



**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. szeptember 9. napján tartandó rendkívüli testületi ülésre**

Tárgy: *Településrendezési eszközök eseti módosítása – véleményezési szakasz lezárása*

Mellékletek: államigazgatási szervek véleménye, lakossági észrevételek, tervező válaszok, tárgyalási jegyzőkönyv

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.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	<u>egyszerű</u> / minősített többség		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mogyoród Nagyközség településrendezési eszközeinek hat részterületre vonatkozó módosításával és ehhez kapcsolódó erdőterület kijelölésével kapcsolatosan az államigazgatási egyeztetés, véleményeztetés megtörtént. A beérkezett észrevételeket, jogszabályon alapuló kifogásokat a képviselő-testületnek meg kell tárgyalni és dönteni azok elfogadásáról vagy elutasításáról.

Az államigazgatási szervektől határidőn belül beérkezett véleményeket a dokumentáció készítője táblázatos formában összesítette és szakmai véleményét ez alapján megadta.

A beérkezett eltérő véleményeket a hatóságok képviselőivel személyes egyeztetés során 2020. szeptember 3-án rendeztük.

A tervezői összefoglalóhoz képest a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály a 7. számú módosítás tekintetében az észrevételét visszavonta, a változtatási szándék ellen kifogást nem emelt.

A Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) képviselőjével egyeztetve, a 6. számú módosítási szándékot visszavonjuk (a Kerekto-melletti Gksz terület Gá övezetbe való átsorolása), mivel a tulajdonosok a módosítási igényt nem támogatták egységesen, valamint a módosítás során a környezetvédelmi célok elérése érdekében az ingatlanok használata korlátozódna azzal, hogy 10 méteres építési korlátozást kér a DINPI a patak mellett. Ha a módosítást nem végezzük el, akkor az ingatlanok hasznosításában korlátozás nem történik. A

3. számú módosítás esetén a Főtér kibővítéséhez, a közlekedési terület kiterjesztéséhez a DINPI az ökológia folyosó érintettsége miatt nem járult hozzá, véleménye jogszabályon alapul, így ezt el kell fogadnunk. Ugyanígy a Temető mögött kijelölt gazdasági terület esetén, a Mogyoródi pataktól számított 10 m-es védőtávolságot is figyelembe kell venni, de ez az egyeztetést követően csak a 0267/35 hrsz-ú ingatlant érinti. A védőtávolságot a szabályozási terven ábrázoljuk a telek be nem építhető részeként, de ezen területre egyéb hasznosításra, pl. parkolónak, alkalmas.

A Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítészének 1., 2. és 3. pontban foglalt véleményét nem fogadjuk el, a többi észrevételnek megfelelően a dokumentációt javítjuk.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály a Gksz5 övezet (Gödöllői út 0153/3 hrsz-ú ingatlan) oldalhatáros beépítési módját kifogásolta. A vélemény szubjektív, nem jogszabályon alapul, más beépítési mód esetén az ingatlan nem építhető be, ezért az észrevétel elutasítását javaslom.

Az államigazgatási egyeztetéssel egyszerre a partnerségi egyeztetés is megtörtént, a lakossági fórumon személyes érdeklődő nem volt, de írásbeli észrevétel érkezett, melyeket szintén tárgyalni szükséges.

Kurucz Béla és a helyi vállalkozók észrevételét részben javaslom elfogadni. Az Ipar utca/ Kerekto melletti gazdasági terület besorolását nem változtatjuk meg, az új beépítésű területtel együtt Gksz övezet marad, a kérést elfogadtuk. A Mogyoródi patak melletti nem beépíthető 10 m-es sáv - a DINPI észrevételére hivatkozva - csak a 0267/35 hrsz-ú ingatlanon kerül feltüntetésre, így az észrevétel részben elfogadásra kerül. A közutak számozását kifogásoló észrevételt elfogadjuk, a dokumentációt javítjuk.

Kapitány Attila észrevételében kérte a Ródi-vágásban lévő 2019-ben megváltoztatott út nyomvonalának visszaállítását a 2018-as állapotra. A kérés nem kapcsolódik a jelenlegi módosításhoz, ezért azt a dokumentációba beépíteni nem tudjuk. Azonban a kérést javaslom támogatni, és egy következő HÉSZ módosításba beépíteni.

Sári Zsolt építésztervező és a filmstúdió tervezője is jelezte, hogy a HÉSZ 5.§ (5) bekezdését az elsőfokú építés hatóság helytelenül értelmezi, bár a szabályozási cél egyértelmű, ezért kéri a fogalom pontosítását. Az észrevétel elfogadását javaslom.

Az államigazgatási szervektől, az érintett önkormányzatoktól és a partnerektől egyéb észrevétel nem érkezett, ezért az államigazgatási egyeztetés véleményezési szakasza és a partnerségi egyeztetés lezárható.

A képviselő-testület döntése szerint a tervdokumentáció javításra kerül, ez után a Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítészénél a végső véleményt megkérhetjük.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat támogatását.

### **Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a településrendezési eszközök eseti módosítása során a véleményezési szakaszban az államigazgatási szervektől, érintett önkormányzatoktól és a partnerektől beérkezett észrevételeket, véleményeket megtárgyalta, azokat a 2-3. pontban foglalt kivételekkel elfogadja, és felhatalmazza a polgármestert a szükséges javítások átvezetésére,
2. a Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítészének 1., 2. és 3. pontban foglalt véleményét, a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálynak a Gksz5 övezet vonatkozó véleményét nem fogadja el,
3. a Kurucz Béla észrevételét a Mogyoródi patak menti védőterületre vonatkozóan és Kapitány Attila észrevételét a Ródi-vágást érintően jelen eljárásban nem fogadja el,
4. Kapitány Attila kérését támogatja a HÉSZ módosítására a Ródi-vágás tekintetében, felhatalmazza a polgármestert a módosítás előkészítésére,

Előterjesztés száma: **196.**

5. az Ipar utca/ Kerek-tó menti ipari terület jelenlegi Gksz építési övezetét változatlanul hagyja,
6. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet 29/A. §-ban és Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2013. (V.30.) számú önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelő a partnerségi egyeztetést lezárja,
7. felhatalmazza a polgármestert a végső véleményezési szakasz kezdeményezésére a Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítésznél.

Határidő: a 4. pont tekintetében 2020. december 31., a többi pont tekintetében 2020. szeptember 30.

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2020. szeptember 3.



Paulovics Géza *sk.*  
polgármester



## Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

### FŐÉPÍTÉSZE

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: [polgarmester@mogyorod.hu](mailto:polgarmester@mogyorod.hu)

KRID azonosító: 706179366

Ügyiratszám: 884-55/2020

Tárgy: emlékeztető

Ügyintéző: Marsalné Kovács Judit főépítész

Mogyoród Nagyközség településrendezési eszközeinek eseti módosítása – eltérő vélemények tárgyalása

Készült: 2020. szeptember 3. 11 órai kezdettel Mogyoród Nagyközség polgármesteri Hivatal Tanácssterem

Megjelentek: a mellékelt jelenléti ív szerint

Paulovics Géza polgármester:

A véleményezési dokumentációban 6. számú módosításként feltüntetett változtatási szándéktól a tulajdonosok kérésére elállunk. A jelenlegi Gksz övezet megmarad, Gá övezetbe nem kívánjuk átsorolni a területet.

Marsalné Kovács Judit főépítész:

A véleményezési eljárás során a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi osztálya képviselőjében Fülöpp Éva szóban tájékoztatott, hogy 7. számú módosítás tekintetében a tervezői válaszok alapján a módosítás ellen kifogást nem emel.

Mike Eszter Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság:

Az ökológiai háló pontosítását a Mogyoródi patak mentén és 3. számú módosításból a virágbolt területét érintően a terveken jelölt formában elfogadja, azonban a Főtér bővítéshez a közlekedési terület kiterjesztését továbbra sem támogatja. Véleménye szerint Mogyoródon nagyon kevés a védett természeti érték, ezért a Zkp terület megtartását támogatja.

A 6. számú módosítási igény törlése esetén ezen területekre a Mogyoródi patak menti 10 m-es védőtávolságtól eltekint, de a 4. számú módosításnál az új beépítésre szánt ingatlanokon a védőtávolságot kéri kijelölni. Elfogadja, hogy a Mogyoródi patak mentén a 10 m-es védőtávolságot a telek be nem építhető részeként ábrázolják.

Mogyoród, 2020. szeptember 3.

*Marsalné Kovács Judit  
főépítész*

## Marsalné Kovács Judit

---

**Feladó:** Sári Zsolt <sari.zsolt@sariarchitect.hu>  
**Küldve:** 2020. augusztus 29. 23:54  
**Címzett:** Marsalné Kovács Judit  
**Másolatot kap:** Gábor Papp  
**Tárgy:** HÉSZ beépítési magasság

Marsalné Kovács Judot főépítész Asszony  
Mogyoród Nagyközség Főépítésze

Tisztelt Főépítész Asszony!

Építési engedély iránti kérelmet nyújtottunk be a Szentjakab park területére lakóépület építésére.  
A tervezett épület magasságát az épületmagasság számítása alapján igazoltuk, mely során figyelemmel voltunk a HÉSZ.5. § (5) bekezdésére is.  
Értelmezésünk tekintetében a tervezett épület épületmagassága nem haladhatja meg az 5,50 mt, azzal a szigorítással, hogy az utcai, illetve az oldalhatártól 3 m-nél közelebb fekvő homlokzatokra számított épületmagasság érték külön-külön sem haladhatja meg a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.

A hatóság a kérelmünket elutasította arra hivatkozással, hogy az utcai homlokzat homlokzatmagassága /nem épületmagassága/ meghaladja az övezetre megengedett legnagyobb értéket.

Álláspontunk szerint az OTÉK. 7. § (3a) bekezdése alapján a HÉSZ csak egyfajta magasság számítást alkalmazhat. Ez Mogyoród Nagyközség esetén az épületmagasság számítás.  
Az értelemezésünk szerint a HÉSZ az OTÉK. 7. § (3a) bekezdésének eleget tesz, csak épületmagasság számítást alkalmaz, homlokzatmagasság számítást nem.

A fentiekre tekintettel az engedély kérelmet elutasító döntéssel szemben jogorvoslati eljárást kezdeményezünk.

Ehhez szeretném megkérni írásos állásfoglalását Mogyoród Nagyközség helyi építési szabályzatában alkalmazott beépítési magasság vonatkozásában arról, hogy a hatályos HÉSZ alapján

- homlokzatmagasságot igazolni nem kell
- a HÉSZ 5. § (5) bekezdése alapján az utcai, illetve az oldalhatártól 3 m-nél közelebb fekvő homlokzatokra számított magasság értéket az épületmagasság fogalma alapján kell igazolni.

Köszönöm

Üdvözlettel:

Sári Zsolt

okl. tervező építészmérnök  
6764 Balástya, Móra u. 40.

  
SÁRI  
ARCHITECT KFT.  
6764 Balástya, Hunyadi u. 8.

Mobil: +36-20-3198922  
e-mail: sari.zsolt@sariarchitect.hu

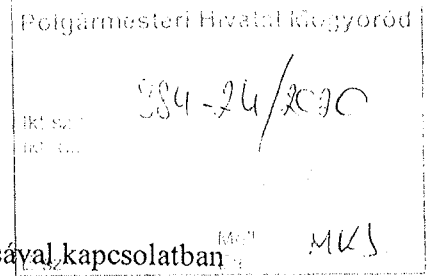
ÉRKEZETT

2020 JUL 23. KULCS

Lukács Erika *Juditnak továbbítva 05.25*

Feladó: Akác Magyar <akacmagyar@gmail.com>  
Küldve: 2020. július 23. 13:49  
Címzett: Polgármester Mogyoród  
Tárgy: Fwd: Helyi vállalkozásoktól visszajelzések a HÉSZ és TSZT módosításával kapcsolatban

*Recepção*



----- Forwarded message -----

Feladó: Akác Magyar <akacmagyar@gmail.com>  
Date: 2020. júl. 23., Cs, 13:48  
Subject: Helyi vállalkozásoktól visszajelzések a HÉSZ és TSZT módosításával kapcsolatban  
To: <marsalne@mogyorod.hu>

Kedves Judit!

A 71. szelvényen lévő Mogyoród Patak Kerektó-patak mellékága mentén az ökológiai folyosótól a 4.3.3. bekezdésben lévő patak határa mentén 10m-es sávban javasolja beépítés mentesen hagyni a telephelyeken. Ezen a területen levő fekvő telkek patak és út közötti része 15-26 m között változik, így hogyan valósítható meg a területek beépítése? A terület tulajdonosai sorra jelzik agályukat és a meglévő beépítési lehetőségeik korlátozását az új HÉSZ megjelenésével. Jelenleg a beépítési hely a patak telekhatártól 4m, az úttól 1 m-re mért távolságon belül helyezhetők el épületek, ha ezen beépítési határ módosul az ingatlanok beépíthetatlenné válnak, a patak mindkét oldalán, így kártérítési igénnyel léphetnek fel, hiszen ezek a területek lettek elsőként kijelölve gazdasági területté Mogyoród területén.

További hozzám beérkező észrevételek:

a 301. sz. út kizárólag az új körforgalom vonatkozásában van jelölve, a Kerek-tótól a felhajtóig a 21102 sz. út szerepel, azt javítani kell.

-a 84.előterjesztésben szereplő TT1-es megbízási szerződés módosításában 1.6.szakasz rendelkezik a 0267/35, és a 0272/9 hrsz. GKSZ1-re történő építési övezeti besorolásáról, azok terveinek elkészítéséről, ami az elfogadásra kerülő 71.szelvényen a 0272/9 hrsz. ingatlan zölden van jelölve. Szükséges javítani.

Várom visszajelzésed.

Köszönettel: Kurucz Béla, tanácsos

21

HÉSZ – módosítás kapcsán 2020. július 20-án tartott lakossági fórum

**Kapitány Attila észrevétele**

1. A 2018-as módosításkor az Lke-9 építési övezet min. telekméretét 700 m<sup>2</sup>-re csökkentették. A mostani anyagban 1200 m<sup>2</sup> szerepel.
2. A 61. szelvényen a tervezett út nyomvonalát a 2018-as módosítás előtti nyomvonalra, az út megnevezésű földrészletre kérem visszahelyezni.

Mogyoród, 2020. 07. 20.



Kapitány Attila

Polgármesteri Hivatal, Mogyoród	
889-23/2020	
IK: 52	
IK: 11	
E. sz:	Mód. MKS

MOGYORÓD Nagyközség településrendezési eszközeinek  
(Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv)  
módosítása 2020.

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

összeállította: Nemesánszky Ildikó tervező

I.

A véleményezésben részt vevő államigazgatási szervek 2020. augusztus 24-ig az alábbi táblázat szerint adták meg véleményüket.

HIVATAL NEVE	
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	egyeztetendő vélemény
Pest Megye Önkormányzata	formai javítást kér
Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	DINPI véleményét figyelembe véve kifogást nem emel
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	egyeztetendő vélemény
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (vízügyi szakkérdésben)	kifogást nem emel, jogszabályi háttérrel ismerteti
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	-
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűz, polgári védelem, védelem, iparbiztonság)	kifogást nem emel
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	-
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály	
Innovációs és Technológiai Minisztérium, Vasúti Hatósági Főosztály	-
Innovációs és Technológiai Minisztérium, Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály	-
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	nem vesz részt
Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Útügyi Osztály	-
Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	nem küldött véleményt



Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	7. módosítás ellen kifogást emel
Pest megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Gksz-5 övezet-nem javasolja az oldalhatáron álló beépítést
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	nincs észrevétel
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	csak határrendészet, nem vesz részt
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály	kifogást nem emel
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	kifogást nem emel
Országos Atomenergia Hivatal	kifogást nem emel

A szomszédos települések önkormányzatai kifogást nem emeltek, Fót és kerepes részvételi szándékát jelezte, Csomád nem kíván az eljárásban részt venni.

## II. A TERVHEZ AZ ALÁBBI, INDOKLÁST VAGY A TERV ÁTDOLGOZÁSÁT IGÉNYLŐ VÉLEMÉNY ÉRKEZETT:

### Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész

#### **vélemény:**

1. A dokumentáció megalapozó vizsgálat munkarészt nem tartalmaz, ezért a települési főépítész feljegyzése szükséges, ha korábbi megalapozó vizsgálatot használnak fel az R. 3/A. § (3) bekezdése alapján.

Főépítész feljegyzése nélkül a megalapozó vizsgálatot az R. 1. melléklete szerinti tartalommal el kell készíteni.

#### **válasz:**

A dokumentáció tartalmaz megalapozó vizsgálatot, az egyes tervezési feladatokhoz egyértelműen hozzárendelve.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet (a továbbiakban R.) 9. § (6) bekezdés szerint „az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.” A 16. § (5) bekezdés szerint „a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot.” A terv Mogyoród főépítészével egyeztetett tartalommal került kidolgozásra, a terv véleményezéséhez Mogyoród Főépítésze a véleményezési dokumentációhoz csatoltan megküldte a vonatkozó feljegyzését.

**vélemény:**

2. A tervezett módosításokkal több hektáros új beépítésre szánt területek alakulnak ki. Az új területek között „Vt” övezet is több helyen kialakul, ahol lakóépületet is el lehet helyezni. Továbbá az ökológiai hálózat módosítását is tervezik.

Az újonnan beépítésre szánt területekhez tájrendezési javaslat, zöldfelületek fejlesztése, közlekedési javaslat, forgalomszimulációs vizsgálat, közművesítési javaslat szükséges, amelyek elkészítéséhez az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti szakági tervezők által készített szakági tervfejezetek készítése szükséges az R. 11. § (10) bekezdése, és 3. melléklete alapján.

**válasz:**

A R. hivatkozott 11. § (10) bekezdésének nyitó mondata így szól: „ Az Agglomerációs településen a (9) bekezdésben foglaltak teljesíthetőségét az új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során”. A hivatkozás tehát lakóterületre vonatkozik, jelen tervezés során viszont nem történik új lakóterület kijelölése, sem a R. 11. § (10) bekezdés, sem az OTÉK 10/A § nem vonatkoztatható a Vt, vagy más, lakás elhelyezését megengedő területre.

**vélemény:**

3. A Szerkezeti Terv Leírását az R. 4. melléklete 2. bekezdése szerinti tartalommal kell elkészíteni. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Szerkezeti Terv Leírásában az alátámasztó munkarészek alapján a szükséges tervfejezeteket (Pl.: közlekedés, közműellátás stb.), leírásokat készítse el.

**válasz:**

A szerkezeti terv jelen eljárásban módosul. A módosítás leírása a hatályos településszerkezeti terv leírásának kiegészítése, módosítása és nem egy önálló leírás. A hatályos tervhez elkészültek a R. 4. melléklete szerinti munkarészek, így a közlekedés, közműellátás munkarészek is. A jelen eljárásban módosuló területfelhasználás-változások nem igénylik a szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek módosítását, ilyen változtatás nem tervezett.

**vélemény:**

4. A határozat-tervezet mellékletében, a településrendezési tervekkel való összhang igazolásánál a területekre számozást alkalmaz. Javasoljuk a könnyebb értelmezhetőség érdekében, hogy a számozáshoz tartozó átnézeti térképet ne csak az alátámasztó munkarészbe helyezze el, hanem a Szerkezeti Tervnek, és így a határozatnak is legyen a része.

**válasz:**

Elfogadjuk a javaslatot.

**vélemény:**

5. Javasoljuk a rendelet-tervezetben a magasabb rendű jogszabályokra történő utalásokkal összefüggésben a merev hivatkozások alkalmazásának elkerülését, mert jogszabályváltozás esetén a rendelet módosítását teszi szükségessé (Pl.: rendelet-tervezet 3. § (4a) bekezdés).

**válasz:**

Elfogadjuk a javaslatot.

**vélemény:**

6. A rendelet-tervezet 5. §-ban a tervezett 26/A. § (2) és (3) bekezdésében az új általános gazdasági építési övezetben (Gá) védőfásítást írnak elő.

Felhívjuk a figyelmét, hogy védőterületet kizárólag az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 38. §-ában foglalt egyedi esetekben, vagy szakhatóság állásfoglalása alapján kell kialakítani. A „védőfásítás” az építésügyi jogszabályokban nem ismert fogalom, azt a HÉSZ-ben nem lehet meghatározni.

**válasz:**

A védőfásítás nem védőterület, a fogalmat a hatályos HÉSZ 3. § 11. pontja definiálja.

Ettől függetlenül, a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket is figyelembe véve, a rendelkezést a rendelettervezetben töröljük.

**vélemény:**

7. A rendelet-tervezettel a HÉSZ 2. mellékletét úgy módosítanák, hogy a változással érintett szelvényeket kicserélik és azok külön mellékletként jelennek meg.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az eredeti HÉSZ Szabályozási Tervlap mellékletének teljes szelvényei egy az egyben csak teljes felülvizsgálat esetén cserélhetők ki (R. 11. § a) pontja). A végső szakmai vélemény megkéréséhez az értelmezhetőség érdekében az egyes szelvényeken a módosítással érintett területet jól láthatóan, jelmagyarázattal ellátva le kell határolni.

Felhívjuk a figyelmet továbbá, hogy a HÉSZ 2. mellékletét a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 133. § (5) bekezdése szerint kell módosítani (pl.: A HÉSZ X. melléklete az Y. melléklet szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában).

**válasz:**

Álláspontunk szerint a szelvények módosítására a Jszer. 133. § (4) bekezdés vonatkozik. A szabályozási terv módosítása a kialakult gyakorlatnak, és álláspontunk szerint a 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek megfelelően, a módosuló szelvények cseréjével történik, ahogy már több módosítás során történt az elmúlt években, az állami főépítész egyetértésével. A kicserélt szelvények nem jelennek meg külön szelvényenként, jóváhagyás után a szabályozási terv a folyamatosan számozott szelvénytáblából áll.

**vélemény:**

8. A HÉSZ mellékletét képező táblázatokat kicseréli, holott a táblázatok több esetben csak részben módosulnak.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a táblázatok azon részeit, amik nem módosulnak, nem lehet kicserélni. A táblázatokat a Jszer. 133. § (2) bekezdése szerint szövegcserelesen kell módosítani az 1. melléklet 18. pontnak, 18.5. alpontnak, és 18.7. alpontnak megfelelően.

**válasz:**

A rendelet-tervezetet a véleménynek megfelelően javítjuk.

**vélemény:**

9. Felhívjuk a figyelmét, hogy a jogszabály keltet, dátumozást nem tartalmazhat a Jszer. 101. § (1) bekezdése alapján.

**válasz:**

A rendelet-tervezetet a véleménynek megfelelően javítjuk.

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

**Vélemény:**

A 3. számú módosítás szerint a meglévő virágbolt területén településközpont vegyes területfelhasználás, illetve Vt-K jelű övezet kijelölésével táj- és természetvédelmi szempontból egyetértünk. A meglévő beépítésre és burkolt felületre tekintettel az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének javasolt pontosításával egyetértünk. Igazgatóságunk az ökológiai folyosó övezet pontosítását adatbázisában átvezette, a pontosított lehatárolást a melléklet 1. számú térképen ábrázoltuk.

A 3. számú módosítás szerint a Főti úttól északra, a meglévő virágbolt melletti ökológiai folyosó övezetbe tartozó Mogyoródi-patak medrének egy része közlekedési területfelhasználásába, illetve közúti közlekedési célú közterület övezetbe kerülne. A Mogyoród Nagyközség hatályos helyi építési szabályzata a közlekedési területekre vonatkozóan nem határoz meg olyan jellegű előírást, amely az ökológiai folyosó övezetbe tartozó, gyepes rézsűoldalú, fás patakmeder ökológiai értékeinek hosszú távú megőrzését biztosítani, és jelen tervezett módosítás sem tervezi ilyen jellegű övezeti előírásokkal a közlekedési terület övezet kiegészítését. Így a zöldterület helyett tervezett közlekedési terület kijelölése természetvédelmi szempontból aggályokat vet fel.

Az MATrT 26. § (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében (...) a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Mindezek alapján, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet közlekedési-területekre (25/A. § és 26. §) és zöldterületekre (27. §) vonatkozó előírásait figyelembe véve a tervezett közlekedési terület kijelölésével természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk nem ért egyet.

**Válasz:**

A közlekedési terület vonatkozásában a vélemény jogszabályon alapulónak tekinthető. A természetvédelem és a nagyközség társadalmi igénye szempontjait is figyelembe vevő megoldás megtalálása az egyeztető tárgyalás feladata.

**Vélemény:**

A 4. és a 6. számú módosítás, azaz a temető melletti gazdasági terület bővítése, valamint a Kerekítő környéki gazdasági területek módosítása a Mogyoródi-patak Kerekítői mellékága mentén található ökológiai folyosó övezetét érinti. Az ökológiai folyosó övezet érintettsége abból adódik, hogy az övezet MATrT-ben szereplő nagyléptékű lehatárolása a természetbeni viszonyoknak nem felel meg. Ezért egyetértünk a tervdokumentáció alátámasztó munkarésze az ökológiai folyosó övezet pontosítására vonatkozó javaslatával. A pontosított ökológiai folyosó övezet kizárólag a mellékág felkét, a 0266 hrsz-ú ingatlan érinti. Az ökológiai folyosó övezet pontosítását Igazgatóságunk adatbázisában átvezette, a pontosított lehatárolást a melléklet 2. számú térképen ábrázoltuk.

Egyetértünk a benyújtott tervdokumentáció alátámasztó munkarészeivel, hogy a mellékág ökológiai értékének, az ökológiai kapcsolatok hosszú távú biztosítása érdekében a patak telekhatára mentén 10 m széles sávot beépítésmentesen, zöldfelületként szükséges fenntartani, a hatályos szabályozási tervvel és annak jelkulesával összhangban, kötelező elemként, védőfásításként vagy megtartandó zöldfelületként. A gazdasági területekre vonatkozó módosítások ellen tehát táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, azonban szükségesnek tartjuk a mellékág mentén a 10-10 méter szélességben beépítetlen zöldfelület megtartását, annak a szabályozási terven jelölését.

**Válasz:**

A már kijelölt gazdasági területeken, különösen a már beépült telkeken és a közút és a Mogyoródi patak közötti keskeny sávban, a 10 m széles beépítetlen sáv alkalmazása nehezen beépíthetővé teszi a telkeket. Ez a szempont a partnerségi véleményekben (Kurucz Béla tanácsos) is megjelenik.

Tervező javasolja, hogy a 10 m széles sáv korlátozása csak a 4. változtatás, új beépítésre szánt gazdasági területen valósuljon meg.

A természetvédelem és a tulajdonosok, vállalkozók igénye szempontjait is figyelembe vevő, kártérítési igényt nem megalapozó megoldás megtalálása az egyeztető tárgyalás feladata.

#### **Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály**

**vélemény:**

(továbbiakban Evt.) hatálya alá tartozó erdő egy része. Ezen erdőterületek nem erdőövezetben való feltüntetését – amennyiben az közlekedésfejlesztési, településrendezési és egyéb szempontokból feltétlenül szükséges – az erdészeti hatóság tudomásul veszi, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy ez nem jelenti az érintett erdők igénybevételeének (termelésből történő kivonásának) automatikus engedélyezését.

Mogyoród 0153/3 hrsz-ú földrészlet nem tartozik az Evt. hatálya alá, így gazdasági építési övezetbe sorolását nem kifogásoljuk, azonban a kialakítandó új Gksz5 övezet „oldalhatáron álló” beépítési módjával nem értünk egyet, tekintettel arra, hogy az ingatlan mindkét oldalán az Evt. hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőrészletként nyilvántartott erdő található. 2019. januárjában PE-06/ERDŐ/172-2/2019. számú előzetes tájékoztatásunkban jeleztük: „Javasolt olyan szabályozás, mely az épületek elhelyezésénél a meglévő erdőt figyelembe veszi és nem generál a jövőben a már meglévő erdő mellé kerülő építmények védelme érdekében fakivágást, az erdő megszüntetését. Ez az erdő mellett 1 fahossznyi sáv beépítetlenül hagyásával biztosítható.” Az épületeknek a szomszédos erdő közvetlen közelében történő elhelyezése gyakran generál ellentétet az erdőgazdálkodó és a lakók között még akkor is, ha az épület az ingatlanhatártól több méterre helyezkedik el. Értelemszerűen teljes biztonságot a lakóknak az jelentene, ha - egy idősebb faállomány átlagos magasságát tekintve - az

ingatlanhatártól számított 20 méteres sáv fátlan állapotban lenne tartva, amely viszont - ellentétben a tervdokumentációban foglaltakkal - jelentősen korlátozná az erdő használatát (és így az erdőgazdálkodónak illetve az erdő tulajdonosainak gazdasági kárt okozna), valamint csökkentené a faállománnyal borított terület nagyságát (és így a közérdeket is sértené).

Felhívom figyelmét továbbá arra, hogy a 7. pontban „Új erdőterületek kijelölése” címszó alatt szereplő földrészleteken (Mogyoród 0375/2-3, 0375/132, 03/27, 03/33 hrsz) már évek-évtizedek óta az Evt. hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők találhatók.

Egyebekben a megküldött tervdokumentációban foglaltak ellen hatóságunk kifogást nem emel.

**válasz:**

A Gksz5 építési övezet egy kialakult telephely területén kerül alkalmazásra, a kialakult állapotnak megfelelően. A telephely és az észak-nyugati telekhatár menti erdő ugyanazon család tulajdona, így vélhetően érdekellentét nem merül majd fel.

A 7. módosítás során az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők mezőgazdaságból erdő övezetbe kerülnek, ami az erdészeti érdekeket jobban szolgálja.

### **Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály**

#### **vélemény:**

7-es számmal jelölt, erdő övezeti átsorolásra tervezett a 0375/3 és a 03/33 hrsz-ú termőföldterület. A 0375/3 hrsz-ú terület települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldet foglal magában, így az erdő telepítése és az erdő övezet kijelölése ellen kifogást nem emelek, azonban a 03/33 hrsz-ú, közel 3 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület mezőgazdasági hasznosítása indokolt, így az erdő telepítését termőföldvédelmi szempontból nem látom támogathatónak.

#### **válasz:**

A földhivatali nyilvántartás nem követte a korábban már véghezvitt erdőtelepítést. A 03/33 hrsz telek tényleges használata erdő, amely szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban.

### **III.EGYÉB, PARTNERSÉGBEN FELMERÜLT VÁLTOZTATÁSI IGÉNY**

1. Kurucz Béla tanácsos és Paulovics Géza polgármester jelezte, hogy az alátámasztó munkarészben 301. jelűként jelölt út száma helyesen 21102.

2. Kurucz Béla tanácsos jelezte, hogy a 0272/9 hrsz. telek zölddel jelölt.

Tervező: A szabályozási terven az Országos Erdőállomány Adattári erdők tájékoztató elemmel jelöltek, ez a jelölés van a megnevezett telken, mivel ezt a terv készítésének időpontjában még nem vették ki az adattárból.

3. A Kuna-Co Kft., Kurucz Béla, Kurucz Béláné és Kurucz Anikó kérése:

Ez idáig mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, és az iparra vonatkozó tevékenységeink a környezetre nem gyakorolt jelentős hatást, így az összes eddigi tevékenységek körét megtartva a mogyoródi 0267/4, 0267/10, 0267/29, 0267/31, 0267/34, 0278/59, 0278/61, 0272/9, 0267/35 hrsz. ingatlanok besorolását kérjük GKSZ 1 övezetben, lakás elhelyezésével.

Tervező: A kért változtatás a 6. módosítás területét csökkenti, a megnevezett telkeken, a 0267/35 kivételével, a hatályos szabályozáshoz képest nem lesz változás.

4. Mogyoród polgármesterének változtatási igénye: a Vt1 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság legyen 6,5 m.

Tervező: egyeztető tárgyaláson eldöntendő, hogy a változtatás ebbe az eljárásba beilleszthető-e.