

MÓGYORÓD



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA - Filmstúdió

Partnerségi egyeztetés anyaga

2023. január

Völgyzugoly Műhely Kft.

MOGYORÓD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA



MEGRENDELŐ
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



2023. január
VZM 1771/22
Mogyorod_mod4_230117

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	

TARTALOMJEGYZÉK

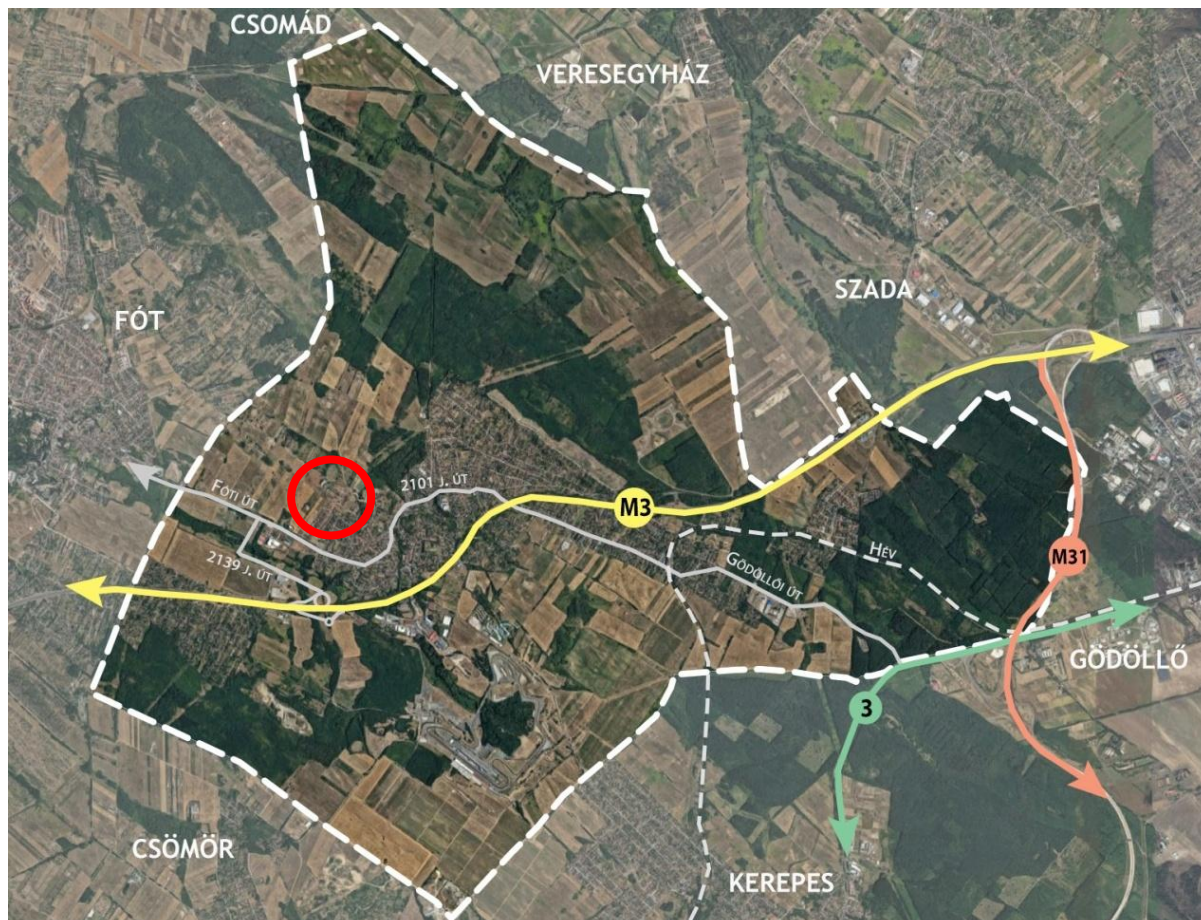
BEVEZETŐ	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	4
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök.....	5
3. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek részletezettsége.....	6
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	8
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	9
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	10
1.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	10
1.2. Hatályos településrendezési eszközök előírásai.....	10
1.3. Fejlesztési cél.....	12
1.4. Szabályozási koncepció.....	13
2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	13
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	14
3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata.....	14
3.2. Táj- és Természetvédelmi javaslat.....	14
4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	14
MELLÉKLETEK	15

BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Mogyoród hatályos településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A jóváhagyás óta eltelt időszakban módosultak a fejlesztési elképzelések, s az Astra Filmstúdió saját ingatlanjain fejlesztést tervez. Ennek okán az önkormányzat képviselő-testülete határozatban döntött nagyközség településrendezési eszközeinek módosításáról. A módosítással érintett terület a 0343/112, 0343/113 és 0343/114 helyrajzi számú¹ ingatlan. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítás célja Mogyoród közigazgatási területének nyugati részén, a 2101 j. Dunakeszi-Gödöllő összekötő út mentén a mogyoródi filmstúdió tervezett fejlesztésének biztosítása érdekében a szabályozási tervlapon jelölt korlátozó elemek törlése.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Mogyoród közigazgatási területén belül
(Forrás: google.earth, saját szerkesztés)

A tervezési folyamat

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

¹ A területen telekalakítási eljárás került lefolytatásra. A 0343/43-44-45 helyrajzi számú ingatlanok összevonásra kerültek a 0343/63 hrsz-ú ingatlannal, s 2022 májusában lefolytatott telekalakítás során került kialakításra a 0343/112, 0343/113, 0343/114 és 0343/15 hrsz-ú ingatlan. (Lásd. 2. sz. melléklet)

A polgármester az önkormányzat készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát **az egyeztetési eljárást megelőzően** az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervezetekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetésre szánt anyaga.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Mogyoród község településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. 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.

A módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat mellékletét a szabályozási tervlapot érinti.

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, csupán a helyi építési szabályzat és annak 2. melléklete, a szabályozási tervlap 46 és 58. szelvényének módosítása történik. A szabályozási tervlap módosítása következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve a már beépítésre szánt területek megengedett beépíthetőségének intenzitása sem növekszik. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra fejlesztésének újragondolása a módosítás következtében. Ugyancsak nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számítás bemutatása sem.

Fentiek miatt az alátámasztó munkarészek - összhangban a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával (lásd 1. melléklet) - területrendezési tervekkel való összhang igazolást, biológiai aktivitásérték számítást, zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatot, közlekedési- és közművesítési javaslatot nem tartalmaznak.

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő- testületének
.../2023. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

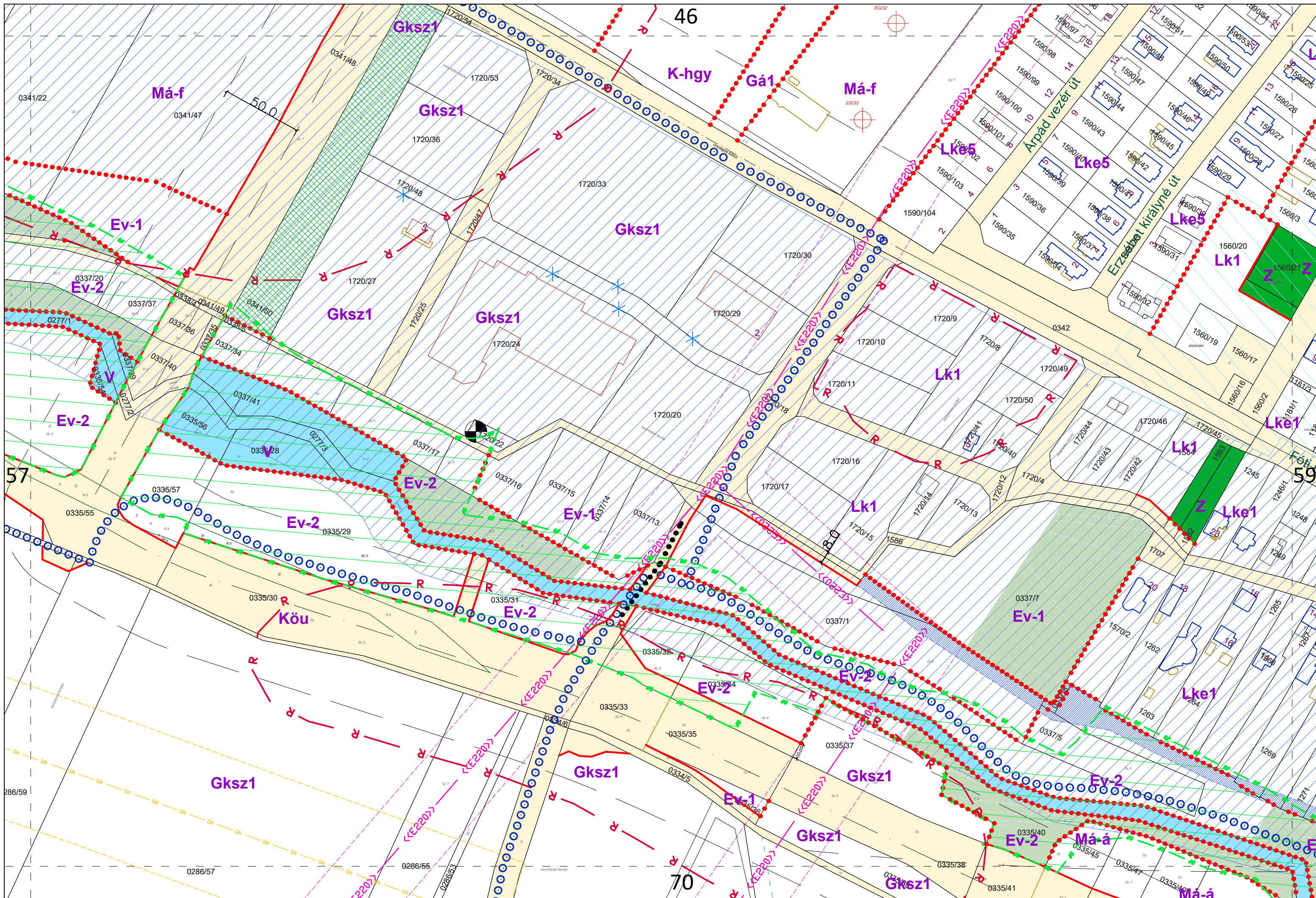
Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

- 1.§ Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletét képező szabályozási tervlapjának 46. és 58. szelvény normatartalma jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
- 2.§ Hatályát veszti a HÉSZ 27/A.§ (8) bekezdése.
- 3.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Paulovics Géza
Polgármester

dr. Fila László
Jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez: A szabályozási tervlap 46. és 58. szelvény módosítása



II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

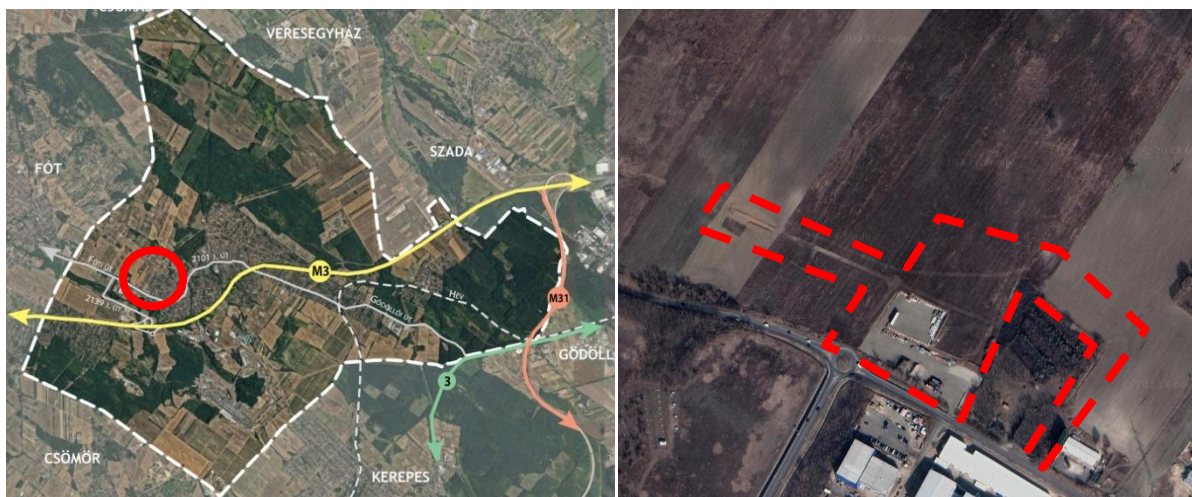
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület telkeinek összterülete 25,5 ha, melyből a módosítással érintett terület cca. 3,6 ha, s a 0343/112, 0343/113 és 0343/114 hrsz-ú területeken található. A terület Mogyoród közigazgatási területének nyugati részén, a 2101 j. Dunakeszi-Gödöllő összekötő úttól északra helyezkedik el.

A módosítással érintett terület egy része jelenleg művelés alatt áll, szántóként és gyepeként hasznosítják, a területen foltokban, a Fóti út (2101 j. összekötő út) mellett található cserjés-bozótos területek. A Fóti úti csomópontban a terület déli részén már építési tevékenységek folynak, a Filmstúdió következő fejlesztési ütemeit tervezi, továbbá elkezdődött az utak kiépítése, s a tereprendezés. A területen 6 db monitoring kút található, mely az Egis Gyógyszergyár Zrt. tulajdonában van. A területen a kármentesítési tevékenységek közül a monitoring tevékenység folyik.²

A területet mezőgazdasági művelés alatt álló területek, gyepes területek határolják, valamint a Fóti úttól északra az Egis Gyógyszergyár Zrt. volt hulladékégetője található. A Fóti úttól délre az Astra Filmstúdió fekszik.



A módosítással érintett terület Mogyoródon belüli elhelyezkedése
(Forrás: google.earth, saját szerkesztés)

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

Mogyoród Nagyközség hatályos településszerkezeti terve a módosítással érintett terület általános gazdasági terület területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv Gá1 építési övezetbe sorolja.

A hatályos HÉSZ 27/A.§ (1)-(9) bekezdés rendelkezik az általános gazdasági terület beépítési szabályairól. Általános gazdasági terület építési övezeteiben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, raktározási és irodai rendeltetésű egységet tartalmazó fő rendeltetésű épület helyezhető el, továbbá a filmkészítéshez és a filmstúdió működéséhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető. Az építési övezetben több épület is elhelyezhető.

A Gá1 építési övezet egyedi előírásai a következők:

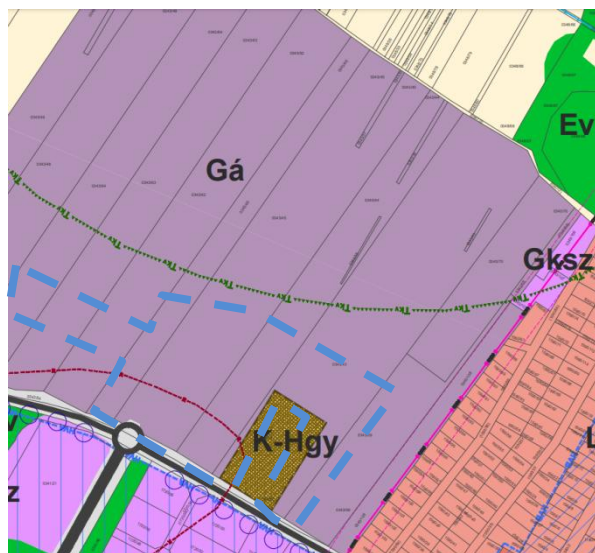
- legalább 50%-ban iroda rendeltetésű épület elhelyezése esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m, filmstúdió építése esetén 28,0 m
- a lakóterület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el
- a Szabályozási terven jelölt monitoring kutak megőrzését, fenntartását, megközelíthetőségét biztosítani kell
- a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el

² A monitoring kutakból féléves, éves gyakorisággal a talajvízből mintát vesznek, melyhez a kutak megközelítését kell biztosítani.

- a Szabályozási terven jelölt telek szilárd burkolattal el nem látható részén épület nem helyezhető el, szilárd burkolatú felület nem alakítható ki
- a Szabályozási terven jelölt - a földhivatali nyilvántartásban is bejegyzett - egyéb környezetvédelmi korlátozásokat figyelembe kell venni

Gá1 építési övezetben a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők:

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret (m ²)	legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	főépület lakásszám	egyéb
Gá1	SZ	2000	-	70%	25%	22,0	L=0	-



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat



Hatályos szabályozási tervlap- kivágat

A településrendezési eszközök a módosítással érintett terület környezetében általános gazdasági területet, különleges beépítésre szánt hulladéklerakó területet, kereskedelmi szolgáltató területet, általános gazdasági területet és erdőterületet jelölnek.

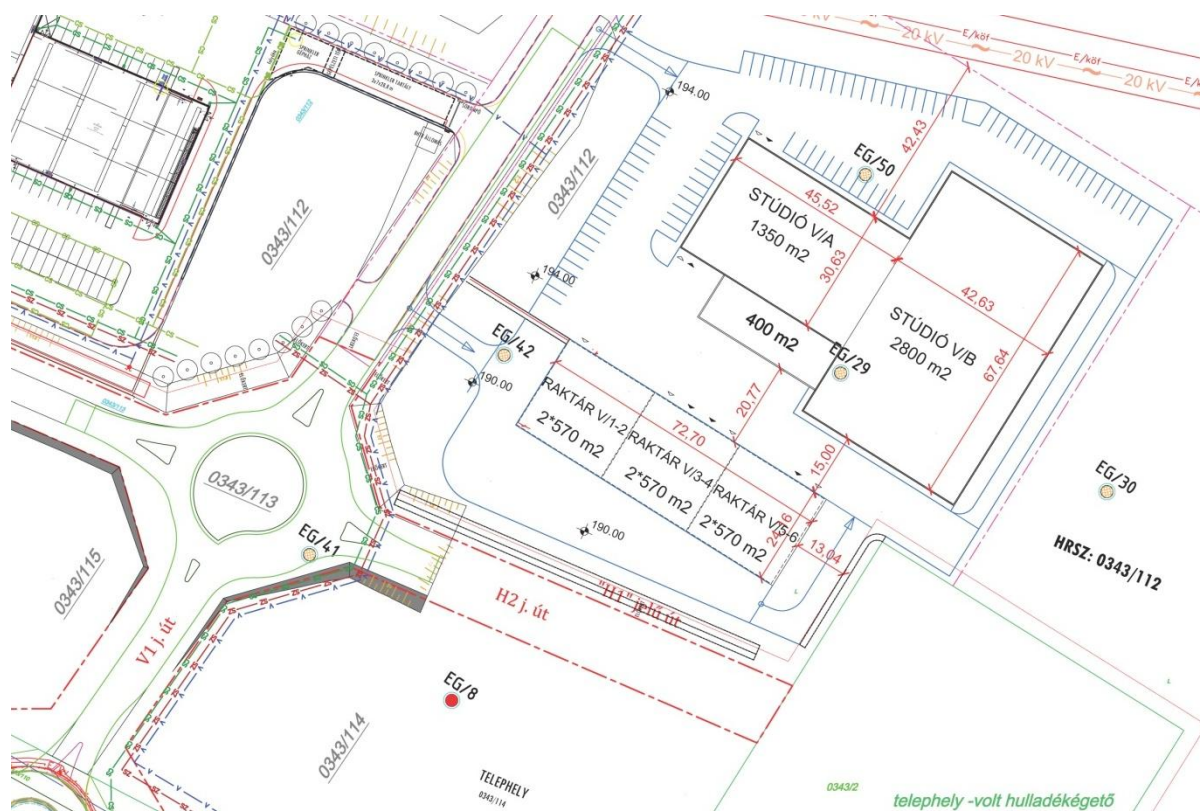
védelmi és korlátozó elemek³

- 2101. j összekötő út védőtávolsága
- régészeti lelőhely érintettsége (26169 azonosítószám, „Mély-gáti dűlő”)
- telek be nem építhető része
- szilárd burkolattal el nem látható rész
- talajszennyezéssel érintett terület
- monitoring kutak

³ A 0343/112 hrsz-ú területen (egykori 0343/44-45-46 hrsz) a településrendezési eszközök tájképvédelmi területet jelölnek, azonban a módosítással érintett területet a lehatárolás már nem érinti.

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett terület a Filmstúdió bővítési területe, ahol a következő fejlesztési ütem kerül kialakításra. A terület egy része forgatási helyszíneként funkcionál majd, ahol szabadtéri díszletek elhelyezése tervezett, valamint 4550 m² össz. alapterületű stúdió épületek és 3db 2570 m² alapterületű raktárépületek építését tervezik a 0343/112 hrsz-ú területen. A fejlesztéssel egyidejűleg a szabályozási terven szereplő út és csomópont is kialakításra kerül. A beépítést a szabályozási tervlapon jelölt korlátozások nem teszik lehetővé. A fejlesztés megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási tervlap módosítása szükséges.



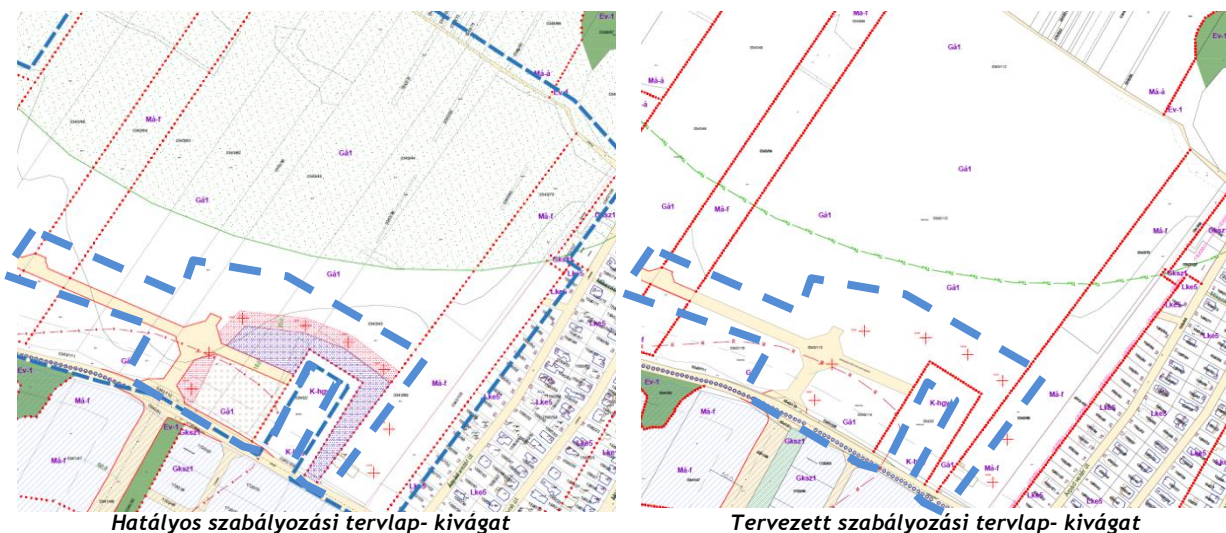
A módosítással érintett területre tervezett beépítési koncepció (Forrás: FILM STAGE Kft.)

A Filmstúdió kiemelten fontosnak tartja a filmkészítés és a területen folyó kármentesítés összehangolását, s az érdekeltek együttműködését. Ennek okán a területen bejárást tartottak a Filmstúdió, az Egis Gyógyszergyár Zrt. és a BGT Hungária Környezettechnológia Kft. munkatársai, valamint Mogyoród Nagyközség Önkormányzat munkatársai. A bejárás során bemutatásra került a Filmstúdió fejlesztési terve, valamint az Egis részéről a kármentesítéshez kapcsolódó tevékenységi típusok. A módosítással érintett területen a monitoring kutakból féléves, éves gyakorisággal a talajvízből mintát vesznek, melyhez a kutak megközelítését kell biztosítani. Diagnosztikai és kármentesítési tevékenységet a területen nem folytatnak, s a későbbiek során sem tervezik. A kármentesítési tevékenység beavatkozási terve alapján nem a módosítással érintett területen kell a szennyezést visszaszorítani, hanem a területtől délre a csóvatérkép alapján a szennyezés középpontjában. A góckontrollt (a szennyező göcből a csóva utánpótlásának megszakítását) célzó beavatkozás a Fóti úttól délre, a meglévő Filmstúdió beépített területén (1720/33, 1720/34, 1720/53 hrsz) és az autópálya bekötőút közötti területen kerül várhatóan megvalósításra. Ennek technológiája és pontos helye jelenleg nem ismert, a gócterület diagnosztikai eredményei alapján lesz tervezhető.

A beépítési koncepció alapján a meglévő monitoring kutak közül az EG/29 jelzésű kút áthelyezése szükséges. A bejárás során az Egis munkatársai kompromisszumkészségüket jelezték a kutak áthelyezésével kapcsolatban. A megvalósítás körülményeit és a feltételeit pontosítani kell, azonban az Egis jelezte, hogy a monitoring kutak kialakítása megoldható a felszíni tevékenységek zavarása nélkül is terepszint alá süllyesztett kútszékrennyel és teherbíró fedlappal. A fennmaradó kutak a beépítési koncepció alapján megközelíthetők maradnak.

1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet Gá1 jelű építési övezetbe sorolja a szabályozási terv. Az övezetben a beruházó filmstúdió területet tervez kialakítani, melyhez a hatályos helyi építési szabályzat előírásai részben megfelelő kereteket biztosítanak. A fejlesztés megvalósításához a szabályozási terven jelölt korlátozó elemek törlése (telek be nem építhető része, szilárd burkolattal el nem látható rész, talajszennyezéssel érintett terület), valamint a HÉSZ 27/§. (8) bekezdés hatályaon kívül helyezése szükséges.



A 0343/113 hrsz-ú terület esetében a telekalakítás megtörtént, így a szabályozási tervlapon a szabályozási vonalak törlésre kerülnek.

A 1.3. fejezetben leírt bejárás során megállapítást nyert, hogy az Egis nem tervez beavatkozást és feltáró furat készítését a módosítással érintett területen. A szabályozási terven jelölt korlátozó elemek feltüntetése nem indokolt, s az Egis sem kéri a terület védelme mértékében, csupán a kutak megközelítését kell biztosítani. Amennyiben kutak áthelyezés szükséges - az Egis-szel egyeztetve - az áthelyezés módját meg kell tervezni.

2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területen országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. A módosítással érintett területet 26169 azonosítószámon nyilvántartott, Mogyoród 4 „Mély-gáti dűlő” elnevezésű régészeti lelőhely érinti.

A fejlesztés megvalósulásával, földmunkával járó beruházás esetén az alábbi jogszabályokat kell figyelembe venni a tervezés során:

- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 11. § szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. A 19.§ (1) bekezdés alapján a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.
- A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.09.) Korm. rendelet 21.§ (1) bekezdés alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. Az engedélyezésre irányuló hatósági eljárás során az illetékes örökségvédelmi hatóságot (Pest megyei Kormányhivatal, Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály) meg kell keresni.

A terület hasznosításakor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

Mogyoród településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során 2016-ban a teljes közigazgatási területre készült örökségvédelmi hatástanulmány (ÖVHT). Ennek okán a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény. 85/A.§-a alapján ÖVHT készítése jelen módosítás során nem szükséges, hiszen a rendezés alá vont területre vonatkozó ÖVHT tíz évnél nem régebbi.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A szabályozási tervlap módosítása során a jelenlegihez képest nem jelenik meg teljesen eltérő területhasználat, mely jelentős tájszerkezeti változást eredményezne. A hatályos településrendezési eszközök a területet általános gazdasági területként szabályozzák, s a módosítás során beépítési intenzitás-változás nem történik. A terület a szomszédos környezethez hasonlóan forgatási helyszíneként funkcionál majd, ahol szabadtéri díszletek kerülnek elhelyezésre. A területen az épületek egy része jellemzően ideiglenesen lesz kialakítva, azonban a beruházási területre állandó épületek is kerülnek majd, amelyek műtermeket, kiszolgáló létesítményeket tartalmaznak.

3.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítással érintett terület nemzetközi, országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület által nem érintett. A területet érinti viszont a MATrT által megállapított tájképvédelmi terület övezete, azonban a módosítással érintett területrész nem tartozik bele az övezetbe. A telkek teljes területén történő épület elhelyezés esetén, lehetőség szerint, az épületek tájba illesztésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani.

A területen található monitoring kutak megközelítését biztosítani kell, s amennyiben kút áthelyezése szükséges, egyeztetni kell az Egis Gyógyszergyár Zrt-vel.

4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Mogyoród Nagyközség Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A környezeti vizsgálat az alábbi szempontok következtében nem tekinthető jelentősnek:

1. A módosítás következtében a település terület- és tájhasználati rendszere nem változik, így új, környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység a módosítás következtében nem jelenik meg.
2. A tervezett módosítás az épített környezetre nincs jelentős hatással, nem változtatja meg azt. A módosítás következtében az eredeti szabályozási környezethez képest csak kismértékű változásról beszélhetünk.
3. A módosítással érintett terület szennyezett területként nyilvántartott, de a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály tájékoztatása alapján a kárelhárítás folyamatban van. Továbbá a fejlesztés érdekében megvalósult bejárás során megállapítást nyert, hogy a terület nem része a góckontroll területének, s a beavatkozási terven sem szerepel. A monitoring kutak megközelítését a továbbiakban is biztosítani kell.
4. A módosítással érintett területen egyéb környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen, s nem is várható.
5. Várható környezeti hatásokkal nem számol jelen módosítás, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközökben nem következik be változás.

MELLÉKLETEK

1. SZ. MELLÉKLET: Főépítési feljegyzés

2. SZ. MELLÉKLET: Telekalakítási vázrajz

