



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat
POLGÁRMESTERE**

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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2020. augusztus 14. napján tartandó rendkívüli testületi ülésére

Tárgy: Filmstúdió megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előzetes döntések

Mellékletek: kérelem

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester, Marsalné Kovács Judit főépítész

Előterjesztést készítette: Marsalné Kovács Judit főépítész

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: (jegyző/helyettes tölti ki!)*

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

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

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

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!

Rajna Gábor fejlesztő, a Mogyoród Filmpark Kft. ügyvezetője kérelmére a képviselő-testület határozatai alapján megkezdtük a Fóti út menti területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását. A tervezett filmstúdió területének egy része, a területrendezési törvény szerint települési térségbe, másik része mezőgazdasági térségbe tartozik. A község településszerkezeti tervén akkor jelölhetünk ki beépítésre szánt területet, ha annak lehatárolása igazodik a területrendezési terv települési térségi lehatárolásával, így területrendezési hatósági eljárást kell kezdeményeznünk a területrendezési törvény kvázi módosítása érdekében. Ehhez a településszerkezeti terven a Fóti út végében kijelölt gazdasági terület egy részét át kell helyezni a filmstúdió területére, és ennek átvezetését kell kezdeményeznünk a területrendezési terven. A Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítésze adja ki a területcserére a hatósági engedélyt, ezt követően kezdhetjük meg a településrendezési eszközök módosítását.

A Völgy Zugoly Kft. elkészítette a hatósági engedély kérelméhez a dokumentációt, amely az előterjesztés mellékletében megtalálható, annak 16. oldalán látható a területcserére vonatkozó térképi lehatárolás.

A filmstúdió fejlesztője az önkormányzattól megvásárolta a területébe beékelődött kis területsávokat is, így ezen területeket a hatósági eljárásba és a települési eszközök módosításába is be kell vonni képviselő-testületi jóváhagyás alapján. A fejlesztési terület szélén, a lakóterület

mellett és a fejlesztési területbe beékelődve található ingatlanokat pedig csak a hatósági eljárásba célszerű bevonni, és csak a településszerkezeti terven jelöljük ki beépítésre szánt területként, építési jogokat még nem biztosítva ezzel.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat támogatását.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Mogyoród külterület 0343/64, 0343/68-69-70 és 0343/108 hrsz-ú ingatlanok teljes területére kiterjeszti a gazdasági övezetet a településszerkezeti terv módosításával és kiterjeszti a települési térség területet a területrendezési hatósági eljárással,
2. a Mogyoród külterület 0343/37-38-39-40 hrsz-ú területek esetén megkezdi a településrendezési eszközök módosítását mezőgazdasági övezetből gazdasági övezetbe, ezen ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté minősíti acélból, hogy a módosítást tárgyalásos eljárás keretében folytassa le,
3. egyetért a területcserés hatósági eljárásba bevonásra kerülő ingatlanok körével, és benyújtja a hatósági engedély iránti kérelmet a Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítészéhez,
4. felhatalmazza a polgármestert az 1-3 pontok megvalósítása érdekében a szükséges lépések megtételére.

Határidő: 2020. augusztus 31.

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2020. augusztus 13.



Paulovics Géza
polgármester *JK.*

Mogyoród



Területi hatásvizsgálat

Mogyoród közigazgatási területén területcserére vonatkozóan

2020. augusztus

Völgyzugoly Műhely Kft.

TERÜLETI HATÁSVIZSGÁLAT

MOGYORÓD KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN TERÜLETCSERÉRE VONATKOZÓAN



MEGBÍZÓ
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-0490
Mobil: 70/938-3221, 20/913-8575

KÉSZÍTETTE:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök, vezető területrendező tervező TR/1 13-1259
vezető településrendező tervező TT/1 13-1259

Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411,
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök TK 01-6737



2020. augusztus

mogyorod_terhatvizsg_200811.doc

VZM1610/20

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	3
Előzmények, a megbízás ismertetése	3
A tervezési folyamat.....	3
1. A TERÜLET LEÍRÁSA, FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK	4
1.1. A területrendezési hatósági eljárás tárgyát képző terület elhelyezkedése	4
1.2. Az eljárás tárgyát képező terület lehatárolása	5
1.3. Jelenlegi területhasználat	5
1.4. Fejlesztési szándék.....	5
2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN FOGLALTAK ISMERTETÉSE, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE.....	6
2.1. A hatályos településrendezési eszközök ismertetése	6
2.2. A településrendezési eszközök módosításának tervezete	7
3. BATRT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK ISMERTETÉSE	8
3.1. Térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó előírások	8
3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére, a települési térség növekményére vonatkozó előírások	10
3.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése	11
3.4. A BATrT és a hatályos településrendezési eszközök közötti ellentmondások ismertetése	14
4. TERÜLETI HATÁSVIZSGÁLAT	15
4.1. Hatásterület lehatárolása	15
4.2. A területcsere igazoló számítása.....	15
4.3. A területrendezési terv eredeti és új változatának összehasonlítása	17
4.4. Az új változat következtében várható változások az érintett térség környezeti, társadalmi és gazdasági viszonyaiban	19
4.4.1. Környezeti és környezet-egészségügyi szempontú elemzés	19
4.4.2. Társadalmi szempontú elemzés.....	19
4.4.3. Gazdasági szempontú elemzés	20
4.5. A fennmaradó konfliktusok és ezek feloldására, illetve kezelésére tett javaslatok.....	20
4.6. Az új változat következtében várhatóan fellépő káros hatások elkerülését szolgáló intézkedésekre vagy azok módosítására vonatkozó javaslatok.....	20
MELLÉKLETEK	21
1. melléklet: A területrendezési hatósági eljárás megindításáról szóló képviselő-testületi döntés.....	21
2. melléklet: Korábbi térségi területfelhasználási engedélyek	22

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Mogyoród hatályos településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A jóváhagyás óta eltelt időszakban módosultak a fejlesztési elképzelések, így a település önkormányzata a településrendezési eszközök módosításáról döntött új gazdasági fejlesztési terület kijelölésének tekintetében. A település jelenleg is rendelkezik jelentős kiterjedésű be nem épült gazdasági területekkel, ám a megváltozott fejlesztési igények miatt e fejlesztési területek átcsoportosítása vált szükségessé.

Mogyoród a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MaTrT) foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (továbbiakban: BATrT) hatálya alá tartozik. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény lehetőséget biztosít a BATrT területi hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeinek módosítása során arra, hogy a településszerkezeti tervben a visszaszorolni kívánt beépítésre szánt területtel megegyező területi kiterjedésű új beépítésre szánt területet lehessen máshol kijelölni, azaz területcserét lehessen végrehajtani. A területcsere érdekében a település önkormányzata területrendezési hatósági eljárás megindítását kezdeményezte, amelyet a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásainak megfelelően kíván lefolytatni. A tervezési munkával az önkormányzat képviselő-testülete a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A területcserére a Korm. rendelet 1.§ (1) f) pontja biztosít lehetőséget:

„1.§ (1) Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető

f) a BATrT területi hatálya alá tartozó településen a területcseréhez.”

A területrendezési hatósági eljárás részeként térségi területfelhasználási engedély kérelem kerül benyújtásra az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz, amelyhez a Korm. rendelet 3.§ (4) bekezdésben meghatározottakat kell csatolni az alábbiak szerint:

„(4) A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelem tárgyát és rövid összefoglaló indoklását, továbbá a kérelemhez csatolni kell

d) területcserére vonatkozó kérelem esetén a c) pont ca) alpontjában foglaltakon túl

da) a BATrT Szerkezeti Terve területcserével érintett részleteinek másolatát,

db) a településrendezési eszköz tervezetét a települési térség kiterjedése bővítésének és ennek ellentételezésére más területfelhasználási kategória egyidejű csökkentésének térbeli meghatározásával,

dc) annak igazoló számítását, hogy a területcsere során a települési térség területének nagysága a település közigazgatási területén nem változik;”

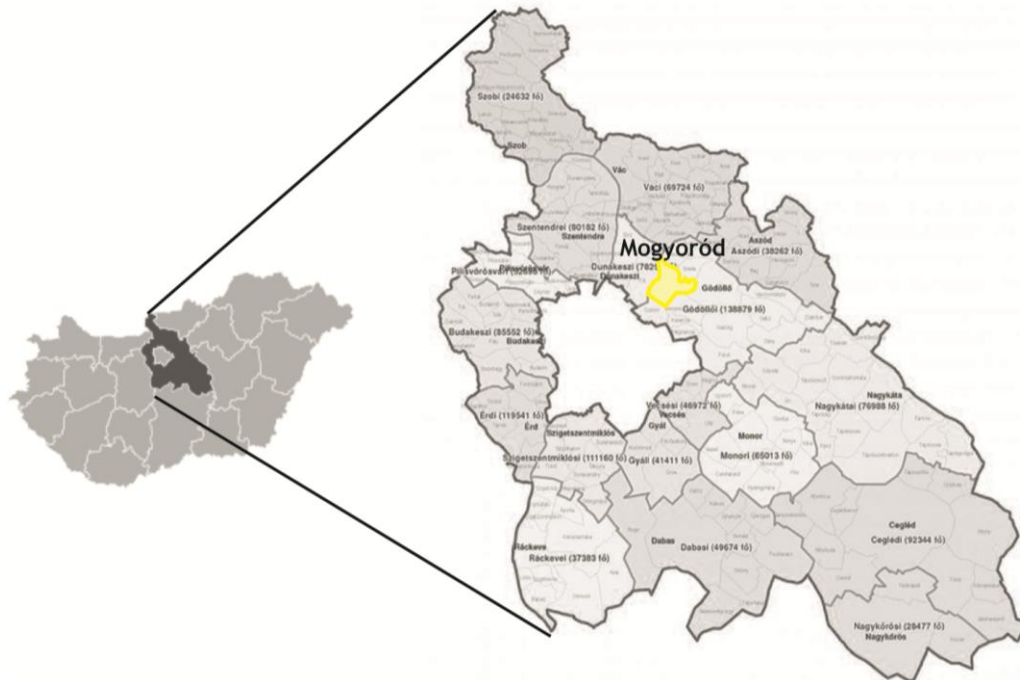
Ezt követően az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelmet megküldi a Korm. rendelet 3. mellékletében megnevezett szakhatóságoknak, akik véleményezik azt. Ha véleményeltérés nincs, a kormányhivatal megadja a térségi területfelhasználási engedélyt, amely a településrendezési eszközök elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos.

Jelen dokumentáció tehát a térségi területfelhasználási engedély kérelemhez kapcsolódó - a Korm. rendelet 3.§ (4) bekezdés d) pontjában meghatározott munkarészeket, továbbá a területi hatásvizsgálatot tartalmazza.

1.A TERÜLET LEÍRÁSA, FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

1.1. A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS TÁRGYÁT KÉPZŐ TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Mogyoród nagyközség a Közép-magyarországi régióban, Pest megye északkeleti részén, a Budapesti Agglomerációban fekszik, a Gödöllői járás része. A település jelentősebb vízfolyásai a Mogyoródi-patak és a Sződ-Rákos-patak. Mogyoródot északról Csomád és Veresegyház, északkeletről Szada, keletről Gödöllő, délről Kerepes és Csömör, nyugatról pedig Fót határolja. A települést kettészeli az M3 Budapest - Hatvan - Füzesabony - Polgár - Görbeháza - Nyíregyháza - Vásárosnamény autópálya, ezért megközelítése a szomszédos településekről, valamint a fővárosból is könnyű. Az országos főúthálózati elemekkel a kapcsolatot a településen áthaladó 2101 j. és 2139 j. összekötő utak, illetve a 21102 j. és a 21109 j. bekötő utak biztosítják. A település Budapesttől közúton 22,5 km-re fekszik.



Mogyoród térségi elhelyezkedése

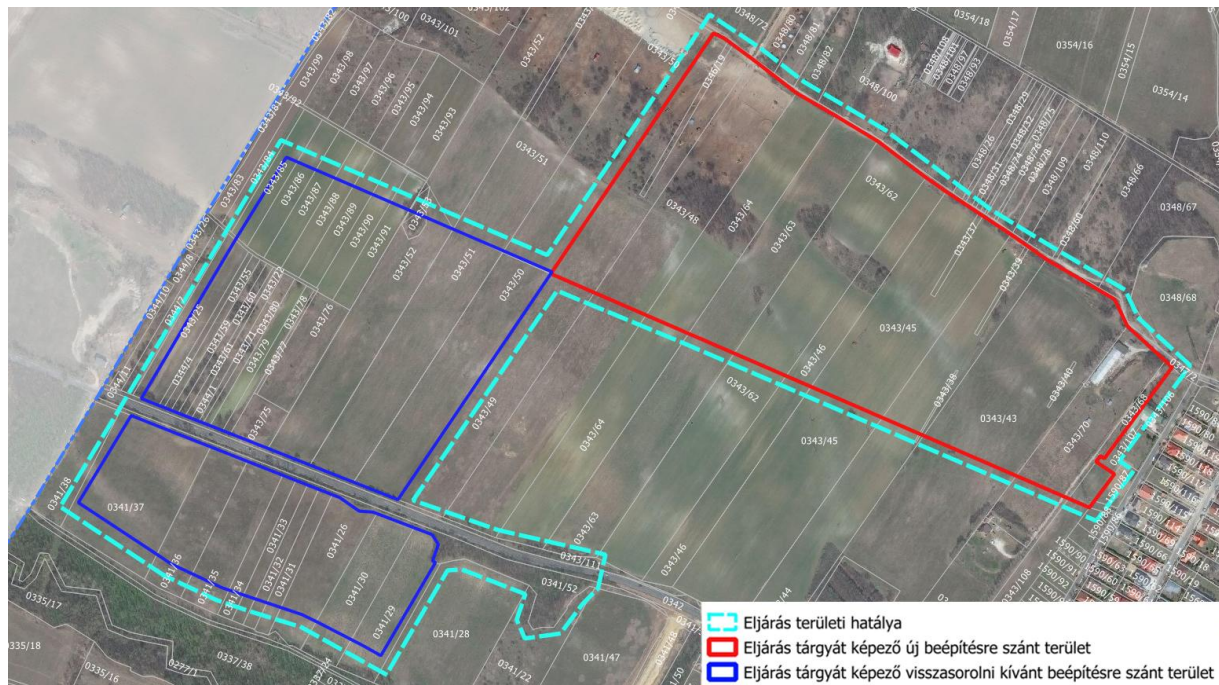
Az eljárás tárgyát képező terület Mogyoród közigazgatási területének nyugati részén, a 2101 j. Dunakeszi-Gödöllő összekötő út mentén helyezkedik el.



*Az eljárás tárgyát képező terület Mogyoród közigazgatási területén belüli elhelyezkedése
(Forrás: Google Earth, saját szerkesztés)*

1.2. AZ ELJÁRÁS TÁRGYÁT KÉPEZŐ TERÜLET LEHATÁROLÁSA

Az eljárás területi hatálya alá tartozó terület két részre osztható. A 2101 j. úttól északra fekvő, azzal közvetlenül nem érintkező terület új beépítésre szánt területként történő kijelölése tervezett (továbbiakban: eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt terület), a 2101 j. út északi és déli oldalához közvetlenül csatlakozó területek esetében pedig visszalépés tervezett a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt beépítésre szánt területhez képest (továbbiakban: eljárás tárgyát képező visszaszorolni kívánt beépítésre szánt terület).



Az eljárás tárgyát képező terület lehatárolása
(Forrás: Google Earth, saját szerkesztés)

1.3. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT

Az eljárás tárgyát képező területek nagy része jelenleg művelés alatt áll, szántóként hasznosítják. Az eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt terület középső és nyugati részén, valamint az eljárás tárgyát képező visszaszorolni kívánt beépítésre szánt terület nyugati, főtí közigazgatási határ menti részén cserjés-bozótos terület fekszik. A tervezett új beépítésre szánt terület keleti oldalával csatlakozik Mogyoród belterületi lakóterületéhez, környezetében jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló területek, illetve cserjés-bozótos gyepterületek fekszenek. Az eljárás tárgyát képező visszaszorolni kívánt beépítésre szánt terület délről a Mogyoródi-patakkal és annak pufferterületével határos.

1.4. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

Az eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt területen egy filmstúdió kialakítása tervezett. A területen állandó és ideiglenes épületek elhelyezése is várható. A terület egy része forgatási helyszíneként funkcionál majd, ahol szabadtéri díszletek elhelyezése tervezett. E területre kerülő épületek jellemzően csupán ideiglenesek lesznek, azonban a beruházási területre állandó épületek is kerülnek majd, amelyek műtermeket, kiszolgáló létesítményeket tartalmaznak majd.

A beruházási terület művelés alóli kivonása megtörtént, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya a termőföld végleges más célú hasznosításához a 15300-3/2020. ügyiratszámú határozatában járult hozzá.

2.A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN FOGLALTAK ISMERTETÉSE, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

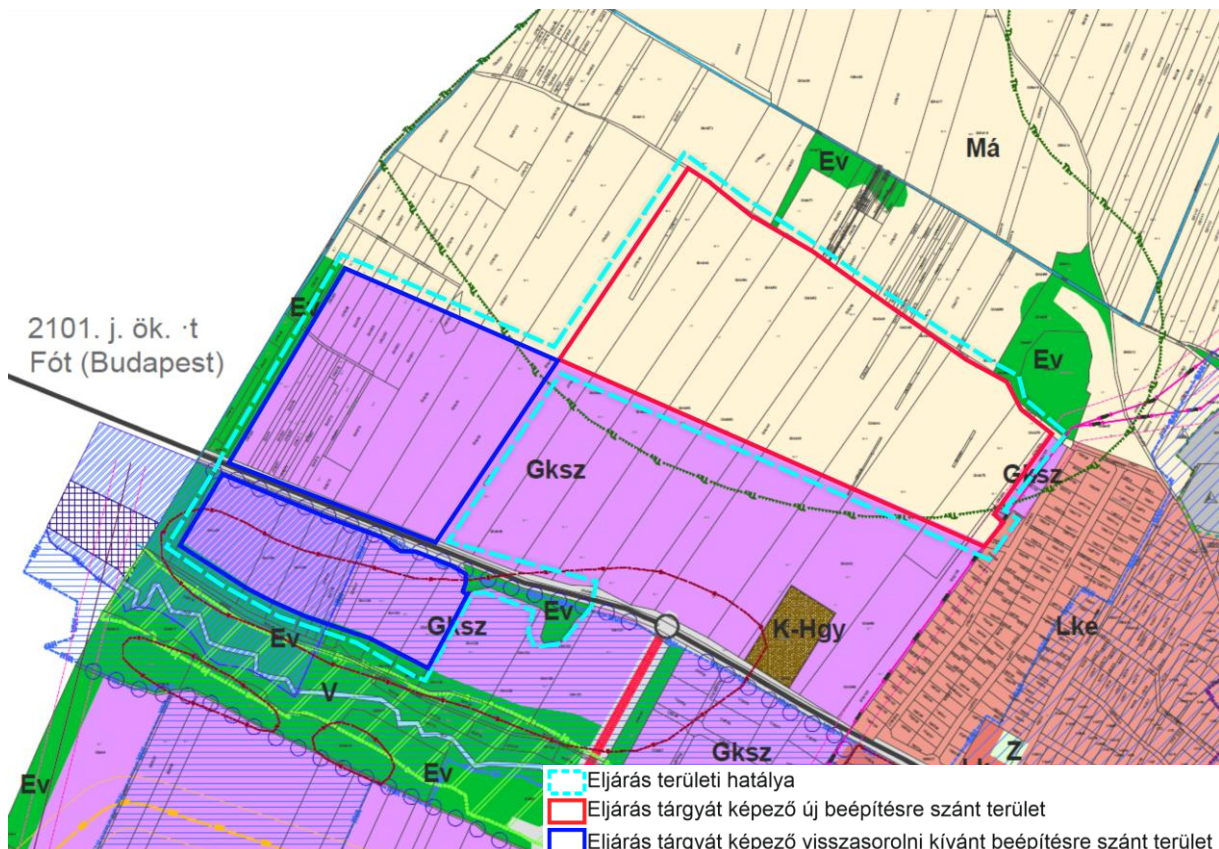
Mogyoród Nagyközség településrendezési eszközei 2017-ben került jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban kétszer módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 410/2017. (IX.13.) önkormányzati határozata Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti Tervéről
- Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Településszerkezeti terv

Mogyoród Nagyközség hatályos Településszerkezeti Terve az eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt területet általános mezőgazdasági terület, az eljárás tárgyát képező visszasorolni kívánt területet kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egységbe sorolja. A beruházási területtől északra általános mezőgazdasági területet, délre további kereskedelmi, szolgáltató területet, illetve a Mogyoródi-patak mentén erdősávokat, védelmi erdőterületet ábrázol a terv. Az eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt területtől délre 1,2 ha nagyságú területen különleges hulladéklerakót található, amely mára bezárt, azonban rekultivációja még nem történt meg.

A területet érintő védelmi és korlátozó elem a Fót közigazgatási területén található vízbázis hidrológiai védőidom 'B' zónája és a vízbázis külső védőövezet területe, egyéb közlekedési illetve közmű területek védőtávolsága a területet nem érinti.



Kivágat Mogyoród hatályos településszerkezeti tervéből

Helyi építési szabályzat

Mogyoród hatályos szabályozási terve az eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt területet Má-á jelű övezetbe sorolja, ahol az OTÉK szerint általánosan elhelyezhető rendeltetéseken kívül elhelyezhető még mezőgazdasági termeléssel összefüggő szálláshely, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű épület. Emellett terepszint alatti építményként csak borospince helyezhető el,

melynek bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 1%-nál. Má-á övezetben legalább 6000 m² nagyságú telken, legfeljebb 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhető el épület.

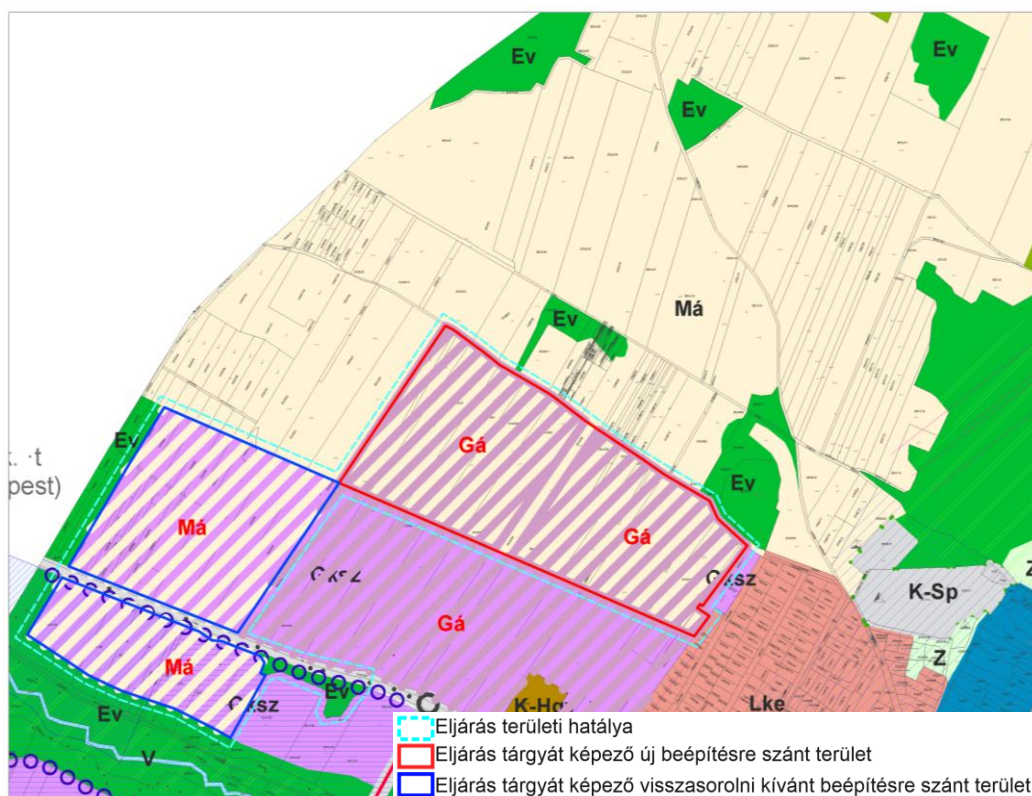
Az eljárás tárgyát képező visszasorolni kívánt területet a szabályozási terv nem szabályozza kereskedelmi, szolgáltató területként, általános mezőgazdasági terület, Má-f jelű övezetbe sorolja, ahol a településszerkezeti tervben rögzített távlati, nem mezőgazdasági területhasználat miatt az ütemezetten tervezett területfelhasználás-változást figyelembe véve a beépítés korlátozott. Az övezetben legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhető el épület, legalább 2,5 ha nagyságú telken, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal.



Kivágat Mogyoród hatályos szabályozási tervéből

2.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

Mogyoród településrendezési eszközeinek módosítása során új általános gazdasági terület területfelhasználási egység kijelölése tervezett, aminek összterülete 44,82 ha. Ebből az eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt területen 22,02 ha nagyságú területen történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Mindemellett a tervezett módosítás során 19,87 ha nagyságú területen általános mezőgazdasági terület kijelölése tervezett a hatályos településrendezési eszközökben kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egységbe sorolt területen. Az eljárás területi hatálya alá tartozó 2101 j. közút területének és az út déli oldalához csatlakozó védelmi erdőterületnek a területfelhasználási besorolása nem változik.



Kivágat Mogyoród településszerkezeti terv módosítása tervezetéből

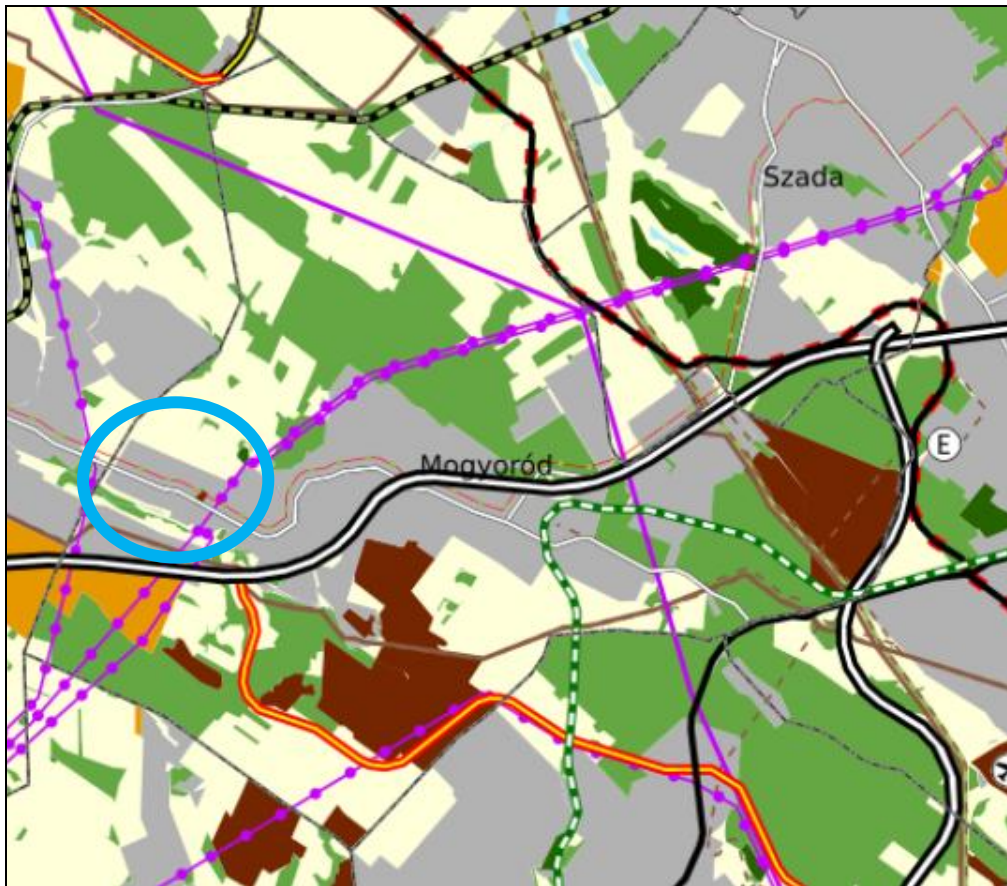
3. BATRT VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK ISMERTETÉSE

3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

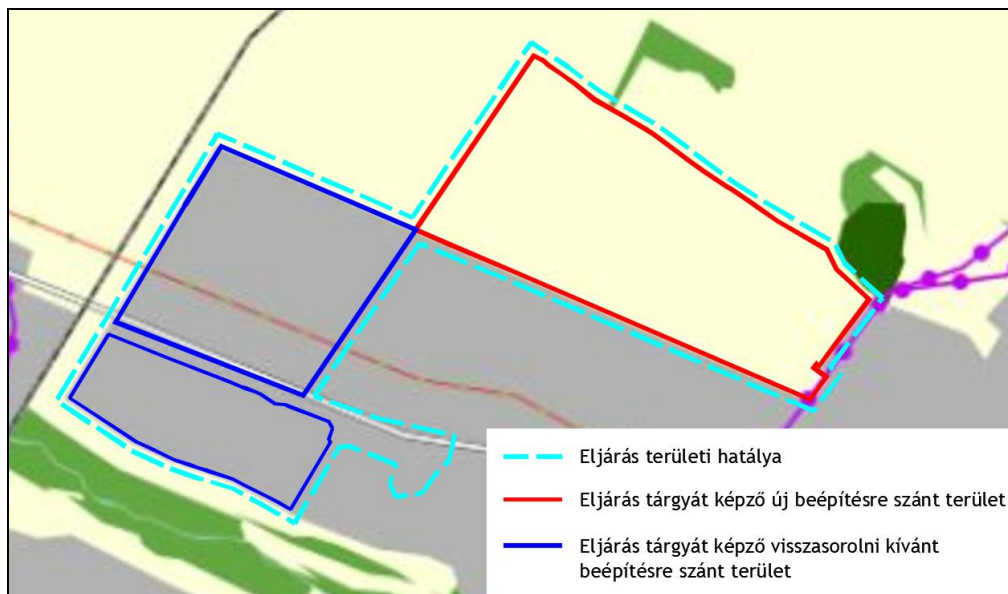
A BATrT felülvizsgálata 2019. március 15-én lépett hatályba. Az eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt terület mezőgazdasági térség, az eljárás tárgyát képező visszaszorolni kívánt beépítésre szánt terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokról az MATrT 11.§- a rendelkezik:

„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”



Mogoród közigazgatási területe a BATrT szerkezeti tervlapján,
jelölve az eljárás tárgyát képező területet



Az eljárás tárgyát képező terület a BATrT szerkezeti tervlapján

3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE, A TELEPÜLÉSI TÉRSÉG NÖVEKMÉNYÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az MATrT a BATrT hatálya alá tartozó területeken a beépítésre szánt terület növekményére vonatkozó szabályokat a 37-40.§-ban állapítja meg, amelyek közül az alábbiakban a jelen eljárás esetében relevánsakat idézzük:

37. § A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40.§-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

8. alcím 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

Jelen eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt terület csatlakozik a települési területhez.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

Jelen eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza majd a szomszédos Fót beépítésre szánt területeivel való összenövését, a beépítésre szánt terület visszasorolásával Mogyoród és Fót beépítésre szánt területei közötti távolság nő.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A tervezett beruházás számára Mogyoród hatályos településrendezési eszközeiben kijelölt beépítésre szánt fejlesztési területek közül egyik sem tudja biztosítani a szükséges feltételeket, így szükségessé válik az új beépítésre szánt terület kijelölése.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

A tervezett új beépítésre szánt terület gazdasági terület területfelhasználási egység, ami a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben kijelölt gazdasági területhez csatlakozóan kerül kijelölésre.

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

A tervezett új beépítésre szánt terület nem sért társadalmi érdeket, táj- és természetvédelmi terület nem érinti; erdő, épített érték nem található rajta; nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A tervezett funkció ellátáshoz a terület igénybevételel párhuzamosan épül majd ki a műszaki infrastruktúra kapacitás a meglévő műszaki infrastruktúra-hálózathoz kapcsolódóan.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A tervezett új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 200 méternél tovább helyezkedik el.

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

A MATrT 8. mellékletében foglalt települési térség nagyságát és annak jelen eljárás tárgyát képező területtel való összefüggéseit az alábbi táblázat mutatja be:

MATrT 8. mellékletében foglalt települési térség nagysága (ha)	MATrT 8. mellékletében foglalt települési térség területének 2%-a (ha)	Jelen eljárás tárgyát képező új beépítésre szánt terület nagysága (ha)
815,91	16,32	22,02

A táblázat alapján megállapítható, hogy a tervezett új beépítésre szánt terület nagysága meghaladja az MATrT 8. mellékletében rögzített települési térség területének 2%-át.

40. § (8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

A MATrT 40.§ (8) bekezdése lehetőséget biztosít a rögzített 2%-os növekményen felüli új beépítésre szánt terület kijelölésére abban az esetben, ha az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélyt ad ki. A területcserére vonatkozó igazoló számítást a 4.2. fejezet mutatja be.

3.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel az eljárás tárgyát képező területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Az eljárás tárgyát képező területek érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
6. erdők övezete	érinti	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	
10. vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	

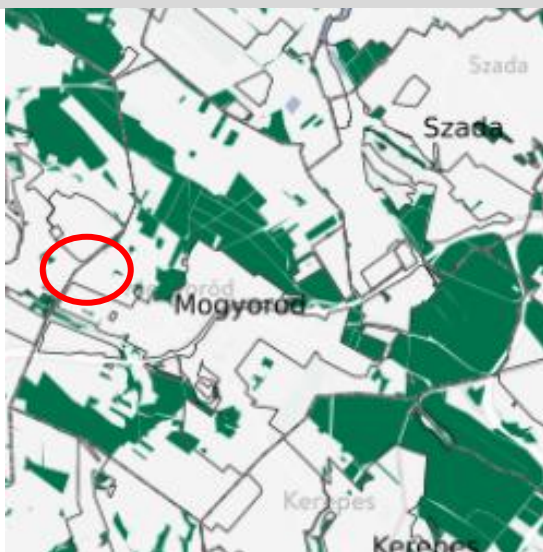
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	
12. nagyvízi meder övezete	nem érinti	
13. ásványi nyersanyagvagon övezete	érinti	MvM rendelet
14. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	

Erdők övezete

MATrT 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30.§ Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az eljárás területi hatálya alá tartozó területet érinti az erdők övezete a 2101 j. közút déli oldalán, az eljárás tárgyát képező területeknek azonban nem képezi részét. E területet erdőterület területfelhasználási egységbe sorolják Mogyoród hatályos településrendezési eszközei, a területcserét követően a településrendezési eszközök tervezett módosítása sem változtat e besoroláson.



Mogoród közigazgatási területének erdők övezetével való érintettsége



Az eljárás területi hatálya alá tartozó terület erdők övezetével való érintettsége

Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi

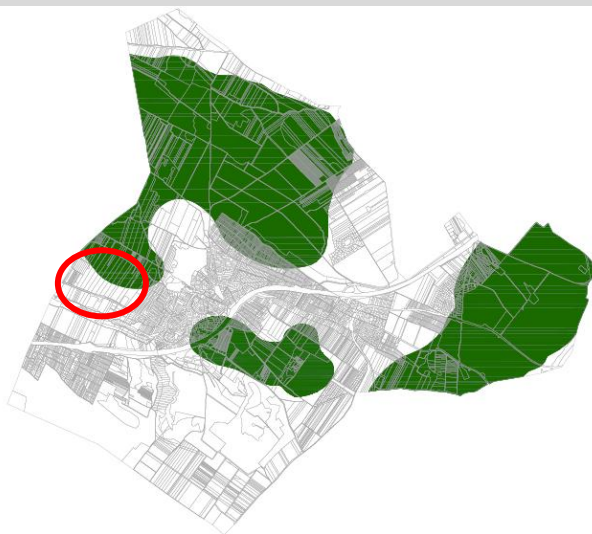
szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

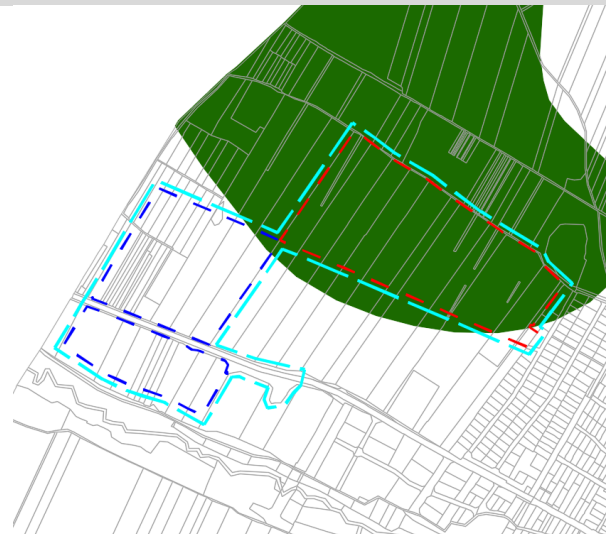
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A településképi követelményeket Mogyoród Nagyközség 26/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelete határozza meg, amelynek a tervezett filmstúdió építése során is meg kell felelni. A tervezett beruházás nagy alapterületű, csarnokjellegű épületek elhelyezésével jár, amelyek megjelenésére, lehetőség szerint tájba illesztésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani.



Mogyoród közigazgatási területének tájképvédelmi terület övezettel való érintettsége



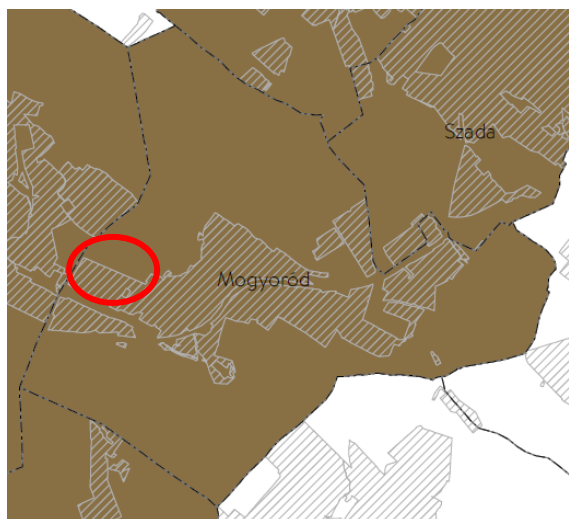
Az eljárás területi hatálya alá tartozó terület tájképvédelmi terület övezettel való érintettsége

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM rendelet 8.§ (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Mogyoród hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást, amely alapján az eljárás területi hatálya alá tartozó területet nem érinti élő bányatelek.



Mogoród közigazgatási területének ásványi nyersanyagvagyron övezettel való érintettsége



Mogoród hatályos településrendezési eszközei által lehatárolt ásványi nyersanyagvagyron övezet (élő bányatelek)

3.4. A BATRT ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÖZÖTTI ELLENTMONDÁSOK ISMERTETÉSE

Mogoród hatályos településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A jóváhagyást megelőzően 2016-ban a település önkormányzata két területrendezési hatósági eljárást is lefolytatott, egyet területcserére, egyet pedig összhang igazolása céljából. A területrendezési hatósági eljárások célja az volt, hogy a nagyközség településrendezési eszközei a BATrT-vel összhangban legyenek. Mindkét területrendezési hatósági eljárás térségi területfelhasználási engedélyt kapott, amelyeket a 2. melléklet tartalmaz.

E területrendezési hatósági eljárások lefolytatását követően indult meg a BATrT felülvizsgálata, amely 2019. március 15-én lépett hatályba. A BATrT felülvizsgálata azonban a korábbi térségi területfelhasználási engedélyeket csupán részben vette figyelembe, így Mogoród hatályos településrendezési eszközei a BATrT szerkezeti tervével nincsenek összhangban a települési térség tekintetében. Az alábbiakban az ellentmondásos területek kerülnek bemutatásra:

Hatályos BATrT szerkezeti terve	Hatályos településszerkezeti terv
<p>A Kukukkhegy területét a BATrT szerkezeti terve kertés mezőgazdasági térségbe, míg a hatályos településszerkezeti terv falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja.</p>	



A Hungaroringtől északra fekvő területen a BATrT szerkezeti terve több területen is mezőgazdasági térséget jelöl, míg a hatályos településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységekbe sorolja őket.

Az ismertetett területek beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolása jelenleg is hatályos térségi területfelhasználási engedély alapján történt, amelyeket a BATrT felülvizsgálata csak részben vett figyelembe. E térségi területfelhasználási engedélyekben foglaltakat Mogyoród Nagyközség Önkormányzata a továbbiakban is érvényesíteni kívánja, az ellentmondások rendezése a célja. Jelen eljárásban a fent ismertetett anomáliák feloldására nincs lehetőség, ám felhívjuk a figyelmet, hogy a MATrT 92.§-ban előírtak alapján Mogyoród településrendezési eszközei és a BATrT közötti összhangot 2021. december 31-ig meg kell teremteni.

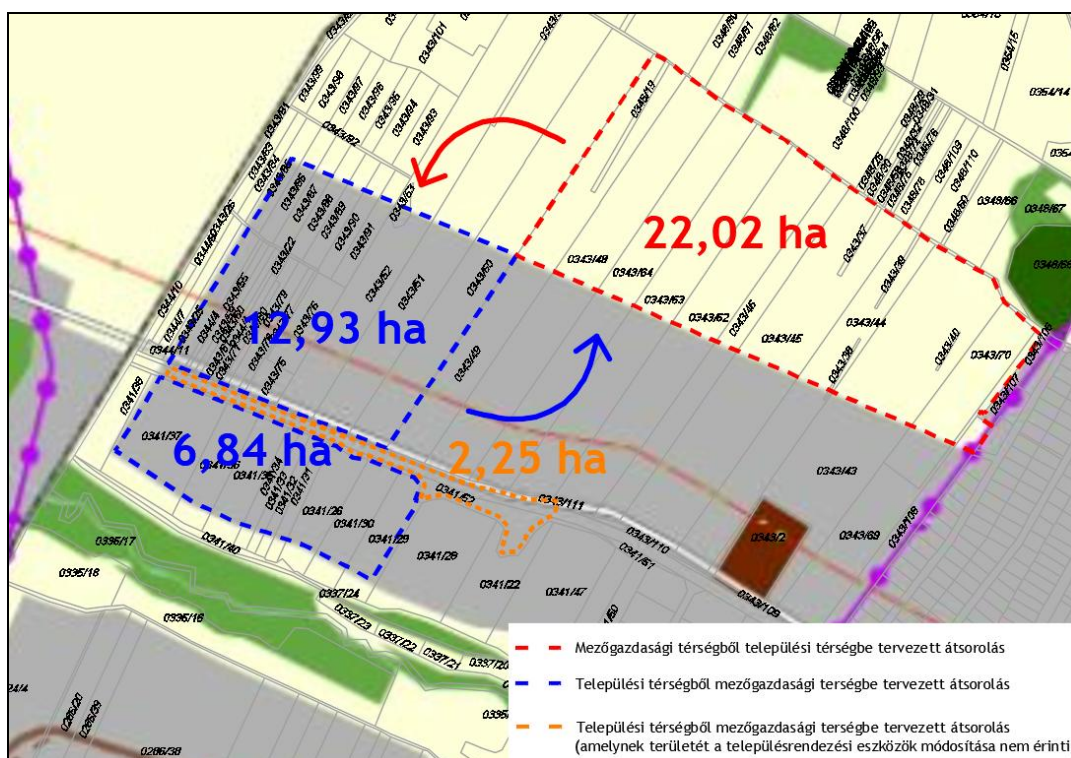
4. TERÜLETI HATÁSVIZSGÁLAT

4.1. HATÁSTERÜLET LEHATÁROLÁSA

A területrendezési hatósági eljárás szűken értelmezett hatásterülete az 1.2. Az eljárás tárgyát képező terület lehatárolása c. fejezetben bemutatott terület, azonban a tervezett fejlesztés a tágabb környezetre is hatással lesz majd.

4.2. A TERÜLETCSERE IGAZOLÓ SZÁMÍTÁSA

A területcsere során települési térség és mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriák között történik csere. A településrendezési eszközökben tervezett új beépítésre szánt terület kijelöléséhez mindössze az alábbi ábrán késsel jelölt visszasorolni kívánt beépítésre szánt területre van szükség, ám a BATrT szerkezeti tervlapján a 2101 j. út területét, és az úttól délre fekvő, a hatályos településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt területet is javasolt mezőgazdasági térségbe visszasorolni (az alábbi ábrán narancssárgával jelölt terület). Utóbbi területek települési térségként kezelése a továbbiakban szükségtelen, hiszen mindkét terület beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe sorolt. A területcserét igazoló számítás az alábbi ábra és táblázat mutatja be:



BATrT szerinti hatályos térségi területfelhasználási kategória	Területcserét követően tervezett térségi területfelhasználási kategória	Terület nagysága (ha)
Mezőgazdasági térség	Települési térség	22,02
Települési térség	Mezőgazdasági térség	22,02

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a települési térség és a mezőgazdasági térség nagysága a település közigazgatási területén nem változik.

4.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERV EREDETI ÉS ÚJ VÁLTOZATÁNAK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

A BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak területi mérlegéről hivatalos adat mindössze a települési térség tekintetében áll rendelkezésre (MATrT 8. melléklet), a többi térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozóan adatok nem ismertek, így a település új térségi területfelhasználási mérlegének területcserét követő állapota nem mutatható be.

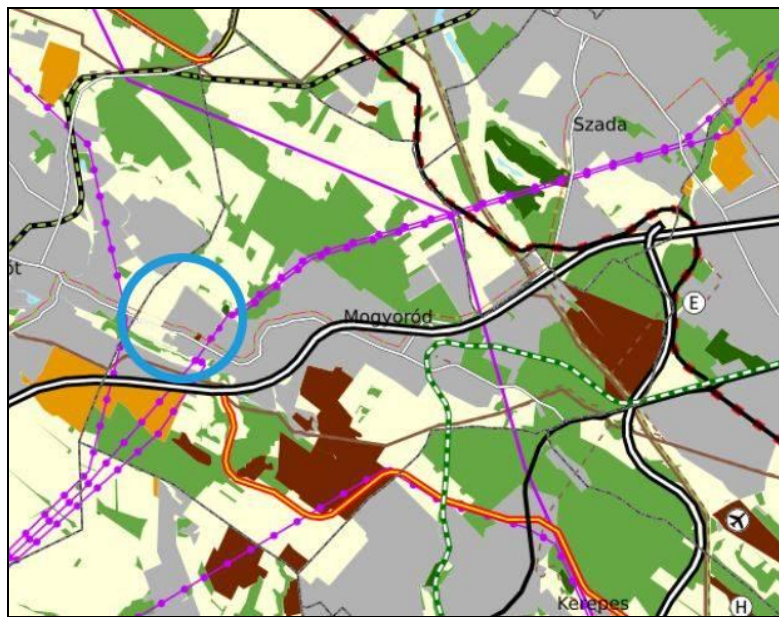
A területcserét követően változás nem történik a települési és a mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriák területi kiterjedésében. A területcsere a települési és a mezőgazdasági térség területi lehatárolásának változásával jár. Az alábbi ábrák a BATrT hatályos és új, területcserét követő tervezett szerkezeti tervlapját mutatják be Mogyoród tekintetében.



A BATrT új változata, jelölve az eljárás területi hatálya alá tartozó területet



A hatályos BATrT Mogyoródot ábrázoló részlete



A BATrT új változatának Mogyoródot ábrázoló részlete, jelölve a területcsere területét

<p>Térségi területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség Mezőgazdasági térség Kertészmezőgazdasági térség Vizgazdálkodási térség Települési térség Sajátos területfelhasználású térség <p>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Gyorsforgalmi út (meglévő) Gyorsforgalmi út (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő) Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett) Mellékút (meglévő) Mellékút (tervezett) Térségi jelentőségű P+R parkoló Nagysebességű vasútvonal (tervezett) 	<ul style="list-style-type: none"> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) Országos vasúti mellékvonal (meglévő) Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) Térségi repülőtér (meglévő) Országos kerékpárútvonal Térségi kerékpárútvonal (meglévő) Térségi kerékpárútvonal (tervezett) Országos kikötő (meglévő) Térségi kikötő (meglévő) Térségi kikötő (tervezett) Kompátkelőhely (meglévő) Térségi logisztikai központ (meglévő) Térségi logisztikai központ (tervezett) <p>Energetikai hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 	<ul style="list-style-type: none"> Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett) Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) Földgázszállító vezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (tervezett) Földgázelosztó vezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (meglévő) Termékvezeték (meglévő) <p>Vízi létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő) Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő) Országos jelentőségű csatorna (meglévő) Térségi csatorna (meglévő) Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) <p>Hulladékgazdálkodási létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő) Térségi hulladékkezelő (meglévő)
--	---	--

4.4. AZ ÚJ VÁLTOZAT KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓ VÁLTOZÁSOK AZ ÉRINTETT TÉRSÉG KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI VISZONYAIBAN

4.4.1. Környezeti és környezet-egészségügyi szempontú elemzés

Talaj

A tervezett beruházás kivett művelési ágú ingatlanokat érint, amelyek jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak. A tervezett építési tevékenység megvalósulása esetén e művelés megszűnik, növénytermesztésre alkalmatlanná válik a terület. Az építési fázisban a földmunkák során a talaj minőségi védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani, törekedni kell az esetleges szennyezések elkerülésére. A területcsere során az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben a Mogyoród hatályos településrendezési eszközeiben kijelölt gazdasági fejlesztési területek visszaminősítésre kerülnek általános mezőgazdasági területté, így azok termőföldként történő hasznosítása a továbbiakban is biztosított.

Vízminőség

A tervezett beruházás helyszínén és közvetlen környezetében felszíni vízfolyás nem található, hidrogeológiai védőövezet nem érinti. A felszín alatti vizek védelme - a talaj védelmével egyetemben - kiemelkedően fontos mind az építési, mind a működési fázisban. A Mogyoródi-patak északi oldalán elhelyezkedő eljárás tárgyát képező visszaszorolni kívánt beépítésre szánt terület a vízbázis külső és hidrogeológiai 'A' védőövezetével érintett. A terület általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe történő visszaszorolásával elkerülhető e vízminőség-védelmi szempontból védelmet élvező területek későbbi beépítése, s területükön gazdasági tevékenység megjelenése.

Levegőminőség

A tervezett beruházás mind az építési, mind az üzemelési fázisban jelentős forgalmat vonz majd, amely a levegőminőségre káros anyagok kibocsátásával járhat. Az eljárás tárgyát képező terület külterületen, a jelenleg is jelentős forgalmat bonyolító 2101 j. Dunakeszi-Gödöllő összekötő út mentén helyezkedik el, a tervezett fejlesztés is erről az útról lesz majd megközelíthető.

Fontos megemlíteni, hogy az eljárás tárgyát képező területtől délre, kevesebb, mint 1 km-re húzódó M3 autópálya jelentős forgalmat bonyolít, közvetlen környezetében így a légszennyezés, a zaj- és rezgésterhelés mértéke jelentős. A tervezett fejlesztési területen megvalósuló beruházás által vonzott forgalomnövekedés hatása az autópálya által okozott terheléshez képest elenyésző lesz.

Zaj- és rezgés

Zaj- és rezgés-kibocsátással szintén a megnövekvő forgalom jár majd. A tervezett beruházás a tevékenység jellegéből adódóan az üzemelés során várhatóan nem okoz határértéken felüli zajterhelést.

Hulladékgazdálkodás

Az építési fázisban keletkező építési hulladék és az üzemelés során keletkező kommunális hulladék megfelelő ideiglenes tárolásáról, majd elszállításáról gondoskodni kell.

Táj- és természetvédelem

A tervezett beruházás területe nemzetközi, országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület által nem érintett, területe mezőgazdasági művelés alatt áll, így ökológiai jelentősége csekély. A területet érinti viszont a MATrT által megállapított tájképvédelmi terület övezete, így az elhelyezésre kerülő épületek megjelenésére, lehetőség szerint tájba illesztésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani.

4.4.2. Társadalmi szempontú elemzés

A tervezett filmstúdió számos új munkahely létrejöttével jár majd. Az új munkahelyek társadalmi szempontból rengeteg előnnyel járnak a település számára. Megnövekszik a helyben elérhető munkahelyek száma, így a jelenleg főként a fővárosba ingázó helyi lakosok egy része helyben is találhat munkát. Demográfiai szempontból előny, hogy a családok, fiatalok helyben maradnak, amennyiben helyben találnak munkát, ami a település korszerkezetére pozitív hatással lehet.

A filmstúdiótól származó iparűzési adóbevételek a települést vagyonosabbá teszik, ami a lakókörnyezet minőségének javulásával, a közterületek, intézmények színvonalának további emelkedésével járhat.

4.4.3. Gazdasági szempontú elemzés

A nagyközség vezetésének fontos célja a település gazdasági fejlődésének elősegítése. A 4.4.2. fejezetben ismertetett társadalmi szempontú előnyök egyben gazdasági előnyök is: az új munkahelyek megjelenése, a várhatóan megnövekvő iparüzési adóbevételek a település gazdasági súlyának növekedéséhez is hozzájárulnak.

A tervezett beruháásnak köszönhetően a település térségi szerepköre, gazdasági súlya tovább növekedhet, ami a fővároshoz való közelségével és a jó infrastrukturális ellátottságával párosulva tovább növelheti helyzeti előnyét a térség településeihez képest.

4.5. A FENNMARADÓ KONFLIKTUSOK ÉS EZEK FELOLDÁSÁRA, ILLETVE KEZELÉSÉRE TETT JAVASLATOK

Az eljárás tárgyát képező területen történő új gazdasági terület kijelölése a 4.4.1.-4.4.3. fejezetekben ismertetettek túl a közlekedési és közmű infrastruktúra hálózat fejlesztését vonja maga után. Annak érdekében, hogy az új gazdasági terület megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezzen, a 2101 j. közútról való megközelítését biztosítani kell. A közműekkel való ellátás érdekében a helyi építési szabályzat várhatóan részleges közművesítettséget fog előírni a területen, ami a villamos energia, az ivóvíz, a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetését, a szennyvíz tisztításának és elhelyezésének egyedi szennyvízkezelő berendezéssel történő megoldását jelenti.

A helyi építési szabályzat módosításának tervezetében előírtak, az ahhoz kapcsolódóan készülő alátámasztó munkarészben megfogalmazottak maradéktalan betartása esetén fennmaradó konfliktusokkal nem kell számolni.

4.6. AZ ÚJ VÁLTOZAT KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉT SZOLGÁLÓ INTÉZKEDÉSEKRE VAGY AZOK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLATOK

Az eljárás tárgyát képező területen megvalósuló beruháás során a burkolt, beépített területek aránya jelentősen megnövekedik majd, így a talaj védelmére kiemelkedő figyelmet szükséges fordítani. Az építkezés során a talaj humuszban gazdag felső termőrétét szakszerűen le kell termelni, az elszennyeződéstől meg kell védeni.

A megjelenő új épületek esetében - amennyiben lehetséges - figyelmet kell fordítani a tájképbe való illeszkedésre. A tevékenység jellegéből adódóan jellemzően csarnoképületek megjelenésére kell számítani, amelyeknek tájba illeszthetősége korlátozott. A beruháási terület telekhatára mentén célszerű - amennyiben megoldható - háromszintű növényállomány telepítésével biztosítani a területek takarását a szükséges irányból.

A 4.5. *Fennmaradó konfliktusok és azok feloldására, illetve kezelésére tett javaslatok c.* fejezetben ismertetett közlekedési és közmű infrastruktúra hálózat fejlesztésére tett javaslatok megvalósítása is szükségessé válik majd a káros hatások elkerülése érdekében.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS

2. MELLÉKLET: KORÁBBI TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLYEK