

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.



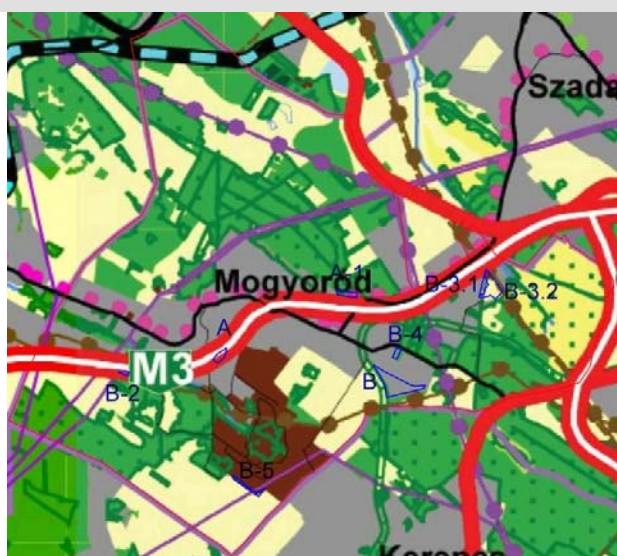
TT1

Tanácsadó és Tervező Kft.

és

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és
Közigazgatásfejlesztési Kft.



**TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM ÉS
TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI)
HATÁSVIZSGÁLAT**

**MOGYORÓD
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN**

„TERÜLETCSERE” TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS
LEFOLYTATÁSÁHOZ

a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1.§ (1) f) szerinti eljárás alapján

Budapest, 2016. május

**TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY
KÉRELEM ÉS
TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI)
HATÁSVIZSGÁLAT**

**MOGYORÓD KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN
„területcsere” területrendezési hatósági eljárás
lefolytatásához
[a 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1.§ (1) f) szerinti eljárás]**

MEGBÍZÓ: MOGYORÓD NAGYNAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

GENERÁL TERVEZŐK: TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

**TÁJOLÓ-TERV TERÜLETRENDEZÉSI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS
KÖZIGAZGATÁSFEJLESZTÉSI KFT.**
1147 Budapest, Must u.4.
(levelezési cím: 1141 Budapest, Abavár u. 36.)

FELELŐS TERVEZŐ: AUER JOLÁN
területrendező tervező
TR 01-5003
TÁJOLÓ-TERV KFT.

Auer Jolán

TERVEZŐK: NEMESÁNSZKY ILDIKÓ
településrendezési vezető tervező
TT1 01-1641
TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

M. ANDRÁSI ÁGNES
okl. tájépítésszámárnök
TÁJOLÓ-TERV KFT.

PISÁK BRIGITTA
okl. tájépítésszámárnök
TÁJOLÓ-TERV KFT.

2016. május

TARTALOM

I. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM	5
1. KÉRELMEZŐ	5
2. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM TÁRGYA, A KÉRELMEZETT TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK TÍPUSA	5
3. AZ ÚN. TERÜLETCSERE TERÜLERENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSBA BEVONT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	11
3.1. KÉRELMEZETT TERÜLETEK	11
3.2. A TERÜLETCSERÉKBE BEVONT TERÜLETEK JELLEMZŐI	12
4. ELŐZMÉNYEK	23
4.1. MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	23
5. A KÉRELEM ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA	27
6. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM MELLÉKLETEI	28
 II. TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLAT	30
1. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA, A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS KÉRELMEZÉSÉNEK INDOKLÁSA	30
2. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK HATÁSTERÜLETE	30
3. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE	30
3.1. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK HATÁSA A HATÁLYOS BATRT-BEN ELÉRNI KÍVÁNT TERÜLETRENDEZÉSI CÉLOKKAL, A TERÜLETFEJLESZTÉS CÉLJAI ELÉRÉSÉNEK TÉRBELI-FIZIKAI RENDJÉRE	30
3.2. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK HATÁSA MOGYORÓD RENDEZÉSÉRE, TÉRBELI FEJLŐDÉSI LEHETŐSÉGEIRE	32
3.3. A KÉRT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLYEK HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE A TÉRSÉGI ÖVEZETEK BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETRENDEZÉSI CÉLOKKAL	33
4. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK KÖRNYEZETI HATÁSAI	45
5. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK TÁRSADALMI HATÁSAI	46
6. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK GAZDASÁGI HATÁSAI	47

**TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM ÉS
TERÜLETI HATÁSTANULMÁNY**
Mogyoród közigazgatási területén „területcsere” területrendezési hatósági eljáráshoz

A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM MELLÉKLETEI:

- Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának határozata a térségi területfelhasználási engedély kérelem megindításáról — **HATÁROZATOT KELL HOZNI**
- Mogyoród Nagyközség hatályos Településszerkezeti terve bemutatva térségi területfelhasználási engedély kérelemmel érintett területeket, M=1:10.000, külön tervlapon bemutatva
- Mogyoród 058/1 hrsz-ú földrészlet részterülete termelésből való kivonása (XIV-G-013/7987/5/2015)

TÁBLÁZATOK

Térségi területfelhasználási engedély kérelem

1. táblázat: A kérvényezett területek	6
2. táblázat: Az „A” terület területcserébe vont területek főbb jellemzői	11
3. táblázat: A „B” területcserébe vont területek főbb jellemzői	12
4. táblázat: Az alábbi táblázatban bemutatjuk az „A” és a „B” területek cseréjének összesített, térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlását.....	12
5. táblázat: A területcserébe vont területek összesített területe	13
6. táblázat: A területcserébe vont területek művelési ágainak és minőségi osztályainak megoszlása	13
7. táblázat: Mogyoród Településszerkezeti tervének módosításai.....	23
8. táblázat: BATrT térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek nagysága Mogyoród közigazgatási területén.....	25
9. táblázat: Jelen térségi területfelhasználási engedélykérelmek kedvező elbírálását követően a BATrT térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek nagysága Mogyoród közigazgatási területén.....	26

Területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat

10. táblázat: A térségi területfelhasználási engedélykérelembe vont területek OTrT övezetekkel való érintettsége	33
11. táblázat: A térségi területfelhasználási engedélykérelembe vont területek BATrT térségi övezetekkel való érintettsége	33

ÁBRÁK

Térségi területfelhasználási engedély kérelem

1. ábra: A kérelemmel érintett területek elhelyezkedése a BATrT térszerkezeti tervén.....	7
2. ábra: A kérelemmel érintett területek elhelyezkedése a BATrT Szerkezeti tervén —a térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkező területek ábrázolásával—	8
3. ábra: A BATrT Szerkezeti terve a jelen kérelemmel érintett és a már térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkező tervek együttes ábrázolásával	9
4. ábra: A kérelemmel érintett területek elhelyezkedése Mogyoród településszerkezeti tervén	10

**II. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY
KÉRELEM**

I. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM

1. KÉRELMEZŐ

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.)

2. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM TÁRGYA, A KÉRELMEZETT TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK TÍPUSA

Mogyoród Nagyközség Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata folyamatban van. Annak érdekében, hogy a Településszerkezeti terv jóváhagyásakor a tervezett területfelhasználásbéli módosítások a vonatkozó jogszabályokban előírt módon összhangban legyenek a „magasabb szintű” területrendezési tervekkel, az Önkormányzat területrendezési hatósági eljárások lefolytatását kéri.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során az Önkormányzat az alábbi témakör esetében szeretné ha térségi területfelhasználási engedély birtokában lenne igazolható a Településszerkezeti terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (továbbiakban: BATrT) összhangja:

- BATrT-ről szóló törvény hatály alá tartozó településen **területcserét** kíván érvényesíteni. Az Önkormányzat meglévő, valamint tervezett gazdasági és lakóterület-bővítés miatt kíván a BATrT Szerkezeti tervében nem települési térségbe sorolt területen beépítésre szánt területet kijelölni, hogy a BATrT Szerkezeti tervén települési térségbe tartozó, de eddig nem igénybe vett települési térségbe tartozó területet ajánl fel cserére.

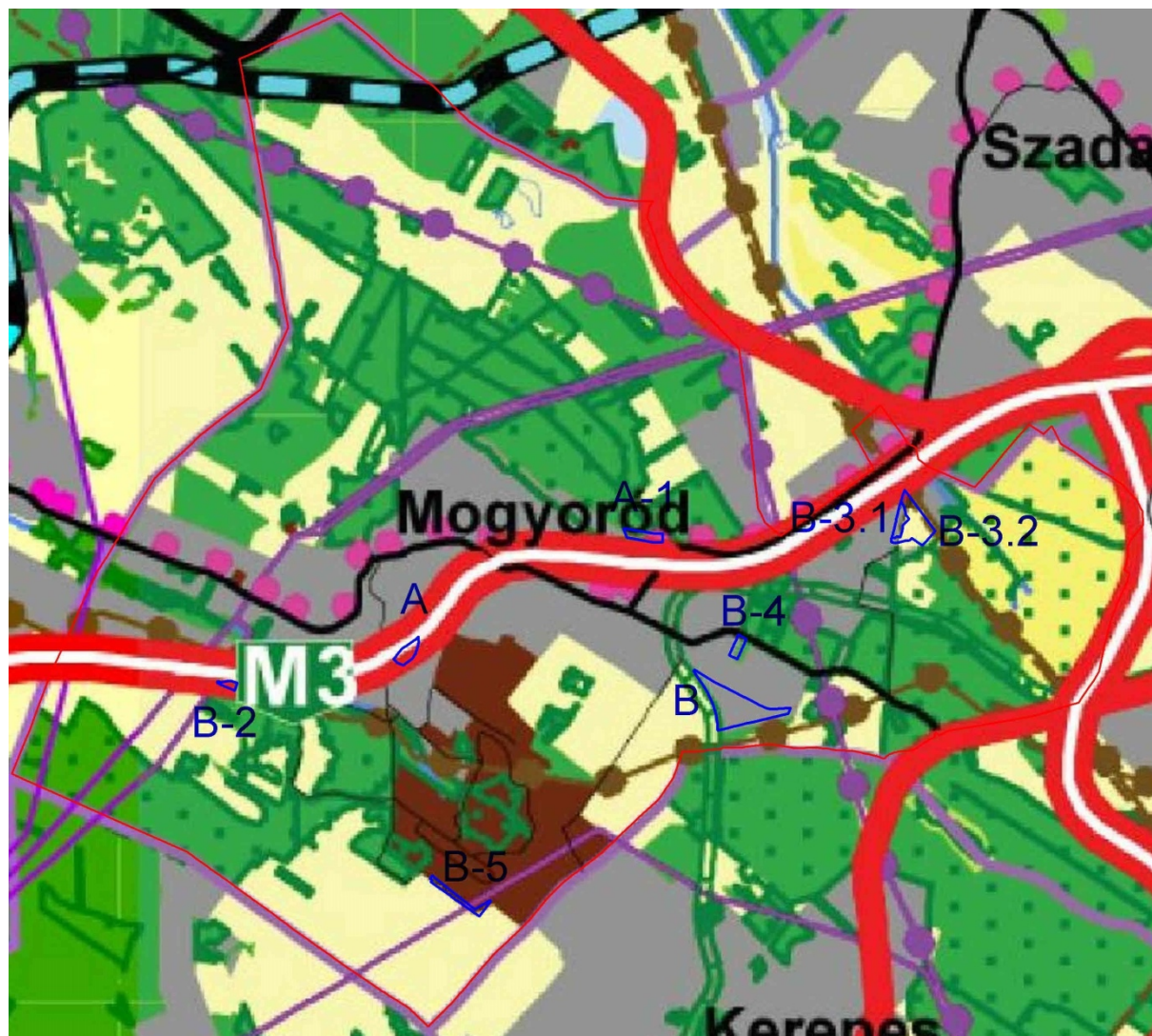
Területrendezési hatósági eljárás eredményeként a térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított területfelhasználási kategória és övezeti határ, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű terület- vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető. A területrendezési hatósági eljárások típusait, az egyes eljárások esetén benyújtandó kérelmek tartalmi követelményeit a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm.rend. (továbbiakban: R.) tartalmazza.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata a területrendezési hatósági eljárásokról szóló **76/2009. (IV.8.) Kormányrendelet 1.§. (1) f) pont szerinti ún. területcsere eljárás** lefolytatását kéri. A területeket az alábbi táblázatban mutatjuk be.

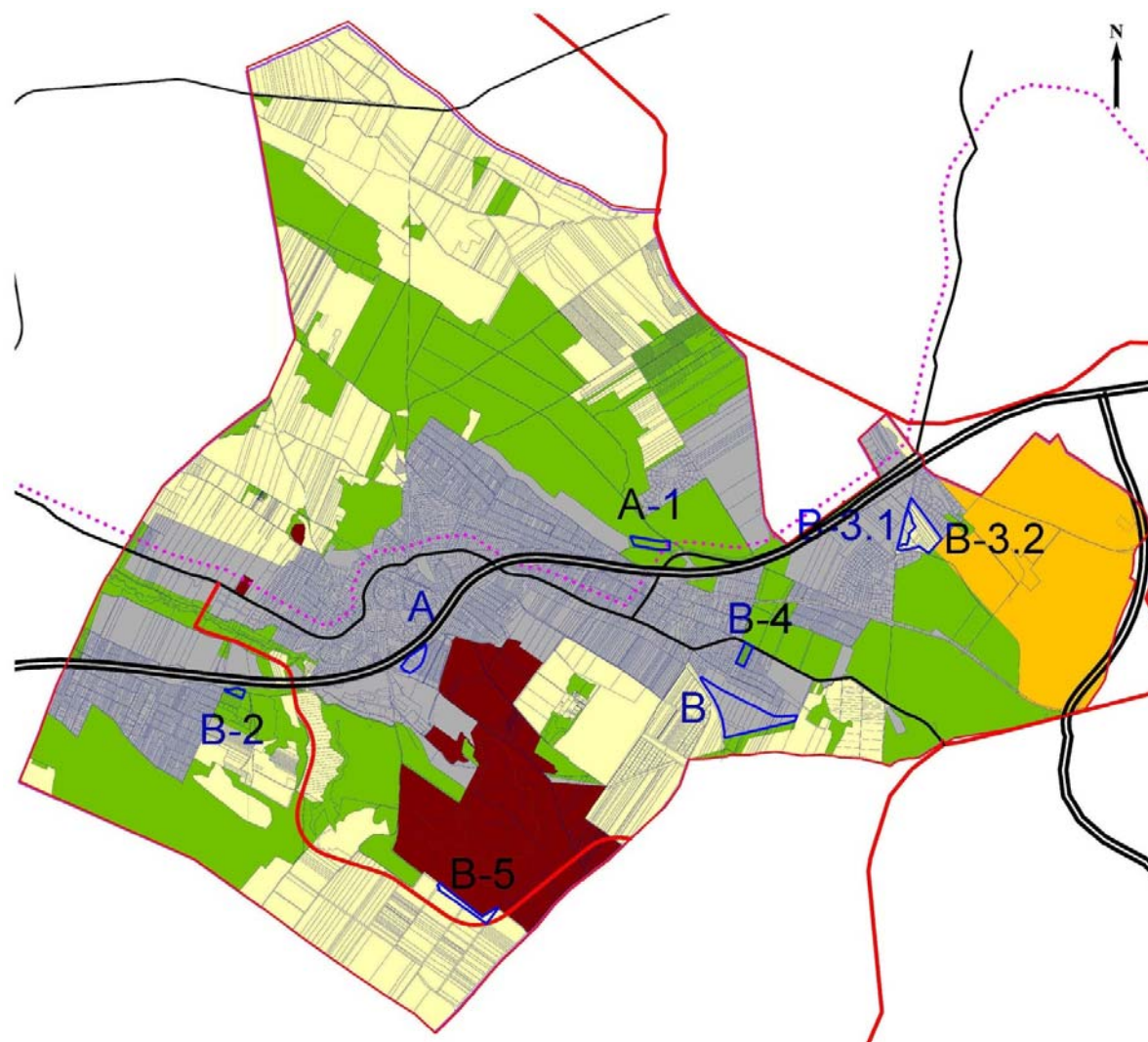
TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcsere” területrendezési hatósági eljárásra

1. táblázat: A kérvényezett területek

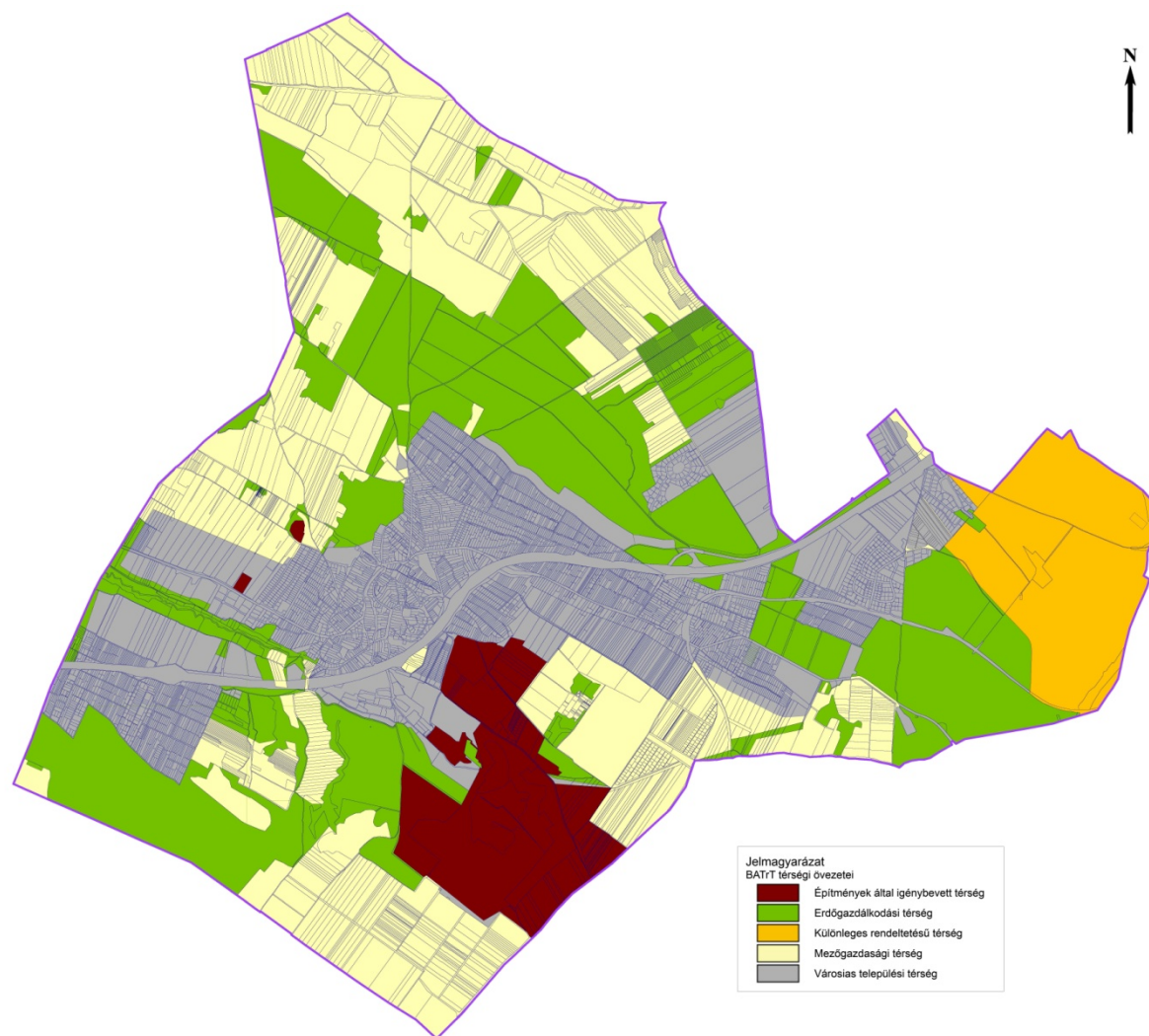
TERÜLETCSERE R. 1.§. (1) F) PONT SZERINTI ELJÁRÁS		
Terület jele		Terület megnevezése
A	Temető melletti terület	mezőgazdasági térségként figyelembe vehető legyen a tervezett gazdasági célok helyett
A-1	Berektető terület	települési térségként figyelembe vehető legyen, az erdőterület helyett
B	HÉV melletti terület	mezőgazdasági térségként figyelembe vehető legyen, a tervezett, a meg nem valósult lakóterületi fejlesztések helyett
B-2	Kukukkhegyi terület	települési térségként figyelembe vehető legyen, mezőgazdasági területfelhasználás helyett
B-3	Szentjakab terület	települési térségként figyelembe vehető legyen, mezőgazdasági területfelhasználás helyett
B-4	Glóbusz utca	települési térségként figyelembe vehető legyen, erdőterület helyett
B-5	Hungaroring melletti terület	települési térségként figyelembe vehető legyen, mezőgazdasági területfelhasználás helyett



1. ábra: A kérelemmel érintett területek elhelyezkedése a BATrT térszerkezeti tervén

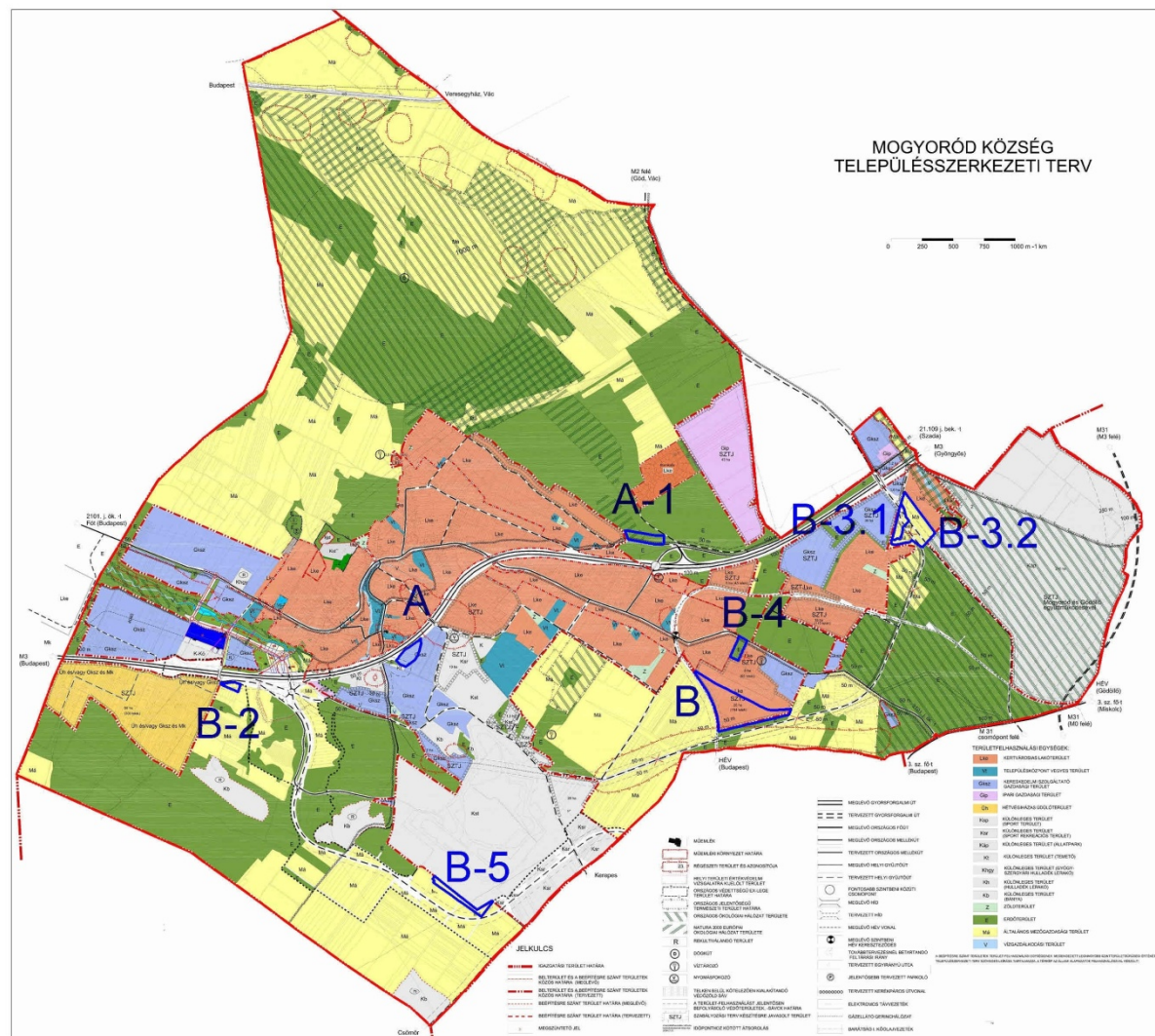


2. ábra: A kérelemmel érintett területek elhelyezkedése a BATrT Szerkezeti tervén —a térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkező területek ábrázolásával



3. ábra: A BATrT Szerkezeti terve a jelen kérelemmel érintett és a már térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkező területek együttes ábrázolásával (jelen kérelem elfogadása után a figyelembe vehető térségi területfelhasználási kategóriák területei)

Mogyoród közigazgatási területén „területcsere” területrendezési hatósági eljárásra



4. ábra: A kérelemmel érintett területek elhelyezkedése Mogyoród településszerkezeti tervén

3. AZ ÚN. TERÜLETCSERE TERÜLERENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSBA BEVONT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

3.1. KÉRELMEZETT TERÜLETEK

Temető melletti terület — „A” terület

A Berektető területen tervezett gazdasági terület (A-1) városias települési térséggént való figyelembevehetőségéért cserébe, az önkormányzat az M3-as autópályától délre, a temető mellett jelölt ki területet („A” terület). E terület a hatályos településrendezési eszközökben gazdasági célra van kijelölve, amely azonban egy nehezen megközelíthető, rossz domborzati adottságú, vízfolyások közé ékelődött terület. Ezen okok, valamint a meg nem valósult gazdasági fejlesztések miatt, az önkormányzat e területet városias települési térség helyett mezőgazdasági térséggént való figyelembevehetőségét kéri.

2. táblázat: Az „A” terület területcserébe vont területek főbb jellemzői

Terület jelölése, megnevezése	A BATrT Szerkezeti terve szerinti jelenlegi térségi területfelhasználási kategória	Csere révén figyelembevételi lehetőségre kért térségi területfelhasználási kategória	Terület nagysága (m2)
A Temető melletti terület	városias települési térség	mezőgazdasági térség	21 260
A-1 Berektető gazdasági terület	erdőgazdálkodási térség	városias települési térség	21 258

A Berektető területén (058/1 hrsz) lévő erdőterület termelésből való kivonására 2015-ben kérelemmel fordultak. Az erdőterület termelésből való kivonására —csereerdősítés kötelezettsége mellett— a Pest Megyei Kormányhivatal a XIV-G-013/7987-5/2015 ügyiratszámom adott engedélyt. (Lásd mellékletek)

A BATrT 7.§. (3) bekezdése nem határozza meg a települési térséggént figyelembevételre kért terület települési területfelhasználásba tartozását —így erdőterület is lehet—, ill. művelési ágát. Viszont meghatározza, hogy a települési térségből átsorolásra kerülő terület csak mezőgazdasági térséggént vehető figyelembe.

HÉV melletti terület — „B” terület

A HÉV melletti területnél a tervezet kertvárosias lakóterületek a korábbi településszerkezeti terv szerinti, un. elkerülő úttal lettek volna feltárva. Az M3-M31 összekötő út megépülésével elvetésre került az elkerülő út gondolata. A településszerkezeti tervet ennek megfelelően 2012-ben módosították. A településszerkezeti tervben kijelölt, de nem szabályozott lakóterület HÉV-hez közeli, a megközelítést biztosító Gödöllői úttól távolabbi részén az önkormányzat lemond a lakóterületi fejlesztésekről, a kedvezőbb fejlesztések javára.

A csereterületeket az alábbi táblázat tartalmazza:

3. táblázat: A „B” területcserébe vont területek főbb jellemzői

Terület jelölése, megnevezése	A BATrT Szerkezeti terve szerinti jelenlegi térségi területfelhasználási kategória	Csere révén figyelembevételi lehetőségre kért térségi területfelhasználási kategória	Terület nagysága (m2)
B HÉV melletti terület	városias települési térség	mezőgazdasági térség	123 900
B-2 Kukukk-hegyi gazdasági terület	erdőgazdálkodási térség	városias települési térség	6 772
B-3.1 Szentjakab bővítés	mezőgazdasági térség	városias települési térség	17 633
B-3.2 Szentjakab bővítés	mezőgazdasági térség	városias települési térség	65 290
B-4 Glóbusz utca	erdőgazdálkodási térség	városias települési térség	12 766
B-5 HR melletti gazdasági terület	mezőgazdasági térség	városias települési térség	21 419
B-2 + B-3.1 + B-3-2. + B- 4. + B-5. területek összesen			123 880

4. táblázat: Az alábbi táblázatban bemutatjuk az „A” és a „B” területek cseréjének összesített, térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlását

Terület jelölése, megnevezése	A BATrT Szerkezeti terve szerinti jelenlegi térségi területfelhasználási kategória	Csere révén figyelembevételi lehetőségre kért térségi területfelhasználási kategória	Terület nagysága (m2)
B terület	városias települési térség	mezőgazdasági térség	123 880
B-2, B-4 területek	erdőgazdálkodási térség	városias települési térség	19 538
B-3.1, B-3.2, B-5 területek	mezőgazdasági térség	városias települési térség	104 342

3.2. A TERÜLETCSERÉKBE BEVONT TERÜLETEK JELLEMZŐI

Az alábbi táblázatban bemutatjuk az „A” és a „B” területek cseréjének összesített, térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlását:

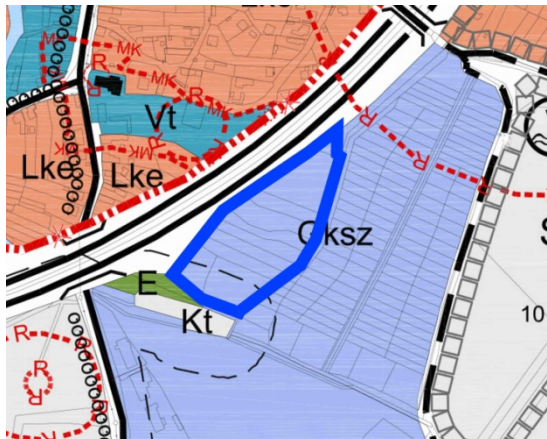
5. táblázat: A területcserébe vont területek összesített területe

Mezőgazdasági térségből városias települési térségként figyelembevételre kérelmezett terület nagysága összesen:	104 342 m²
Erdőgazdálkodási térségből városias települési térségként figyelembevételre kérelmezett terület nagysága összesen:	40 796m²
Városias települési térségből mezőgazdasági térségként kérelmezett terület nagysága összesen:	145 160 m²

6. táblázat: A területcserébe vont területek művelési ágainak és minőségi osztályainak megoszlása

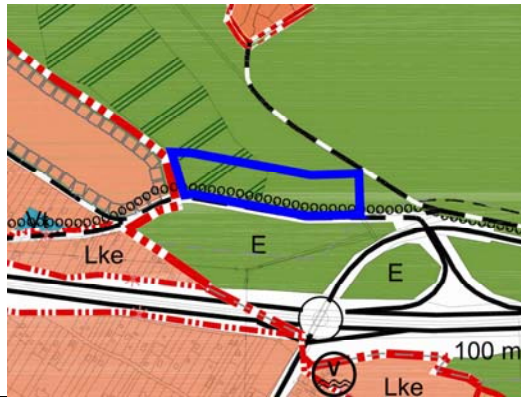
Terület	Jelenlegi művelési ág és minőségi osztály
A Temető melletti terület	Sz6: 21 260,683 m ²
A-1 Berektető gazdasági terület	E4: 21 258,150 m ²
B HÉV melletti terület	Sz5: 77 560,54 m ² Sz7: 23 261,84 m ² E4: 112,92 m ² R3: 4 706,42 m ² L5: 16 159,69 m ² kivett (út): 2 099,23 m ²
B-2 Kukukk-hegyi gazdasági terület	Sz5: 3 336,132 m ² kivett (telephely): 3 435,987
B-3.1 Szentjakab bővítés	Sz7: 17 294,019m ² kivett (út): 339,464 m ²
B-3.2 Szentjakab bővítés	Sz5: 63 905,775m ² kivett (út): 1 385,087 m ²
B-4 Glóbusz utca	zártkerti művelés alól kivett 12 765,727 m ²
B-5 HR melletti gazdasági terület	L5: 21 419,879 m ²

Az alábbiakban részletesen is bemutatjuk az érintett területeket:

A — TEMETŐ MELLETTI TERÜLET	
Kivonat BATrT Szerkezeti tervéből 	Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervéből 

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcseré” területrendezési hatósági eljárásra

 Építmények által igénybevett térség  Erdőgazdálkodási térség  Különleges rendeltetésű térség  Mezőgazdasági térség  Városias települési térség	 Lke KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET  Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET  Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET  E ERDŐTERÜLET  Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Jelenlegi besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: városias települési térség	
Tervezett besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: mezőgazdasági térség	
Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	
Tervezett területfelhasználása a Településszerkezeti terven: mezőgazdasági terület	
Területe: 21 260,683 m ²	
Érintett hrsz.: 0379; 0380; 0382; 0383; 0384; 0385; 0386; 0387; 0389; 0390	
Minőségi osztályok: Sz6: 21 260,683 m ²	
Térségi területfelhasználási engedély kérelem tárgya: A terület a településrendezési tervben gazdasági célra kijelölt, ám rosszul megközelíthető és rossz domborzati adottságú („gödörben” fekszik), vízfolyások közé ékelődött terület. A terület városias települési térségből mezőgazdasági térséggé való figyelembevehetősége kérelmezett.	

A.1 — BEREKTETŐ GAZDASÁGI TERÜLET	
Kivonat BATrT Szerkezeti tervéből 	Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervéből 
 Építmények által igénybevett térség  Erdőgazdálkodási térség  Különleges rendeltetésű térség  Mezőgazdasági térség  Városias települési térség	 Lke KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET  Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET  Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET  E ERDŐTERÜLET  Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Jelenlegi besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: erdőgazdálkodási térség	
Tervezett besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: városias települési térség	
Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: erdő terület	

Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: erdő terület

Tervezett területfelhasználása a Településszerkezeti terven: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Területe: 21 258,150 m²

Érintett hrsz.: 058/1 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület:

EOV_X	EOV_Y
666447,31	251014,81
666479,22	251013,81
666683,17	250976,11
666763,82	250978,60
666765,95	250911,11
666764,83	250911,06
666766,62	250908,76
666766,44	250906,74
666482,57	250943,74
666475,06	250942,31

Minőségi osztály: E4: 21 258,150 m²

Térségi területfelhasználási engedély kérelem tárgya: A 058/1 hrsz teleken lévő erdő termelésből való kivonása megtörtént. (Pest Megyei Kormányhivatal a XIV-G-013/7987-5/2015 ügyiratszám). Az önkormányzat az autópálya csomóponthoz (un. 18-as lehajtó) közeli területen támogatja a beépülő Berektető és Pisokmáj lakóterületeit is kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató terület kialakítását.

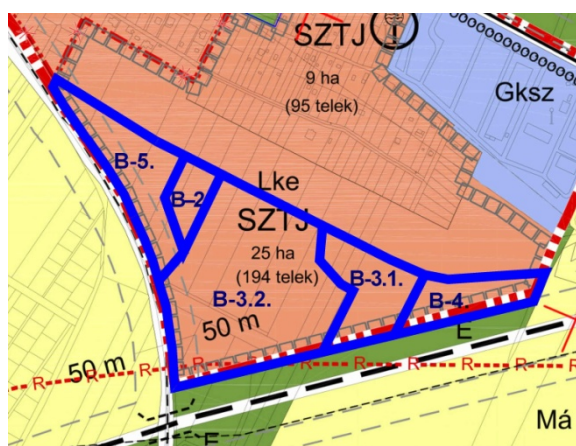
A terület erdőgazdálkodási térségből települési térségként való figyelembevehetősége kérelmezett.

B — HÉV MELLETTI TERÜLET

Kivonat BATrT Szerkezeti tervéből



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcseré” területrendezési hatósági eljárásra

 Építmények által igénybevett térség  Erdőgazdálkodási térség  Különleges rendeltetésű térség  Mezőgazdasági térség  Városias települési térség	 Lke KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET  Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET  Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET  E ERDŐTERÜLET  Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET																												
Jelenlegi besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: városias települési térség																													
Tervezett besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: mezőgazdasági térség																													
Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: kertvárosias lakóterület terület																													
Tervezett területfelhasználása a Településszerkezeti terven: mezőgazdasági terület																													
Területe: összesen: 123 900,632 m ² B-2: 6 774,081 m² B-3.1: 17 639,592 m² B-3.2: 65 302,953 m² B-4: 12 764,336 m² B-5: 21 419,670 m²																													
Minőségi osztályok: B-2: Sz5: 6 774,081 m² B-3.1: Sz5: 6 239,609 m² Sz7: 11 399,984 m² B-3.2: kivett (út): 689,579 m² E4: 112,923 m² R3: 4 706,418 m² Sz5: 59 794,041 m² B-4: Sz5: 902,480 m² Sz7: 11 861,856 m² B-5: kivett (út): 1 409,652 m² L5: 16 159,693 m² Sz5: 3 850,325 m²																													
Érintett hrsz.: B-2: 0160/84 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>667 219,23</td><td>249 765,57</td></tr> <tr><td>667 276,61</td><td>249 736,38</td></tr> <tr><td>677 217,37</td><td>249 613,14</td></tr> <tr><td>667 187,27</td><td>249 699,10</td></tr> </tbody> </table> B-3.1: 0160/89; 0160/99; 0160/101; 0160/102; 0160/103 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>667 436,67</td><td>249 654,95</td></tr> <tr><td>667 542,59</td><td>249 601,40</td></tr> <tr><td>667 598,25</td><td>249 576,84</td></tr> <tr><td>667 549,63</td><td>249 481,71</td></tr> <tr><td>667 484,99</td><td>249 551,66</td></tr> <tr><td>667 466,12</td><td>249,562,07</td></tr> <tr><td>667 451,51</td><td>249 578,30</td></tr> <tr><td>667 451,51</td><td>249 578,30</td></tr> </tbody> </table> B-3.2: 0160/90 valamint a 0160/84; 0160/85; 0160/86; 0160/87; 0160/88; 0160/89; 0160/99; 0160/94; 0160/93; 0160/92; 0160/91; 0160/78 hrsz-ből az alábbi		EOV_X	EOV_Y	667 219,23	249 765,57	667 276,61	249 736,38	677 217,37	249 613,14	667 187,27	249 699,10	EOV_X	EOV_Y	667 436,67	249 654,95	667 542,59	249 601,40	667 598,25	249 576,84	667 549,63	249 481,71	667 484,99	249 551,66	667 466,12	249,562,07	667 451,51	249 578,30	667 451,51	249 578,30
EOV_X	EOV_Y																												
667 219,23	249 765,57																												
667 276,61	249 736,38																												
677 217,37	249 613,14																												
667 187,27	249 699,10																												
EOV_X	EOV_Y																												
667 436,67	249 654,95																												
667 542,59	249 601,40																												
667 598,25	249 576,84																												
667 549,63	249 481,71																												
667 484,99	249 551,66																												
667 466,12	249,562,07																												
667 451,51	249 578,30																												
667 451,51	249 578,30																												
B-4: 0160/103; 0160/104; 0160/105; 0160/106; 0160/107 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>667 598,25</td><td>249 576,84</td></tr> <tr><td>667 634,98</td><td>249 569,64</td></tr> <tr><td>667 788,47</td><td>249 580,30</td></tr> <tr><td>667 770,25</td><td>249 534,69</td></tr> <tr><td>667 640,15</td><td>249 503,44</td></tr> <tr><td>667 549,63</td><td>249 481,71</td></tr> </tbody> </table> B-5: 0160/80; 0160/81; 0160/82; 0160/84; 0160/78 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>667 016,48</td><td>249 886,44</td></tr> <tr><td>667 175,10</td><td>249 787,97</td></tr> <tr><td>667 219,23</td><td>249 765,57</td></tr> <tr><td>667 187,27</td><td>249 699,09</td></tr> <tr><td>667 217,37</td><td>249 613,14</td></tr> <tr><td>667 177,43</td><td>249 566,97</td></tr> </tbody> </table>		EOV_X	EOV_Y	667 598,25	249 576,84	667 634,98	249 569,64	667 788,47	249 580,30	667 770,25	249 534,69	667 640,15	249 503,44	667 549,63	249 481,71	EOV_X	EOV_Y	667 016,48	249 886,44	667 175,10	249 787,97	667 219,23	249 765,57	667 187,27	249 699,09	667 217,37	249 613,14	667 177,43	249 566,97
EOV_X	EOV_Y																												
667 598,25	249 576,84																												
667 634,98	249 569,64																												
667 788,47	249 580,30																												
667 770,25	249 534,69																												
667 640,15	249 503,44																												
667 549,63	249 481,71																												
EOV_X	EOV_Y																												
667 016,48	249 886,44																												
667 175,10	249 787,97																												
667 219,23	249 765,57																												
667 187,27	249 699,09																												
667 217,37	249 613,14																												
667 177,43	249 566,97																												

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcseré” területrendezési hatósági eljárásra

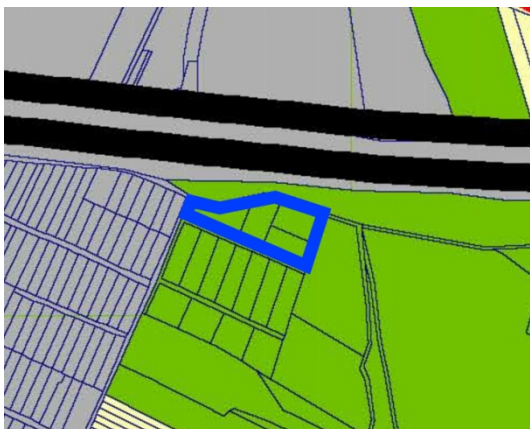
koordinátákkal határolt terület:			
EOV_X	EOV_Y		
667 276,61	249 736,38	667 168,10	249 600,09
667 436,67	249 654,95	667 156,04	249 631,43
667 431,98	249 600,00	667 123,76	249 703,13
667 451,51	249 578,30	667 096,45	249 746,79
667 466,12	249 562,07	667 066,45	249 789,76
667 484,99	249 551,66	667 062,31	249 764,46
667 436,44	249 454,52	667 027,32	249 745,96
667 203,11	249 398,49	667 010,54	249 874,11
667 199,21	249 458,01		
667 189,44	249 526,41		
667 177,43	249 566,96		
677 217,37	249 613,14		

Térségi területfelhasználási engedély kérelem tárgya: A tervezett kertvárosias lakóterületek a korábbi településszerkezeti terv szerinti, un. elkerülő úttal lettek volna feltárva. Az elkerülő út gondolata az M3-M31 összekötő út megépülésével véglegesen elvetésre került, a Településszerkezeti tervet ennek megfelelően módosították 2012-ben. Az önkormányzat lemond a lakóterületi fejlesztésről.

A terület városias települési térségből mezőgazdasági térséggé való figyelembevehetősége kérelmezett.

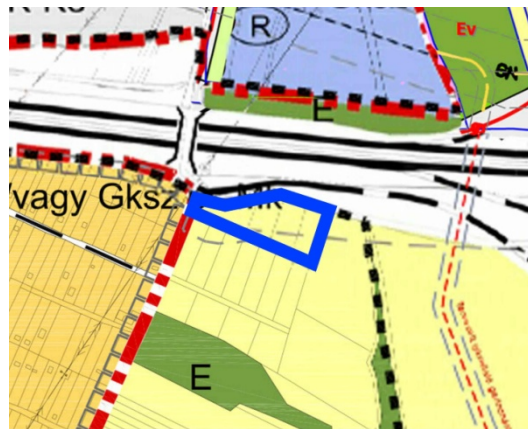
B-1 — KUKUKK-HEGYI GAZDASÁGI TERÜLET

Kivonat BATrT térszerkezeti tervéből



- Építmények által igénybevett térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Különleges rendeltetésű térség
- Mezőgazdasági térség
- Városias települési térség

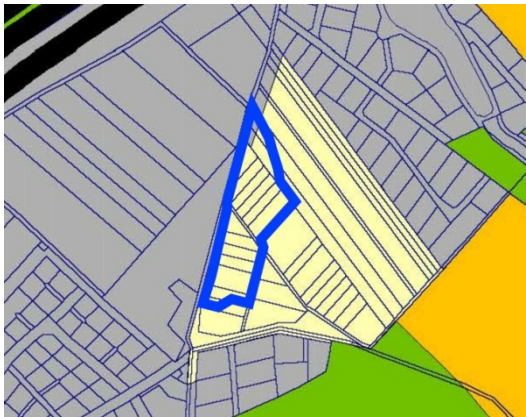
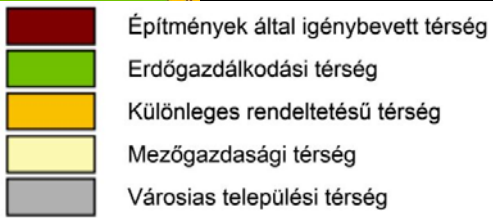
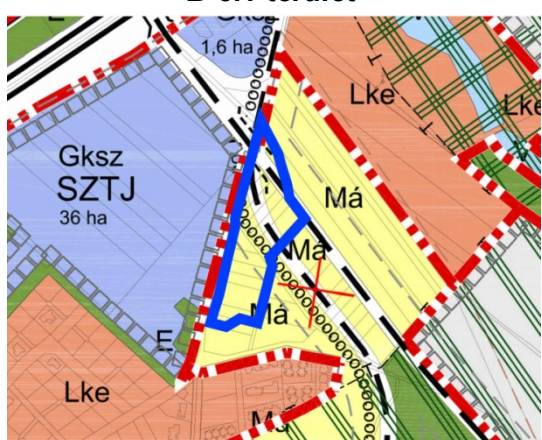
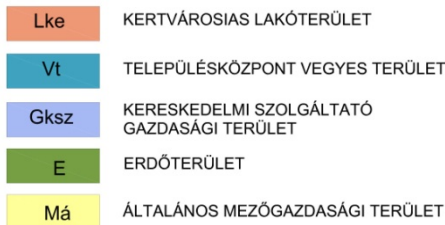
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



- Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
- Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
- E ERDŐTERÜLET
- Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcseré” területrendezési hatósági eljárásra

Kivonat az erdőtervezett erdőkből – adatszolgáltatás alapján 	
Jelenlegi besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: erdőgazdálkodási térség	
Tervezett besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: városias települési térség	
Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: mezőgazdasági terület	
Tervezett területfelhasználása a Településszerkezeti terven: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	
Területe: 6772,119 m ²	
Érintett hrsz.: 0285/17; 0285/18; 0285/19; 0285/20	
Minőségi osztály: Sz5: 3 336,132 m ² ; kivett (telephely): 3 435,987 m ²	
Térségi területfelhasználási engedély kérelem tárgya: Az alig több, mint fél hektáros terület az M3 autópálya pihenőhelye, az onnan leágazó közút mellett fekszik. A 4 telek tulajdonképpen egy telephely, a termőföldként nyilvántartott telkek is beépítettek, vagy burkoltak. A telkek tulajdonosa szabályossá szeretné tenni a már megépült létesítményeit, és fejleszteni szeretné a telephelyet. Az önkormányzat támogatja a szándékát. A terület erdőgazdálkodási térségből települési térségként való figyelembevehetősége kérelmezett.	

B-3.1 ÉS B-3.2 TERÜLET — SZENTJAKAB BŐVÍTÉS SZENTJAKAB BŐVÍTÉS	
Kivonat BATrT Szerkezeti tervéből	
B-3.1 terület	B-3.2 terület
	
	
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből	
B-3.1 terület	B-3.2 terület
	
	
Jelenlegi besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: mezőgazdasági térség	
Tervezett besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: városias települési térség	
Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: mezőgazdasági terület	
Tervezett területfelhasználása a Településszerkezeti terven: kertvárosias lakóterület	

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcsere” területrendezési hatósági eljárásra

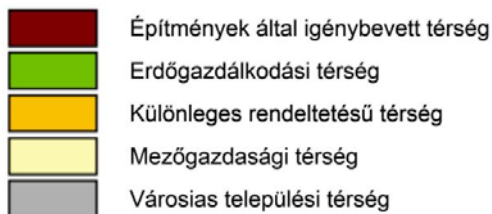
Területe — B-3.1: 17 633,483 m ²	Területe — B-3.2: 65 290,862 m ²																																										
Érintett hrsz. — B-3.1: 0114/37; 0114/36; 0114/35; 0114/34; 0114/33; 0114/32; 0114/26; 0114/27; 0114/28; 0114/29; 0114/30; 0114/31 valamint a 0117/15 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" data-bbox="215 465 758 721"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>668 671,81</td><td>251 236,88</td></tr> <tr><td>668 696,40</td><td>251 189,74</td></tr> <tr><td>668 700,66</td><td>251 173,14</td></tr> <tr><td>668 666,94</td><td>251 218,63</td></tr> </tbody> </table> a 0114/16 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" data-bbox="215 801 758 1108"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>668 666,94</td><td>251 218,63</td></tr> <tr><td>668 700,66</td><td>251 173,14</td></tr> <tr><td>668 709,31</td><td>251 145,04</td></tr> <tr><td>668 712,79</td><td>251 125,79</td></tr> <tr><td>668 660,86</td><td>251 195,86</td></tr> </tbody> </table> 0114/38 hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" data-bbox="215 1191 758 1447"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>668 603,46</td><td>250 961,56</td></tr> <tr><td>668 641,14</td><td>250 951,88</td></tr> <tr><td>668 621,12</td><td>250 939,90</td></tr> <tr><td>668 598,63</td><td>250 945,68</td></tr> </tbody> </table> a 0114/43 (út) hrsz-ből az alábbi koordinátákkal határolt terület: <table border="1" data-bbox="215 1529 758 1787"> <thead> <tr> <th>EOV_X</th><th>EOV_Y</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>668 636,44</td><td>251 104,40</td></tr> <tr><td>668 684,28</td><td>251 039,86</td></tr> <tr><td>668 687,95</td><td>251 028,03</td></tr> <tr><td>668 635,12</td><td>251 099,46</td></tr> </tbody> </table>	EOV_X	EOV_Y	668 671,81	251 236,88	668 696,40	251 189,74	668 700,66	251 173,14	668 666,94	251 218,63	EOV_X	EOV_Y	668 666,94	251 218,63	668 700,66	251 173,14	668 709,31	251 145,04	668 712,79	251 125,79	668 660,86	251 195,86	EOV_X	EOV_Y	668 603,46	250 961,56	668 641,14	250 951,88	668 621,12	250 939,90	668 598,63	250 945,68	EOV_X	EOV_Y	668 636,44	251 104,40	668 684,28	251 039,86	668 687,95	251 028,03	668 635,12	251 099,46	Érintett hrsz. — B-3.2: 0114/39; 0114/40; 0114/41; ,0114/42; 0114/44; 0114/17; 0114/18; 0114/19; 0114/20; 0114/21; 0114/22; ,0114/23; 0114/24; 0114/25; 0114/16; 0114/15; 0114/14; 0114/13; 0114/12; 0114/11; ,0114/10 valamint a 0114/43 (út) hrsz-ből a B-3.1 területtel érintett területen kívül fennmaradó része
EOV_X	EOV_Y																																										
668 671,81	251 236,88																																										
668 696,40	251 189,74																																										
668 700,66	251 173,14																																										
668 666,94	251 218,63																																										
EOV_X	EOV_Y																																										
668 666,94	251 218,63																																										
668 700,66	251 173,14																																										
668 709,31	251 145,04																																										
668 712,79	251 125,79																																										
668 660,86	251 195,86																																										
EOV_X	EOV_Y																																										
668 603,46	250 961,56																																										
668 641,14	250 951,88																																										
668 621,12	250 939,90																																										
668 598,63	250 945,68																																										
EOV_X	EOV_Y																																										
668 636,44	251 104,40																																										
668 684,28	251 039,86																																										
668 687,95	251 028,03																																										
668 635,12	251 099,46																																										
Minőségi osztályok — B-3.1: Sz7: 17 294,019 m² kivett (út): 339,464 m²	Minőségi osztályok — B-3.2: Sz5: 63 905,775m² kivett (út): 1 385,087 m²																																										
Térségi területfelhasználási engedély kérelem tárgya: Szentjakab lakópark mára teljesen beépült. A tulajdonosok és a fejlesztő szeretné bővíteni a területet, mely szándékot az önkormányzat támogat.																																											

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcseré” területrendezési hatósági eljárásra

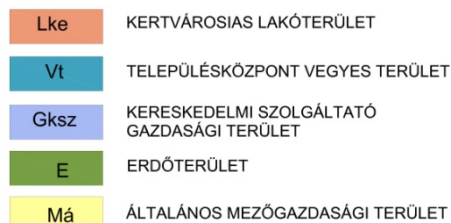
A területek mezőgazdasági térségből települési térséggé való figyelembevehetősége kérelmezett.

B-4. —GLÓBUSZ UTCA

Kivonat BATrT Szerkezeti tervéből



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat az erdőtervezett erdőkből – adatszolgáltatás alapján



Jelenlegi besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: erdőgazdálkodási térség

Tervezett besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: városias települési térség

Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: erdőterület

Tervezett területfelhasználása a Településszerkezeti terven: kertvárosias lakóterület, zöldterület

Területe: 12 765,727 m²

Érintett hrsz.: 2029; 2030; 2031; 2032; 2033; 2034; 2035; 2036; 2037; 2038; 2039; 2040; 2041; 2042; 2043

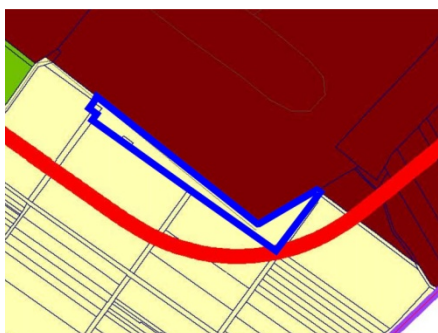
Minőségi osztályok: zártkerti művelés alól kivett: 12 765,727 m²

Térségi területfelhasználási engedély kérelem tárgya: A terület a Gödöllői út mentén beépítésre szánt területek közé ékelődik. A környező kertvárosias lakó területek mostanában alakulnak ki a volt zártkertekből. A határoló Őzjáték dűlő nevű út fejlesztése nélkülözhetetlen a környező lakóterületek feltáráshoz. Az önkormányzat a fentieket figyelembe véve támogatja az erdőterület cseréjét.

A terület erdőgazdálkodási térségből települési térséggé való figyelembevehetősége kérelmezett.

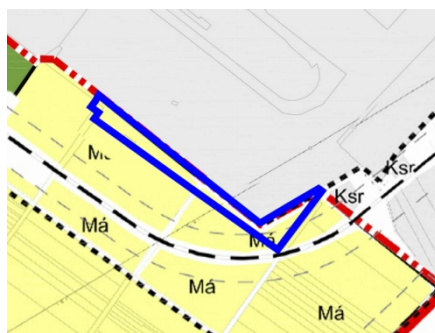
B-5. — HUNGARORING MELLETTI GAZDASÁGI TERÜLET

Kivonat BATrT Szerkezeti tervéből



- Építmények által igénybevett térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Különleges rendeltetésű térség
- Mezőgazdasági térség
- Városias települési térség

Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



- Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
- Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
- E ERDŐTERÜLET
- Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Jelenlegi besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: mezőgazdasági térség

Tervezett besorolása a BATrT Szerkezeti tervén: városias települési térség

Területfelhasználása a hatályos Településszerkezeti terven: mezőgazdasági terület

Tervezett területfelhasználása a Településszerkezeti terven: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Területe: 21 419,879 m²

Minőségi osztályok: L5: 21 419,879 m²

Érintett hrsz.: 0252/114; 0252/7; 0252/6

Térségi területfelhasználási engedély kérelem tárgya: A Hungaroring fejlesztése, kiegyensúlyozottabb és egész éven áthúzódó használata kormányzati támogatottságú. A megépülő új M3-M31 összekötő út és a Hungaroring közé ékelődött területek különösen alkalmasak a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések elhelyezésére. Az 5. minőségi osztályú legelő Mogyoródon nem minősül átlagosnál jobb minőségűnek. Az önkormányzat támogatja a fejlesztői elképzeléseket.

A terület mezőgazdasági térségből települési térséggé való figyelembevehetősége kérelmezett.

4. ELŐZMÉNYEK

4.1. MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervét 2005-ben fogadta el. Az eltelt időszakban több módosítás is történt. Az alábbi táblázatban mutatjuk be Mogyoród Nagyközség 2005. óta, Településszerkezeti tervet érintő, jogszerűen, határozattal elfogadott módosításait.

7. táblázat: Mogyoród Településszerkezeti tervének módosításai

Határozat száma, tárgya	Jelen kérelemmel érintett területekre vonatkozik-e
190/2005. (XII.13.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervéről (PESTTERV Kft.) <i>(teljes közigazgatási területre vonatkozó településszerkezeti terv)</i>	vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
193/2007. (IX.25.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról (Pro Arch Építészstúdió)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
202/2010. (X.27.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról (Pro Arch Építészstúdió)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
193/2007 (IX.25.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról (Város és Ház Bt.)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
85/2012. (VI.27.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról (Kasib Mérnökiroda Kft.)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
72/2013. (III.27.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról (Tér-Trend Kft.)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
74/2013. (III.27.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról (Berekalja) (Pro Arch Építészstúdió)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
120/2013. (V.31.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról (Kasib Mérnökiroda Kft.)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre
367/2014. (XII.17.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról M3-M31 autópályákat összekötő tervezett főút PED/ÁF/226-13/2014 számon a térségi területfelhasználási	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM
Mogyoród közigazgatási területén „területcsere” területrendezési hatósági eljárásra

Határozat száma, tárgya	Jelen kérelemmel érintett területekre vonatkozik-e
engedélyt (Urbanitás Kft.)	
142/2016. (III.30.) Kt. számú határozat Mogyoród Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról 2101 j. út és a tervezett M3 ap. csomópont közötti átkötés (OBELISZK Kft.)	nem vonatkozik jelen kérelemmel érintett területekre

4.2. EDDIG LEFOLYTATOTT TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK KÖVETKEZTÉBEN MOGYORÓD KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN FIGYELEMBE VEHETŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK TERÜLETNAGYSÁGA

Mogyoród közigazgatási területén több területrendezési hatósági eljárás is lefolytatásra került az elmúlt években.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk, hogy az egyes térségi területfelhasználási engedélyek következtében hogyan alakult Mogyoród közigazgatási területén a BATrT Szerkezeti terve egyes térségi területfelhasználási kategóriákba tartozó területként figyelembe vehető területek nagysága, valamint azt, hogy jelen kérelem kedvező elbírálását követően hogyan alakulna a területi mérleg:

8. táblázat: BATrT térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek nagysága Mogyoród közigazgatási területén

térségi területfelhasználási kategória	területe a BATrT-ben ha	figyelembe vehető területe a PED/ÁF/226-13/2014 határozat után ha	figyelembe vehető területe a PED/ÁF/55-19/2015 határozat után ha	területe a térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/18-1/2015) ha	jelen összhang igazolással érintett területek nagysága ha	területe jelen összhang igazolási eljárását követően ha
mezőgazdasági térség	936,24	928,66	928,66	1075,60	+4,0818	1079,68
erdőgazdálkodási térség	1246,07	1253,65	1253,65	986,23	—4,0796	982,15
városias térség	815,91	815,91	815,91	935,15	— 0,0023	935,15
különleges rendeltetésű térség	222,7	222,7	222,7	222,7	+/-0	222,7
építmények által igénybe vett térség	227,03	227,03	227,03	228,27	+/- 0	228,27
összesen	3447,95	3447,95	3447,95	3447,95		3447,95

9. táblázat: Jelen térségi területfelhasználási engedélykérelmek kedvező elbírálását követően a BATrT térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek nagysága Mogyoród közigazgatási területén

Térségi terület-felhasználási kategória	Területe a BATrT-ban (ha)	területe a térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) ha	változások jelen térségi területfelhasználási engedély kérelemben (ha)	Területe jelen térségi területfelhasználási engedély után (ha)
mezőgazdasági térség	936,24	1075,60	B3 - 8,2923 B5 - 2,1419 A + 2,126 B + 12,390	1079,68
erdőgazdálkodási térség	1246,07	986,23	A1 - 2,1258 B2 - 0,6772 B4 - 1,2766	982,15
városias térség	815,91	935,15	A - 2,1260 B - 12,390 A1 + 2,1258 B2 + 0,6772 B3 + 8,2923 B4 + 1,2765 B5 + 2,1419	935,15
különleges rendeltetésű térség	222,7	222,7	—	222,7
építmények által igénybe vett térség	227,03	228,27	—	228,27

5. A KÉRELEM ÖSSZEFOGLALÓ INDOKLÁSA

„A” terület cseréje

A „**A**” terület a településrendezési tervben gazdasági célra kijelölt, ám rosszul megközelíthető, rossz domborzati adottságú („gödörben” fekszik), vízfolyások közé ékelődött terület. A csere során fejleszthető területek településszerkezetben elfoglalt helye azonos célra jelentősen kedvezőbb. A területet az önkormányzat mezőgazdasági területként szeretné hasznosítani.

A cserére kijelölt **Berekető** terület 058/1 hrsz-ú telek részterülete (A-1. terület) (a már megjelölt EOV koordinátákkal) korábban erdőművelés alatt állt. Azonban a Pest Megyei Kormányhivatal a XIV-G-013/7987-5/2015 ügyiratszámú levelével engedélyezte a terület erdőművelés alóli kivonását. A csereerdősítést a tulajdonosok vállalták, a fákat azóta már ki is vágták. A telek nagyobbik, az autópályától 250 m-nél távolabbi részeit lakóterületté alakították. A terület az ökológiai hálózat része – magterület. Az erdőművelésből való kivonás után, valamint az erdő kivágása után a terület természeti értéke megszűnt. A önkormányzat támogatja azt a fejlesztői szándékot, hogy az autópálya csomóponthoz közeli területen kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató terület kerüljön kialakításra.

„B” terület cseréje

A „**B**” terület a hatályos településszerkezeti tervben tervezett kertvárosias lakóterület területfelhasználású, melyek egy elkerülő úttal lettek volna feltárva. Az M3-M31 összekötő út megépülésével az elkerülő út megépítése okafogyottá vált. Az önkormányzat lemond településszerkezeti tervben kijelölt, de nem szabályozott lakóterületi fejlesztésekről a kedvezőbb fejlesztési területek javára, és a későbbiekben mezőgazdasági területként szeretné hasznosítani a területet. A „B” terület csereterületei a következők:

A **Kukukkegyi** terület (B-2. terület) az M3 autópálya pihenőhelyétől leágazó út mellett fekszik. A 4 telek tulajdonképpen egy telephely, melyen beépített, burkolt területeket találhatók. A telek tulajdonosa szeretné szabályossá tenni a már megépült épületeit, létesítményeit, és szeretné tovább fejleszteni azt. A területet az önkormányzat kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba szeretné sorolni.

A **Szentjakab parkfalu** (B-3. terület) az ezredforduló táján, sikeres ingatlanfejlesztést követően alakult ki. Mára a zárt lakópark teljesen beépült, az építészeti arculat egységes és jó színvonalú, az ingatlanok értékállóak bizonyultak. Saját HÉV megállója van, amin keresztül elsősorban Gödöllő gyorsan elérhető. A terület tulajdonosai és Szentjakab parkfalu fejlesztője szeretné a parkfalut új ütemben bővíteni. Az önkormányzat támogatja az elképzelést. A területet az önkormányzat lakóterület területfelhasználásba szeretné sorolni.

A **Glóbusz utca** (B-4. terület) a Gödöllői út mentén beépítésre szánt területek közé ékelődik. A környező kertvárosias lakó területek mostanában alakulnak ki a volt zártkertekből. Tömegközlekedési kapcsolatai a Gödöllői úton haladó Volán buszok és a közeli (600 m) távolságra lévő HÉV megállónak köszönhetően mogyoródi viszonylatban kiválóan mondhatók. A határoló Őzjáték dűlő nevű út fejlesztése nélkülözhetetlen a környező lakóterületek feltárásához. Az önkormányzat támogatja a fejlesztést, és a jövőben lakóterület területfelhasználásba kívánja átsorolni a településrendezési eszközökben.

A **Hungaroring melletti terület** (B-5. terület) különösen alkalmas a kormányzati szándékok megvalósítására, miszerint a Hungaroring fejlesztése és kiegyensúlyozottabb, egész éven áthúzódó használata elsődleges fontosságú. A megépülő új M3-M31 összekötő út és a Hungaroring közé ékelődött területek különösen alkalmasak a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések elhelyezésére. Az 5. minőségi osztályú legelő Mogyoródon nem minősül átlagosnál jobb minőségűnek. Az önkormányzat a területet önkormányzat kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba szeretné átsorolni.

6. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY KÉRELEM MELLÉKLETEI

- Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának határozata a térségi területfelhasználási engedély kérelem megindításáról — **HATÁROZATOT KELL HOZNI**
- Mogyoród Nagyközség hatályos Településszerkezeti terve bemutatva térségi területfelhasználási engedély kérelemmel érintett területeket, M=1:10.000, külön tervlapon bemutatva
- Mogyoród 058/1 hrsz-ú földrészlet részterülete termelésből való kivonása (XIV-G-013/7987/5/2015)



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: XIV-G-013/7987-5/2015.
Ügyintéző: Nagy Nikolett
Telefon: +36 28 532-335

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett
hétféltérfogadási időben érhetők el!

Tárgy: erdő (Mogyoród 058/1 hrsz-ú földrészlet
részterülete) termelésből kivonása

Hivatkozási szám:

Melléklet: erdőrészletlap

Az eljárás megindulásának napja: 2014.05.06.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tárgyi ügygel kapcsolatban eljárva meghoztam a következő

H A T Á R O Z A T - o t.

- 1.) Matyasovszky Péter (1154 Budapest, Kistrákos u. 163.) kérelmére az alábbi táblázatban feltüntetett helyrajzi számú és területű **erdő termelésből történő kivonását a 3.) pontban szereplő feltétellel** építési telkek kialakítása céljából

e n g e d é l y e z e m.

- 2.) A tervezett **igénybevétellel érintett erdő adatai:**

helység	földrészlet	tag	részlet	érintett terület* (hektár)
Mogyoród	058/1	27	N	2,0420

*Az érintett terület a Parcella GM Kft. (Mikes Gergely földmérő) által 151/2013. munkaszámon Gödöllőn, 2014. 02. 17-én készített változási vázrajz szerint a tervezett megosztás során létrejövő 058/3 hrsz-ú földrészlet.

- 3.) Az erdő termelésből történő kivonásának ellentételezéseként elfogadom Mogyoród 066/25 hrsz-ú (Mogyoród 28 W erdőrészlet) és Mogyoród 0160/49 hrsz-ú (Mogyoród 40 H erdőrészlet) ingatlanokon összesen 2,58 ha térmértékben elvégzett erdőfelújítás-pótló erdőtelepítést. **A csereerdősítésre az alábbi határidők vonatkoznak:**

- kötelezettség kezdőéve: 2015.
- sikeres első erdősítés biztosításának határideje: 2017. május 1.
- az erdősítés befejezésnek határideje: 2023. május 30.

- 4.) Rendelkezem az Országos Erdőállomány Adattár adatainak módosításáról a következők szerint.

erdőrészlet	terület (ha)	engedélyezett fahasználat változás után
Mogyoród 27 N	2,05	ET

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

e-mail: pest-erdeszet@nebih.gov.hu, honlap: www.nebih.gov.hu

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308



Ezen határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatalhoz címzett, de a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályához (2101 Gödöllő, Pf.: 431.) benyújtandó fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés halasztó hatályú és igazgatási szolgáltatási díj köteles. A fellebbezési eljárás díja általános díjtételként 120 000 Ft valamint ezen felül a jogorvoslati kérelemben szerepeltetett minden egyes földrészlet után 14 000 Ft, amelyet a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Magyar Államkincstár által vezetett 10032000-00289782 számú számlájára történő átutalással, vagy készpénzbefizetéssel kell teljesíteni (banki készpénzbefizetés, belföldi postautalvány). A díj befizetését igazoló bizonylatot a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell. A megbízás közlemény rovatában fel kell tüntetni az "ERDÉSZETI IG." azonosító jelzést, és az ügyírátszámot. A fellebbezéshez csatolni kell az átutalás bizonylatát vagy a készpénzbefizetés eredeti igazolószelvényét.

INDOKOLÁS

Matyasovszky Péter az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban Evt.) hatálya alá tartozó Mogyoród 058/1 hrsz-ú erdő 2,0420 hektáros részterülete (Mogyoród 27 N erdőrészlet) termelésből történő kivonásának engedélyezését kérte az erdészeti hatóságtól építési telkek kialakítása céljából.

A kérelmező pótlólag megküldte az igénybevétellel érintett ingatlan tulajdonosainak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyonkezelői, földhasználati, haszonélvezeti, használati jog, valamint teher jogosultjainak az igénybevételhez való hozzájárulását.

A kérelmező Mogyoród 066/25 és 0160/49 helyrajzi számú földrészleten (Mogyoród 28 W és 40 H erdőrészlet) az igénybevétel ellentételezéseként összesen 2,58 hektár területű, kultúrerdő természetességi állapotú csereerdősítést végzett, így az Evt. 78. § (3) bekezdése értelmében a közérdekkel való összhang igazolása nélkül is engedélyezhető a tervezett igénybevétel. A telepítési terveket az erdészeti hatóság XIV-G-028/9068-8/2014 valamint XIV-G-028/9102-8/2014. számú határozatával hagyta jóvá. Az erdősítések első kivitele megtörtént, a jóváhagyott erdőtelepítési kiviteli tervek tartalmát a megvalósulásnak megfelelően az Országos Erdőállomány Adattáron átvezettük (határozatszám: XIV-G-025/12054-1/2015).

A fentiek figyelembevételével a tervezett igénybevételt engedélyeztem a határozat rendelkező részében foglaltak szerint. Az Evt. 82. § (3) bekezdésének a) pontja értelmében erdővédelmi járulék fizetésére nem köteleztem az engedélyest.

Tájékoztatom az engedélyest, hogy az Evt. 79. § (1) bekezdése szerint az erdő igénybevételére vonatkozó engedély négy évre szól. Amennyiben a megadott határidőn belül az engedélyezett nagyságú erdő igénybevétele nem történik meg, vagy az engedély jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, az engedély az igénybe nem vett részre érvényét veszti és a területen továbbra is az e törvény előírásai szerinti erdőgazdálkodást kell folytatni.

Az Evt. 80. § (2) bekezdése értelmében az erdő igénybevételének végrehajtását, annak megkezdésétől számított harminc napon belül az igénybevevő köteles bejelenteni az erdészeti hatóságnak.

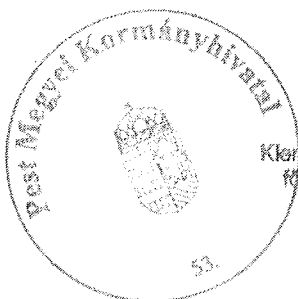
Határozatomat a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági feladatainak meghatározásáról szóló 68/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 12. §-ában biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. § (2) bekezdése és 1. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével hoztam meg.

Határozatomat a Ket. 71-73. §-ai szerint hoztam meg, a fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) bekezdése valamint a 99. § (1) bekezdése alapján biztosítottam. A jogorvoslati eljárás díját a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal, valamint a megyei kormányhivatalok mezőgazdasági szakigazgatási szervei előtt kezdeményezett eljárásokban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjak mértékéről, valamint az igazgatási szolgáltatási díj fizetésének szabályairól szóló 63/2012. (VII.2.) VM rendelet (továbbiakban:

Díj r.) 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján határoztam meg. A fellebbezési díj megfizetésének módjáról és szabályairól a Díj r. 2. § (3) bekezdése és a 4. § (1) bekezdés szerint adtam tájékoztatást. A határozat meghozatalánál a fentiekén túl az Evt. 77. § b) pontját, 78-82. §-ait, továbbá a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 1. § (1) bekezdésében és 1/1. sz. mellékletében foglaltakat vettem figyelembe.

Gödöllő, 2015. október 5.

Dr. Tarnai Richárd
kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Klemencsics András
főosztályvezető

Kapják:

- 1) Matyasovszky Péter 1154 Budapest, Kistrákos u. 163.
- 2) Juhász Mihályné (e-mail: juhasz.ani@digikabel.hu)
- 3) Nagy Nikolett erdőfelügyelő
- 4) Irattár

Továbbá hirdetményi úton az érintett ingatlan tulajdonosai, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti, használati jog, valamint teher jogosultja(i) az Evt. 105. § (4) bekezdése és a Ket. 28/D §-a értelmében, mivel jelen erdészeti hatósági eljárás a Ket.-ben meghatározott jelentős számú ügyfelet érint.

II. TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLAT

II. TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLAT

1. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA, A TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS KÉRELMEZÉSÉNEK INDOKLÁSA

Mogyoród Önkormányzata térségi területfelhasználási engedély kérelme ún. területcsere eljárás lefolytatására irányul. A kért változtatásokkal érintett területeket a *„I. Térségi területfelhasználási kérelem 3. Az ún. területcsere területrendezési hatósági eljárásba bevont területek bemutatása”* c. fejezetben ismertetésre kerültek.

A kért, a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009. (IV.8.) kormányrendelet 1.§. f) pontja szerinti **„területcsere”** eljárás kérelmezésének indoklása a *„I. Térségi területfelhasználási kérelem 5. A kérelem indoklása”* fejezetben ismertetésre került.

2. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK HATÁSTERÜLETE

A kért változtatások hatásterülete az alábbiak szerint határolható le:

A terület: a közvetlen hatásterület az érintett terület által lehatárolt terület.

A-1 terület: a közvetlen hatásterület az érintett terület által lehatárolt terület.

B terület: a közvetlen hatásterület az érintett terület által lehatárolt terület.

B-2 terület: a közvetlen hatásterület az érintett területek által lehatárolt terület.

B-3.1 terület: a közvetlen hatásterület az érintett területek által lehatárolt terület.

B-3.2 terület: a közvetlen hatásterület az érintett területek által lehatárolt terület.

B-4 területek: a közvetlen hatásterület az érintett területek által lehatárolt terület.

B-5 területek: a közvetlen hatásterület az érintett területek által lehatárolt terület.

3. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

3.1. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK HATÁSA A HATÁLYOS BATrT-BEN ELÉRNI KÍVÁNT TERÜLETRENDEZÉSI CÉLOKKAL, A TERÜLETFEJLESZTÉS CÉLJAI ELÉRÉSÉNEK TÉRBELI-FIZIKAI RENDJÉRE

A BATrT 2011. évi felülvizsgálat célkitűzései az alábbiak voltak (forrás: A BATrT-ről szóló 2005. évi tv. módosításának tervezete, II. kötet, Pestterv Kft. 2010. május):

1. Az elfogadás előtt álló agglomerációs koncepció és program célrendszerének figyelembevétele a tervezésnél és annak szolgálata a területrendezés rendelkezésre álló valamennyi eszközével.
2. A régió és az agglomeráció policentrikus településrendszerének (a területrendezési terv tartalmi követelményei szerint is kötelező) „településrendszer” meghatározása és továbbfejlesztése, a települések és központok közötti munkamegosztás érvényesítése érdekében.

3. A térségi szerkezeti terv módosítása során mennyiségében és minőségében is megfelelő területkínálat biztosítása a gazdaság, továbbá a valós társadalmi igényeknek megfelelő lakóterületek, közösségi szolgáltatások, a rekreáció számára
4. A beépítésre szánt területek további bővítéséhez kapcsolódó jogok differenciált megállapításánál figyelembe kell venni az egyes települések sajátosságait, a területi potenciálokat, a területfelhasználást korlátozó (az OTvT-vel összhangban meghatározott) elemeket, a beépítésre szánt területek növelésének korábbi dinamizmusát (a területek környezeti érzékenységet és megközelíthetőségét is figyelembe véve), illetve vizsgálva a fejlesztésre - a hatályos településszerkezeti tervben - kijelölt és a még fel nem használt területek nagyságrendi arányát.
5. A települések fejlesztéshez indokoltan szükséges területek biztosítása mellett az új fejlesztési területek kijelölése során a természetvédelemből, illetve az OTvT-ben meghatározott korlátozásokból adódó korlátozásokat egyértelműen érvényesíteni kell.
6. Kiemelt cél a fejlesztések területi koncentrációja az urbanizált területekre, a fővároson kívül főként az övezet alközpontjaira, illetve a kötöttpályás tömegközlekedéssel megközelíthető területrészekre, a fejlesztési csomópontokra, a természeti területek beépítetlenül hagyásával. A szabályozás módosításával és finomításával csökkenteni kell az új területek igénybevételének dinamizmusát. Kiemelt feladat a területtakarékosagra, illetve a korábban már igénybe vett (de alulhasznosított) területek felhasználására ösztönző szabályozás kialakítása.
7. A terv és a törvény felülvizsgálata során a hatályos törvényben települési térségként megjelölt területek közül azon területek visszaminősítése mezőgazdasági térségbe, amelyeket a törvény hatálybalépése óta a települések nem vettek figyelembe településszerkezeti terveik módosítása során.
8. Elő kell segíteni a szabad területek megfelelő hasznosítását a legjobb minőségű mezőgazdasági területeken kívül eső területeken a rekreációs funkció erősítését a „Zöldövezet” filozófiája szerint (a táj- és természetvédelem érdekeivel összehangolva).
9. Elsősorban a térszerkezeti összefüggések, valamint a termőhelyi adottságok figyelembevételével alkalmas területeken kell törekedni új erdőterületek kijelölésére.
10. Kiemelt cél a térszerkezet fejlesztéséhez szükséges térségi infrastruktúrahálózat (területigényes) elemeinek rögzítése, a hálózatok kiegészítése (illetve azok nyomvonalának, területigényének pontosítása az időközben elkészült tervek figyelembevételével).
11. Szükséges a hatályos településrendezési tervekben megfogalmazott új térszerkezeti, területfelhasználási elhatározások értékelése, a térségi érdekeltségű elemek beépítése a törvény módosításába.
12. A térség egészére is iránymutató „Budapesti közlekedésfejlesztési rendszerterv” elhatározásainak érvényesítése (kiemelten az elővárosi vasút, a kapcsolódó P+R rendszerek és a térségi kerékpárút hálózat rögzítésével)
13. A tervezés, illetve a törvénymódosítás célja fentieken túl az értékvédelem bővülő szempontú érvényesítése, a természeti-, a táji-, tájképi-, a kulturális örökség elemei megőrzésének területrendezési eszközökkel történő elősegítése.
14. A területrendezés elhatározásai járuljanak hozzá a térség egésze környezeti állapotának, azon belül kiemelten a települési térségi területek - környezetminőségének javításához.

A kérelmek 3-as, és a 4-es célkitűzés megvalósítását segítik elő. A B-3-as területek a 6.-os, az A és a B területek pedig a 7-es célkitűzést segíti. A többi kérelem nem segítik a BATvT célkitűzéseinek megvalósítását, de nem is gátolják, nem lehetetlenítik el azokat.

3.2. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK HATÁSA MOGYORÓD RENDEZÉSÉRE, TÉRBELI FEJLŐDÉSI LEHETŐSÉGEIRE

A kért változtatások elfogadása esetén Mogyoród Településfejlesztési koncepciójában elhatározott településfejlesztési célkitűzések, valamint a Településszerkezeti tervében elhatározott területfelhasználások a BATrT Szerkezeti tervével összhangban lesznek megvalósíthatók.

A kért változtatások elfogadása esetén:

- **A terület (Temető melletti terület):** „Csere terület” az A-1 területen tervezett fejlesztési területért. Az autópályával közvetlenül határos, de mégis nehezen megközelíthető, és a tervezett területhasználat szempontjából előnytelen morfológiájú kereskedelmi, szolgáltatóként kijelölt terület tervezett területhasználata nehezen tudna megvalósulni.
- **A-1 terület (Berektető gazdasági terület):** Pisokmáj és a Beretető lakóterület olyan kijelölt, jelenleg még csak kismértékben beépült lakóterületei Mogyoródnak, ahol a beépülés telkenként, az ingatlanpiaci dinamikának megfelelően lassabban, vagy gyorsabban de folyamatosan fog végbemenni. Berekalja lakóterületet Lake Forest lakópark néven kialakították, az utak és közművek elkészültek, a telkek nagyobb részét már értékesítették, így ott az építkezések hamarosan megkezdődnek, és várhatóan néhány év alatt kialakul az új beépítés. Az új lakóterületek kiszolgálására, és oldva a település egyközpontúságát, a területen lehet megépíteni azt, vagy azokat a kereskedelmi és szolgáltató egységet, vagy egységeket, amely ezeket a lakóterületeket kiszolgálja. Ezen kívül a Szadai út menti fekvés, és az autópálya csomópont közelsége miatt arra is alkalmas, hogy segítse Szada és a Mogyoród belterületétől elszakadt Szentjakab lakosságának kiszolgálását.
- **B terület (HÉV melletti terület):** A kijelölt lakóterületet, - úgy gondolták korábban-, hogy a tervezett un. elkerülő úton keresztül könnyen megközelíthető lesz. Az út gondolatát azóta elvetették, ezzel a központtól már elég távoli lakóterület kialakítása nem szolgálja a település érdekeit.
- **B-2 terület (Kukukk-hegyi gazdasági terület):** A terület az autópálya-pihenőn keresztül könnyen megközelíthető, kialakult telephelyet fed le, amelynek fejlesztését az önkormányzat támogatni szeretné azzal, hogy a telek a tényleges felhasználásnak megfelelő besorolást, építési lehetőséget kap.
- **B-3.1 és B-3.2 területek (Szentjakab bővítés):** Szentjakab Parkfalut az elmúlt 20 évben tervszerűen, magas színvonalon alakították ki és építették be. A továbbfejlesztésre van igény, a kialakuló új lakóterület vélhetően ugyanolyan kedvelt lesz, mint a megépült lakópark. A fejlesztéssel összefüggővé válna a szentjakabi és a Tölgyesi tó mentén még csak tervezett lakóterület.
- **B-4 terület (Glóbusz utca):** A területcserét követően kialakítható lakóterület lakóterületekkel körbevett, a Gödöllői úton könnyen megközelíthető, és a közösségi közlekedéssel való ellátottság szempontjából is előnyös elhelyezkedésű: a HÉV megállója 550-600 m. A környező lakóterületek kialakításánál előnyös, ha a területet határoló kiszolgáló utak út és közmű-építési feladataiban ez a terület is részt tud vállalni.
- **B-5 terület (HR melletti gazdasági terület):** A település fejlesztési terveiben hangsúlyos szerep jut az idegenforgalomnak. A Hungaroring Mogyoród legismertebb létesítménye. A Hungaroring fejlesztése, a szezonális csökkentése nem önkormányzati feladat, de szeretnék a létesítményt minél komplexebben kiszolgáltatni. Ehhez a már kijelölt turisztikai területeken kívül célszerűnek látszik a létesítmény keleti oldalát is fejleszteni. Figyelembe kell venni azt is, hogy a tervezett M3-M31-es

összekötő út és a Hungaroring közé ékelődő mezőgazdasági területek művelése nehezkesse fog válni az út megépülését követően.

3.3. A KÉRT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLYEK HATÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE A TÉRSÉGI ÖVEZETEKBE MEGHATÁROZOTT TERÜLETRENDEZÉSI CÉLOKKAL

10. táblázat: A térségi területfelhasználási engedélykérelembe vont területek OTrT övezetekkel való érintettsége

Az OTrT országos övezetei		Mogyoród közigazgatási területén érintettség	A	A-1	B	B-2	B-3.1	B-3.2	B-4	B-5
3.1	Az országos ökológiai hálózat övezete	igen	-	+	-	-	-	-	-	-
3.2	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen	+	-	+	-	-	-	-	-
3.6	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7	Országos vízminőség védelmi terület	igen	-	+	-	-	+	+	-	-
3.8	Nagyvízi meder területének övezete	nem	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8	Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szűkségtározók területének övezete	nem	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem	-	-	-	-	-	-	-	-

11. táblázat: A térségi területfelhasználási engedélykérelembe vont területek BATrT térségi övezetekkel való érintettsége

A BATrT övezetei		Mogyoród közigazgatási területén érintettség	A	A-1	B	B-2	B-3.1	B-3.2	B-4	B-5
3/1.	Magterület övezete – OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján	igen	-	+	-	-	-	-	-	-
3/2.	Ökológiai folyosó övezete – OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján	igen	-	-	-	-	-	-	-	-
3/3.	Pufferterület övezete – OTrT felülírta, lehatárolás	igen	-	-	-	-	-	-	-	-

	új adatszolgáltatás alapján									
3/4.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján	nem	–	–	–	–	–	–	–	–
3/5.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete – OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján	igen	–	–	–	–	–	–	–	–
3/6	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete – OTrT megszüntette	igen								
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete – Új OTrT övezet lehatárolás adatszolgáltatás alapján , adatszolgáltatás nem érkezett.	rendelkezésre álló információk alapján nem								
3/7.	Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	igen	–	–	–	–	–	–	–	–
3/8.	Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete – OTrT megszüntette	nem								
3/9.	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete – OTrT megszüntette	igen								
3/10.	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete – OTrT megszüntette	nem								
3/11.	Világörökség és világörökség - várományos terület övezete – OTrT felülírta	nem	–	–	–	–	–	–	–	–
3/12.	Történeti települési terület övezete – OTrT megszüntette	nem	–	–	–	–	–	–	–	–
3/13.	melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete – OTrT megszüntette	igen								
3/14.	melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete – OTrT megszüntette	igen								
3/15.	melléklet: Ásványi nyersanyag - gazdálkodási terület övezete – OTrT átnevezte	igen								
	Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete - OTrT új övezete, adatszolgáltatás									

TERÜLETI HATÁSTANULMÁNY

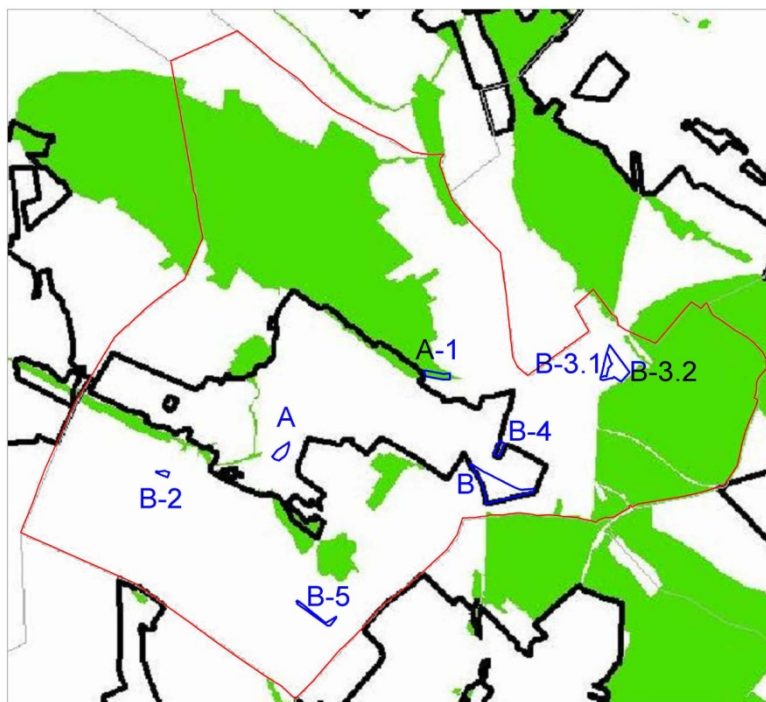
Mogyoród közigazgatási területén „területcsere” területrendezési hatósági eljáráshoz

	nem érkezett									
3/16.	melléklet: Rendszeresen belvíz járta terület övezete – OTrT átnevezte	nem	–	–	–	–	–	–	–	–
3/17.	melléklet: Nagyvízi meder övezete – OTrT felülírta, országos övezet, új adatszolgáltatás alapján	nem	–	–	–	–	–	–	–	–
3/18.	melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete, adatszolgáltatás nem érkezett	rendelkezésre álló információk alapján nem								
3/19.	melléklet: Vízéróziónak kitett terület övezete – OTrT megszüntette	igen								
3/20.	melléklet: Széleróziónak kitett terület övezete – OTrT megszüntette	igen								
3/21.	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	nem	–	–	–	–	–	–	–	–
3/22.	Honvédelmi terület övezete – OTrT megszüntette	nem								
1.	Tanyás térség övezete – új OTrT övezet , nem ismert, kijelölés új BATrT készítésekor									
2.	Tájrerehabilitációt igénylő terület övezete – új OTrT övezet , kijelölés új BATrT készítésekor, de most is érintett a Térségi komplex tájrerehabilitációt igénylő terület övezetével.									
3.	Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete – új OTrT övezet, kijelölés új BATrT készítésekor									
4.	Térségi árvízi kockázatkezelési terület övezete – új OTrT övezet, kijelölés új BATrT készítésekor									

Az alábbiakban az érintett térségi övezeteket tekintetében értékeljük a kérelembe vont területek hatását az övezetek célkitűzéseire.

AZ OTRT ORSZÁGOS ÖVEZETEI:

3.01. Az országos ökológiai hálózat övezete (3.01.)



Érintett területek: A-1.

Az országos ökológiai hálózat területei a kiemelt térségek, ill. megyei tervekben differenciálódnak magterületre, ökológiai folyosó és puffer területre az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján, ezért a hatást a BATrT vonatkozó övezeténél igazoljuk.

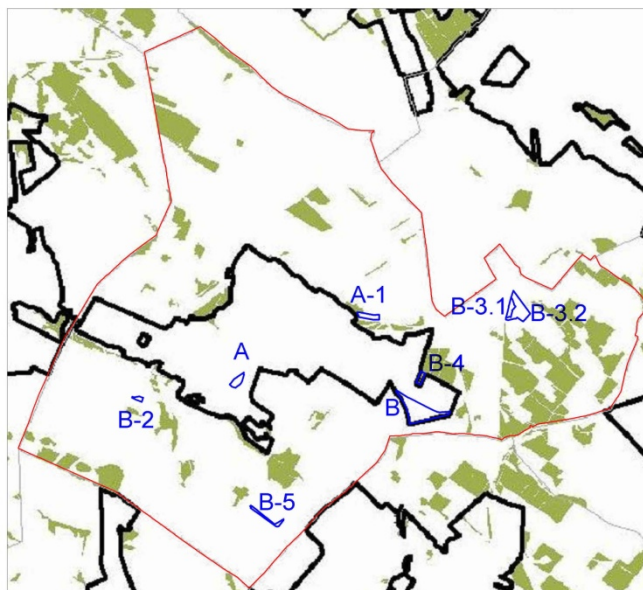
3.02. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.02.)

Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3.03. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.03.)

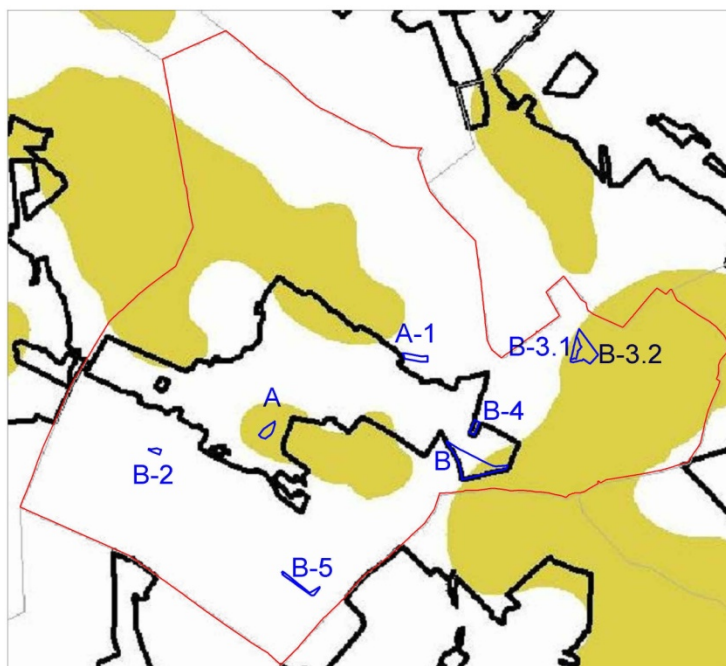
Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3.04. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.04.)

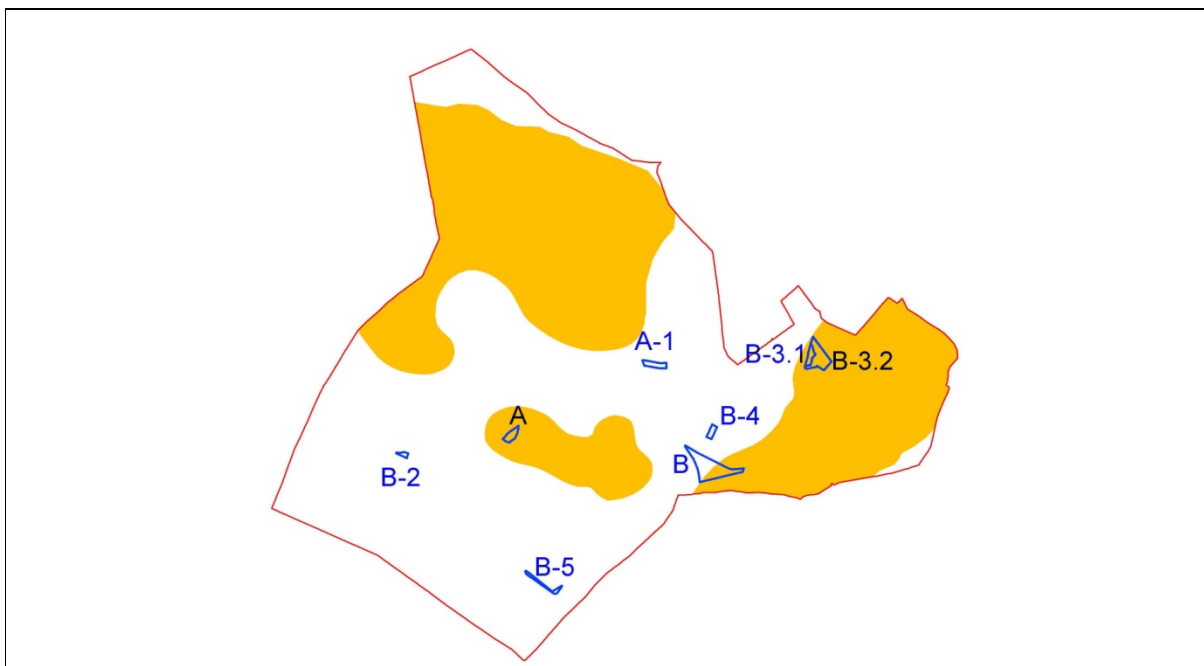


Az övezet Mogyoród közigazgatási területét érinti, azonban a kérelmezett területeket nem.

3.05. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (3.05.)



A Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



Érintett területek: A, B-3.1, B-3.2

A hatályos településszerkezeti terven még nem került lehatárolásra a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.

Az „A” terület beépítésre szánt gazdasági területből mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra, ami kedvező tájképi változásnak minősíthető.

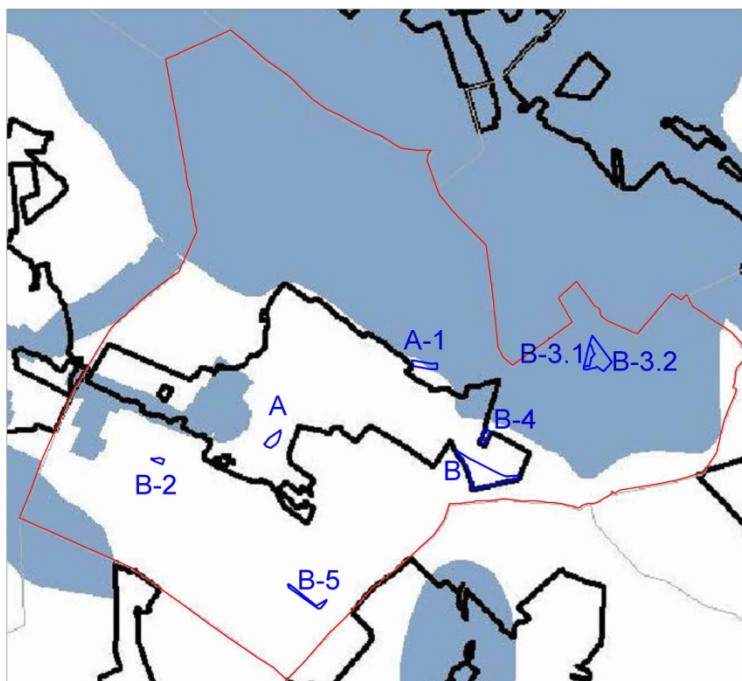
A „B-3.1.” és „B-3.2.” területek beépítésre szánt területekkel, ill. különleges területekkel körülhatárolt terület. A terület délnyugati és északkeleti irányban is kertvárosias lakóterülettel határos. Az északkeleti irányban kijelölt kertvárosias lakóterület szintén az övezetben helyezkedik el. A tervezett LKe övezetben 1 szintes, legfeljebb F+1 szintes épületek elhelyezésére nyílna lehetőség, amelyek a tájképben durva elemként nem jelennek meg. A domborzat változatos, de hegygerinc, magaslat nincs a beépítés környezetében.

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során az övezet területe pontosítandó, a HÉSZ vonatkozó előírásai kiegészítendő.

3.06. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.06.)

Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3.07. Országos vízminőség védelmi terület (3.07.)



Érintett területek: A-1, B-3.1, B-3.2

A vonatkozó övezeti előírások teljesülését a kérelem nem lehetetleníti el. A településrendezési eszközökben a vízvédelmi területek pontosítása és elsősorban a szennyvizek kezelésére vonatkozó előírások betartása esetén elkerülhető a vízminőségvédelmi területek környezeti minőségének károsodása.

3.08. Nagyvízi meder területének övezete (3.08.)

Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete (3.08.)

Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3.09. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (3.09.)

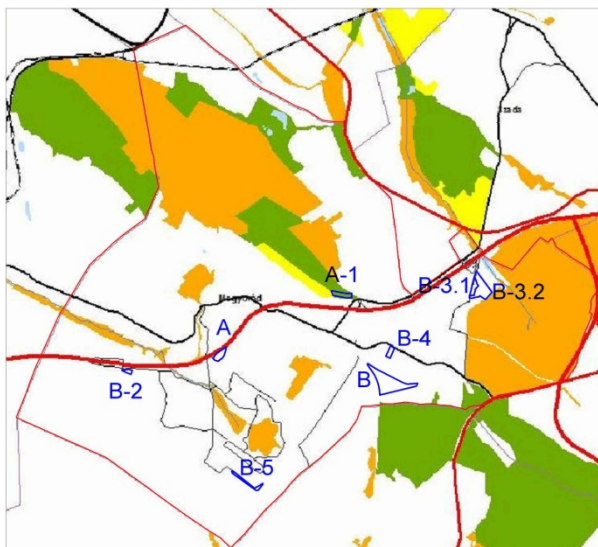
Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

A BATrT ÖVEZETEI

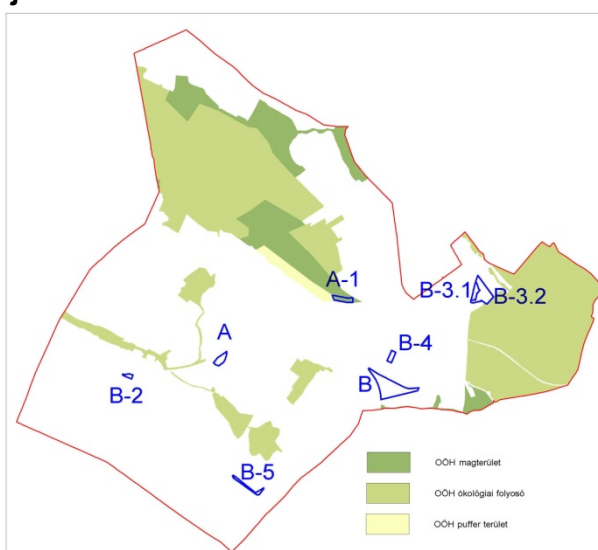
3/1. Magterület övezete (3/1. melléklet) – OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján

3/2. Ökológiai folyosó övezete (3/2. melléklet) – OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján

3/3. Puffer terület övezete (3/3. melléklet) – OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján



Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján



Magterület

Érintett terület — DINPI adatszolgáltatása alapján: A-1

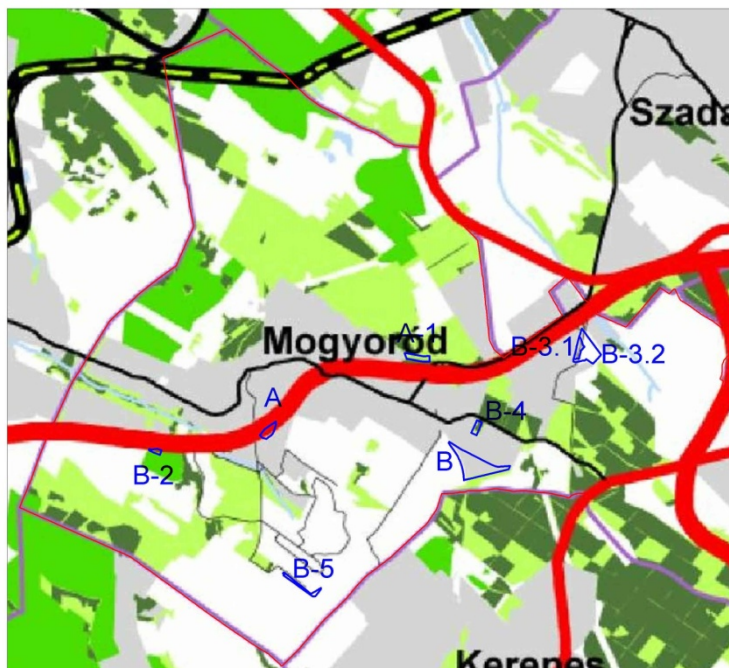
Az érintett A-1 terület korábban erdőterület volt. Az erdőterület erdőművelés alóli kivonása csereerdősítéssel engedély alapján történt. Az erdőterület megszüntetésével okafogyottá vált a terület magterületként való kezelése. A folyamatban levő településrendezési eszközök felülvizsgálata során a terület magterületből való kivonásának kérvényezése folyamatban van.

3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – OTrT felülírta (Lsd: OTrT övezeteknél)

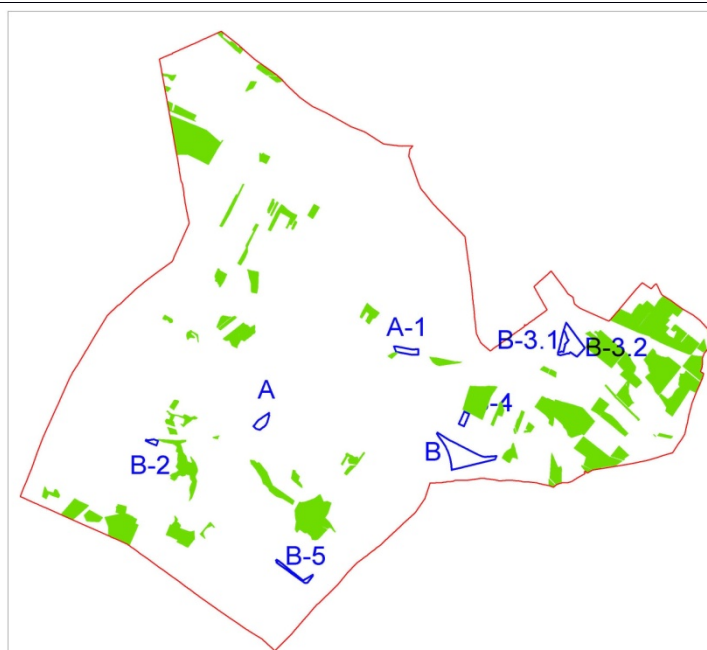
Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete — OTrT felülírta

3/6 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete — OTrT megszüntette

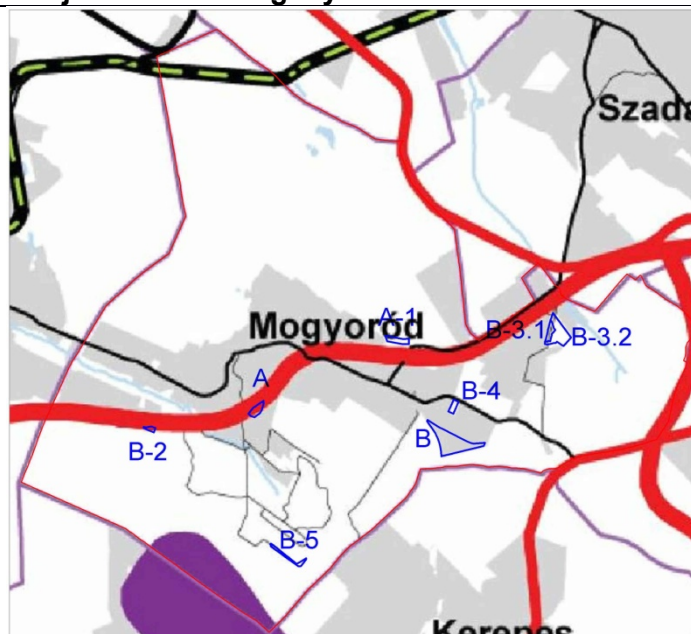


Erdészeti hatóság adatszolgáltatása: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Az övezet a kérelmezett területeket nem érinti.

3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete — OTrT megszüntette
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület



Az övezet a kérelmezett területeket nem érinti.

3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete – OTrT megszüntette

3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete – OTrT megszüntette

Nem vizsgálendő.

3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete – OTrT felülírta (Lsd: OTrT övezeteknél)

Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3/11 Történeti települési terület övezete – OTrT megszüntette

Nem vizsgálendő.

3/12 Történeti települési terület övezete – OTrT megszüntette

Nem vizsgálendő.

3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete – OTrT megszüntette

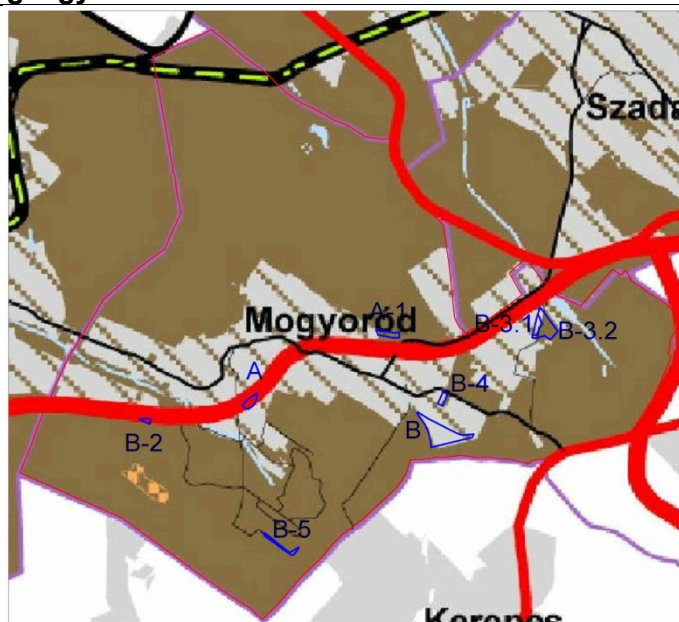
Nem vizsgálendő.

3/14 Felszíni vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területének övezete – OTrT megszüntette

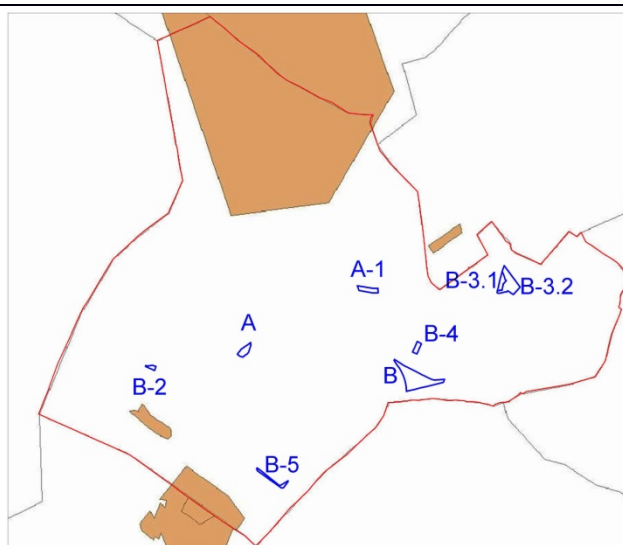
Nem vizsgálendő.

3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete – OTrT átnevezte:

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete



TEIR adatbázis alapján (2016.05.30.) Működő- és felhagyott bányák Magyarországon



Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell – adatszolgáltatás alapján– tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Adatszolgáltatás nem érkezett. A rendelkezésre álló információk alapján a kérelemmel érintett területek nem érintenek bányatelket, ill. ásványi nyersanyag kutatási engedéllyel rendelkező területet.

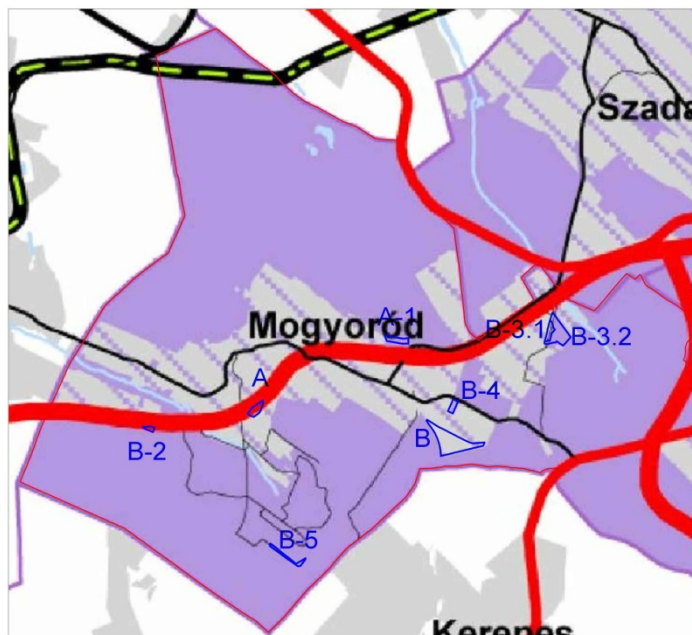
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület – OTrT átnevezte

Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3/17 Nagyvízi meder övezete – OTrT felülírta (Lsd: OTrT övezeteknél)

Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete



A Földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell – adatszolgáltatás alapján– tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Adatszolgáltatás nem érkezett, a rendelkezésre álló adatok alapján a kérelembe bevont területeket földtani veszélyforrással érintett területek nem érintik.

3/19 Vízérózióknak kitett terület övezete – OTrT megszüntette

Nem vizsgálendő.

3/20 Szélerózióknak kitett terület övezete – OTrT megszüntette

Nem vizsgálendő.

3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete – OTrT felülírta (Lsd: OTrT övezeteknél)

Az övezet Mogyoród közigazgatási területét nem érinti.

3/22 Honvédelmi terület övezete – OTrT megszüntette

Nem vizsgálendő.

4. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK KÖRNYEZETI HATÁSAI

A **talajra, földtani közegre** a kért változtatásoknak a Településszerkezeti terv megvalósításakor hatása lesz. Termőterület igénybevételére kerül sor a B-2, B-3.1 és B-3.2 valamint a B-5 területek esetében, ezeken a területeken beépítésre szánt területek kérvényezettek kijelölésre. A legnagyobb mértékű termőterület igénybevételre a B-3.1 és B-3.2 jelű területeknél kerül sor, a tervezett parkfala bővítés megvalósítása során. A B-3.2 terület átlagosnál jobb minőségű termőterület (Sz5 minőségi osztály). Ugyanekkor azonban termőterület visszaadására is sor kerül a B területnél –szintén átlagosnál jobb minőségű Sz5 szántóterületek– így ellensúlyozva az igénybevételeket. A B-2 terület esetében az átsorolás a meglévő állapothoz igazodik. A területen jelenleg is egy telephely működik, a termőföldként nyilvántartott telkek is beépítettek vagy burkoltak. A B-5 terület 5-ös minőségi osztályú legelő, mely mogyoródon nem minősül átlagosnál jobb minőségűnek.

Az A-1 területen az erdőt mind nyilvántartásban, mind ténylegesen megszüntették, így a valós területhasználathoz igazodik a kérelem.

A rendelkezésre álló adatok alapján földtani veszélyforrással, ásványi nyersanyagvagyonnal érintett területeket, megkutatott területet, meglévő vagy tervezett bányatelket a kért változtatások nem érintenek.

A kért változtatások a jelenlegi állapothoz képest jelentős környezeti változást nem okoznak a **felszíni-** valamint **felszín alatti vizek** tekintetében, amennyiben a településrendezési eszközökben megfogalmazott, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme tekintetében szükséges környezeti feltételek, HÉSZ előírások betartásra kerülnek. A legfontosabb feltétel; a közigazgatási területen a HÉSZ előírásai szerint beépítésre szánt területek fejlesztése kizárólag a közcsonna-hálózatra való rákötés esetén lehetséges.

A **levegőre** a kért változtatások közül az A-1 és a B-5 területeken tervezett gazdasági tevékenységek esetében várhatóak új pontforrások megjelenése. Konfliktus lakóterülettel azonban egyik terület esetében sem valószínű, hiszen az A-1 terület az autópálya 250-es sávjában fekszik, míg a B-5 jelű terület a lakott területektől távol a Hungaroring versenypálya és a megépülő új M3-M31 összekötő út közé ékelődik be, mely fekvés kiválóan alkalmas kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések elhelyezésére. A B-2 területnél már meglévő építmények, tevékenységek vannak így új pontforrás megjelenése esetleges fejlesztések esetében várható. Új pontforrások csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők. Diffúz légszennyezést vagy bűzt okozó technológiák engedélyezése nem javasolt.

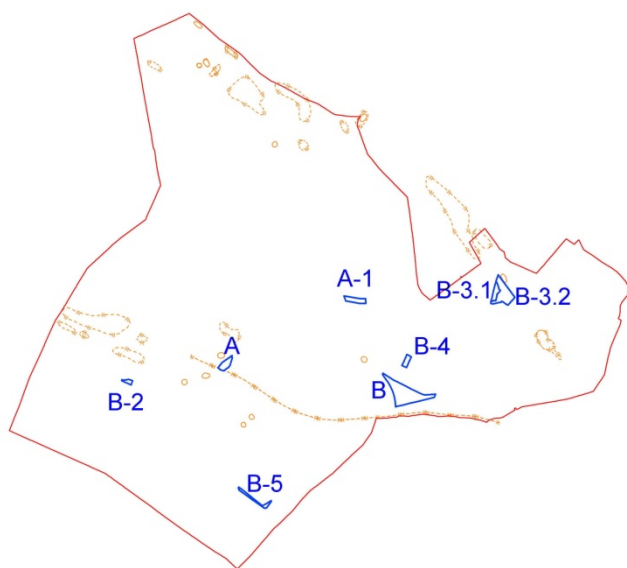
A kért változtatásoknak **az élővilágra** nincs érdemi környezeti hatásuk. Az A-1 jelű terület jelenleg érinti az ökológiai hálózat magterületét, azonban e terület rész érdemi élővilágvédelmi szerepet nem tölt be, az erdőterületen a fákat kivágták.

A **tájszerkezet**, a tájjelleg, a tájképi értékek szempontjából a kért változtatások közül az A és B csereterületek és a B-3.1 és B-3.2 területek jelentősek. A felsorolt területek az OTT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe tartoznak. A jelenleg Gksz és Lke építési övezetbe sorolt A és B területek mezőgazdasági területtől kerülnek átsorolásra, azonban ezek a területek jelenleg is mezőgazdasági művelés alatt állnak, nem épültek be, tehát az átsorolás nem okoz változást a használatban, így a tájképben sem. A B-3.1 és B-3.2 területeken egy már meglévő lakópark bővítését tervezik. A meglévő parkfalu teljesen beépült, építészeti arculata egységes és jó színvonalú, az ingatlanok értékállóak bizonyultak. A bővítés szervesen kapcsolódik majd a lakóterülethez, és magas színvonalú építészeti tervezés esetén (a meglévő lakóparkhoz hasonlóan) a beépülő terület nem lesz negatív hatással a tájképre. Az A-1 jelű területen már meglévő építmények vannak, melyek további fejlesztése okozna kedvezőtlen hatásokat a tájszerkezetben.

A B-2, B-4 és B-5 területek már beépített területekhez kapcsolódnak. A B-2 A tervezett lakóterület kiszolgálásához épül, a B-4 terület lakóterületbe ékelődik be, a B-5 terület pedig a

Hungaroring versenypálya és a megépülő új M3-M31 összekötő út között helyezkedik el. A beépített területekhez szervesen kapcsolódó területek jelentenek majd számottevő változást, vagy negatív hatást a táj szerkezetére, tájképre vonatkozóan.

Az **épített környezetre, a kulturális örökségre** a kért változtatásoknak érdemi hatása nincs. A Forster központ 2016. februári adatszolgáltatása alapján a változtatással érintett területek nem érintenek világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest. A változtatással érintett területek nem érintenek emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat. A B csereterület érinti történeti borvidék szőlőkataszteri területét, de itt a beépítésre szánt terület visszasorolása mezőgazdasági területté a kérelem tárgya. Helyi jelentőségű védett művi értéket a kért változtatások területei szintén nem érintenek.



Régészeti lelőhelyek

Mogyoród területén nagyszámú régészeti lelőhelyet tartanak nyilván, a kedvező település-földrajzi adottságok miatt régészeti leletek váratlan előkerülése a település egész területén várható. Mogyoród területén a Forster központ 2016. februári adatszolgáltatása alapján 36 régészeti lelőhely található.

A kérelemmel érintett területek nem érintenek feltárt régészeti lelőhelyet. Eddig nem ismert lelőhelyek esetén a beruházások során a vonatkozó jogszabályok előírásainak betartása mellett a régészeti emlékek megmentése, védelme biztosítható.

A **környezeti zaj**tól védendő területhasználatok, a zajterhelési határértékek betartandók a kérelemmel érintett területeken. A településrendezési eszközök a várható zajterhelési hatásokat, a környezeti feltételeket, a szükséges intézkedéseket megfogalmazták.

Hulladékgazdálkodás vonatkozóan a változtatásoknak nincsenek jelentős környezeti hatásai. A helyi építési szabályzatban előírt környezeti feltételek betartása mellett a kért változtatások nem okoznak környezeti szennyezéseket. A területen keletkezett hulladékok, a jelen kérelmezés előtt is a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kezelésre és ártalmatlanításra kerültek. Az új területhasználatú területeket be kell vonni a hulladékszállítási rendszerbe.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a kért változtatások a környezeti elemekre gyakorolt jelentős kedvezőtlen hatást nem fognak okozni.

5. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK TÁRSADALMI HATÁSAI

A 7.1. pontban leírt változtatások a **népesség területi elhelyezkedésére**, életmódjára, társadalmi mobilitására érdemben nincsenek hatással, mivel a B-3.1, B-3.2 és B-4 jelű területeken az új lakóterület kijelölések meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódnak.

A foglalkoztatottságra és megélhetésre az A és B területek nincsenek hatással, mivel új vagy meglévő gazdasági-, intézményi területet nem érintenek. A B-2 terület pedig már meglévő telephely, melynek működésében változás nem várható.

Kedvező hatást okozhat a B-4 és B-5 területek kérelme. A megjelenő új kereskedelmi – szolgáltató gazdasági területek kiépülésével új munkahelyek létesítését eredményezheti. Ez akár városi szinten is érezhető kedvező változást eredményezhet. A B-5 terület kifejezetten a Hungaroring fejlesztését célozza, hogy az kiegyensúlyozottabb és egész éven át kihasznált lehessen.

A népesség életminőségének javítása az A-1 jelű területnek, ahol a környező lakóterületek kiszolgálása céljából létesülne kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület.

A lakosság egészségi állapotára, szociális helyzetére a kért változtatásoknak nincs jelentős hatása.

A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége nem változik, a kért változtatások a helyi társadalommal egyeztetett módon kerülnek a Településszerkezeti tervbe.

6. A KÉRT VÁLTOZTATÁSOK GAZDASÁGI HATÁSAI

A kért változtatások a **településszerkezetre** pozitív hatással lesznek. A kérelmek igazodnak a település meglévő szerkezetéhez. Az új beépítésre szánt területek minden esetben szervesen kapcsolódnak a már beépített területekhez.

A **természeti erőforrásokra** a kért módosításoknak részben kedvezőtlen részben kedvező a hatásuk. Kedvezőtlen, hogy az A-1, B-3.1, B-3.2, B-4 és B-5 területek esetében az elhatározott területfelhasználások megvalósítása termőföld igénybevételét teszi szükségessé. Az A és B változtatások viszont a természeti erőforrásokra egyértelműen kedvező hatással lennének: termőföld kerülne vissza a mezőgazdasági művelésbe, valamint az erdőterületek tényleges kiterjedésüknek megfelelően szerepelnének.

A **gazdasági területek térbeli szerkezetére** nézve a kérelmezett módosításoknak kedvező hatásuk van. Az A-1, B-2 és B-5 területek esetében a meglévő valamint tervezett kereskedelmi területek elhelyezkedése a területek fejlesztése szempontjából ideális.

A **mezőgazdaságra** vonatkozóan a módosításoknak részben kedvező részben kedvezőtlen hatásuk van. A B-3.2, B-3.2 és a B-5 területnél csökken a mezőgazdasági térség kiterjedése, ugyanakkor a B területnél visszakerül mezőgazdasági térségbe ugyanakkora és csaknem ugyanolyan minőségi osztályú terület.

A kért változtatásoknak az **idegenforgalomra** pozitív hatása van. A B-5 Hungaroring melletti fejlesztési terület célja, hogy ne csak az év egy időszakában a forma1-es futam idején, de az év többi részében is vonzó célpont legyen a terület.

A **település eltartó képességére, versenyképességére** pozitív hatást gyakorolnak a kért változtatások. A B-4 és B-5 területek esetében az új munkahelyek megjelenésével valamint a B-5t terület turizmus-élénkítő hatásával nő a település eltartóképessége, a nagyközség versenyképessége is nőhet.

A **műszaki infrastruktúrára** a változtatásnak nincs jelentős hatásuk.

Az **ingatlanérték alakulására** a kért változtatásoknak pozitív hatása várható. A tervezett gazdasági fejlesztés, valamint a tervezett új lakóterületek, parkfalu megvalósulása pozitívan hathat a környék ingatlanértékeire. A kért változtatási kérelem pozitív elbírálása esetén az érintett terület térségében nem csökkenne az ingatlanok ára.