MÓNOSBÉL KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MÓDOSÍTÁSA

a 2026/1. jelű módosítással érintett területekre vonatkozó, a fejlesztési szándékot megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGRENDELŐ
Mónosbél Község Önkormányzata
3345 Mónosbél, Kossuth Lajos út 3.

TERVEZŐ
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

Miskolc, 2026. október

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények ... 3
1.1. Megbízási előzmények ... 3
1.2. A területre vonatkozó hatályos településrendezési joganyagok, településrendezési szerződések ... 3
1.3. Jogszabályi háttér, a módosítás eljárásrendje ... 4
1.4. A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei ... 4
2. A telepítési tanulmányterv célja ... 6
3. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása ... 7
3.1. A település ... 7
3.2. A tervezési területek lehatárolása, ingatlan-nyilvántartási adatai ... 7
3.3. Az egyes részterületek és hatásterületük bemutatása ... 9
4. A hatályos településrendezési eszközök ismertetése ... 16
4.1. Településszerkezeti terv ... 16
4.2. Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv ... 16
5. A tervezett beruházások, beépítési tervek ... 19
5.1. Kereskedelmi-szolgáltató épület – 03/2 hrsz. (1. részterület) ... 19
5.2. Tájtanoda – 108, 109 és 110 hrsz. (3. részterület) ... 20
5.3. A 181/6 hrsz. hasznosítása (2. részterület) ... 23
6. A beépítési tervekhez kapcsolódó infrastruktúra-igények ... 24
6.1. Közlekedés, parkolás ... 24
6.2. Közművek ... 24
6.3. Humán infrastruktúra ... 24
7. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei ... 26
7.1. Természet- és tájvédelem ... 26
7.2. Zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság ... 26
7.3. Föld-, talaj- és vízvédelem ... 26
7.4. Örökségvédelem ... 26
7.5. A környezeti vizsgálat szükségessége ... 27
7.6. Biológiai aktivitásérték, zöldterület-mérleg ... 27
8. A településterv módosításának tartalma, szabályozási koncepció ... 29
8.1. Új beépítésre szánt terület kijelölése ... 29
8.2. A településszerkezeti terv módosítása ... 29
8.3. A szabályozási terv és a HÉSZ módosítása ... 29
8.4. A Méptv. 7–8. §-a szerinti feltételek ... 31
8.5. Összhang a magasabb rendű területrendezési tervekkel ... 32
9. A megvalósítás feltételei, költségviselés, ütemezés ... 47
10. Összefoglalás ... 48
Melléklet: tervlapok ... 49

1. Előzmények

1.1. Megbízási előzmények

Mónosbél Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) több belterületi, illetve a belterülettel határos ingatlanát értékesítette, és az értékesítés során vállalta, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításával az ingatlanokat a Tulajdonosok által tervezett célra fejleszthetővé teszi. A vállalás teljesítése érdekében az Önkormányzat kezdeményezi a településrendezési eszközök **2026/1. jelű módosítását**, amelyet saját költségén, saját hatáskörben készíttet el.

A módosítás nyolc, egymástól térben elkülönülő területet érint (a tervlapokon M1–M8). Az 1–3. részterület a fejlesztési célokat szolgálja, a 4–7. részterület a megszűnő zöldterület pótlását és a település biológiai aktivitásértékének megtartását, a 8. részterület a településszerkezeti terv egy tervezett közlekedési elemének korrekcióját:

- **1. részterület (M1) – Rákóczi út, 03/1 és 03/2 hrsz.:** a hatályos szabályozási terven szereplő útlejegyzés (tervezett útszabályozási vonal) törlése mindkét telekről, a telekhatárok változatlanul hagyásával; a 03/2 hrsz. új Vt-1 építési övezetbe sorolása, az építési hely kijelölése. Az ingatlanon a Tulajdonos kétszintes kereskedelmi-szolgáltató épületet (kávézó, vegyesbolt, üzletek) kíván létesíteni.
- **2. részterület (M2) – 181/6 hrsz.:** a jelenleg vízbeszerzési és vízműterület (V/m) övezetbe sorolt ingatlan településközpont vegyes (Vt) területbe sorolása és a telket terhelő útlejegyzés törlése. A vízmű célú hasznosítás régen megszűnt, a telken álló épületben jelenleg cukrászda működik.
- **3. részterület (M3) – Arany János utca, 108, 109 és 110 hrsz.:** a 109 hrsz.-on húzódó vizesárok megszüntetése, a jelenleg zöldterület (közkert, Z/k) övezetbe sorolt három ingatlan falusias lakóterület új, Lf-1 építési övezetébe sorolása. A területen a Tulajdonos **Tájtanodát** (gyakorlati, oktató és bemutató központot) kíván létesíteni.
- **4. részterület (M4) – Arany János utca északi oldala, 77–90 hrsz.:** a 77, 78, 81, 82, 85, 86, 89 és 90 hrsz.-ú önkormányzati telkek falusias lakóterületből zöldterület (közkert, Z/k) övezetbe sorolása; a tömb feltárására tervezett, meg nem valósult bekötő utak (84, 85 hrsz.) és a 090 – 036/12 – 44/5 hrsz.-ú tervezett út törlése.
- **5. részterület (M5) – 041/2 hrsz.:** a belterület déli végénél fekvő, külterületi önkormányzati telek zöldterületbe (Z/k) sorolása; a 041/2 – 041/10 hrsz.-ú tervezett útszakasz törlése, külterületi útterületének általános mezőgazdasági területbe sorolása.
- **6. részterület (M6) – 299 hrsz. északi része:** 1 342 m² falusias lakóterület zöldterületbe (Z/k) sorolása; a telek déli, 16,75 m széles sávja falusias lakóterületben marad.
- **7. részterület (M7) – „almáskert”, a 3/1 és a 300 hrsz. lakóterületi része:** 7 161 m² falusias lakóterület zöldterületbe (Z/k) sorolása.
- **8. részterület (M8) – 039, 040 és 042/1 hrsz.:** a településszerkezeti terven tervezett csapadékvíz-elvezető övárok (közlekedési terület) 039, 040 és 042/1 hrsz.-t érintő, 3 996 m²-es szakaszának törlése, a terület erdőterületbe (E) sorolása. A szakasz törlését az Önkormányzat kérte; az övárok a 2006-os jóváhagyás óta nem épült meg, a terepen ma sincs árok (3.3. pont).

A zöldterület-pótlás a szükséges legkisebb mértékre korlátozódik, mert a településen kevés a pótlásra alkalmas tartalékterület; a 281–298 hrsz.-ú telkek és a 299 hrsz. déli sávja falusias lakóterületben maradnak.

1.2. A területre vonatkozó hatályos településrendezési joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területekre Mónosbél Község alábbi településrendezési eszközei vannak hatályban:

– a Településszerkezeti Tervről szóló **27/2006. (VII. 26.) önkormányzati határozat** (Bélapátfalva, Mónosbél és Bükkszentmárton közös településszerkezeti terve), a 2023/1. jelű módosítással (TRT_01/M1 fedvény tervlap) egységes szerkezetben;
– a Helyi Építési Szabályzatról szóló **12/2006. (VII. 27.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási tervek, a 2023/1. jelű módosítással (TRT_02/M1 fedvény tervlap) egységes szerkezetben.

A 2023/1. jelű módosítás a 301/1 és 305 hrsz.-ú ingatlanok közötti övezethatár pontosítására irányult; a jelen módosítás területét nem érintette. A jelen módosítás fedvény tervlapjai ennek megfelelően a TRT_01/M2, illetve TRT_02/M2 rajzszámot kapják. A tanulmányterv mellékletét képező 1–6. tervlap a hatályos és a módosított szabályozási és szerkezeti tervet részterületenként, kivágatokon mutatja be.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának tervezési és eljárási költségeit maga viseli. A fejlesztések kapcsán felmerülő út- és közműépítést azonban nem vállalja saját költségén: ezek költségeit a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (4) bekezdés c) pontja szerint a beruházók viselik. Erről az Önkormányzat az 1. és a 3. részterület beruházójával részterületenként külön településrendezési szerződést köt; a két szerződés tervezete a tanulmányterv mellékletét képezi (9. fejezet).

1.3. Jogszabályi háttér, a módosítás eljárásrendje

A telepítési tanulmányterv tartalmát és a módosítás eljárását a Méptv., valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. r.) határozza meg. A Korm. r. 19. § (2) bekezdése szerint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni; a tanulmányterv tartalmát a Korm. r. 7. melléklete figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg [19. § (4) bekezdés].

Mónosbél hatályos településrendezési eszközei a korábbi jogszabályi környezetben készültek. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. § (1) bekezdése alapján a 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési eszközök **2027. június 30-ig** módosíthatók, a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) **2012. augusztus 6-án hatályos** II. és III. fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni. A jelen módosítás övezeti javaslatai ennek megfelelően az OTÉK területfelhasználási rendszerét és a HÉSZ építménymagasság-alapú paramétereit követik.

Az eljárás típusa. A módosítás az 1–3. részterületen új beépítésre szánt terület kijelölésével jár (lásd a 8.1. pontot), ezeken közlekedési, vízgazdálkodási, illetve zöldterület szűnik meg, és a területet az Önkormányzat nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté. Ezért a Korm. r. 68. § (1) bekezdés b) pontja szerinti **egyszerűsített eljárás nem alkalmazható**, a módosítást a Korm. r. szerinti **általános eljárásban** kell lefolytatni (adatszolgáltatás, a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése, partnerségi egyeztetés, véleményezési és záró szakasz). Az eljárás hosszára tekintettel a módosítást úgy kell ütemezni, hogy az elfogadás a 2027. június 30-i határidő előtt megtörténjen.

1.4. A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei

A tanulmányterv a Korm. r. 7. melléklete szerinti tartalmi elemek szerint épül fel: a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (3. fejezet), a hatályos településrendezési eszközök (4. fejezet), a fejlesztési célt szemléltető beépítési tervek (5. fejezet), az infrastruktúra-igények (6. fejezet), a környezeti hatások és követelmények (7. fejezet), valamint a településterv módosításának tartalma és szabályozási koncepciója (8. fejezet).

A tanulmányterv tartalmát a települési főépítész a Korm. r. 19. § (4) bekezdése és 7. melléklete alapján, 2026. április 6-i feljegyzésében határozta meg. A feljegyzés szerint a tanulmányterv tartalmi elemei: a tervi előzmények; a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása; a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-

fejlesztések; a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei; a településterv módosításának tartalma, szabályozási koncepciója; a fejlesztési célt szemléltető beépítési terv; annak ismertetése, hogy szükségessé válik-e a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás, és ha igen, mire terjed ki; valamint a településrendezési szerződés tervezete az egyes módosítási pontok kapcsán szükségessé váló út- és közműfejlesztések költségviseléséről. A tanulmányterv e feljegyzés szerinti tartalommal készült; az átvállalást és a szerződések tervezetét a 9. fejezet ismerteti.

2. A telepítési tanulmányterv célja

A Korm. r. 2. § 17. pontja szerint a telepítési tanulmányterv „egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát”.

Jelen tanulmányterv célja, hogy a Képviselő-testület számára megalapozza a 2026/1. jelű módosítás elindításáról szóló döntést. Ennek érdekében:

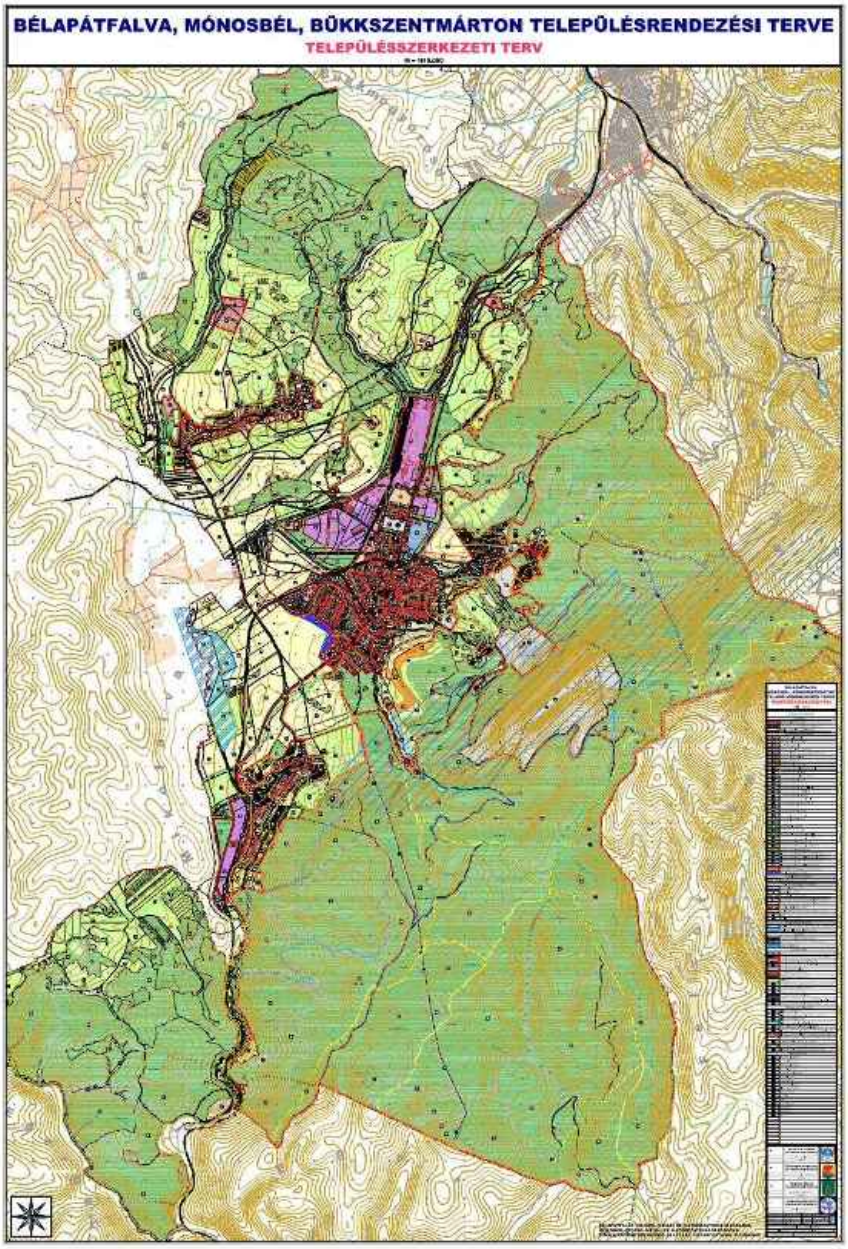
– bemutatja a két tervezett beruházást (kereskedelmi-szolgáltató épület, Tájtanoda), a 181/6 hrsz.-ú ingatlan övezeti rendezésének indokát, valamint a zöldterület-pótlás és a szerkezeti tervi korrekció területeit;
– vizsgálja a beruházások környezetbe illeszkedését, infrastruktúra-igényét és környezeti hatásait;
– javaslatot tesz a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a HÉSZ módosításának tartalmára;
– számszerűen igazolja a biológiai aktivitásérték és a zöldterület megtartását, a Méptv. 7–8. §-a és a MaTrT 12–13. §-a szerinti feltételek teljesülését, és meghatározza a fejlesztésekhez kapcsolódó út- és közműépítés költségviselését.

A tanulmányterv a Korm. r. 19. § (2) bekezdése szerint a módosítás kezdeményezésének megalapozásaként, egyúttal a 19. § (7) bekezdése szerint az út- és közműfejlesztések költségviseléséről szóló településrendezési szerződések mellékleteként készült. A Korm. r. 19. § (3) bekezdése alapján a tanulmányterv munkarészei a módosítás megalapozó vizsgálatához és alátámasztó javaslatához felhasználhatók.

3. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

3.1. A település

Mónosbél község Heves vármegye északi részén, a Bükk-vidéken, a Mónos-patak két oldalán helyezkedik el, Bélapátfalvától 3 km-re délre, Egertől 19 km-re észak-északkeletre. Legfontosabb közúti kapcsolata a 2506. számú országos mellékút; a település határát a 2507. számú út is érinti, vasúti kapcsolatát az Eger–Putnok-vasútvonal biztosítja. A közigazgatási terület keleti és déli, erdővel borított része a Bükki Nemzeti Park része; a teljes közigazgatási terület a HÉSZ 32. § (1) bekezdése szerint tájképvédelmi övezet.



1. ábra: Bélapátfalva, Mónosbél és Bükkszentmárton hatályos településszerkezeti terve (forrás: 27/2006. (VII. 26.) határozat)

3.2. A tervezési területek lehatárolása, ingatlan-nyilvántartási adatai

A módosítással érintett területeket az alábbi táblázat foglalja össze. A területadatok az E-TÉR alapadatszolgáltatás földrészlet-állományából származnak. A módosítás a földrészletek területét és

határait nem változtatja meg; a 3. részterület ingatlanainak összevonására a módosítást követően kerül sor.

Rész-terület	Hrsz.	Fekvés	Érintett terület (m²)	Ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág / megnevezés (E-TÉR)	Hatályos övezet (SZT), ill. terület-felhasználás (TSZT)
1.	03/1	külterület	2 169	szántó (4. minőségi osztály)	Vt/O.03.40.4,5; útlejegyzéssel érintett (KÖu)
1.	03/2	külterület	2 130	szántó (4. minőségi osztály)	Vt/O.03.40.4,5; útlejegyzéssel érintett (KÖu)
2.	181/6	belterület	389	kivett szennyvíztisztító	V/m – vízbeszerzési és vízműterület; útlejegyzéssel érintett
3.	108	belterület	15 965	legelő (2. minőségi osztály)	Z/k – közkert
3.	109	belterület	634	kivett beépítetlen terület	Z/k – közkert, vizesárok (TSZT: KÖu)
3.	110	belterület	2 134	kivett beépítetlen terület	Z/k – közkert
4.	77, 78, 81, 82, 85, 86, 89, 90	belterület	9 763	kivett beépítetlen terület	Lf/O.09.30.4,5; bekötő utak: KÖu
4.	84	belterület	1 025	kivett beépítetlen terület	Lf/O.09.30.4,5; bekötő út: KÖu
4.	44/5 (rész)	belterület	989	kivett beépítetlen terület	KÖu (tervezett út)
4.	91 (rész)	belterület	202	legelő (2. minőségi osztály)	KÖu (tervezett út)
4.	036/12 (rész)	külterület	2 488	legelő	TSZT: KÖu (tervezett út)
5.	041/2	külterület	3 682	legelő (2. minőségi osztály)	Lf/O.09.30.4,5; KÖu (tervezett út)
5.	041/10 (rész)	külterület	1 872	erdő, legelő	KÖu (tervezett út); TSZT: Má/gy, KÖu
6.	299 (rész)	belterület	1 342	kivett beépítetlen terület	Lf/O.09.30.4,5
7.	3/1 (rész)	belterület	5 179	kivett beépítetlen terület	Lf/O.09.30.4,5
7.	300 (rész)	belterület	1 982	kivett temető	Lf/O.09.30.4,5
8.	039 (rész)	külterület	953	legelő (2. minőségi osztály)	TSZT: KÖu (tervezett övárok)
8.	040 (rész)	külterület	2 822	legelő (2. minőségi osztály)	TSZT: KÖu (tervezett övárok)
8.	042/1 (rész)	külterület	220	kivett	TSZT: KÖu (tervezett övárok)

A 3. részterület (108, 109 és 110 hrsz.) együttes területe 18 733 m². Az ingatlanok összevonása a módosítás hatálybalépése után történik.

A részterületek a módosítás hatálya szerint összesen 56 162 m²-t érintenek (1.: 4 300, 2.: 389, 3.: 18 733, 4.: 14 469, 5.: 5 553, 6.: 1 342, 7.: 7 161, 8.: 3 996 m²). A zöldterületbe sorolt telkek (4–7. részterület) az E-TÉR adatai szerint önkormányzati tulajdonban vannak, magánterület zöldterületbe nem kerül. A 84 és a 44/5 hrsz.-on a törölt tervezett utak helye a telek többi részével azonos falusias lakóterületbe kerül.

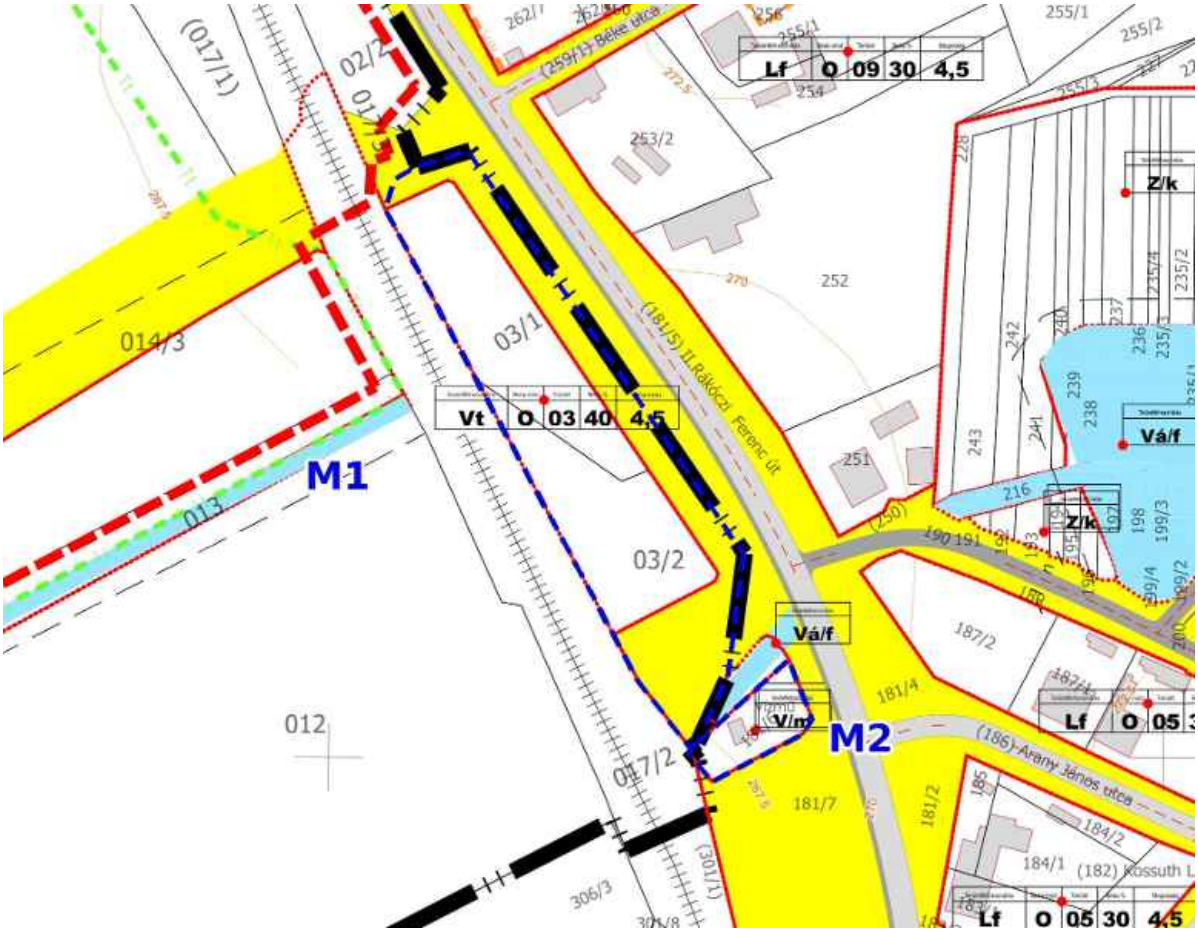
Építésügyi előzmények. Az e-epites.hu „Nyilvántartások együttes lekérdezése” szolgáltatásában a település és a helyrajzi szám megadásával egyenként lekérdeztük a módosítással érintett valamennyi ingatlant (03/1, 03/2, 181/6, 108, 109, 110, 77, 78, 81, 82, 84, 85, 86, 89, 90, 44/5, 91, 036/12, 041/2, 041/10, 299, 3/1, 300, 039, 040, 042/1 hrsz.; lekérdezés: 2026. október 9. és 12.), valamint hivatkozásként a 181/7 hrsz.-ú közutat. Építésügyi nyilvántartásban egyik ingatlanra sincs adat („Nincs a feltételeknek megfelelő adat!”), vagyis **2012 óta egyik érintett telken sem volt építésügyi aktus**. A 036/12 és a 042/1 hrsz. ex lege műemléki környezetben fekszik (7.4. pont). A rendszer Mónosbél más helyrajzi számaira ad találatot, így az üres eredmény nem technikai hiba.

3.3. Az egyes részterületek és hatásterületük bemutatása

1. részterület – Rákóczi út, 03/1 és 03/2 hrsz.

A terület a település nyugati szélén, a Rákóczi út (országos közút, 181/7 hrsz.) és az Eger–Putnok-vasútvonal között, a belterület határán fekszik. A 03/1 és a 03/2 hrsz.-ú földrészlet külterületi fekvésű, a hatályos szabályozási terv azonban beépítésre szánt településközpont vegyes területként (Vt/O.03.40.4,5) szabályozza. A terület délkeleti oldalán a Mónos-patak (Vá/f), déli csúcsánál a 181/6 hrsz.-ú V/m terület (2. részterület) határolja. A hatályos szabályozási terv a Rákóczi út mentén útszélesítési célú szabályozási vonalat (útlejegyzést) tartalmaz, amely a 03/1, a 03/2 és a 181/6 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a 181/7 hrsz.-ú közutat is érinti. A módosítás az útlejegyzést a 03/1, a 03/2 és a 181/6 hrsz.-ról törli, mert ott az útszélesítés a tényleges közlekedési igények alapján nem indokolt. A 181/7 hrsz.-on az útlejegyzés változatlanul megmarad.

A hatásterület a Rákóczi út mentén elhelyezkedő, jellemzően falusias lakóterületi (Lf/O.09.30.4,5) és településközponti tömbökre, valamint a vasútvonalra terjed ki. A telek az országos ökológiai hálózat területét nem érinti.



2. ábra: Az 1. és 2. részterület (M1, M2) a hatályos szabályozási terven, a Rákóczi út menti útlejegyzéssel; kék szaggatott vonal: a módosítás hatálya

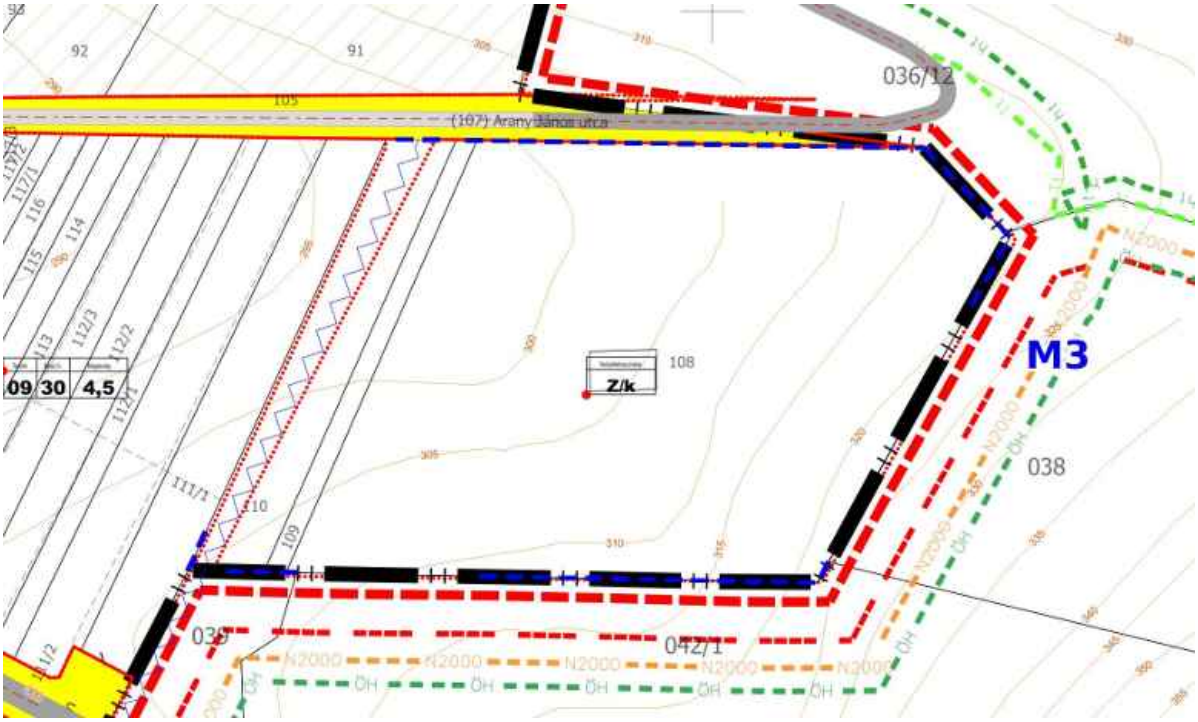
2. részterület – 181/6 hrsz.

A 389 m²-es telek a Rákóczi út és a Mónos-patak között, a 03/2 hrsz.-tól délre fekszik. Az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett szennyvíztisztító, a hatályos szabályozási terv vízbeszerzési és vízműterület (V/m) övezetbe sorolja. A vízmű célú hasznosítás régen megszűnt, az ingatlan a földkönyv szerint magántulajdonban van; a telken álló földszintes épületben jelenleg cukrászda (fagylaltozó) működik, kerthelyiséggel (5.3. pont). A telket az 1. részterülettel azonos, a Rákóczi út menti útlejegyzés terheli.

3. részterület – Arany János utca, 108, 109 és 110 hrsz.

A terület a belterület keleti szélén, az Arany János utca déli oldalán fekszik. Nyugati részét a 109 és 110 hrsz.-ú, összesen 2 768 m²-es telkek, keleti, nagyobb részét a 108 hrsz.-ú, 15 965 m²-es, jelenleg közkert (Z/k) övezetbe sorolt földrészlet alkotja. Nyugatról a falusias lakóterület (Lf/O.09.30.4,5) hosszú, keskeny telkei határolják. A keskeny, 634 m²-es 109 hrsz.-ú földrészleten vizesárok húzódik. A terület északi, keleti és déli határán a belterület határa, azon túl az országos ökológiai hálózat magterülete, a Natura 2000 terület és erdőterület húzódik.

Az E-TÉR adatai szerint a 3. részterület az ökológiai hálózat magterületének övezetével közvetlenül határos, de annak területébe nem nyúlik bele. A 108 hrsz. határa az E-TÉR erdőrészlet-állományával érintkezik, a 109 és 110 hrsz.-tól a legközelebbi erdőrészlet 3–8 m-re van. A hatásterület így kiterjed a szomszédos lakótelkekre és a terület északi, keleti és déli szegélyén húzódó természeti területekre.



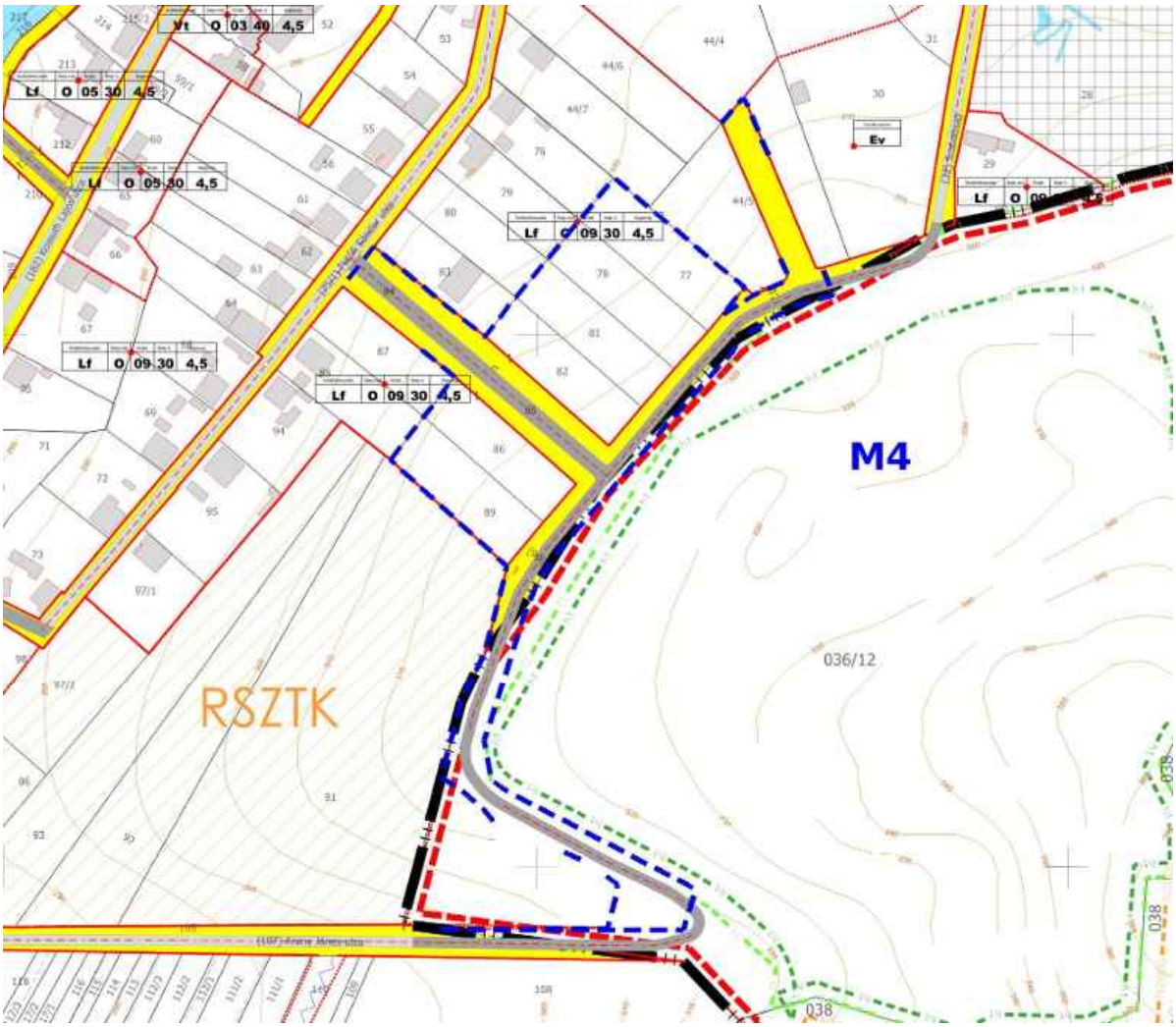
3. ábra: A 3. részterület (M3) a hatályos szabályozási terven, a szegélyen az ÖH és a Natura 2000 határával; kék szaggatott vonal: a módosítás hatálya

4–7. részterület – zöldterület-pótlás

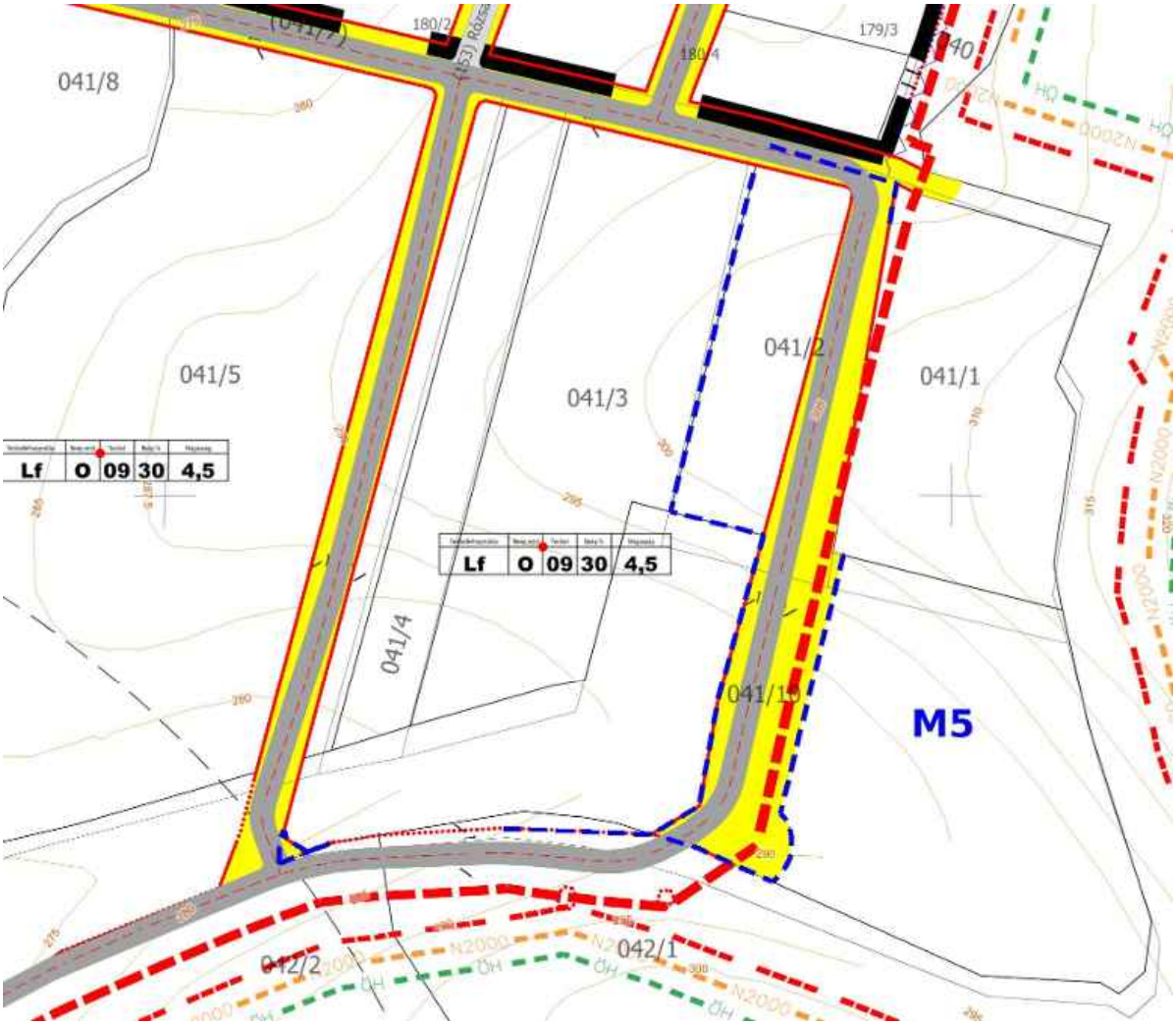
A 3. részterületen megszűnő 17 553 m² zöldterület pótlására a módosítás négy, önkormányzati tulajdonú területet sorol zöldterületbe (közkert, Z/k), összesen 21 949 m²-t (4. ábra).

- **4. részterület (M4, 9 764 m² zöldterület).** Az Arany János utca északi oldalán, a 3. részterülettel szemben, attól kb. 10 m-re fekvő tömb. A 77, 78, 81, 82, 85, 86, 89 és 90 hrsz.-ú, egyenként 1 150–1 350 m²-es telkek beépítetlenek, a hatályos terv szerint falusias lakóterületbe tartoznak. A tömb feltárására tervezett bekötő utak és a 090 – 036/12 – 44/5 hrsz.-ú út nem valósultak meg. A 84 hrsz. (magántulajdon) és a 44/5 hrsz. útterülete falusias lakóterületbe kerül; a 036/12 hrsz.-ra eső külterületi útszakasz a környező gyepterülettel azonos, általános mezőgazdasági (Má/gy) területbe; a 91 hrsz.-ra eső 202 m²-es sáv a telek többi részével azonos besorolásba (szabályozási terven RSZTK, szerkezeti terven Lf).
- **5. részterület (M5, 3 682 m² zöldterület).** A belterület déli végénél, a belterülethatár mellett fekvő, külterületi, legelő művelési ágú 041/2 hrsz. A tervezett 041/2 – 041/10 hrsz.-ú útszakasz törlődik; útterülete a szerkezeti terven a környező általános mezőgazdasági (Má/gy) területbe, a szabályozási terven Má övezetbe kerül. A részterület az ökológiai hálózat magterületén fekszik; a 041/10 hrsz.-ra eső útszakasz az erdők övezetében és a Bükki Nemzeti Park területén (7.1. és 8.5.2. pont).

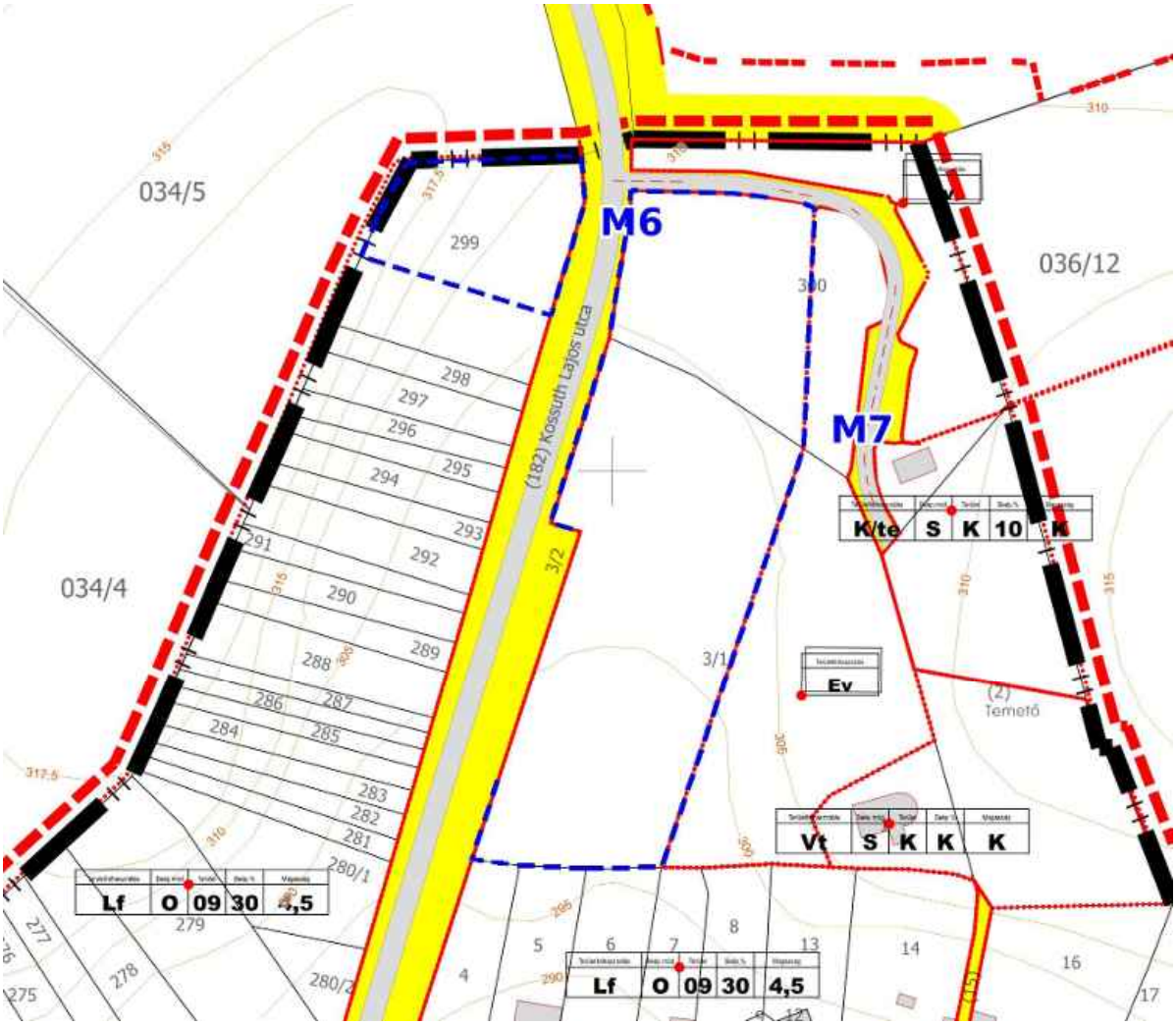
– **6. részterület (M6, 1 342 m² zöldterület).** Az „almáskert” tömbjének északi végén fekvő 299 hrsz. északi része. A telek déli, 16,75 m széles, 786 m²-es sávja falusias lakóterületben marad, a későbbi zöldterület-pótlások tartalékaként.
– **7. részterület (M7, 7 161 m² zöldterület).** Az „almáskert”: a 3/1 hrsz. (5 179 m²) és a 300 hrsz. (1 982 m²) szabályozási terv szerinti lakóterületi része, a temető (K/te) és a védelmi erdő (Ev) szomszédságában. A területen gyümölcsfák állnak, amelyek megtartása közösségi gyümölcsösként javasolt.



3/a. ábra: A 4. részterület (M4) a hatályos szabályozási terven; kék szaggatott vonal: a módosítás hatálya



3/b. ábra: Az 5. részterület (M5) a hatályos szabályozási terven; kék szaggatott vonal: a módosítás hatálya



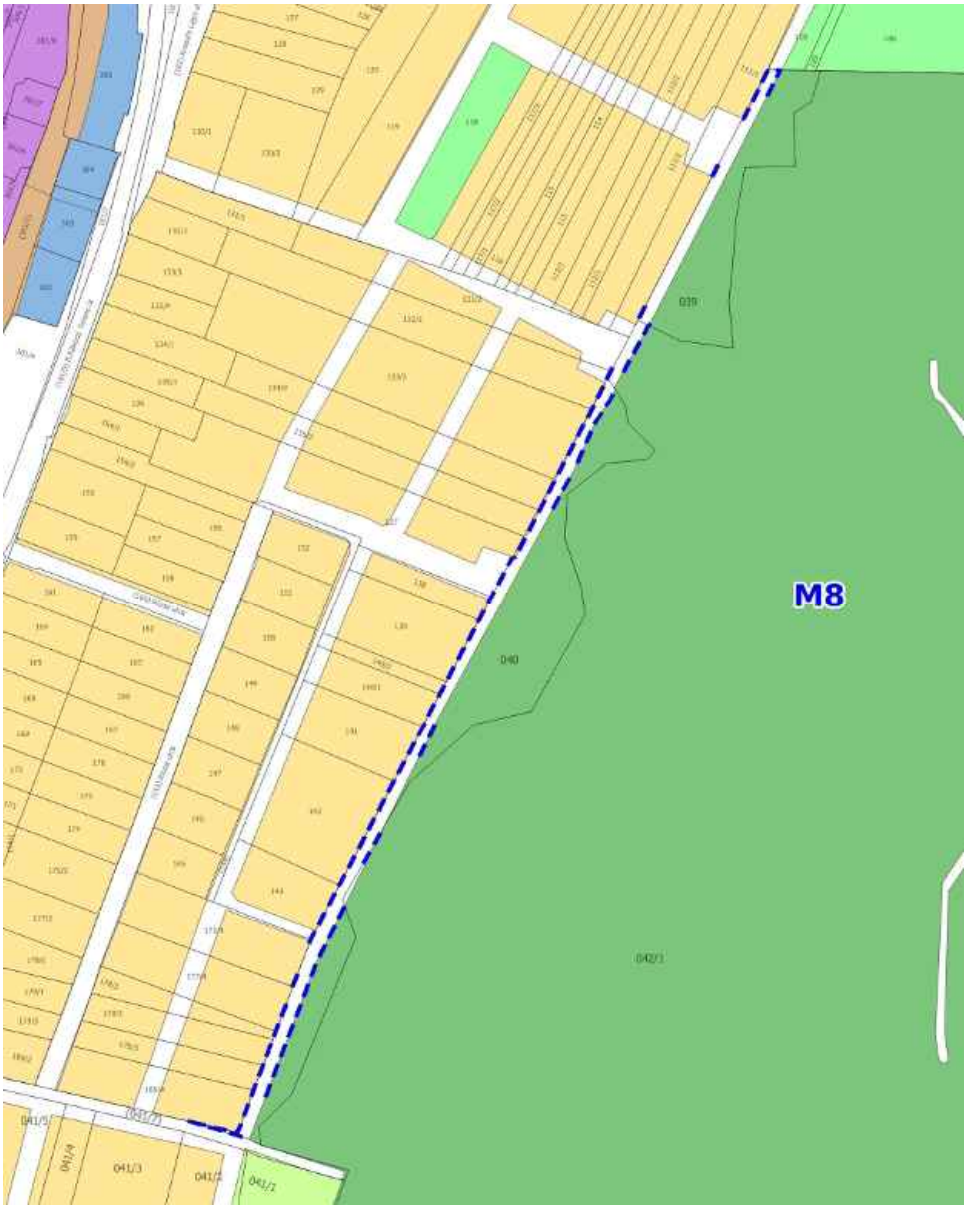
3/c. ábra: A 6. és 7. részterület (M6, M7) a hatályos szabályozási terven; kék szaggatott vonal: a módosítás hatálya

8. részterület – 039, 040 és 042/1 hrsz. (tervezett övárok)

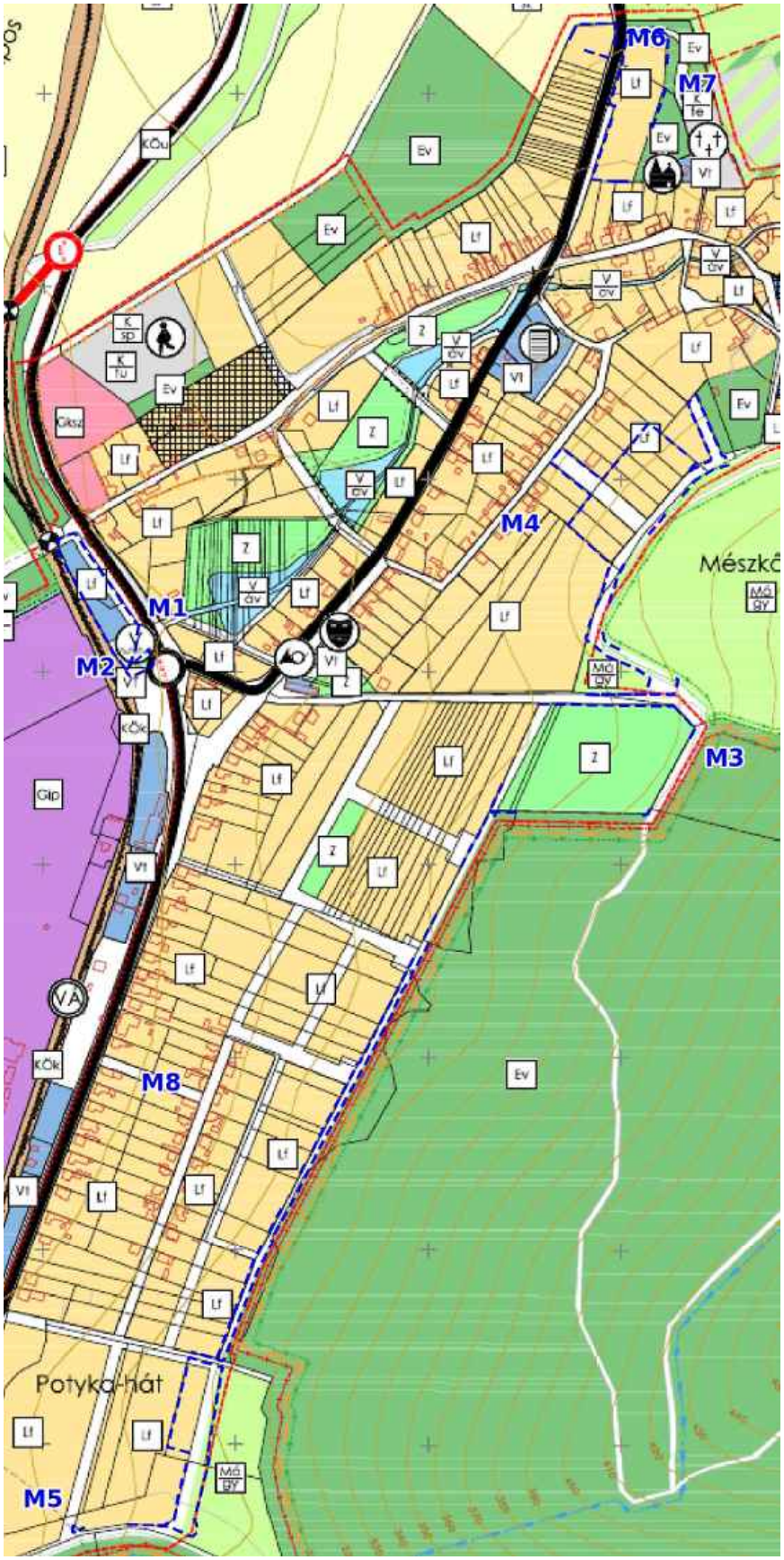
A településszerkezeti terv a belterület keleti szegélye mentén, az erdőterület szélén tervezett övárkot (közlekedési, közmű-elhelyezési terület) jelöl. A módosítás a 039, 040 és 042/1 hrsz.-t érintő, 3 996 m²-es, megszakítás nélküli szakaszt törli, és a környező erdőterülettel azonos erdőterületbe (E) sorolja. A szakasz az ökológiai hálózat magterületén, a Natura 2000 (különleges madárvédelmi) terület és a Bükki Nemzeti Park területén fekszik. A 8. részterület a szabályozási terv övezeti besorolását nem érinti.

A törlés kezdeményezése. Az övárok-szakasz törlését **az Önkormányzat kérte.** Az Önkormányzat mint a település csapadék- és belvízelvezetéséért felelős szerv álláspontja szerint az övárok megépítésére nincs szükség. Az övárok szükségességének megítélése a vízelvezetésért felelős Önkormányzat hatáskörébe tartozik. A törlés tehát nem tervezői javaslat: a tanulmányterv az Önkormányzat kérését veszi át.

A tervezett övárkot a 27/2006. (VII. 26.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv jelölte ki. **Az árok azóta sem épült meg, a terepen ma sincs árok**, a nyomvonalon legelő (039 és 040 hrsz.) és erdő (042/1 hrsz.) húzódik. A törlés ezért a terepen meglévő állapotot nem változtatja meg. Az Önkormányzat kérését a tanulmányterv elfogadásáról szóló képviselő-testületi határozatban rögzíteni kell (10. fejezet).



3/d. ábra: A 8. részterület (M8) a hatályos településszerkezeti terven; kék szaggatott vonal: a módosítás hatálya



4. ábra: A módosítással érintett részterületek (M1–M8) a hatályos településszerkezeti terven (27/2006. (VII. 26.) önkormányzati határozat, a 2023/1. módosítással); kék szaggatott vonal: a módosítás hatálya

4. A hatályos településrendezési eszközök ismertetése

4.1. Településszerkezeti terv

A 27/2006. (VII. 26.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv szerint:

- az 1. részterület (03/1, 03/2 hrsz.) beépítésre szánt településközpont vegyes terület, az útlejegyzéssel érintett sáv és a 181/7 hrsz. közlekedési terület (országos közút);
- a 2. részterület (181/6 hrsz.) beépítésre nem szánt vízgazdálkodási terület;
- a 3. részterület (108, 109, 110 hrsz.) beépítésre nem szánt zöldterület, a vizesárok sávja közlekedési terület;
- a 4. részterület falusias lakóterület és közlekedési terület (tervezett utak), kis részben általános mezőgazdasági terület;
- az 5. részterület falusias lakóterület, közlekedési terület (tervezett út) és általános mezőgazdasági (gyep) terület;
- a 6. és 7. részterület falusias lakóterület (a 7. részterület szélén kis részben erdő- és közlekedési terület);
- a 8. részterület közlekedési terület (tervezett övárok).

4.2. Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv

A HÉSZ a módosítással érintett övezetekre az alábbi, szó szerint idézett előírásokat tartalmazza.

Általános beépítési szabályok

41. § (9) k) „A Szabályozási Terv alapján előírt építési helyen belül a max. beépítettségnek megfelelő nagyságú telekterület építhető be, de ez az érték nem lehet több 500 m2-nél.”

41. § (8) „Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadonálló épület elhelyezés is lehetséges.”

Falusias lakóterület (Lf)

42. § (1) „A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakóterület gazdasági funkciókat is betöltő, falusias karakterű, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.”

42. § (2) „A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók: a) a lakóépületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el, b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, d) kézműipari építmény, e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, f) sportépítmény, g) termelő kertészeti építmények”

Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület (m²)	Max. beépítettség (%)	Max. építménymagasság (m)	Min. zöldfelület (%)
Lf/O.05.30.4,5	oldalhatáron álló	540	30	4,50	40
Lf/O.09.30.4,5	oldalhatáron álló	900	30	4,50	40
Lf/S(IKR).12(K).30.4,5	szabadonálló (ikres)	1200 (kialakult)	30	4,50	40
Lf/O.20.30.K	oldalhatáron álló	2000	30	kialakult	40

1. táblázat: A falusias lakóterület építési övezetei (HÉSZ 43. §)

Településközpont vegyes terület (Vt)

45. § (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, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.”

45. § (4) „Az övezetben a telek területének számított minimális zöldfelületén […] 100 m2-ként minimum 1 közepes, vagy nagyméretű fa telepítése szükséges.”

Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület (m²)	Max. beépítettség (%)	Max. építménymagasság (m)	Min. zöldfelület (%)
Vt/S.K.20.6,0	szabadonálló	kialakult	50	6,0	30
Vt/O.03.40.4,5	oldalhatáron álló	kialakult	50	4,50	30
Vt/S.K.K.K	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	30

2. táblázat: A településközpont vegyes terület építési övezetei (HÉSZ 46. §)

A HÉSZ 41. § (12)–(16) bekezdése szerinti övezeti kód alapján a Vt/O.03.40.4,5 jel 360 m²-es legkisebb telekterületet és 40%-os beépítettséget jelent, a 46. § táblázata viszont „kialakult” telekterületet és 50%-ot ír elő. A módosítás során ezt az ellentmondást az 1. részterületen új, egyértelmű övezet kijelölésével célszerű feloldani (8.3. pont).

Zöldterület (Z), közkert (Z/k)

55. § „A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület. Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet. […] Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.”

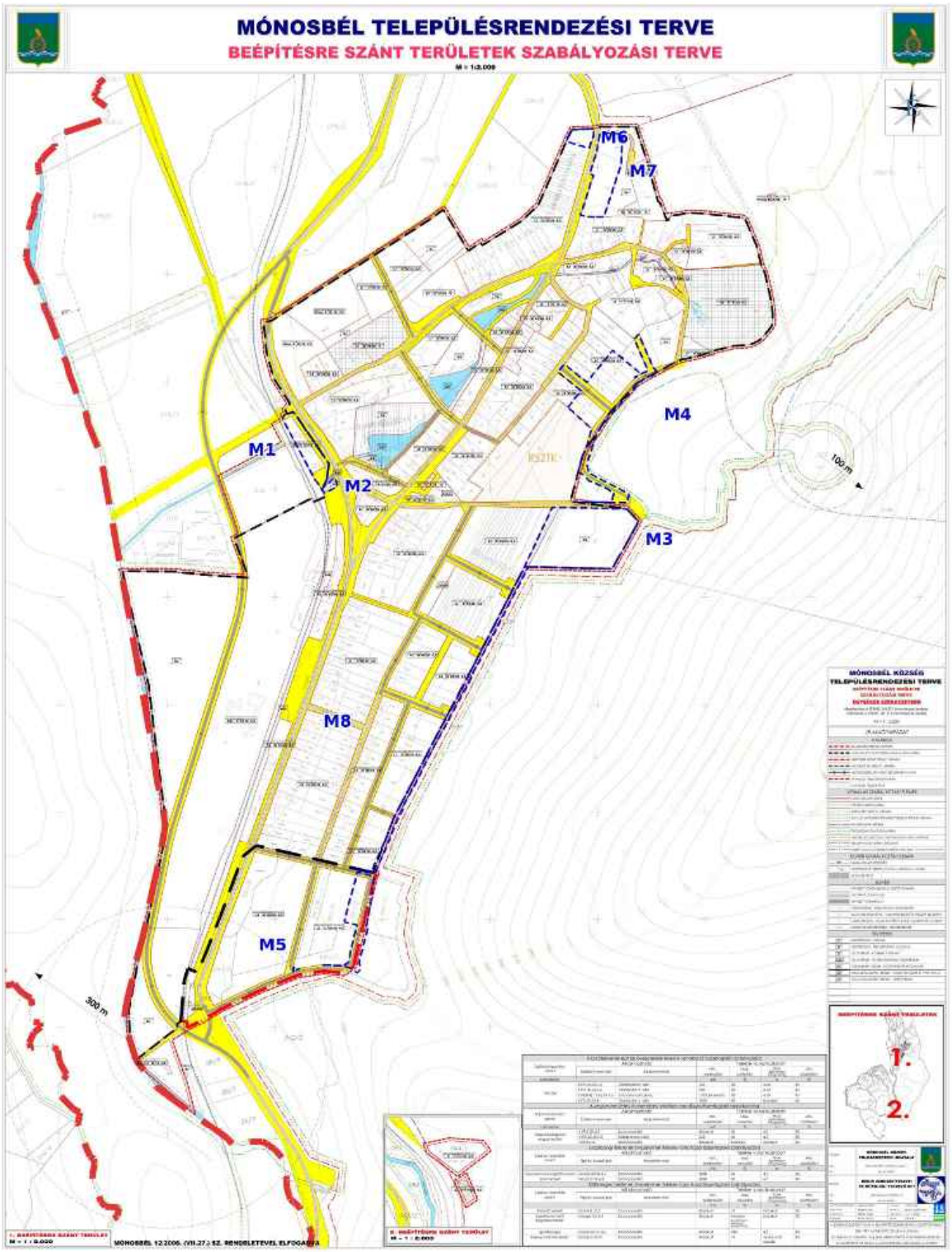
Vízgazdálkodási terület (V), vízműterület (V/m)

67. § (2) „A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények, és a vízellátással kapcsolatos technológiai épületek helyezhetők el.”

68. § (2) „A vízfolyások mellett mederfenntartási munkák folytatásához belterületen a partéltől számított 6,0-6,0 m széles felvonulási terület biztosítása (parti sáv) szükséges […]. A fenntartási területre semmiféle építési engedély nem adható ki.”

Tájképvédelem

32. § (1) „[…] Mónosbél teljes közigazgatási területével része a megyei, illetve a Bükki Nemzeti Park és térsége területrendezési tervének egyeztetési anyagában kijelölt tájképvédelmi övezetnek.”



5. ábra: Mónosbél hatályos „Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve” (12/2006. (VII. 27.) önkormányzati rendelet, egységes szerkezetben) a 2026/1. módosítás részterületeivel (M1–M8)

5. A tervezett beruházások, beépítési tervek

5.1. Kereskedelmi-szolgáltató épület – 03/2 hrsz. (1. részterület)

A Tulajdonos a Rákóczi út menti telken kétszintes, magastetős, kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű épületet kíván létesíteni. A földszinten kávézó, vegyesbolt és további üzletek, az emeleten kiegészítő helyiségek kapnak helyet. Az épület a telek hossztengelyében, szabadonálló módon, tagolt tömegekből épül; a vendég- és dolgozói parkolók a telken belül, az épület két oldalán helyezkednek el. A beépítési terv (engedélyezési terv V05) főbb adatai:

Jellemző	Érték
Építési telek	2 130 m² (03/2 hrsz., változatlan telekhatárokkal)
Tervezett beépített terület	497,96 m² (beépítettség ≈ 23,4%)
30%-os beépítettségnek megfelelő terület	639 m²; a HÉSZ 41. § (9) k) pontja szerinti felső korlát 500 m²
Beépítési mód	szabadonálló
Szintszám, tetőforma	földszint + emelet, magastető (kontyolt, cserépfedés)
Előkert / oldalkert	5,0 m / 5,0–5,87 m (a helyszínrajz szerint)
Parkolóhelyek a telken	26 db (P6 + P5 + P3 + P5 + P7)
Útcsatlakozás	Rákóczi út (országos közút, 181/7 hrsz.)



6. ábra: Beépítési terv – helyszínrajz, M = 1:500 (forrás: engedélyezési terv V05; a helyszínrajz telekméretei tájékoztató jellegűek)



7. ábra: A tervezett épület madártávlati látványa a parkolókkal (forrás: engedélyezési terv V05)



8. ábra: A tervezett épület utcai látványa (forrás: engedélyezési terv V05)

A beépítési terv helyszínrajza a telket 2 421 m²-rel, a 181/7 hrsz. egy részének csatolásával ábrázolja. A módosítás ezzel szemben **a telekhatárokat nem változtatja meg**: a 03/2 hrsz. 2 130 m², a 181/7 hrsz.-ú közút területe változatlan marad. Az útlejegyzés törlésével a teljes 03/2 hrsz. építési telekként hasznosítható, az építési hely a meglévő utcai telekhatártól számított előkerttel jelölhető ki. A tervezett 497,96 m²-es beépítés a HÉSZ 500 m²-es felső korlátja alatt marad, de alig. Az engedélyezési terv helyszínrajzát a változatlan telekhatárokhoz kell igazítani.

5.2. Tájtanoda – 108, 109 és 110 hrsz. (3. részterület)

A Tulajdonos az Arany János utcai telkeken **Tájtanodát**, gyakorlati, oktató és bemutató központot kíván létesíteni. A létesítmény a táj, a helyi gazdálkodás és a vidéki gasztronómia bemutatását szolgálja: oktató- és bemutatótér, gyakorlati foglalkozások, kapcsolódó vendéglátás. A tervek a Stílusos Vidéki Éttermiség Egyesület tervlapjain, 2026. március 6-i dátummal készültek (H-01, H-02, E-03, E-04). Főbb adatok:

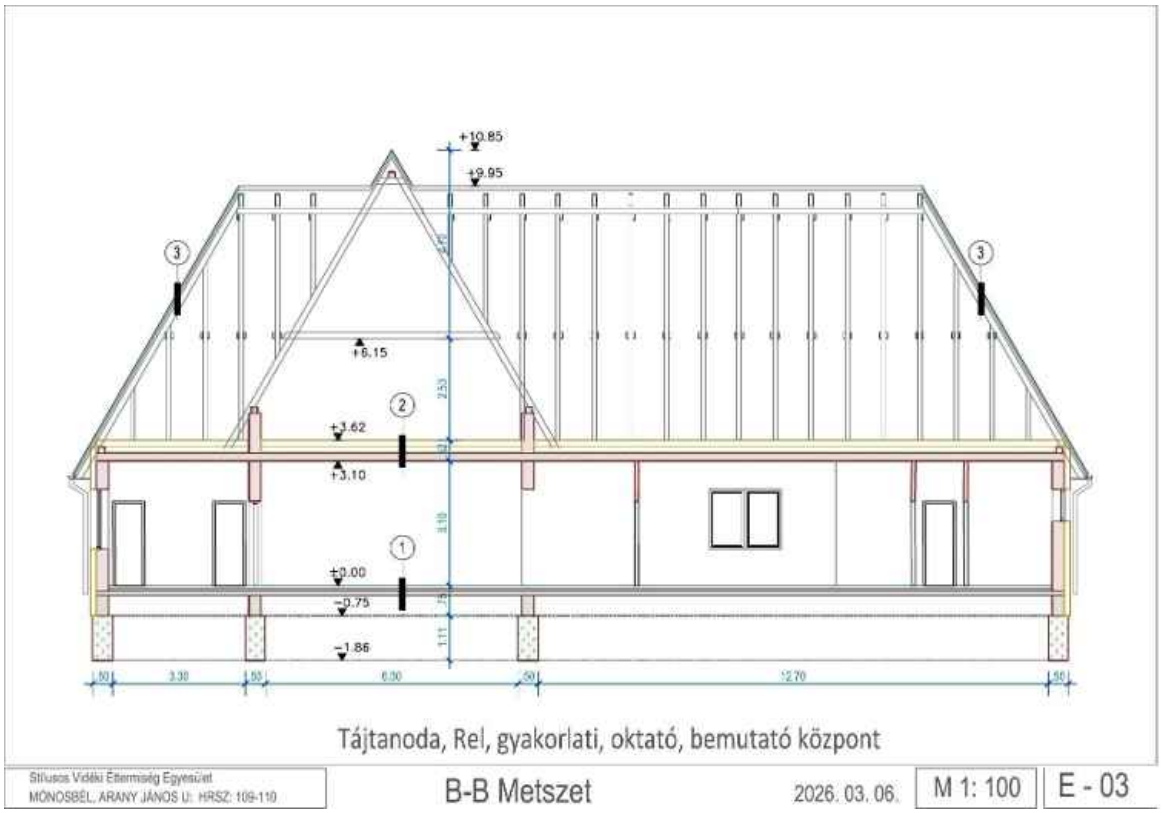
Jellemző	Érték
Telek	108 + 109 + 110 hrsz., összesen 18 733 m² (összevonás után egy építési telek)
Épület	földszintes, tetőtérrel; kb. 24,3 × 10,6 m befoglaló méret (≈ 260 m² beépített terület; beépítettség a 109–110 hrsz.-ra vetítve ≈ 9–10%, a teljes 3. részterületre vetítve ≈ 1,4%)
Tetőforma, magasság	nyeregtető, nyugati oromzattal (üvegezett oromfal); ±0,00 = +0,47 m a terep felett, gerinc +10,85 m, födém +3,10 m
Telepítés	a telek utcai harmadában, az utcai telekhatártól kb. 24–32 m-re; a telek hátsó része zöldfelület
Parkolás	a telken belül, az utcai részen
Útcsatlakozás	Arany János utca



9. ábra: A Tájtanoda átnézeti helyszínrajza, M = 1:1000 (forrás: H-01 tervlap)



10. ábra: A Tájtanoda nyugati homlokzata (forrás: E-04 tervlap)



11. ábra: A Tájtanoda B–B metszete (forrás: E-03 tervlap)

A Tájtanoda a HÉSZ 42. § (2) bekezdés c) és e) pontja alapján (vendéglátó, illetve oktatási épület) falusias lakóterületen elhelyezhető. A tervezett épület tömege, anyaghasználata és tetőformája a falusias beépítéshez illeszkedik. A gerinc +10,85 m-es magassága nem azonos az építménymagassággal: az építménymagasságot az OTÉK (2012. augusztus 6.) szerint a

homlokzatfelületek átlagos magassága adja, amelynek az Lf-1 övezet 4,5 m-es értékének való megfelelését az építési engedélyezési terv igazolja.

5.3. A 181/6 hrsz. hasznosítása (2. részterület)

A 181/6 hrsz.-ú telken álló földszintes épület vízmű célú hasznosítása régen megszűnt; az ingatlan a földkönyv szerint magántulajdonban van. Az épületben jelenleg cukrászda (fagylaltozó) működik, a telek előtti részen kerthelyiséggel. Az Önkormányzat ezt a hasznosítást hosszú távon is rendezni, lehetővé kívánja tenni, a hatályos vízműterület (V/m) besorolás azonban ezt nem teszi lehetővé. A módosítás ezért a telket a szomszédos 03/1 és 03/2 hrsz.-ú telkekkel azonos, településközpont vegyes területbe (Vt/O.03.40.4,5) sorolja, ahol a HÉSZ 45. § (1) bekezdése szerint vendéglátó rendeltetés elhelyezhető. Így a Rákóczi út nyugati oldalán egységes településközponti sáv jön létre. A beépítés bővítését a Mónos-patak parti sávja [HÉSZ 68. § (2) bekezdés] és a kis telekméret korlátozza.

6. A beépítési tervekhez kapcsolódó infrastruktúra-igények

6.1. Közlekedés, parkolás

1. részterület. A telek a Rákóczi útról, országos közútról közelíthető meg. Telekalakításra nincs szükség, a 181/7 hrsz.-ú közút területe nem változik. A beépítési terv 26 parkolóhelyet biztosít a telken belül; a parkolóhelyek szükséges számát az építési engedélyezés során, a hatályos parkolási előírások szerint kell igazolni.

2. részterület. A 181/6 hrsz. a Rákóczi útról meglévő kapcsolattal megközelíthető; új közlekedési létesítmény nem szükséges.

3. részterület. A telek az Arany János utcáról közelíthető meg, a parkolás a telken belül biztosítható. A Tájtanoda látogatói forgalma – csoportos látogatások, rendezvények – az Arany János utca kis forgalmát időszakosan növeli, érdemi kapacitásproblémát nem okoz. A szükséges parkolóhelyszámot a rendezvényi kapacitás ismeretében, az engedélyezési terv igazolja.

6.2. Közművek

A HÉSZ 54. § (2) bekezdése szerint a településközpont vegyes területen teljes, a falusias lakóterületen legalább részleges közművesítés szükséges. A szennyvizek szikkasztása a településen tilos, a keletkező szennyvizet a közcsatornába kell vezetni.

- **1. részterület:** a beépítési terv helyszínrajza szerint a Rákóczi út mentén ivóvíz-, szennyvíz-, villamosenergia-, földgáz- és hírközlési hálózat húzódik, a bekötések kiépíthetők. A telek déli részét keresztező villamos és hírközlési vezetékek kiváltását az engedélyezési tervben kell rendezni; költségét a településrendezési szerződés szerint a beruházó viseli.
- **2. részterület:** a telken álló épület használatban van (cukrászda), közműbekötései kiépültek; a módosítás új közműigényt önmagában nem keletkeztet.
- **3. részterület:** az Arany János utca meglévő közműveiről (ivóvíz, villamos energia, szennyvízcsatorna) kell a bekötéseket kiépíteni. A kapacitásokat a közműszolgáltatók a véleményezési szakaszban nyilatkozatukkal igazolják; a szükséges hálózatbővítés költségét a településrendezési szerződés szerint a beruházó viseli.

Csapadékvíz. A 109 hrsz.-ú vizesárok megszüntetése előtt fel kell mérni, hogy az árok milyen vízgyűjtőről – különösen a déli, erdős domboldalról és a 108 hrsz. területéről – vezeti el a vizet. Az árok funkcióját új, a telekhatár mentén vezetett nyílt árokkal vagy zárt csapadékcsatornával kell pótolni, a vízjogi engedélyezési eljárás keretében. Az 1. részterületen a burkolt parkolók csapadékvizét a Mónos-patakba csak tisztítás után, befogadói hozzájárulással szabad bevezetni, vagy telken belül vissza kell tartani.

6.3. Humán infrastruktúra

A tervezett beruházások nem lakócélúak, ezért óvodai, iskolai és egészségügyi alapellátási igényt nem keletkeztetnek. A Tájtanoda a település oktatási, közösségi és turisztikai kínálatát bővíti, a kereskedelmi-szolgáltató épület pedig javítja a helyi alapellátást (vegyesbolt, kávézó). Új munkahelyek is létesülnek.

A 3. részterület falusias lakóterületbe kerül. Ezért a Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontja szerint – új lakóterület kijelölésekor – igazolni kell a szilárd burkolatú út, a közműkapacitás, valamint az óvodai, iskolai és egészségügyi alapellátás biztosítottságát.

Mónosbél területén köznevelési intézmény nem működik. Az óvodai, bölcsődei és általános iskolai ellátást a 3 km-re fekvő Bélapátfalva intézményei biztosítják (forrás: KIR működő feladatellátási helyek, 2024. június 5.; KIR-STAT 2023):

- **Óvoda, bölcsőde:** Bélapátfalvai Százszorszép Óvoda, Bölcsőde és Konyha, fenntartója a Bélapátfalva–Bükkszentmárton–Mónosbél Köznevelési Intézményfenntartó Társulás. Óvoda:

Táncsics M. utca 4., 4 csoportszoba, 90 férőhely (2023. október 1.), 76 gyermek (2023). Bölcsőde: Marx Károly út 8.

– **Általános iskola:** Bélapátfalvai Petőfi Sándor Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola, Apátság út 2., fenntartója az Egri Tankerületi Központ. 1–8. évfolyam, 22 tanterem, 210 férőhely (2023. október 1.), 147 tanuló (2023).

Az óvodában 14, az általános iskolában 63 férőhely szabad. A 3. részterületen a legkisebb telekméret mellett is legfeljebb 9 lakótelek alakítható ki, ennek várható gyermeklétszámát a meglévő intézmények fogadni tudják.

Út. Az Arany János utca a Kossuth Lajos úttól a 3. részterület nyugati széléig aszfaltburkolatú, a részterület menti szakasz burkolatlan (földút). A Tájtanoda szilárd burkolatú megközelítéséhez az utca burkolatát a részterület mentén ki kell építeni; ennek költségét a településrendezési szerződés szerint a beruházó viseli (9. fejezet).

Egészségügyi alapellátás. A felnőtt háziorvosi ellátást a bélapátfalvai összevont körzet biztosítja (háziorvos: Dr. Stumpf György; rendelő: 3346 Bélapátfalva, IV. Béla út 3., Egészségház; rendelési idő hétfőtől péntekig). A háziorvos Mónosbélen, az Arany János utca – Kossuth Lajos út sarkán lévő orvosi rendelőben, a 3. részterülettől kb. 250 m-re, kedden 8.30–9.00 és csütörtökön 10.30–11.00 között helyben is rendel. Ügyeleti ellátás: Eger, Szálloda u. 2. (forrás: belapatfalvaturizmus.hu)

7. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

7.1. Természet- és tájvédelem

A beépítésre szánt területet érintő részterületek (1–3.) országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet és az országos ökológiai hálózat övezetét nem érintik. A 3. részterület azonban északon, keleten és délen közvetlenül határos az ökológiai hálózattal, a Natura 2000 területtel és az erdőterülettel. Ezért a Tájtanoda telkén:

– a természeti területek felőli telekhatár mentén legalább 10 m széles, be nem építhető, háromszintű (gyep-, cserje-, lombkoronaszintű), honos fajokból álló zöldfelületi sáv kialakítása javasolt;
– kültéri világítás csak lefelé irányított, zárt lámpatestekkel, a természeti terület felé fényszennyezés nélkül létesíthető;
– a rendezvények zajkibocsátását a természeti területek zavartalanságára tekintettel korlátozni kell.

A Bükki Nemzeti Park Igazgatóság véleményét a véleményezési szakaszban be kell szerezni. Az új beépítésre szánt területek a Natura 2000 területet nem érintik.

A zöldterület-pótló és a korrekciós részterületek közül az 5. és a 8. részterület egésze, valamint a 4. részterület 036/12 hrsz.-ra eső része az ökológiai hálózat magterületén fekszik. A 8. részterület a Natura 2000 (különleges madárvédelmi) terület és a Bükki Nemzeti Park területén, az 5. részterület 041/10 hrsz.-ra eső része a Bükki Nemzeti Park területén fekszik; a 4. részterület kb. 17%-a barlang felszíni védőövezetébe esik. Ezeken a módosítás beépítésre nem szánt területet (zöldterület, általános mezőgazdasági terület, erdő) jelöl ki, és meg nem valósult közlekedési elemeket töröl, így a természeti területek terhelése csökken.

Tájképvédelem. Mónosbél teljes közigazgatási területe tájképvédelmi övezet (HÉSZ 32. §, HMTrT 3/6. melléklet). Mindkét beruházás magastetős, hagyományos anyaghasználatú (cserépfedés, vakolt és természetes kő-, fa-homlokzatburkolat), a falusias beépítés léptékéhez illeszkedő tömegalakítással tervezett. A kereskedelmi épület tagolt, több tömegből épül fel, így a hosszú homlokzat hatása mérsékelt. A beépítés az utcaképet és a tájképet a jelenlegi beépítetlen, gondozatlan állapothoz képest nem rontja. A településképi illeszkedést a településképi véleményezési eljárásban kell igazolni.

7.2. Zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság

A kereskedelmi-szolgáltató épület áruszállítási és vendégforgalma, valamint a hőszivattyúk kültéri egységei a legközelebbi lakóépületeknél sem okozhatnak határérték feletti zajterhelést [27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet]. A kültéri gépészeti egységeket a lakótelkek felé árnyékolt helyen kell elhelyezni. Jelentős légszennyező forrás egyik beruházásnál sem létesül.

7.3. Föld-, talaj- és vízvédelem

A beruházások beépítetlen belterületi, illetve belterülethez csatlakozó földrészleteket vesznek igénybe. A települést érintő sérülékeny (karszt)vízbázis-védelmi előírások miatt a szennyvizet zártan, közcsatornába kell elvezetni; a parkolók csapadékvizét olajfogón keresztül kell kezelni. A Mónos-patak 6 m-es parti sávját az 1. és 2. részterületen építési tevékenységtől mentesen kell tartani.

7.4. Örökségvédelem

Az OÉNY „Védett ingatlanok lekérdezése” szolgáltatása szerint (2026. október 12.) a módosítással érintett földrészletek közül kettő ex lege műemléki környezetben fekszik [a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 90. § (1) bekezdés]:

– **036/12 hrsz.** (4. részterület, a törölt 090 – 036/12 – 44/5 hrsz.-ú út külterületi szakasza): a Szabó-kúria ex lege műemléki környezete (azonosító: 27346);

– **042/1 hrsz.** (8. részterület, a törölt övárok-szakasz): a várrom ex lege műemléki környezete (azonosító: 27393).

A többi érintett földrészlet műemléki, régészeti és világörökségi nyilvántartásban nem szerepel. Mindkét érintett részterületen a módosítás tervezett közlekedési elemet töröl és beépítésre nem szánt területet (általános mezőgazdasági terület, erdőterület) jelöl ki; építmény elhelyezését nem teszi lehetővé, így a műemléki környezet védelmét nem érinti hátrányosan.

7.5. A környezeti vizsgálat szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a környezeti vizsgálat szükségességéről a Képviselő-testület dönt, a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján. A módosítás kis területet érint, és jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. A szomszédos Natura 2000 terület miatt azonban az érintett szervek, különösen a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság véleményének ismeretében kell dönteni.

7.6. Biológiai aktivitásérték, zöldterület-mérleg

A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerint zöldterület övezetből új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha legalább azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület kerül csereterületként kijelölésre, ugyanazon település közigazgatási területén. A Méptv. 8. § (1) bekezdése szerint a zöldterület nagysága összességében nem csökkenhet, a 8. § (3) bekezdés b) pontja szerint pedig számítással igazolni kell, hogy a település biológiai aktivitásértéke nem csökken.

A számítás a Korm. r. 18. §-a és 78/D. § (5) bekezdése alapján a Korm. r. 9. mellékletének értékmutatóival készült: falusias lakóterület 2,4; településközpont 0,5; zöldterület (3 ha alatt) 6,0; vízgazdálkodási terület 7,0; közlekedési terület 0,6; általános mezőgazdasági terület 3,7; erdőterület 9,0. A területeket a településszerkezeti terv vektoros feldolgozásából, a módosítás hatályával való átfedéssel számítottuk. A 109 hrsz. menti vizesárok sávja a szerkezeti terv szerint közlekedési terület, ezért zöldterületként nem vettük figyelembe.

Részterület	Terület-felhasználás változása (m²)	Változás (pont)
1. (03/1, 03/2)	Vt 2 739; KÖu, KÖk 1 561 → Vt 4 300	−0,0156
2. (181/6)	V 381; KÖk 8 → Vt 389	−0,2477
3. (108–110)	Z 17 553; KÖu 1 110; Lf 71 → Lf 18 733	−6,1195
Csökkenés összesen		**−6,3828**
4. (77–90 stb.)	Lf 7 327; KÖu 7 058; Má 83 → Z 9 764; Má/gy 2 488; Lf 2 216	+5,0976
5. (041/2 stb.)	Lf 2 269; KÖu 1 795; Má/gy 1 489 → Z 3 682; Má/gy 1 846; KÖu 21; Lf 4	+1,6913
6. (299 é-i rész)	Lf 1 341; Má 1 → Z 1 342	+0,4830
7. (3/1, 300)	Lf 6 913; E 200; KÖu 48 → Z 7 161	+2,4546
8. (039, 040, 042/1)	KÖu 3 996 → E 3 996	+3,3566
Növekedés összesen		**+13,0831**
Egyenleg		**+6,7003**

3. táblázat: Biológiai aktivitásérték-mérleg (a kis eltérések a vektoros feldolgozás illesztési sávjai)

Részterület	Zöldterület változása (m²)	Beépítésre szánt terület változása (m²)
1.	0	+1 561
2.	0	+389
3.	−17 553	+18 662
4.	+9 764	−5 111
5.	+3 682	−2 265

Részterület	Zöldterület változása (m²)	Beépítésre szánt terület változása (m²)
6.	+1 342	−1 341
7.	+7 161	−6 913
8.	0	0
Összesen	**+4 396**	**+4 982**

3/a. táblázat: Zöldterület- és beépítésre szánt terület-mérleg

A biológiai aktivitásérték a módosítás következtében **6,70 ponttal nő**. A zöldterület a 3. részterületen 17 553 m²-rel csökken, a 4–7. részterületen 21 949 m²-rel nő: a pótlás a megszűnő zöldterület **125,05%-a**, a zöldterület összességében **4 396 m²-rel nő**. A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti, legalább azonos mértékű és azonos biológiai aktivitásértékű csereterület, a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti zöldterület-megtartás és a 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték-megtartás feltétele így **teljesül**.

A zöldterület-pótlás a szükséges legkisebb mértékű: a 299 hrsz. déli, 786 m²-es sávja és a 281–298 hrsz.-ú telkek falusias lakóterületben maradnak, a település későbbi zöldterület-pótlásainak tartalékaként.

8. A településterv módosításának tartalma, szabályozási koncepció

8.1. Új beépítésre szánt terület kijelölése

A módosítás az 1–3. részterületen jár új beépítésre szánt terület kijelölésével:

- **1. részterület:** a 03/1 és a 03/2 hrsz. a hatályos terv szerint is beépítésre szánt Vt terület, az útlejegyzéssel érintett, összesen 1 561 m²-es sáv azonban közlekedési terület. A sáv Vt területbe sorolása új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül [Korm. r. 78/D. § (4) bekezdés b) pont]. A telekhatárok és a 181/7 hrsz.-ú közút területe nem változnak.
- **2. részterület:** a 181/6 hrsz. (389 m²) beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területből beépítésre szánt Vt területbe kerül.
- **3. részterület:** a 108, 109 és 110 hrsz. (18 733 m²) beépítésre nem szánt zöldterületből és közlekedési területből (vizesárok) beépítésre szánt Lf területbe kerül. Az új beépítésre szánt terület 18 662 m², mert 71 m² a hatályos terv szerint is Lf.

A 4–7. részterületen összesen 15 630 m² falusias lakóterület kerül beépítésre nem szánt területbe (5 111 + 2 265 + 1 341 + 6 913 m²). Az új beépítésre szánt terület összesen 20 612 m², így a település beépítésre szánt területe **összességében 4 982 m²-rel nő** (3/a. táblázat).

8.2. A településszerkezeti terv módosítása

Rész-terület	Hrsz.	Hatályos terület-felhasználás (m²)	Tervezett terület-felhasználás (m²)	Terület (m²)
1.	03/1, 03/2	Vt 2 739; KÖu, KÖk 1 561	településközpont vegyes terület (Vt)	4 300
2.	181/6	V 381; KÖk 8	településközpont vegyes terület (Vt)	389
3.	108, 109, 110	Z 17 553; KÖu 1 110; Lf 71	falusias lakóterület (Lf)	18 733
4.	77–90, 84, 44/5, 91 és 036/12 (rész)	Lf 7 327; KÖu 7 058; Má 83	Z 9 764; Má/gy 2 488; Lf 2 216	14 469
5.	041/2, 041/10 (rész)	Lf 2 269; KÖu 1 795; Má/gy 1 489	Z 3 682; Má/gy 1 846; KÖu 21; Lf 4	5 553
6.	299 (rész)	Lf 1 341; Má 1	zöldterület (Z)	1 342
7.	3/1, 300 (rész)	Lf 6 913; E 200; KÖu 48	zöldterület (Z)	7 161
8.	039, 040, 042/1 (rész)	KÖu 3 996	erdőterület (E)	3 996

Az 1. részterületen a szerkezeti tervi változás az útlejegyzéssel érintett sáv közlekedési területből településközpont vegyes területbe sorolása. A 4. és 5. részterületen törölt külterületi útszakaszok a környező általános mezőgazdasági (gyep) területbe kerülnek. A módosítást az 1–6. tervlap ábrázolja (melléklet).

8.3. A szabályozási terv és a HÉSZ módosítása

1. részterület – 03/1 és 03/2 hrsz.

- A Rákóczi út menti útlejegyzés (tervezett szabályozási vonal) törlése a 03/1 és a 03/2 hrsz. mentén; a szabályozási vonal a meglévő utcai telekhatárra kerül, a telekhatárok változatlanok.
- A 03/1 hrsz. felszabaduló útsávja a telek hatályos Vt/O.03.40.4,5 építési övezetébe kerül.
- Az építési hely kijelölése a szabályozási terven: előkert 5,0 m, oldalkert 5,0 m, a Mónos-patak felől a 6,0 m-es parti sáv szabadon hagyásával.
- A telek **új, Vt-1 jelű építési övezetbe** sorolása (a HÉSZ kódrendszere szerint: **Vt/S.20.30.6,0**), a 46. § táblázatának kiegészítésével:

Övezeti jel	Beépítési mód	Min. telekterület (m²)	Max. beépítettség (%)	Max. építménymagasság (m)	Min. zöldfelület (%)
Vt/S.20.30.6,0	szabadonálló	2000	30	6,0	30

Indoklás: a kétszintes, magastetős épület a hatályos 4,5 m-es építménymagassággal nem valósítható meg. A 2 130 m²-es telken a 30%-os beépítettség 639 m², ezt a HÉSZ 41. § (9) k) pontja 500 m²-ben korlátozza; ez a tervezett 497,96 m²-es beépítést lehetővé teszi, a 2 000 m²-es legkisebb telekméret pedig kizárja a telek elaprózódását. Az új övezet egyúttal feloldja a Vt/O.03.40.4,5 jel és a 46. § táblázata közötti ellentmondást.

2. részterület – 181/6 hrsz.

– A Rákóczi út menti útlejegyzés törlése a 181/6 hrsz. mentén; a szabályozási vonal a meglévő telekhatárra kerül. A 181/7 hrsz.-on az útlejegyzés megmarad.

– A 181/6 hrsz.-on a V/m övezet törlése, a telek **Vt/O.03.40.4,5** építési övezetbe sorolása, a szomszédos 03/1 és 03/2 hrsz.-ú telkek hatályos övezetével egyezően. A Mónos-patak parti sávja be nem építhető telekrészként jelölendő.

3. részterület – 108, 109 és 110 hrsz.

– A Z/k övezet és a 109 hrsz.-ú vizesárok szabályozási elemének törlése; a három telek falusias lakóterületbe sorolása.

– **Új, Lf-1 jelű építési övezet** kijelölése (a HÉSZ kódrendszere szerint: **Lf/S.20.20.4,5**), a 43. § táblázatának kiegészítésével:

Övezeti jel	Beépítési mód	Min. telekterület (m²)	Max. beépítettség (%)	Max. építménymagasság (m)	Min. zöldfelület (%)
Lf/S.20.20.4,5	szabadonálló	2000	20	4,50	60

Indoklás: a természeti területekkel határos, tájképileg érzékeny helyen a környező Lf övezetnél kisebb (20%) beépítettség és nagyobb (60%) zöldfelület indokolt. A tervezett, a teljes területre vetítve ≈ 1,4%-os beépítés ennek bőven megfelel. A 2 000 m²-es legkisebb telekméret miatt a 109 és 110 hrsz.-t össze kell vonni.

– A telek északi, keleti és déli, a természeti területek felőli határa mentén **10 m széles, „telken belüli kötelező zöldfelület – be nem építhető telekrész”** szabályozási elem kijelölése, háromszintű növényállomány telepítésének előírásával.

4–7. részterület – zöldterület-pótlás

– A 77, 78, 81, 82, 85, 86, 89 és 90 hrsz. (4.), a 041/2 hrsz. (5.), a 299 hrsz. északi része (6.), valamint a 3/1 és a 300 hrsz. lakóterületi része (7.) zöldterület (közkert, Z/k) övezetbe kerül. A 7. részterületen a meglévő gyümölcsfák megtartása előírandó (közösségi gyümölcsös, „almáskert”).

– A 84 és 85 hrsz.-on át tervezett bekötő utak, a 090 – 036/12 – 44/5 hrsz.-ú út, valamint a 041/2 – 041/10 hrsz.-ú útszakasz szabályozási elemei törlődnek. A 84 és a 44/5 hrsz. felszabaduló útterülete Lf/O.09.30.4,5, a 91 hrsz.-ra eső sáv RSZTK, a 041/10 hrsz.-ra eső útterület Má besorolásba kerül; a 036/12 hrsz.-ra eső külterületi szakasz a szabályozási terven nem kap övezeti jelet.

– A 299 hrsz. déli, 16,75 m széles sávja Lf/O.09.30.4,5 övezetben marad.

8. részterület – 039, 040 és 042/1 hrsz.

– Csak a településszerkezeti terv módosul (tervezett övárok: KÖu → E); a szabályozási terv övezeti besorolása nem változik.

A HÉSZ szövegének módosítása: a 43. § és a 46. § táblázata kiegészül az Lf-1 (Lf/S.20.20.4,5) és a Vt-1 (Vt/S.20.30.6,0) övezet soraival, a 69. § pedig – amennyiben a településen más V/m terület nem marad – értelemszerűen módosul. A Z/k övezetre vonatkozó előírások (HÉSZ 55. §) nem változnak. A szabályozási terv módosítását a TRT_02/M2 jelű fedvény tervlap, illetve a tanulmányterv mellékletét képező 1–6. tervlap ábrázolja.

8.4. A Méptv. 7–8. §-a szerinti feltételek

Új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti feltételek teljesülését az Önkormányzatnak **külön önkormányzati határozattal** kell igazolnia, amely a településrendezési terv mellékletét képezi. A feltételek teljesülésének jelenlegi állása:

Feltétel	Megállapítás	Állapot
7. § (2): csereterület zöldterületből történő kijelöléskor	a megszűnő 17 553 m² zöldterület helyett 21 949 m² (125,05%), azonos (6,0) értékmutatójú zöldterület	**teljesül** (7.6. pont)
8. § (1) a)–b): a zöldterület nem csökken, legalább a beépítésre szánt terület 3%-a	a zöldterület 4 396 m²-rel nő; a módosítás után 45 381 m², a beépítésre szánt terület (665 943 m²) 6,8%-a	**teljesül**
8. § (2) a): lakó- és vegyes terület csatlakozik a meglévő települési területhez	az 1–3. részterület a meglévő beépített településrészhez csatlakozik	teljesül
8. § (2) c): 5 km-en belüli barnamezős terület	Mónosbél közigazgatási területén barnamezős terület nincs (OÉNY BarKA); a legközelebbi, Bélapátfalva 1001/27 hrsz. másik településen fekszik	**teljesül**
8. § (3) b): a biológiai aktivitásérték nem csökken	+6,7003 pont	**teljesül** (7.6. pont)
8. § (3) c): új lakóterületnél út, közmű, óvoda, iskola, egészségügyi alapellátás	óvoda, bölcsőde, általános iskola Bélapátfalván, szabad kapacitással; háziorvosi ellátás Bélapátfalván és helyben, Mónosbélen; az Arany János utca a részterületig aszfaltburkolatú, a részterület menti szakasz kiépítését a beruházó vállalja (6.3. pont, 9. fejezet)	**teljesül**
8. § (3) d): nincs alkalmas szabad vagy barnamezős terület a meglévő beépítésre szánt területen	a beruházások az Önkormányzat által értékesített, konkrét telkekhez kötöttek: a Tájtanoda funkciója a természeti környezethez, a kereskedelmi épület az országos közúthoz kötött; a település beépítésre szánt területén alkalmas méretű és fekvésű szabad terület, illetve barnamezős terület nincs	**teljesül**
8. § (3) e): a MaTrT követelményei	az új beépítésre szánt területek települési térségben vannak, az ökológiai hálózatot és az erdők övezetét nem érintik; a MaTrT 12. §-a szerinti feltételek teljesülnek (8.5.1. pont)	**teljesül**

Barnamezős terület. A Méptv. 8. § (2) c) pontja szerint a korlátozás akkor áll fenn, ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, **az adott település közigazgatási területén belül** a fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető barnamezős terület van. A barnamezős területek nyilvántartása (OÉNY BarKA, lekérdezés: 2026. október 12.) szerint Mónosbél közigazgatási területén barnamezős terület nincs. Az 5 km-es körzetben egyetlen nyilvántartott barnamezős földrészlet van, Bélapátfalva 1001/27 hrsz. (69 802 m², kivett telephely), amely az új beépítésre szánt területektől 2,9–3,1 km-re, de másik település közigazgatási területén fekszik. A korlátozás ezért a módosítást nem érinti.

8.5. Összhang a magasabb rendű területrendezési tervekkel

A módosítás területfelhasználás-változással jár, az 1–3. részterületen pedig új beépítésre szánt terület kijelölésével. Ezért vizsgálni kell az összhangot a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), valamint
- a Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V. 7.) önkormányzati rendelettel megállapított megyei területrendezési terv (a továbbiakban: HMTrT).

A vizsgálat alapja a MaTrT és a HMTrT szövege, valamint az E-TÉR felületen Mónosbél részére elérhetővé tett térinformatikai adatállomány. A MaTrT szövegét a Nemzeti Jogszabálytár 2026. októberi hatályos időállapota, a HMTrT szövegét a 2023. január 1-jétől hatályos időállapota szerint (a 13/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg) vettük figyelembe. Az E-TÉR adatállomány a HMTrT térségi területfelhasználási kategóriáit, szerkezeti elemeit (közutak, kerékpárútvonal, vasút, 132 kV-os hálózat) és a települést érintő övezeteit (ökológiai hálózat, erdők, erdőtelepítésre javasolt terület, tájképvédelmi, vízminőség-védelmi, vízgazdálkodási, ásványi nyersanyagvagyon és földtani veszélyforrás terület), továbbá a földrészleteket, a közigazgatási határt, a belterülethatárt, az erdőrészleteket és az ortofotót tartalmazza. A részterületek érintettségét ezekhez az állományokhoz viszonyítva, vektoros átfedésvizsgálattal határoztuk meg.

8.5.1. A MaTrT előírásainak való megfelelés értékelése

A MaTrT-ben foglalt tervi hierarchia miatt az Ország Szerkezeti Tervének és az országos övezeteknek a vizsgálata a HMTrT vonatkozó mellékletein keresztül történik. Egyes, törvényben meghatározott övezetek lehatárolását a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: Miniszteri rendelet) tartalmazza.

A módosítás az 1. részterületen (1 561 m²), a 2. részterületen (181/6 hrsz., 389 m²) és a 3. részterületen (108, 109 és 110 hrsz., 18 662 m²) új beépítésre szánt területet jelöl ki. Ezért a MaTrT új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12. §-ának vizsgálata szükséges. A 4–7. részterületen 15 630 m² beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területbe kerül, így a település beépítésre szánt területe összességében 4 982 m²-rel nő (8.1. pont).

A HMTrT 7. §-a szerint „Új beépítésre szánt terület kijelölése során a Törvény 12. § és 13. § előírásait kell alkalmazni.” A MaTrT 12. §-a (a Méptv. 286. § (12) bekezdésével megállapított, hatályos szöveg):

„(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) […]

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia […].”

A MaTrT 13. §-a: „(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú

területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A MaTrT 12–13. §-ának feltétele	Megállapítás	Állapot
12. § (1): 250 m-es távolság a közigazgatási határtól	az új beépítésre szánt területek legkisebb távolsága a közigazgatási határtól: 1. részterület 345 m, 2. részterület 394 m, 3. részterület 593 m	**teljesül**
12. § (2): zöldterület átsorolása – csereterület	megszűnő zöldterület 17 553 m² (3. részterület); csereterület 17 553 m² + a területnövekmény 25%-a (4 388 m²) = 21 941 m² szükséges; kijelölt új zöldterület 21 949 m² (4–7. részterület, 125,05%); védett természeti terület, Natura 2000 és természetközeli terület csereterületként nem került bevonásra	**teljesül**
12. § (3) a): egyéb beépítésre nem szánt terület (közlekedési, vízgazdálkodási) átsorolása	új beépítésre szánt terület az 1. részterületen 1 561 m² (útsáv), a 2. részterületen 389 m², összesen 1 950 m²; ugyanakkor 15 630 m² be nem épített lakóterület kerül vissza zöldterületbe (4–7. részterület)	**teljesül**
12. § (4): a zöldterület önkormányzati tulajdona	a 4–7. részterület zöldterületbe sorolt telkei az Önkormányzat tulajdonában vannak	**teljesül**
13. §: borszőlő- és gyümölcskataszter	az új beépítésre szánt területek művelési ága legelő, szántó, illetve kivett; szőlő vagy gyümölcsös művelési ág nincs rajtuk, I–II. osztályú kataszteri terület nem érintett	**teljesül**

4. táblázat: A MaTrT 12–13. §-a szerinti feltételek

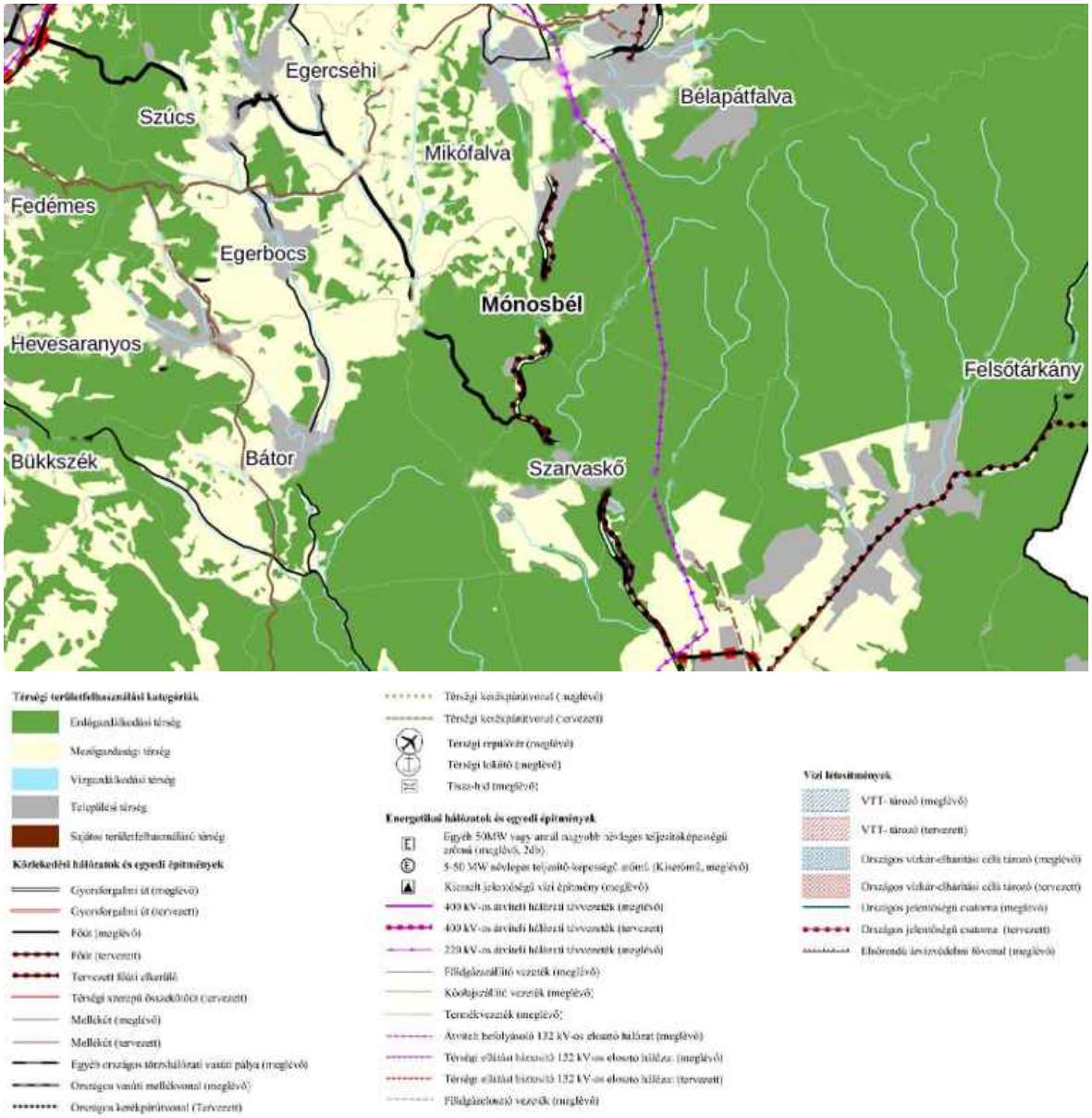
A Natura 2000 és a Bükki Nemzeti Park területén fekvő 8. részterület (erdőterület) nem csereterület: a zöldterület-pótlást kizárólag a 4–7. részterület teljesíti.

8.5.2. Összhang a HMTrT-vel, és azon keresztül a MaTrT-vel

Térségi területfelhasználás. Az Ország Szerkezeti Terve és a HMTrT Térségi Szerkezeti Terve Mónosbél közigazgatási területét erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térségbe sorolja (12–13. ábra).



12. ábra: Az Ország Szerkezeti Tervének kivonata Mónosbél térségéről (forrás: MaTrT, a 2023/1. jelű módosítás véleményezési dokumentációja)



13. ábra: A HMTrT Térségi Szerkezeti Tervének kivonata és jelmagyarázata (forrás: HMTrT 2. melléklet, a 2023/1. jelű módosítás véleményezési dokumentációja)

Az E-TÉR térségi területfelhasználási állománya (HMTrT, 5/2020. (V. 7.) önkormányzati rendelet) szerint a település területén 92,3 ha települési térség van kijelölve. Az átfedésvizsgálat szerint az 1–3., 6. és 7. részterület 100%-ban települési térségben fekszik (14. ábra). A 4. részterület 1 543 m²-es része (036/12 hrsz., Má/gy) mezőgazdasági térségbe, az 5. részterület 1 305 m²-es része (415 m² zöldterület, 890 m² Má/gy) és a 8. részterület 1 354 m²-es része (erdőterület) erdőgazdálkodási térségbe esik. Új beépítésre szánt terület települési térségen kívül nem keletkezik.



14. ábra: A módosítással érintett részterületek (M1–M8) elhelyezkedése a települési térséghez és az országos ökológiai hálózat övezeteihez képest (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

A MaTrT 4. §-a szerint a települési térség „a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó beépítésre szánt terület”. A MaTrT 11. § d) pontja szerint a településrendezési tervben „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.

A tervezett falusias lakóterület, településközpont vegyes terület és zöldterület kijelölése ezért a térségi területfelhasználási kategóriával összhangban van. A mezőgazdasági térségben a módosítás általános mezőgazdasági területet jelöl ki, ami a MaTrT 11. § b) pontjának megfelel. Az erdőgazdálkodási térségben a 8. részterületen 1 354 m² erdőterület jön létre; az 5. részterületen a törölt útszakasz a szomszédos terület hatályos besorolását kapja, erdőterület nem szűnik meg, így a MaTrT 11. § a) pontja szerinti erdőterület-lehatárolás nem sérül.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények. A HMTrT 2. melléklete (Térségi Szerkezeti Terv) Mónosbél vonatkozásában az alábbi elemeket tartalmazza:

- meglévő térségi szerepű összekötőút;
- meglévő mellékút;
- tervezett országos kerékpárútvonal;
- meglévő országos vasúti mellékvonal (Eger–Putnok-vasútvonal).

A módosítás térségi közlekedési elemet nem érint; csak helyi jelentőségű, meg nem valósult tervezett utakat (4. és 5. részterület) és a tervezett övárok egy szakaszát (8. részterület) törli. A Rákóczi út (181/7 hrsz., országos közút) területe és útlejegyzése változatlan marad; a módosítás az útlejegyzést csak a 03/1, a 03/2 és a 181/6 hrsz.-ú ingatlanokról törli. A vasútvonal területét a módosítás nem érinti.

A HMTrT E-TÉR szerinti szerkezeti elemei közül egyik sem érinti a módosítással érintett területeket. A tervezett országos kerékpárútvonal és a mellékút az 1. és 2. részterülettől 9–10 m-re, a közterületen (181/5, 181/7 hrsz.) halad, az útlejegyzés törlése a nyomvonalat nem érinti; a vasúti pálya 17–19 m-re, a 132 kV-os elosztóhálózat legalább 430 m-re, a főút 2,8 km-nél messzebb van.

Térségi övezetek. Az alábbi táblázat a tervi hierarchia kapcsolatait mutatja be; a HMTrT-mellékletek számát a HMTrT hatályos szövege szerint adtuk meg:

Övezet	MaTrT	Miniszteri rendelet	HMTrT
a MaTrT 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklet		3/1. melléklet
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	3.1. melléklet		3/1. melléklet
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklet		3/1. melléklet
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2. melléklet		3/2. melléklet
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3/3. melléklet
erdők övezete	3.3. melléklet		3/4. melléklet
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3/5. melléklet
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3/6. melléklet
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4. melléklet		3/7. melléklet
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3/8. melléklet
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3/9. melléklet
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3/10. melléklet
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5. melléklet		3/11. melléklet
a MaTrT 19. § (3) bekezdésében és a Miniszteri rendeletben meghatározott megyei övezetek			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3/12. melléklet
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3/13. melléklet
földtani veszélyforrás terület övezete			3/14. melléklet
a MaTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek			

Övezet	MaTrT	Miniszteri rendelet	HMTrT
tájrehabilitációt igénylő terület övezete			3/15. melléklet
borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete			3/16. melléklet
magas természeti értékű terület övezete			3/17. melléklet
összenövéssel érintett települések övezete			3/18. melléklet
Tisza-menti együttműködés övezete			3/19. melléklet
vízeróziónak kitett terület övezete			3/20. melléklet

5. táblázat: Az övezetek tervi hierarchiája (forrás: MaTrT, 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, 5/2020. (V. 7.) önkormányzati rendelet)

A HMTrT hatályos szövege szerint a megyei övezetek mellékletei a 3/12–3/20. mellékletek; a Mónosbél 2023/1. jelű módosításában használt 3.1–3.14. számozás ettől eltér, a táblázat a rendelet szerinti számozást követi.

Az alábbiakban a települést érintő övezetek vizsgálata következik: a módosítással érintett területek érintettsége, és érintettség esetén a viszony az övezeti előírásokkal. A vizsgálat az E-TÉR adatszolgáltatás vektoros övezeti állományain (átfedésvizsgálat) alapul; a település szintjén lehatárolt megyei övezeteknél (3/15., 3/17., 3/20. melléklet) a HMTrT tervlapjait vettük alapul. Az ábrák a HMTrT tervlapjait mutatják be.

Övezet (HMTrT melléklet)	Mónosbél érintett	A 2026/1. módosítással érintett területek érintettsége	Az érintettség megállapításának alapja
ökológiai hálózat magterülete (3/1.)	igen	az új beépítésre szánt területeket **nem** (a 3. részterület határos vele); az 5. és 8. részterület egésze, a 4. részterület 036/12 hrsz.-ra eső része beépítésre nem szánt területként érintett	E-TÉR ÖH-állomány, átfedésvizsgálat
ökológiai folyosó (3/1.)	igen	**nem**	E-TÉR ÖH-állomány, átfedésvizsgálat
pufferterület (3/1.)	igen	**nem**	E-TÉR ÖH-állomány, átfedésvizsgálat
kiváló / jó termőhelyi adottságú szántók (3/2., 3/3.)	nem	nem	2023/1. módosítás dokumentációja
erdők övezete (3/4.)	igen	az új beépítésre szánt területeket **nem** (a 108 hrsz. határos vele, átfedés nincs); érintett az 5. részterület 041/10 hrsz.-ra eső része (1 854 m², Má/gy) és a 8. részterület 216 m²-e (E)	E-TÉR erdők övezete, átfedésvizsgálat
erdőtelepítésre javasolt terület (3/5.)	igen	**nem**	E-TÉR, átfedésvizsgálat
tájképvédelmi terület (3/6.)	igen	**igen** – valamennyi terület	E-TÉR, átfedésvizsgálat; HÉSZ 32. § (1)
világörökségi terület (3/7.)	nem	nem	2023/1. módosítás dokumentációja
vízminőség-védelmi terület (3/8.)	igen (22,1 ha)	**nem**	E-TÉR, átfedésvizsgálat
nagyvízi meder, VTT-tározó, honvédelmi terület (3/9–3/11.)	nem	nem	2023/1. módosítás dokumentációja
ásványi nyersanyagvagyon (3/12.)	igen	**igen** – valamennyi terület	E-TÉR, átfedésvizsgálat
rendszeresen belvízjárta terület (3/13.)	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás (az övezet a települést nem érinti)

Övezet (HMTrT melléklet)	Mónosbél érintett	A 2026/1. módosítással érintett területek érintettsége	Az érintettség megállapításának alapja
földtani veszélyforrás terület (3/14.)	igen	**igen** – valamennyi terület	E-TÉR, átfedésvizsgálat
tájrehabilitációt igénylő terület (3/15.)	nem	nem	HMTrT 3/15. tervlap
borszőlő termőhelyi kataszter (3/16.)	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás (az övezet a települést nem érinti)
magas természeti értékű terület (3/17.)	**nem**	nem	HMTrT 3/17. tervlap
összenövéssel érintett települések (3/18.)	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás (az övezet a települést nem érinti)
Tisza-menti együttműködés (3/19.)	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás (az övezet a települést nem érinti)
vízeróziónak kitett terület (3/20.)	nem	nem	HMTrT 3/20. tervlap

6. táblázat: Az övezeti érintettség összefoglalása

A 2023/1. jelű módosítás dokumentációjában szereplő megyei övezetek (kiemelt jelentőségű gazdasági és turisztikai övezet, együtt tervezhető térség, zártkerti övezet) a HMTrT hatályos szövegében nem szerepelnek, ezért azokat nem vizsgáltuk.

1. Az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete

Az E-TÉR állománya szerint Mónosbél közigazgatási területén (1 377,7 ha) az ökológiai hálózat magterülete 732,2 ha, ökológiai folyosója 430,4 ha, pufferterülete 38,8 ha. Az átfedésvizsgálat eredménye:

Terület	Magterület	Ökológiai folyosó	Pufferterület
1. részterület (03/1, 03/2 hrsz.)	nem érinti (402 m)	nem érinti (9 m)	nem érinti (675 m)
2. részterület (181/6 hrsz.)	nem érinti (380 m)	nem érinti (22 m)	nem érinti (668 m)
3. részterület (108, 109, 110 hrsz.)	**nem érinti, határos vele (0 m)**	nem érinti (411 m)	nem érinti (698 m)
4. részterület (77–90 hrsz. stb.)	**részben, 17%** (036/12 hrsz., Má/gy)	nem érinti (219 m)	nem érinti (855 m)
5. részterület (041/2 hrsz. stb.)	**igen, 100%** (Z, Má/gy)	nem érinti (160 m)	nem érinti (121 m)
6. részterület (299 hrsz. é-i rész)	nem érinti (287 m)	nem érinti (79 m)	nem érinti (1 428 m)
7. részterület (3/1, 300 hrsz.)	nem érinti (223 m)	nem érinti (28 m)	nem érinti (1 311 m)
8. részterület (039, 040, 042/1 hrsz.)	**igen, 99%** (E)	nem érinti (289 m)	nem érinti (150 m)

7. táblázat: Az ökológiai hálózat övezeteinek érintettsége (zárójelben a legkisebb távolság)



15. ábra: A módosítás hatálya (M1–M8) az ökológiai hálózat övezeteihez és a települési térséghez képest, ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

A MaTrT 25. §-a szerint „Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az

ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.” A 26. § az ökológiai folyosó övezetére azonos tartalmú tilalmat, a 27. § a pufferterület övezetére feltételes kijelölhetőséget ír elő.

Az új beépítésre szánt területek (1–3. részterület) az ökológiai hálózat egyik övezetébe sem nyúlnak bele, ezért ezeket az övezeti előírásokat rájuk közvetlenül nem kell alkalmazni. A magterületbe eső 4., 5. és 8. részterületen a módosítás beépítésre nem szánt területet (zöldterület, általános mezőgazdasági terület, erdő) jelöl ki, ezért a MaTrT 25. §-ának tilalma nem érinti őket. A 3. részterület északi, keleti és déli határa egybeesik a magterület övezetének határával. Ezért a tanulmányterv a természeti területek felőli oldalon 10 m széles, be nem építhető, háromszintű növényállománnyal betelepítendő telekrészt javasol (7.1. és 8.3. pont). A Bükki Nemzeti Park Igazgatóság véleményét be kell szerezni.

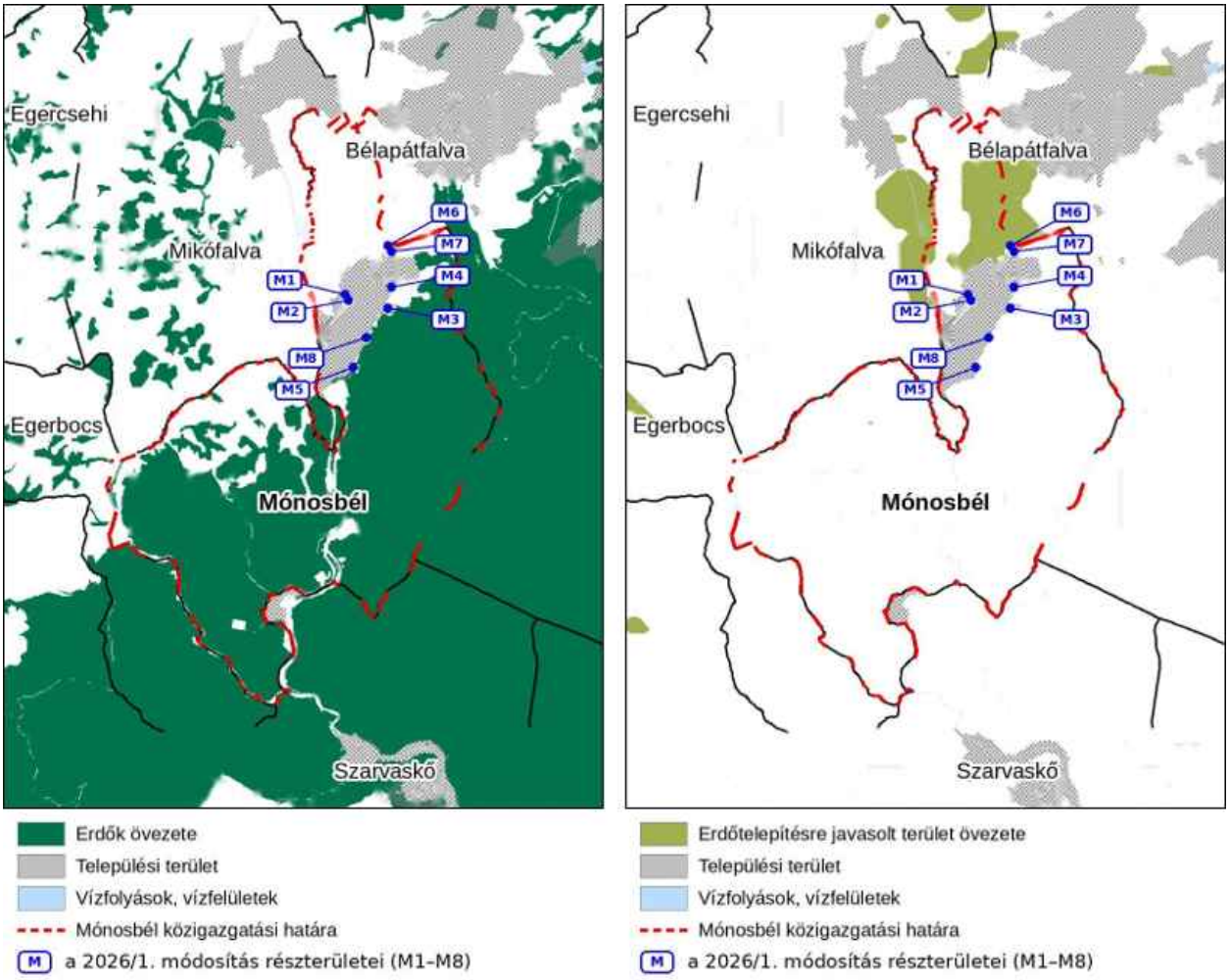
2. Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Mónosbél mindkét övezettel érintett. Az erdők övezete a közigazgatási terület nagyobb, déli és keleti részét fedi le, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete néhány kisebb foltot (16–17. ábra).

Az E-TÉR erdők övezete állománya szerint az erdők övezete az 1., 2., 3., 4., 6. és 7. részterületet nem érinti; a 108 hrsz. határa az övezet határával egybeesik, de abba nem nyúlik bele (átfedés: 0 m²). Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a módosítással érintett területeket nem érinti.

Az 5. részterület 041/10 hrsz.-ra eső, általános mezőgazdasági (Má/gy) területbe kerülő része (1 854 m²) az erdők övezetébe esik. A módosítás e területen a hatályos terv szerinti tervezett utat törli, és a szomszédos terület hatályos besorolását terjeszti ki rá; erdőterületet nem szüntet meg. A 8. részterület 216 m²-e szintén az erdők övezetében fekszik; itt a módosítás erdőterületet jelöl ki. A 8. részterület 3 996 m²-es erdőterületbe sorolása a település erdőterületét növeli, így a MaTrT 29. §-a szerinti 95%-os arány nem romlik.

A MaTrT 29. §-a szerint „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.” A HMTrT 16. §-a ehhez az ágazati jogszabályok együttes alkalmazását írja elő, a 17. § pedig az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében a Miniszteri rendelet övezeti előírásainak alkalmazását. A módosítás a település erdőterületét összességében növeli.



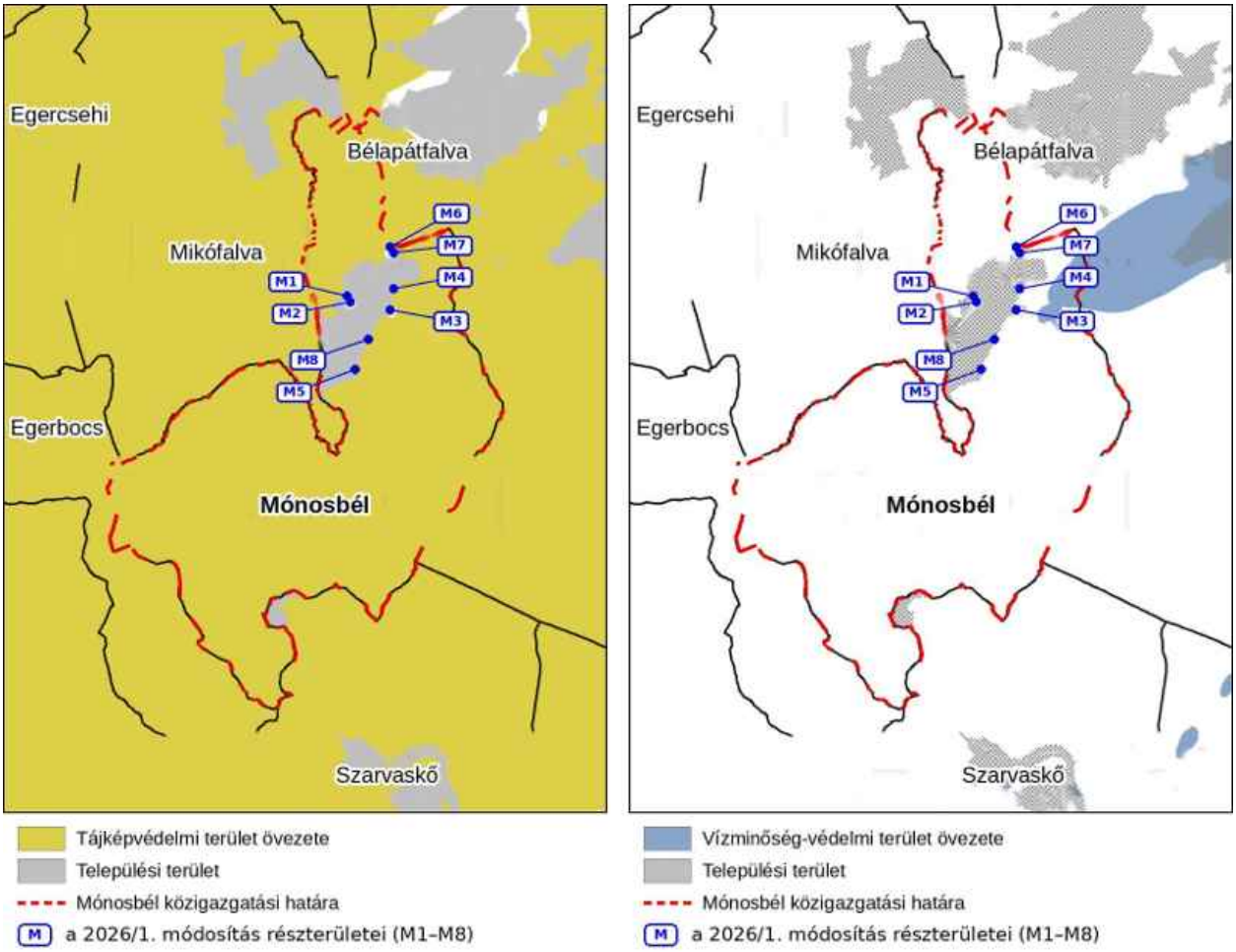
16. ábra (balra): az erdők övezete (HMTrT 3/4. melléklet); 17. ábra (jobbra): az erdőtelepítésre javasolt terület övezete (HMTrT 3/5. melléklet) Mónosbél térségében, a módosítással érintett területekkel (saját szerkesztés)

3. Tájképvédelmi terület övezete

Az E-TÉR állománya szerint a tájképvédelmi terület övezete Mónosbél teljes közigazgatási területét lefedi, így mind a nyolc részterület érintett (18. ábra). Ez megegyezik a HÉSZ 32. § (1) bekezdésével, amely szerint Mónosbél teljes közigazgatási területével része a tájképvédelmi övezetnek.

A HMTrT 18. §-a szerint „A tájképvédelmi terület övezetében a Törvény 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.” A tanulmányterv a tájképi illeszkedést a beépítési paraméterekkel biztosítja. Az Lf-1 övezetben 20% legnagyobb beépítettséget, 60% legkisebb zöldfelületet és 4,5 m építménymagasságot, a Vt-1 övezetben 6,0 m építménymagasságot, továbbá magastetős, hagyományos anyaghasználatú épületeket javasol (7.1. pont).

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a szerint a tájképvédelmi terület övezetében a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálatában kell meghatározni a tájkarakter megőrzendő elemeit, a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében egyedi területfelhasználási és építési szabályokat, a településképi rendeletben településképi követelményeket kell megállapítani, a műszaki infrastruktúra-hálózatokat pedig a tájképet nem veszélyeztető megoldással kell megvalósítani. A módosítás ezt a 8.3. pont szerinti beépítési paraméterekkel (Lf-1: 20% beépítettség, 60% zöldfelület, 4,5 m építménymagasság; Vt-1: 6,0 m), a 3. részterület természeti területek felőli 10 m-es zöldsávjával és a településképi véleményezési eljárással teljesíti.



18. ábra (balra): a tájképvédelmi terület övezete (HMTrT 3/6. melléklet); 19. ábra (jobbra): a vízminőség-védelmi terület övezete (HMTrT 3/8. melléklet) (saját szerkesztés)

4. Vízminőség-védelmi terület övezete

Az E-TÉR állománya szerint a vízminőség-védelmi terület övezete Mónosbél közigazgatási területéből 22,1 ha-t érint; a módosítással érintett területektől legalább 153 m-re van (19. ábra). A HMTrT 20. §-a szerinti övezeti előírásokat ezért nem kell alkalmazni. A HMTrT vízgazdálkodási térsége (2,4 ha) a részterületeket szintén nem érinti.

5. Ásványi nyersanyagvagyon övezete, földtani veszélyforrás terület övezete

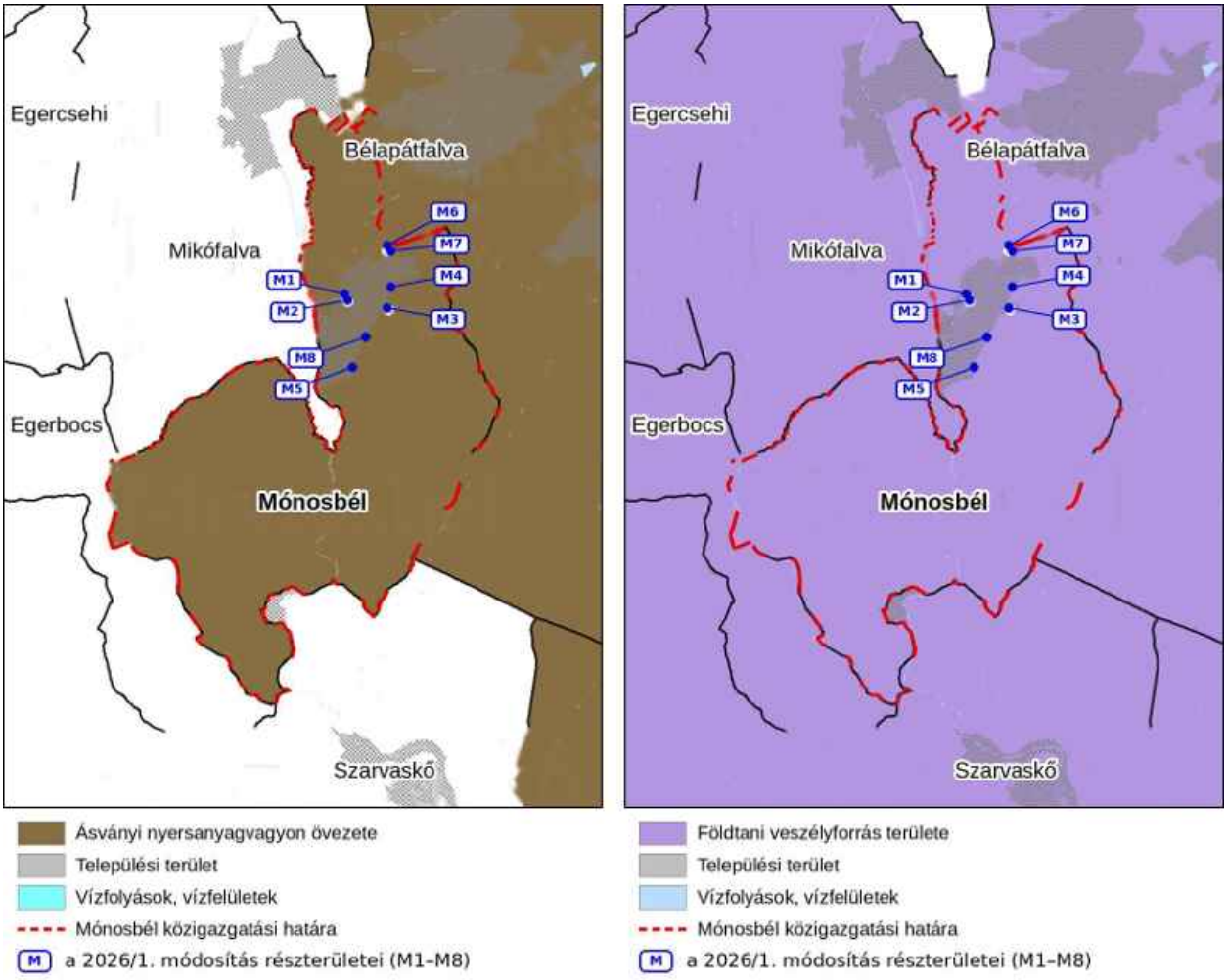
Az E-TÉR állománya szerint az ásványi nyersanyagvagyon és a földtani veszélyforrás terület övezete Mónosbél teljes közigazgatási területét lefedi (20–21. ábra), így mind a nyolc részterület mindkét övezettel érintett.

A HMTrT 24. §-a szerint „Az ásványi nyersanyagvagyon övezetében a Törvény 19. § (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni.” A 26. § a földtani veszélyforrás terület övezetére azonos tartalmú rendelkezést tartalmaz.

A 2023/1. módosítás környezeti vizsgálati szakaszában a bányafelügyelet (SZTFH) az SZTFH-BANYASZ-7839-2/2023. számon adott véleményt.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-a szerint az ásványi nyersanyagvagyon övezetében csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyag távlati kitermelését nem lehetetleníti el; a 11. § szerint a földtani veszélyforrás terület övezetében új beépítésre szánt terület csak a bányafelügyelet egyeztetési eljárásban adott hozzájárulásával jelölhető ki, és a beépítés feltételeit a bányafelügyelettel egyetértésben kell meghatározni. Az új beépítésre szánt területek (1–3. részterület) a meglévő belterület beépített részéhez csatlakoznak, ahol nyersanyag-kitermelés a meglévő beépítés miatt amúgy sem valósítható meg; a 4–8.

részterületen a módosítás beépítésre nem szánt területet jelöl ki. A bányafelügyelet hozzájárulását a véleményezési szakaszban kell beszerezni.

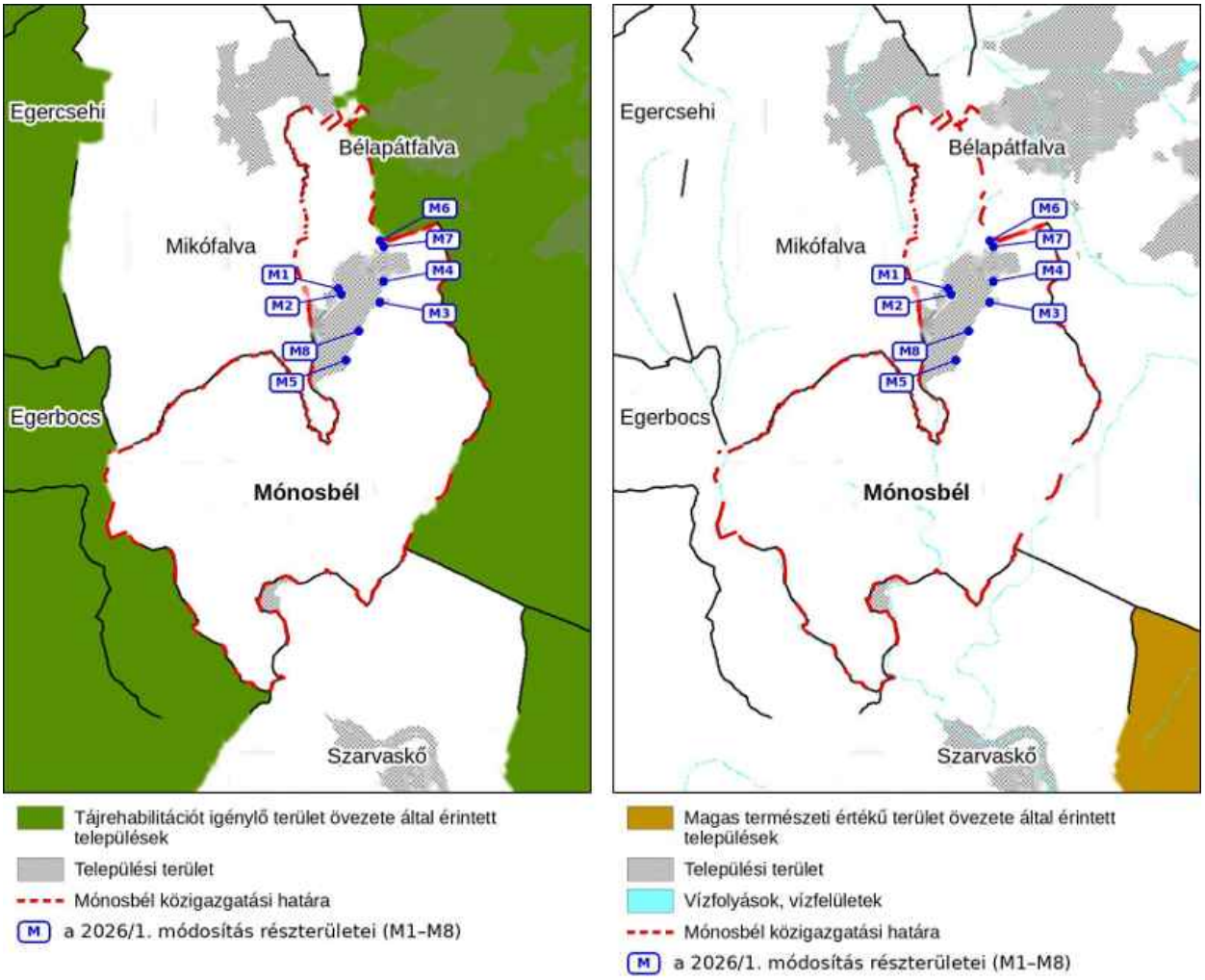


20. ábra (balra): az ásványi nyersanyagvagyon övezete (HMTrT 3/12. melléklet); 21. ábra (jobbra): a földtani veszélyforrás terület övezete (HMTrT 3/14. melléklet) (saját szerkesztés)

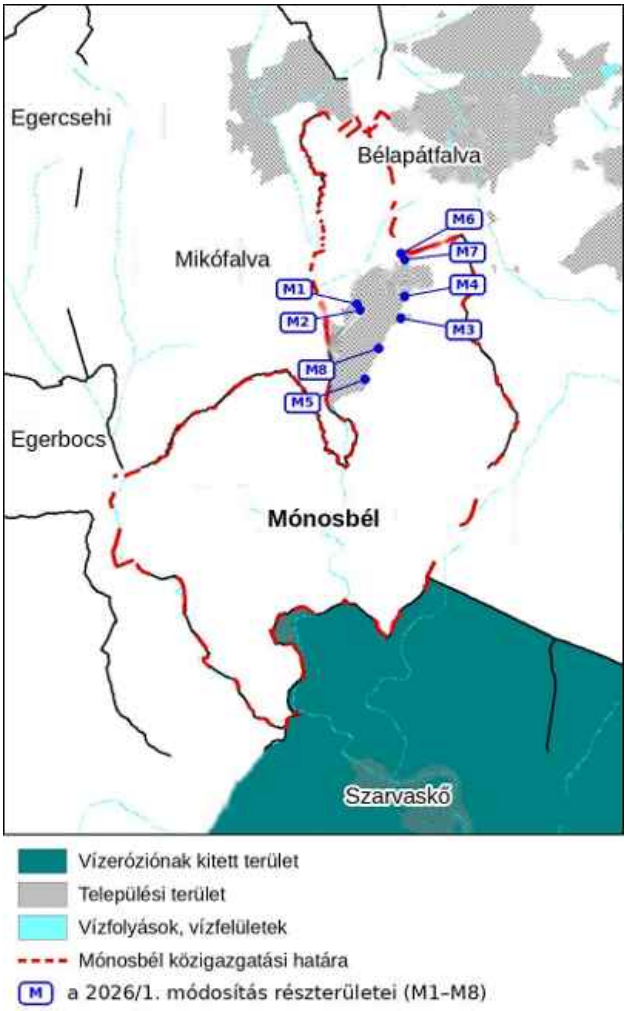
6. A MaTrT 24. §-a alapján meghatározott megyei övezetek

A HMTrT 3/15. és 3/17. tervlapja az övezetet település szinten jelöli („az övezet által érintett települések”). A tervlapok szerint Mónosbél **nem tartozik** sem a tájrehabilitációt igénylő terület övezete, sem a **magas természeti értékű terület övezete** által érintett települések közé (22–23. ábra). A HMTrT 29. §-a szerinti korlátozás ezért a módosításra nem vonatkozik.

A HMTrT 3/20. tervlapja szerint a vízeróziónak kitett terület övezete Mónosbél közigazgatási határától délre, Szarvaskő területén kezdődik; Mónosbél területét és a módosítással érintett területeket nem érinti (24. ábra). Az E-TÉR adatszolgáltatás e megyei övezetek egyikét sem tartalmazza a településre.



22. ábra (balra): a tájrehabilitációt igénylő terület övezete által érintett települések (HMTrT 3/15. melléklet); 23. ábra (jobbra): a magas természeti értékű terület övezete által érintett települések (HMTrT 3/17. melléklet) (saját szerkesztés)



24. ábra: A vízeróziónak kitett terület övezete (forrás: HMTrT 3/20. melléklet; saját szerkesztés)

Összegzés. Az új beépítésre szánt területek (1–3. részterület) települési térségben fekszenek, ahol a MaTrT 11. § d) pontja szerint bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A települési térségen kívül csak beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre: az erdőgazdálkodási térségbe eső 415 m²-es zöldterületi rész (5. részterület) és a mezőgazdasági térségbe eső általános mezőgazdasági terület a MaTrT 11. § a) és b) pontjával összhangban van, a 8. részterület erdőterületbe sorolása az erdőgazdálkodási térség erdőterületként való lehatárolását segíti. Az ökológiai hálózat övezeteit és az erdők övezetét az új beépítésre szánt területek nem érintik; a magterületbe eső 4., 5. és 8. részterületen a módosítás a beépítésre nem szánt területet bővíti. A tájképvédelmi terület, az ásványi nyersanyagvagyon és a földtani veszélyforrás terület övezetével a területek érintettek; az övezeti előírásokat a beépítési paraméterek és a bányafelügyelet véleménye alapján kell érvényesíteni. A MaTrT 12–13. §-a szerinti feltételek teljesülnek. A térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemeit a módosítás nem korlátozza.

9. A megvalósítás feltételei, költségviselés, ütemezés

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását az ingatlanok értékesítésekor vállalt kötelezettsége alapján, saját költségén készítteti. A fejlesztésekkel összefüggő út- és közműépítést nem vállalja: ezért a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti **átvállalás szükséges**, amely az 1. és a 3. részterület beruházásaihoz kapcsolódó út- és közműfejlesztések teljes tervezési, engedélyezési, kivitelezési és üzembe helyezési költségére terjed ki:

- **1. részterület (03/1, 03/2 hrsz.):** útcsatlakozás a Rákóczi útra, parkolás telken belül, ivóvíz-, szennyvíz-, villamosenergia-, földgáz- és hírközlési bekötések és szükség szerinti hálózatbővítés, a telket keresztező villamos és hírközlési vezetékek kiváltása, csapadékvíz-visszatartás, illetve olajfogón át, vízjogi engedéllyel a Mónos-patakba vezetés.
- **3. részterület (108, 109, 110 hrsz.):** az Arany János utca burkolatának kiépítése a részterület mentén (a meglévő aszfaltburkolat a részterület nyugati széléig tart), útcsatlakozás, parkolás telken belül, ivóvíz-, szennyvíz- és villamosenergia-bekötések és szükség szerinti hálózatbővítés, a 109 hrsz.-ú vizesárok kiváltása vízjogi engedéllyel, közvilágítás-bővítés.

A 2. részterületen (meglévő, használatban lévő épület) és a 4–8. részterületen a módosítás új út- vagy közműfejlesztési igényt nem keletkeztet. A közterületen megépülő létesítményeket a beruházók térítésmentesen az Önkormányzat, illetve a közműszolgáltató tulajdonába adják; a létesítmények megvalósítása a beruházások használatbavételének feltétele. Az Önkormányzat a két részterület beruházójával külön-külön köt településrendezési szerződést; a szerződések tervezetei a tanulmányterv külön mellékletei (Monosbel_2026-1_telepulesrendezesi_szerzodes_1_reszterulet_tervezet és Monosbel_2026-1_telepulesrendezesi_szerzodes_3_reszterulet_tervezet).

A módosítás javasolt lépései:

- a telepítési tanulmányterv főépítészi és partnerségi véleményezése;
  - képviselő-testületi döntés a tanulmányterv elfogadásáról, az 1. és a 3. részterületre vonatkozó településrendezési szerződések megkötéséről, a 8. részterületen tervezett övárok-szakasz törlésének kéréséről (a település csapadék- és belvízelvezetéséért felelős Önkormányzat nyilatkozatával arról, hogy az övárok megépítésére nincs szükség) és a 2026/1. jelű módosítás elindításáról, általános eljárásban; a Korm. r. 59. § (2) bekezdés b) pontja szerint rögzítve az új beépítésre szánt terület kijelölésének törvényi feltételeit;
  - az E-TÉR adatszolgáltatás kérése (a döntéstől számított 6 hónapon belül), a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése;
  - a véleményezési szakasz (partnerségi egyeztetés, lakossági fórum), a záró szakasz az állami főépítésznél;
  - a Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti igazoló határozat, a településszerkezeti terv módosításának elfogadása határozattal, a HÉSZ módosítása rendelettel – legkésőbb 2027. június 30-ig.

A zöldterületbe sorolt telkek önkormányzati tulajdonban vannak, ezért kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

10. Összefoglalás

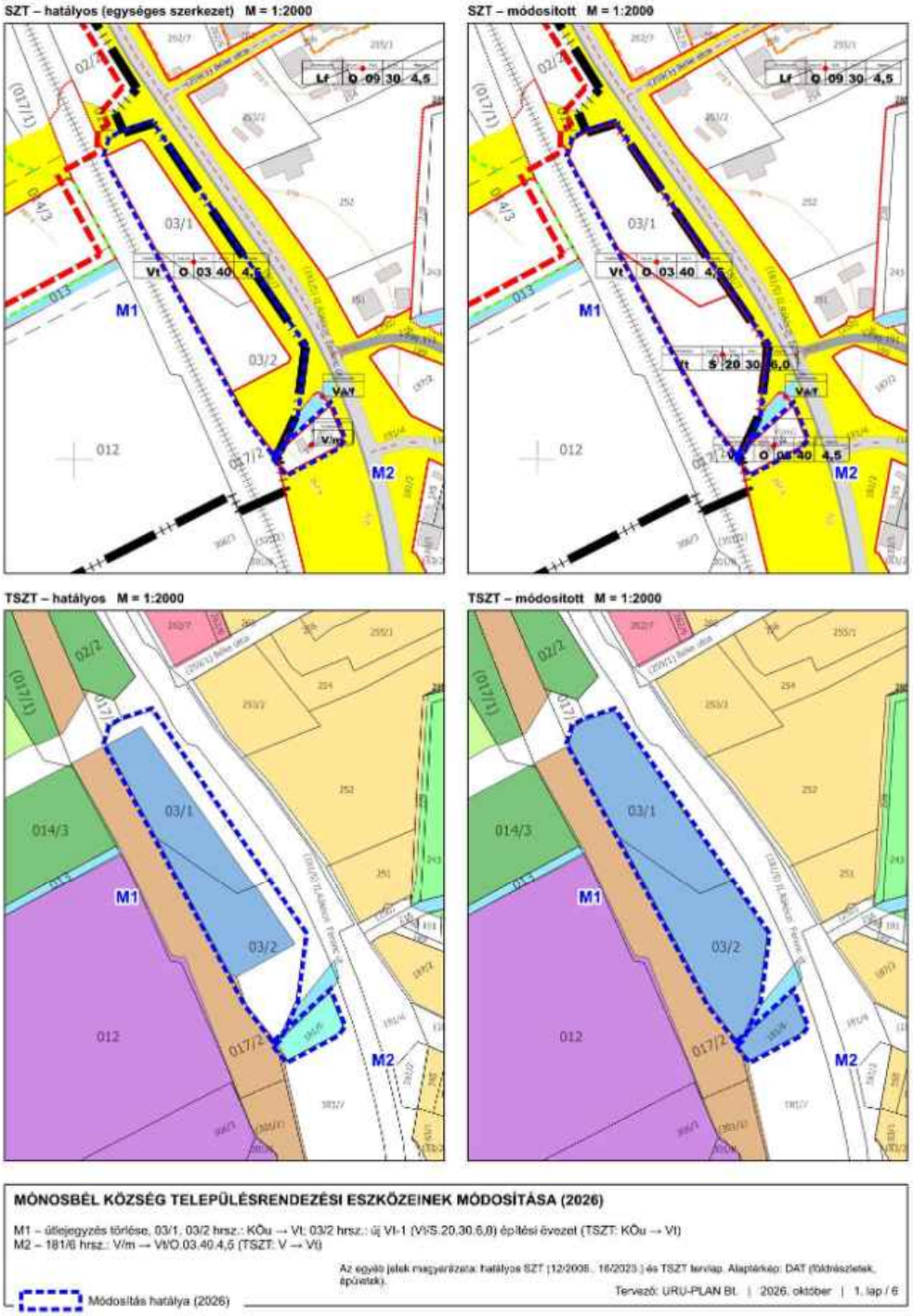
A telepítési tanulmányterv Mónosbél Község településrendezési eszközeinek 2026/1. jelű módosítását alapozza meg. A módosítást az Önkormányzat saját költségén, az általa értékesített ingatlanok fejleszthetővé tételére vállalt kötelezettsége alapján kezdeményezi. A tanulmányterv megállapításai:

- Az 1. részterületen (03/1, 03/2 hrsz.) a telekhatárok változtatása nélkül, az útlejegyzés törlésével és a 03/2 hrsz.-on új Vt-1 övezet kijelölésével megvalósítható a Tulajdonos kétszintes kereskedelmi-szolgáltató épülete.
- A 2. részterületen a 181/6 hrsz. a régen megszűnt vízmű célú hasznosítás helyett a szomszédos telkekkel azonos Vt övezetbe kerül, így a meglévő cukrászda működése hosszú távon is rendezett; a telekről az útlejegyzés is törlődik.
- A 3. részterületen (108, 109, 110 hrsz., 18 733 m²) a vizesárok kiváltásával és a zöldterület új Lf-1 övezetbe sorolásával megvalósítható a Tulajdonos Tájtanodája, a természeti területek felé védő zöldsávval.
- A megszűnő 17 553 m² zöldterület helyett a 4–7. részterületen 21 949 m² önkormányzati terület kerül zöldterületbe (125,05%). A biológiai aktivitásérték 6,70 ponttal, a zöldterület 4 396 m²-rel, a beépítésre szánt terület 4 982 m²-rel nő. A Méptv. 7. § (2), 8. § (1) a) és (3) b) pontja, valamint a MaTrT 12–13. §-a szerinti feltételek teljesülnek.
- A 8. részterületen az Önkormányzat kérésére törlésre kerül a meg nem épült tervezett övárok szakasza; helyén 3 996 m² erdőterület jön létre. A terepen árok nincs, a meglévő állapot nem változik.
- Az 1. és a 3. részterület fejlesztéseihez kapcsolódó út- és közműépítés költségeit a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerint a beruházók viselik; erről az Önkormányzat részterületenként külön településrendezési szerződést köt.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás hiánya miatt a módosítás általános eljárásban folytatható le, a 2027. június 30-i határidő figyelembevételével.

A tanulmányterv alapján a Méptv. 7–8. §-a és a MaTrT 12–13. §-a szerinti feltételek teljesülnek, a módosítás elindítása javasolható.

Melléklet: tervlapok

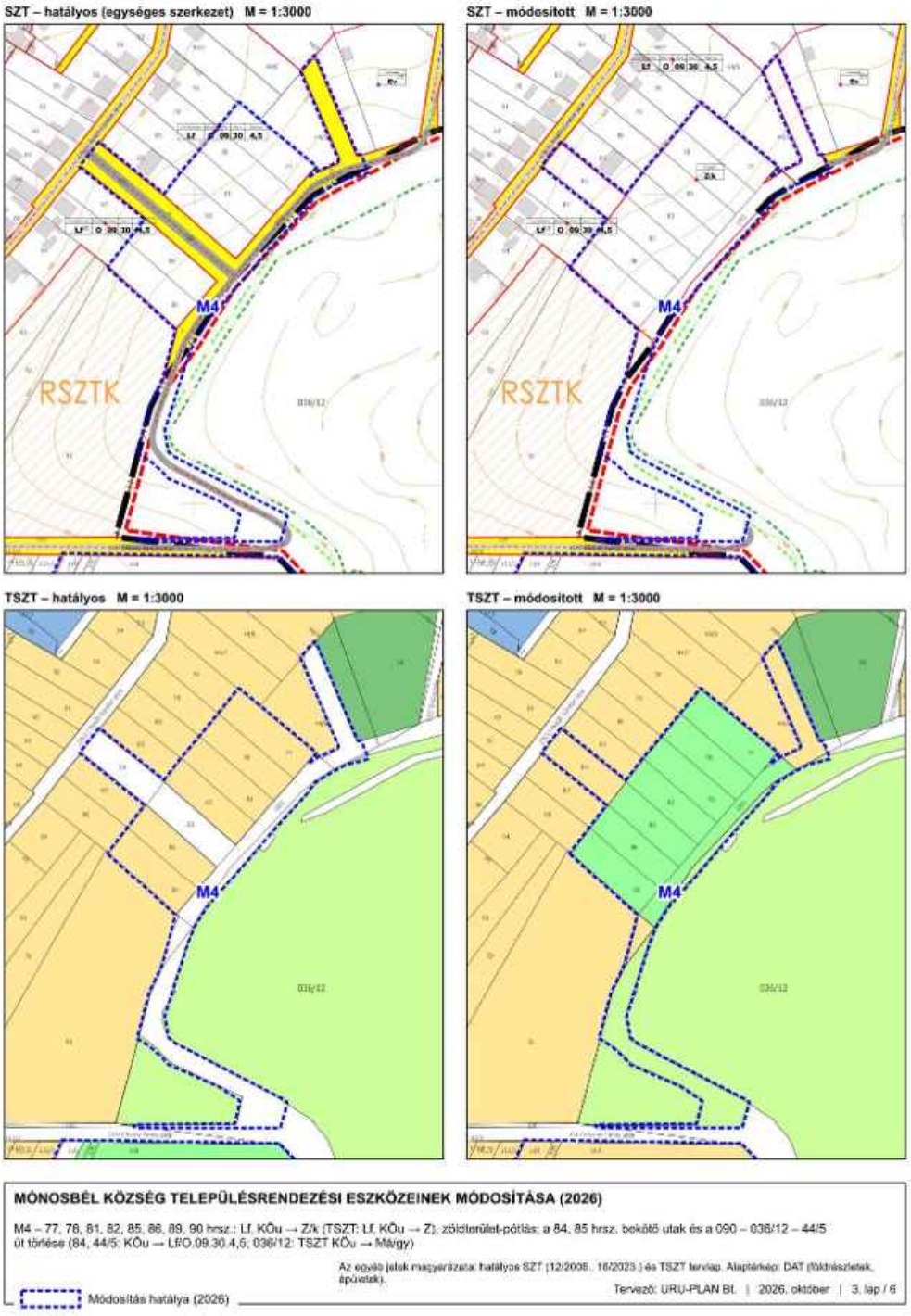
Az 1–6. tervlap részterületenként mutatja be a hatályos (egységes szerkezetű) és a módosított szabályozási tervet (SZT), valamint a hatályos és a módosított településszerkezeti tervet (TSZT). A tervlapok önálló, A4 méretű PDF-ként is rendelkezésre állnak (Monosbel_2026-1_modositas_tervlapok_A4.pdf).



1. tervlap: 1. és 2. részterület (M1, M2) – 03/1, 03/2 és 181/6 hrsz., M = 1:2000



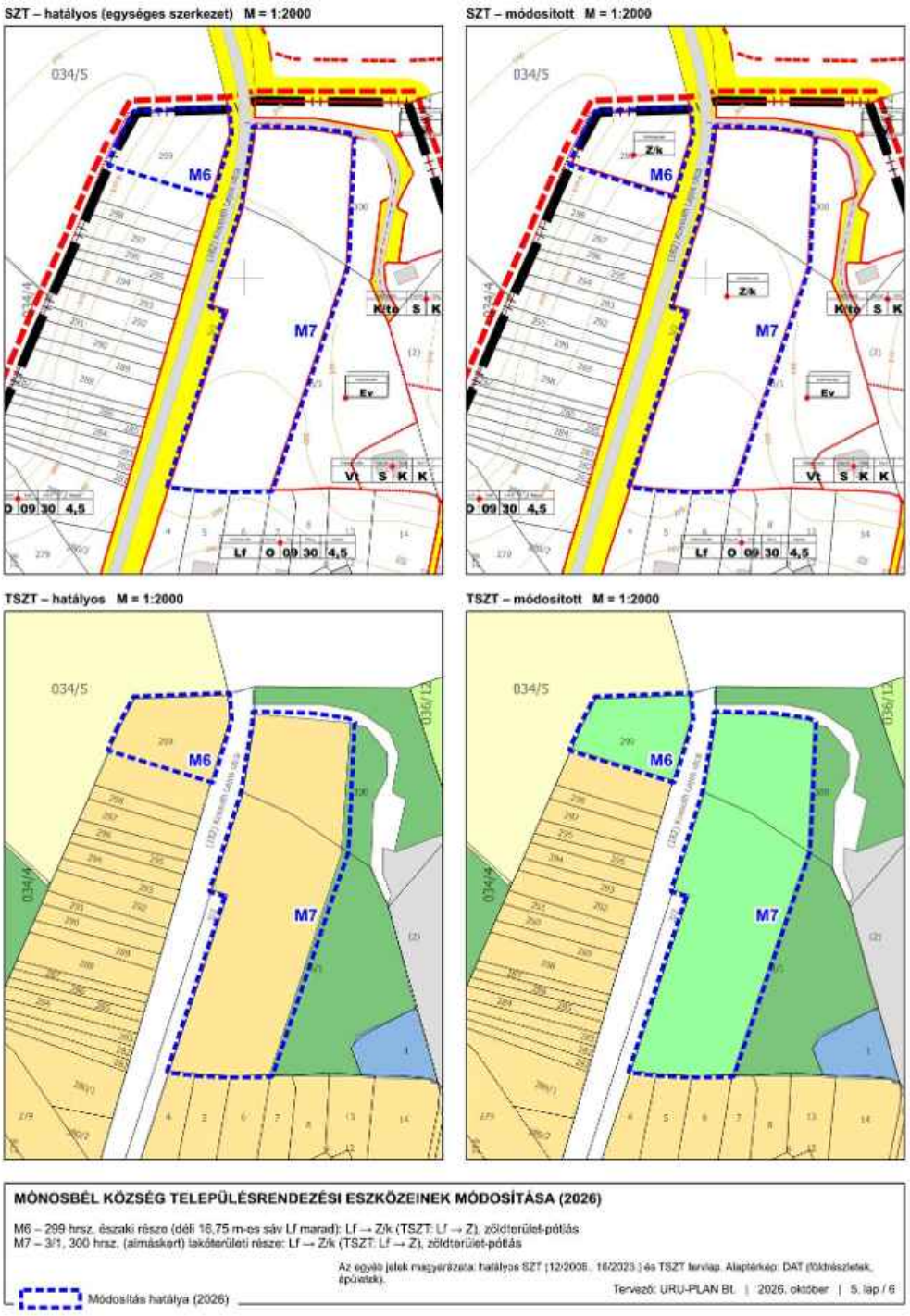
2. tervlap: 3. részterület (M3) – 108, 109 és 110 hrsz., M = 1:2000



3. tervlap: 4. részterület (M4) – 77–90 hrsz. és a törölt utak, M = 1:3000



4. tervlap: 5. részterület (M5) – 041/2 hrsz. és a törölt út, M = 1:2000



5. tervlap: 6. és 7. részterület (M6, M7) – 299 hrsz. északi része, „almáskert”, M = 1:2000



6. tervlap: 8. részterület (M8) – 039, 040 és 042/1 hrsz., tervezett övárok, M = 1:5000