



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

FŐÉPÍTÉSZE

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,
e-mail: mucsine@mogyorod.hu

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2017. május 31. napján tartandó ülésére

Tárgy: TSZT és HÉSZ egységes szerkezetben Mogyoród nagyközség teljes területére

Mellékletek: Tervezői válaszok, partnerségi összefoglaló

Előterjesztő: Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész

Előterjesztést készítette: Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2017. május. 18. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)

Tárgyalja: GTB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ bekezdés a) pont alapján**	(2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség		

Tisztelt Képviselő-testület!

TSZT és HÉSZ egységes szerkezetben Mogyoród nagyközség teljes területére véleményezési dokumentációját a szakhatóságok részére megküldtük.

A szakhatósági ellenvéleményekre a tervezői válaszok elkészültek. A szakhatósági ellenvélemények tisztázására egyeztető tárgyalást hívtunk össze 2017. május 17-re, melyre a környezetvédelmi felügyelőséget, a Duna-Ipoly Nemzeti park igazgatóságát és az Örökségvédelmi hivatalt hívtuk meg.

A szakhatóságok a tárgyaláson nem jelentek meg, írásos véleményüket eljuttatták, melyet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 34. § (1)

„Az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye – a településrendezési eszköz szabályozási körében – köti.

(2) Azt az érdekeltet, aki

a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt,

b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

*c) aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében nem jogszabályon alapuló véleményének fenntartását jelzi,
az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”*

A rendeletnek megfelelően, az egyeztetéssel érintett szakhatóságok véleményétt kifogást nem emelő véleménynek tekintjük. A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala jelzett jogszabályon alapuló kifogást, mely vonatkozásban az egyeztetés folyamatban van. Az egyeztetést a testületi ülés időpontjáig várhatóan lezárjuk.

A HÉSZ tervezete a honlapon elérhető. A partnerségi egyeztetés során a hosszú dülő szabályozásával kapcsolatosan érkezett kifogás. Az ipari területi szabályozást kifogásolták a lakóövezetben lakók. A Főépítész válaszában tájékoztatta őket, hogy a lakóövezet védelmében a lakóövezethez közvetlenül kapcsolódó (részben megvalósult) 20 méter széles védőerdőt, az iparterületen belül, az ipari beépítés terhére 50 méter széles kötelező fásított terület kijelölésével növeltük. Az iparterületen elhelyezendő funkció tekintetében a HÉSZ-ben nem kell korlátozást alkalmazni, mert a beépítés során az építési engedélyezési hatósági eljárásban a lakóövezetet a környezeti hatástanulmány során figyelembe kell venni és a betartandó környezetvédelmi paramétereket ennek megfelelően kell meghatározni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a szakhatósági véleményezési eljárás keretében felmerült ellenvélemények tekintetében a tervezői válaszokat fogadja el, és a partnerségi eljárást zárja le.

Vonatkozó jogszabályok listája:

- épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet
- a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III.11.) Korm. rendelet

Határozati javaslat:


Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (V.31.) határozata:

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Mogyoród nagyközség teljes területére készülő TSZT és egységes szerkezetű HÉSZ szakhatósági véleményezési eljárás keretében felmerült ellenvélemények tekintetében a melléklet szerinti tervezői válaszokat elfogadja.
2. Mogyoród nagyközség teljes területére készülő TSZT és egységes szerkezetű HÉSZ partnerségi eljárását lezárja.
3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a véglegesített TSZT és HÉSZ dokumentációját az Állami főépítész részére záró szakmai vélemény kérése céljából küldje meg.

Határidő: 1.-2. azonnal, 3. 2017. június 30.

Felelős: Polgármester, Főépítész

Mogyoród, 2017. május 18.



Mucsiné Juszti Erzsébet
főépítész

MOGYORÓD TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÁTFOGÓ FELÜLVIZSGÁLATA

ÖSSZEFOGLALÓ A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 314/2012. (XI. 8.)
KORMÁNYRENDELET 38. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSÉRŐL

összeállította: Nemesánszky Ildikó tervező

A véleményezésben részt vevők a mellékelt táblázat szerint adták meg véleményüket.
Indoklást igénylő véleményt adott:
Pest Megyei Kormányhivatal Építési, Hatósági és Törvényességi Felügyeleti Főosztály,
Építésügyi Osztály, Állami Főépítész
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és természetvédelmi
Főosztály
Duna – Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (tájékoztatás)
Pest Megyei Önkormányzata

A TERVHEZ AZ ALÁBBI, INDOKLÁST VAGY A TERV ÁTDOLGOZÁSÁT
IGÉNYLŐ VÉLEMÉNYEK ÉRKEZTEK:

rövidítéssel jelölt jogszabályok

OTÉK: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

OTrT: Az Ország Területrendezési Terve (2003. évi XXVI. trv.)

BATrT: Budapest Agglomerációjának Területrendezési Terve (2005. évi LXIV. trv.)

314/2012 Korm. rendelet: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

Pest Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész

vélemény:

Általánosan hivatkozik jogszabályokra.

A telefonon egyeztetettek szerint általánosságban a tervet elfogadja, de ismételt felhívta a figyelmet arra, hogy nem tartja a jogszabályoknak megfelelően azt, hogy a HÉSZ tartalmaz a településképre vonatkozó szabályokat, hivatkozva a a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) bekezdésére, miszerint a törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni, és a 314/2012 Korm. rendelet 46/B§ (1) bekezdésre, miszerint „...a Mód. Kr. 1. (az egyes kormányrendeleteknek a településképvédelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 400/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet) hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz készítésénél, módosításánál az e rendelet szerinti új településképi követelményt már nem lehet meghatározni...”

válasz, indoklás:

A HÉSZ-ből az új településképi követelményeket töröljük. A hatályos HÉSZ-ben is megfogalmazott követelmények közül azokat, amelyek a helyi örökség védelme szempontjából nélkülözhetetlenek, benne tartjuk a rendelettervezetben, olyan átmeneti rendelkezés mellett, hogy ezek hatályukat veszítsék a 2016. évi LXXIV. törvény szerinti településképi rendelet hatályba lépésekor.

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya

Táj- és természetvédelmi szempontból:

vélemény:

- A módosítással érintett területek közül a Hungaroring területe mellett található Mogyoród 0242/1 hrsz.-ú ingatlan az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez tartozik. Az új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint az új területfelhasználási egységbe és övezetbe történő átsorolása ellentétes az OTRT tv.-ben foglaltakkal. A Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) 1028/2/2017. sz. természetvédelmi kezelői véleményének figyelembevételével a teljes ingatlan ökológiai hálózatba tartozása indokolt.

*A Mogyoród 0242/1 hrsz.-ú ingatlanon az ökológiai folyosó határának módosítását Igazgatóságunk nem tartja elfogadhatónak, mert az ingatlanon részben nyílt évelő homokpusztagyep, részben zárt homokpusztarét található, amely védett fajoknak is élőhelye [pl. budai imola (*Centaurea scabiosa* ssp. *sadleriana*), homoki imola (*Centaurea arenaria*), nagyfejű csajkó (*Lethrus apterus*)]. A teljes ingatlan ökológiai hálózatba tartozása indokolt.*

Felhívja a figyelmet arra, hogy:

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Tvt. 5. § (1) bekezdése értelmében „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.”

válasz, indoklás:

A 0242/1 hrsz. telek tervezett területfelhasználása nem változik a TSZT felülvizsgálata során, ezért új beépítésre szánt terület sem kerülhetett kijelölésre.

A védett fajok elhelyezkedéséről nem áll rendelkezésünkre információ, ezért azt a területet, ahol nem helyezhető el épület, építmény, burkolat, esetleg az építés ideje alatt is védeni kell, nem tudjuk lehatárolni.

A véleménynek megfelelően a 0242/1 hrsz. telken az ökológia folyosó határát az adatszolgáltatásnak megfelelően tüntetjük fel.

A véleményt elfogadottnak tekintjük.

vélemény:

- A Mogyoród 0367/23, 0367/24, 0367/25, 0367/26, 0370 hrsz-ú ingatlanok a HUDI 20055 Veresegyházi-medence jóváhagyott, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000 terület), valamint ökológiai hálózat magterület részei. Tekintettel az ott található élőhely sérülékenységre, természeti értékeire, figyelembe véve a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásait, szükségesnek tartjuk ezen területre az Má-v2 övezet helyett az Má-v3 övezet jelölését.

válasz, indoklás:

A véleményt elfogadjuk, a terveket javítjuk.

vélemény:

A Somlyó-hegyen, az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét is érintő tervezett beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület kijelölését elfogadhatónak tartjuk, azzal a kiegészítéssel, hogy a rekreációs területhez kapcsolódó épület, építmény kizárólag az ökológiai hálózaton kívüli ingatlanrészen lehet elhelyezni. Szükségesnek tartjuk erre vonatkozó előírás megjelenését a HÉSZ-ben. A HÉSZ azon előírását, hogy az övezetben épületet a tájképvédelmi területen kívül lehet elhelyezni, mindenképp megtartandó előírásnak tartjuk. A Somlyó-hegy természeti értékeire tekintettel kérjük a HÉSZ Má-v1 övezetre vonatkozó előírásait kiegészíteni azzal, hogy épület az ökológiai hálózat területén nem helyezhető el.

A Somlyó-hegy egyéb része Má-v1 jelű övezetbe került szabályozásra. A benyújtott helyi építési szabályzat tervezete szerint az övezet célja a tájképvédelmi szempont miatt a beépítés korlátozása. Ezért indokolatlan a 147-9/2017. ügyiratszámú kiegészítő megkeresésük szerinti szabályozás (a beépíthető legkisebb teleméret 10 000 m² helyett 6 000 m²-ben, a beépítés legnagyobb mértékének 3% helyett 5%-ban, megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 m helyett 5 m-ben történő megállapítása), hiszen így az Má-v1 jelű övezet beépítési határértéke az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet határértékeitől nem különböznék. Igazgatóságunk a korábban megküldött egyeztetési dokumentációban szereplő beépítési határértékeket tartja tájképvédelmi szempontból elfogadhatónak. A HÉSZ azon előírását, hogy az övezetben épületet a tájképvédelmi területen kívül lehet elhelyezni, mindenképp fontos és megtartandó előírásnak tartjuk. A Somlyó-hegy természeti értékeire tekintettel kérjük a HÉSZ Má-v1 övezetre vonatkozó előírásait kiegészíteni azzal, hogy épület az ökológiai hálózat területén nem helyezhető el.

válasz, indoklás:

A Kb-R övezet előírásait kiegészítjük a javasolt előírással:

„Az ökológiai hálózaton belül a Kb-R övezetben építmény, a gyalogutat és a tereplépcsőt kivéve, nem helyezhető el.”

A Somlyó hely mezőgazdasági területeivel kapcsolatosan a Képviselő -testület a megengedőbb (6000 m², 5%, 5 m) övezeti határértékeket megtartja. Álláspontunk szerint az Má-v1 és az Má-á övezetek között jelentős különbség, hogy a v1 övezetben az elhelyezhető építmények köre korlátozott, nem helyezhető el lakás, birtokközpont.

Az Má-v1 övezet előírásait kiegészítjük az ökológiai hálózatra vonatkozó előírással.

(az Má-v1 övezetben) az épületet:)

da) a 2. mellékleten jelölt ökológiai hálózat területén

db) és a tájképvédelmi területen

kívül kell elhelyezni.

”

Zaj- és rezgésvédelem

vélemény:

Ezt figyelmen kívül hagyva a terület átsorolásoknál a Dokumentáció 15. oldala szerint az M3 autópálya mellett lévő Sissy lakópark kertvárosias lakóterület besorolás helyett kisvárosias lakóterület besorolásba kerül. Ez a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdésben előírtaknak nem felel meg.

284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés szerint: „A védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külfön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.”

A Sissy lakópark, mint védendő terület kijelölése abban az esetben felel meg az előírásoknak, ha az M3-as melletti gazdasági terület meghosszabbításra kerül, és a Sissy lakópark nem kapcsolódik közvetlenül az autópályához.

válasz, indoklás:

A Sissy lakópark területe a hatályos településrendezési tervekben kertvárosias lakó. Ez egy rendkívül szerencsétlen adottság, a „visszalépés” viszont jelentős kártérítési kötelezettséget róhatna az Önkormányzatra.

Álláspontunk szerint a kertvárosiasból kisvárosias lakó övezetbe sorolás nem tekinthető új kijelölésnek. Zajvédelmi szempontból a kétféle lakóövezet között a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet „A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken” című 3. melléklete szerint nincs különbség.

Az OTÉK szerint a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületeken elhelyezhető rendeltetések a lakó rendeltetésen kívül az alábbiak:

kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c) kulturális, d) szállás jellegű és e) sport	a) kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c) kulturális, közösségi szórakoztató, d) szállás jellegű, e) igazgatási, iroda és f) sport

A kétféle lakóövezet között, az elhelyezhető rendeltetések szempontjából-, tehát az a különbség, hogy a kisvárosias lakóterületen minden kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, valamint közösségi szórakoztató, valamint igazgatási és iroda rendeltetés is elhelyezhető.

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. melléklete, a „zaj terhelési határértékei az épületek zajtól védendő helyiségeiben” szerint ezek a rendeltetések kevésbé zajérzékenyek, és nincs is rájuk éjjeli zajterhelési határérték meghatározva. Álláspontunk szerint ezért a zajterhelés szempontjából a kisvárosias lakóövezet jobban tud alkalmazkodni az autópálya által keltett zajterheléshez, mint a kertvárosias lakóövezet.

A véleményben hivatkozott, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés így szól: „A védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.”

Ezt figyelembe véve, és tekintettel arra, hogy az autópálya mellett korábban lakóterületet jelöltek ki, az egyes épületek építésekor kell teljesíteni a zajterhelési határértékeket a zajtól védendő helyiségekben.

Megjegyzendő, hogy ugyanez igaz Mogyoród más, az autópálya mellett fekvő korábban kijelölt lakóterületeire is.

A véleményben hivatkozott jogszabályok álláspontunk szerint nem vonatkoztathatók a kertvárosias lakóterület kisvárosias lakóterületre változtatására.

vélemény:

A Dokumentációban meghivatkozott, a Hungaroring Versenypálya részére megállapított PE/KTF/22932-11/2016 számú [a továbbiakban: új zajkibocsátási határérték] határozat nem jogerős. Jelenleg a régi határértéket módosító KTF: 416/2014 számú határozat [a továbbiakban: Határozat] van érvényben. Az új határértéket megállapító határozat jogerőre emelkedésének időpontja bizonytalan.

Hatóságunk nyilvántartása szerint a Hungaroring Versenypálya az év szinte minden hónapjában tart versenyt és a honlapja szerint élményprogramokat, tehát folyamatosan üzemel. A jelenleg érvényben lévő 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklet 2.2.1. pontja alapján a Versenypálya az év több napján - 40 nap - a jogszabályban megengedett túllépéssel fog üzemelni, amely Mogyoród-Felső településrésznek a Hangulat utcától induló tervezett vegyes területű besorolású területét is érintheti. Jelenleg ez a terület nem lakóövezeti besorolású, melynek értelmében erre a területre a határérték nem vonatkozik.

válasz, indoklás:

A vegyes besorolású területre is vonatkozik határérték, ez 5 dB-lel magasabb, mint a kertvárosias, a kisvárosias vagy falusias lakóterületeken. Amennyiben a vegyes területen lakások épülnek, akkor a lakások védendő helyiségeinek zajvédelmét az épületek kialakításával kell biztosítani, a fentebb már idézett 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés szerint.

A Hangulat utca vegyes területén épített lakások, mint a versenypálya legközelebb fekvő lakások, megépülésük után korlátozhatják a versenypálya nagyobb zajterhelést okozó, egész

évre kiterjedő állandó használatát. A Képviselő-testület ennek tudomásul vételével hozza meg döntését.

Duna – Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Véleményét a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és természetvédelmi Főosztmegjelölt ály integrálta a saját véleményébe, így az azokra adott válaszok fentebb megtalálhatók.

El nem fogadott véleménynek tekinthető az Má-1 övezet a véleményezési dokumentáció kiegészítésében határértékeinek megtartása. A kérdésben egyeztetés válhat szükségessé!

Néhány hiányosságra, elírásra, tévedésre hívja fel a figyelmet, amit köszönettel veszünk. A dokumentációt javítjuk, a TSZT-n a hiányzó jelölést pótoljuk.

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium

tájékoztatás:

Az anyagban a hivatkozott országos közúthálózati elemek elnevezését a Magyar Közút Nonprofit Zrt. nyilvántartásaiban szereplők szerint célszerű használni (pl. 2101 j. országos összekötő út helyett 2101 jelű Dunakeszi-Gödöllő összekötő út).

Az 1.15.1.1. pontban szereplő „M3-M31 autópályák összekötését biztosító országos közút” a „310. sz. Mogyoród-Kerepes másodrendű főút”.

válasz:

A dokumentációt kiegészítjük. A 310. sz. út esetében fontos megkülönböztetni a jelenlegi nyomvonalat a tervezettől, mindkettő jelölése 310. sz. út.

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

vélemény:

Szemben a HÉSz alátámasztó munkarészeinek megállapításaival, az ÖH régészeti fejezete rámutat, hogy a fejlesztési szándékokkal összefüggésben több régészeti védettségű terület is veszélyeztetetté válik. Ennek megfelelően javasoljuk, hogy mind az ÖH régészeti fejezetének, mind az alábbiakban szereplő figyelemfelhívásait vegyék figyelembe a HÉSz véglegesítése során.

válasz:

A régészeti örökség védelmét a véleményben is felsorolt és idézett országos jogszabályok biztosítják, ezeknél szigorúbb helyi szabályokat a Képviselő-testület nem szándékozik hozni.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészeiben bemutatott fejlesztési szándékok korábbi kijelölések alapján, a hatályos településrendezési tervekhez képest változatlanul kerültek bele a véleményezett tervekbe, így a felülvizsgálat változtatásai következtében a régészeti örökség nem válik veszélyeztetettebbé.

Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály

vélemény:

- **A rekultivált bányák területének esetleges beépítése előtt geotechnikai tervet kell készíteni.**

válasz:

A Helyi Építési szabályzatban nem lehet meghatározni azt, hogy a beépítés előtt milyen terveket, illetve milyen tervi munkarészeket kell elkészíteni, mert erre vonatkozóan az általános szabályok vonatkoznak, pl. az építési engedélyezésre vonatkozóan az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályoz.

A „Szakhatósági vagy szakkérdés vizsgálatára alkalmas dokumentációk tartalma építésügyi hatósági engedélyezéshez” című, a **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. melléklet „V. A bányafelügyelet szakhatósági állásfoglalásának megkéréséhez szükséges dokumentáció” 1. pontja** szerint „Építési, összevont építési és fennmaradási engedélyezési eljárás esetén, ha az építési terület felszínmozgás-veszélyes, illetve bányászati tevékenységgel (alábányászott) érintett, talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat összefoglalása.”

A Kormányrendelet **6. melléklete I. táblázat 16.sora** szerint a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal akkor **közreműködő szakhatóság** az engedélyezési eljárásban, ha az építési tevékenység a) felszínmozgás-veszélyes, illetve bányászati tevékenységgel érintett területen valósul meg. A vizsgálandó szakkérdés **Az a)** pont esetében az építési engedély iránti kérelem földtani szempontú megalapozottságának vizsgálata.

Ebből következően a Helyi építési szabályzat nem kell előírja, és nem is írhatja elő a bányászati tevékenységgel érintett területeken a geotechnikai terv készítésének kötelezettségét.

Mivel a Kormányrendelet nem tér ki arra, hogy csak a jelenlegi, vagy a már befejezett bányászati tevékenységet is figyelembe kell-e venni, ezt a HÉSZ-ben pontosítjuk. Mivel a korábbi érintett területekről nem áll rendelkezésre hiteles adat, és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint is csak a felszínmozgásos területeket és a bányatelkeket kell ábrázolni, ezeket a szabályozási tervben nem tüntetjük fel.

Pest Megyei Önkormányzat

vélemény:

A kiegészítésben (hiv. szám: 147-9/2017) kért Ev-1 övezet módosítása Ek2-re szükségessé teszi a BATrT 6. § (1) bekezdésben előírtak ismételt igazolását a védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedésére vonatkozóan.

válasz:

„A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.” A dokumentációt kiegészítjük a megfelelés igazolásával.

vélemény:

Kérem, hogy az alátámasztó munkarészben szereplő térségi mérleg a településszerkezeti terv leírásába is kerüljön beillesztésre az 1. pontban foglalt igazolással együtt.

válasz:

A mérleget és az igazolást a TSZT leírásába is beillesztjük.

vélemény:

A BATrT nem, de az OTrT megfogalmaz előírásokat az építmények által igénybe vett térségre vonatkozóan. A BATrT szerint ebbe a térségbe tartozó területet az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni. Ezzel kapcsolatban szakmailag megfontolandónak tartom, hogy a térségben a különleges egyedi építmények és övezetek mellett a Vegyes területhasználat megfelelő-e a tervezett célok elérése érdekében.

Az építési övezetre vonatkozó OTÉK meghatározása szerint az övezet „elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”

Amennyiben megmarad a területfelhasználás, valamint a magas beépítési lehetőséggel bíró területhez tartozó építési övezet, úgy az Aquaréna és a Hungaroring közelsége, illetve az eddigi zajjal kapcsolatos problémák miatt szakmailag indokolt lehet az övezetben a lakófunkció korlátozása, illetve a kiszolgáló rendeltetésű funkciók elhelyezési lehetőségének erősítése (igazgatás, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, egyéb közösségi szórakoztató) mintegy védőzónaként a lakóterületek felé. Különösen a tervezett Hungaroring felújítása kapcsán érdemes átgondolni, hiszen annak megvalósulásával kinyúlhat az a szezon, amikor sok vendég fogadásáról és minőségi ellátásáról kell gondoskodni.

válasz:

A Vt területfelhasználás 2007 óta szerepel Mogyoród településszerkezeti tervében a BATrT építmények által igénybevett térségében.

A zajvédelemmel kapcsolatosan a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály véleményével kapcsolatosan leírtakat kérjük elfogadni.

KORREKCIÓK

1. A HÉSZ-ben **Vt1** (védendő településmag és Hangulat utca) építési övezet beépítési módja oldalhatáron álló.
2. A Szentjakab parkfalu kialakult szabadon álló beépítés miatt a szabályozási terven jelölt **Lke3** (oldalhatáron álló, legkisebb kialakítható telek 700 m², legnagyobb beépítettség 25 %, legnagyobb épületmagasság 5,0 m) **helyett Lke5** (szabadon álló, legkisebb kialakítható telek 700 m², legnagyobb beépítettség 25 %, legnagyobb épületmagasság 5,5 m)
3. A Szentjakab parkfalu mellett újonnan megállapítandó lakóterületen az illeszkedés érdekében szabadon álló beépítés javasolt emiatt a szabályozási terven jelölt **Lke6** (oldalhatáron álló, legkisebb kialakítható telek 800 m², legnagyobb beépítettség 20 %, legnagyobb épületmagasság 5,0 m, 1É/T, 2 L/É) **helyett** a Berektető lakóterületével azonosan **Lke4** (szabadon álló, legkisebb kialakítható telek 700 m², legnagyobb beépítettség 20 %, legnagyobb épületmagasság 5,0 m, 1É/T, L=T/350)

PARTNERSÉG

(Külön dokumentumban.)