Démász közép feszültségű hálózatába, ahonnan az áramszolgáltató tovább tudja osztani a fogyasztók számára.

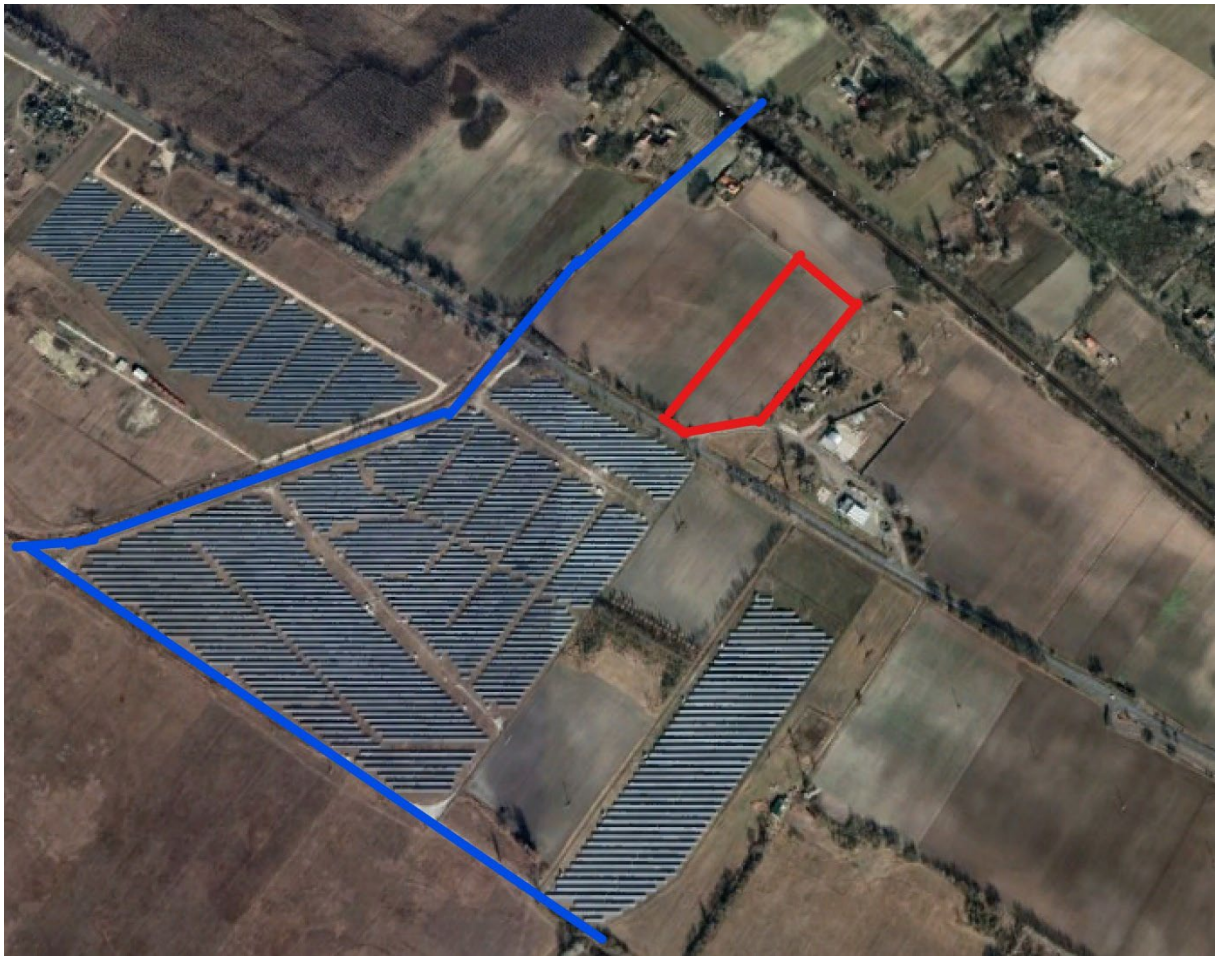


Napelempark területe, mai állapot



Megvalósult napelemparkok a 4 főút túloldalán





A tervezési terület a Google képen.

(Piros a tervezési terület határa, kék a település közig. határa)

Javaslat a szabályozásra

A tervezési terület művelt tábla része, bár aranykorona értéke nagyon csekély, de a művelése megtörténik.

A 4 sz. főút másik oldalán már elindult a kiserőművek létesítése mintegy 20 hektáron, a jogszabályok kreatív alkalmazásával.

A megújuló energiára egyre nagyobb mértékben szüksége van a társadalomnak, tehát semmiképpen nem lenne célszerű a napelemparkok létesítését gátolni, de fontos szempont, hogy csak valóban azokon a területeken épüljenek, amelyek mezőgazdasági hasznosítása kétséges, kevésbé gazdaságos.

A tervezési terület ennek a kritériumnak megfelel, tehát szükség van a területhasználat módosítására, hogy megvalósulhasson a közel 1 MW teljesítményű erőmű.

A javasolható a *különleges beépítésre nem szánt területbe* sorolni a tervezett erőművi területet.

Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt övezet – Jele: **Kb-En**

Beépítés legnagyobb mértéke: 2-3 %, de a napelemek ebbe nem számolandók bele

Építménymagasság: legfeljebb 4-6 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m²



A tervezett bölcsőde telke jelenleg

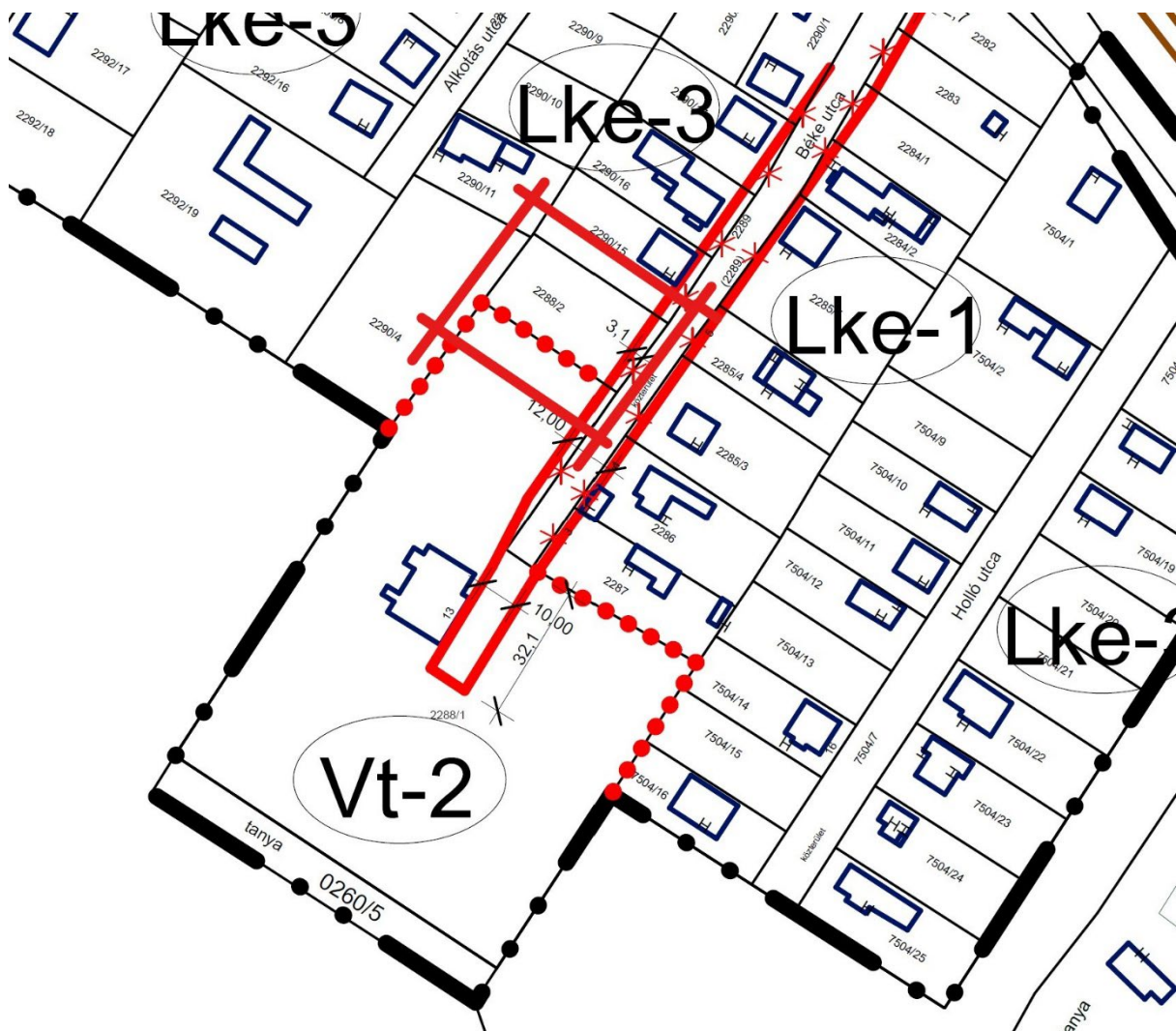
2.2. Családi bölcsőde, Béke utca

Az Önkormányzathoz kérelem érkezett, hogy a Béke utca üres telkére a fejlesztő családi bölcsődét kíván építeni.

A telek helyrajzi száma: 2288/2 és a 2288/1 kis része



A telekbővítés területe



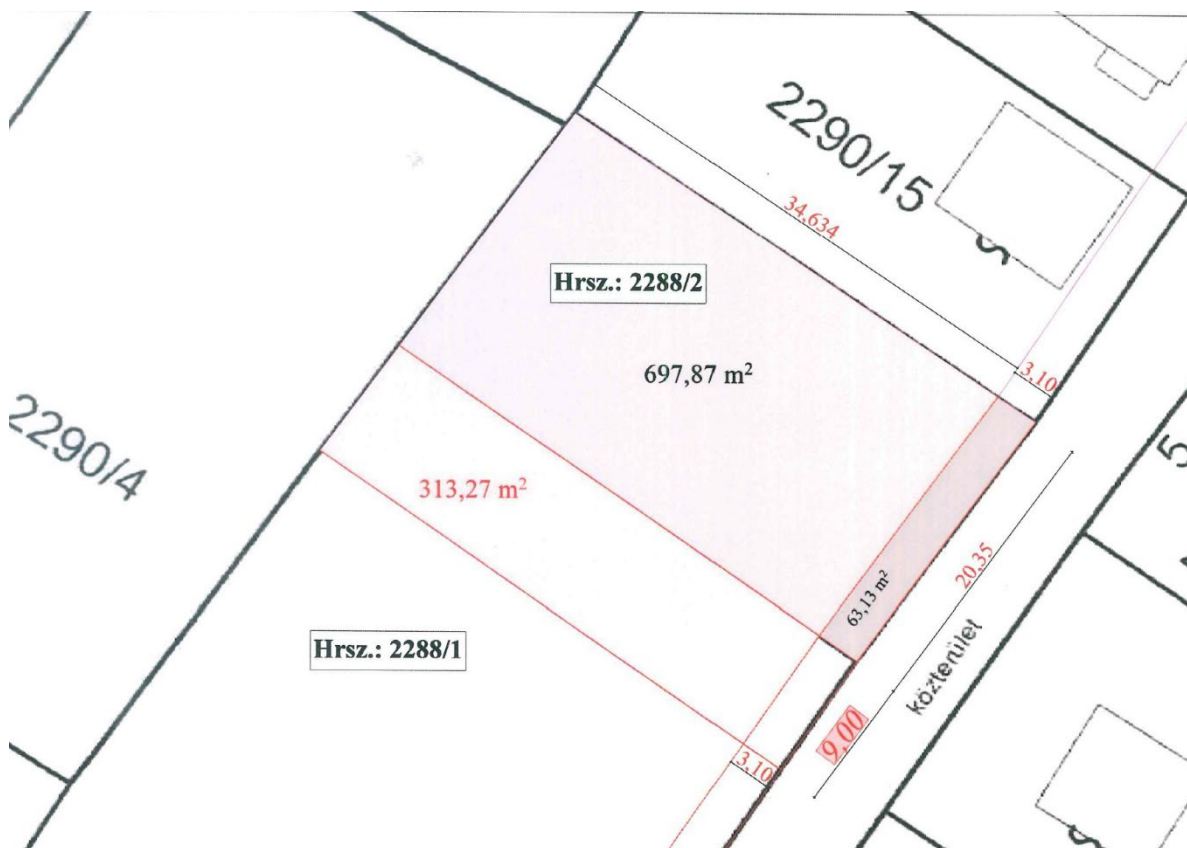
A hatályos szabályozási terv részlete a tervezési területtel

A terület Monorierdő azon részén helyezkedik el, ahol a korábbi Polgármesteri Hivatal volt illetve még most is működik a Posta hivatala.

Az itt létrejött lakóterület nem képezte részét az üdülőterületnek kiosztott törzsterületnek, mert az egykori 4 sz. főút mellett jött létre a közúti felüljáró megépítése után.

A 2288/2 hrsz telek területe kicsi a tervezett bölcsőde elhelyezésére, szükség van még mintegy 315 m² bővítésre, amit a mellette lévő önkormányzati tulajdonú telekből lehet kialakítani.

A telekalakítás során figyelembe kell venni a most is létező útsabályozást, amivel létrejöhet a 12 m széles közterület. Erre szükség is van, mert a bölcsőde megnyitása után minden bizonnyal növekedni fog a gépkocsi forgalom is az utcában.



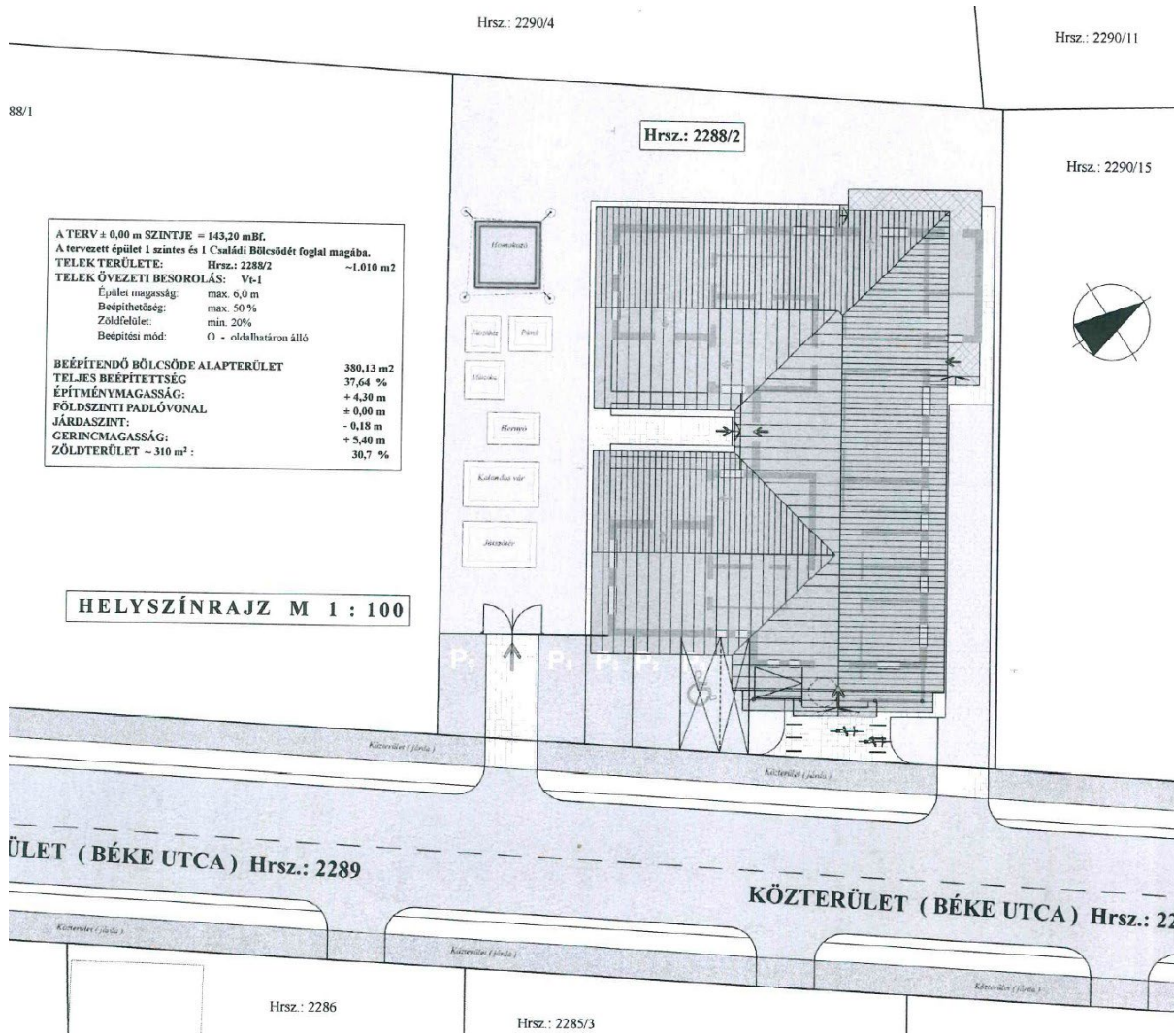
A tervezett telekalakítás vázlata

Az Önkormányzat támogatja a bölcsőde építési szándékot és hajlandó a szükséges telek alakításhoz, illetve az ehhez szükséges rendezési terv módosításához is hozzájárulni.

A meglévő telek kertvárosi lakóterületbe sorolt, míg a telekhez szükséges bővítés településközponti vegyes területbe. Az eltérő építési övezetek miatt célszerű a telekalakítás előtt azonos építési övezetbe sorolni a két területrészt.



A Béke utca jelenlegi állapota a tervezett bölcsőde előtt



Tervezett beépítés