

**ÚJHARTYÁN HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) SZABÁLYOZÁSI TERVI (SZT)
MELLÉKLETÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
AZ IPARI PARK TERÜLETÉN**

AZ ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK KIÉRTÉKELÉSE

MEGREDELŐ:

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
/2367 Újhartyán, Fő út. 21./
ALA MAJOR KFT
/2367 Újhartyán, Fő út. 34./

MEGBÍZÓI ADATSZOLGÁLTATÁS:

GÖNDÖRNÉ FRAJKA GABRIELLA
RUTTERSCHMIDNÉ BALOGH ÁGNES
/Újhartyán Város Önkormányzata
Polgármesteri Hiv. 2367 Újhartyán, Fő u. 21./
SZALLER TAMÁS
/Ala Major Kft, 2367 Újhartyán, Fő út. 34./

**KÉSZÍTETTE: BURÁNYI ENDRE
PROJEKT MENEDZSER**

PESTERV

A szerződés és a munkarész címe, tárgya:

**ÚJHARTYÁN HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) SZABÁLYOZÁSI TERVI (SZT)
MELLÉKLETÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
AZ IPARI PARK TERÜLETÉN**

**AZ ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK KIÉRTÉKELÉSE
ÉS TERVEZŐI LEZÁRÁSI JAVASLATA**

AZ ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK -

- a munkarész szerződésben meghatározott tartalma:

„I.: A 314/2012.(XI.8) sz. Kr. 37.§ szerinti településrendezési tervi előkészítő („0-körös”) eljárásban való részvétel, az előkészítő tanulmány, terv- és iratanyagok összeállításával és értékelésével, javaslattal a tervezési program véglegesítésére.

II. A 2/2005.(I.11.) sz. Kormányrendeletben előírt Környezeti Vizsgálat (KV) szükségességére vonatkozó Önkormányzati döntés előkészítésében és megalapozásában való szakmai közreműködés, az előkészítő anyagok összeállításával és kiértékelésével.”

I.: TÁJÉKOZTATÓ A „NULLKÖRÖS” ELJÁRÁS EREDMÉNYÉRŐL

A településrendezési tervezési munka megindítása során a 314/2012.(XI.8) sz. Kr. 37.§ alapján a tervek véleményezésében érdekelt közigazgatási szerveket 2015. február - március hónapban megkerestük. A visszaérkezett válaszlevelekből megismert előzetes véleményeket a tervezés során figyelembe kell venni. (Valamennyi válaszlevelet mellékleteként dokumentáljuk a munkaanyag cd-formátumán.)

Előrebocsátandó, hogy külön intézkedést igénylő vélemények is érkeztek az előkészítő anyaghoz.

A 314/2012.(XI.8) sz. Kr. 37.§ alapján megkeresett véleményező szervek előzetes véleményének összefoglaló táblázata

A MEGKERESETT VÉLEMÉNYEZŐ SZERVEK MEGNEVEZÉSE	RÉSZVÉTELI SZÁNDÉK/ DOKUMENTÁCIÓ FORMÁTUM ¹	HATÁRIDŐBEN MEGADOTT VÉLEMÉNYE, VAGY ANNAK HIÁNYA
Pest Megyei kormányhivatal Építési Osztálya Állami Főépítész	+ CD+P	Előzetes szakmai véleményét megadja, a tervezési folyamat követelményeit ismerteti, - felhívja a figyelmet a jogszabályi változtatásokra.
Nemzeti Környezetügyi Intézet	---	Nem válaszolt, az eljárásban nem illetékes
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya	+ CD+P	Általános környezetvédelmi jogszabályi tájékoztatása mellett közli, hogy a módosítás védett területet és az OÖH-t nem érinti.
Országos Vízügyi Főig.	(---)	Nem válaszolt (az eljárásban területi szervezettel illetékes, l.: KDV-VIZIG)
KDV VIZIG	+ CD	Részletes általános tájékoztatása mellett felhívja a figyelmet, hogy a módosítások önkormányzati/DVT csatornákat érintenek

¹ RÉSZVÉTEL: +(IGEN); ---(NEM); DOK. FORMÁTUM: CD, P(nyomatott); CD+P(mindkettő); N(nem nyilatkozik)

Budapest Főváros KH. Népegészségügyi Főosztály	+ CD	Kifogást nem emel, a tervdokumentáció részeként készülő környezeti értékelés tematikáját elfogadja
Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	+ CD	Véleményében az alábbi szempontokra hívja fel a figyelmet: tűzvédelem, oltóvízhálózat és tűzcsapok, felvonulási út biztosítása
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	+ P	vízkárelhárítás biztosítása, vízvédelmi szempontok érvényesítése
<i>Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség Ütügyi Oszt.</i>	---	<i>Nem válaszolt (a közlekedési szakvéleményt a NKH alábbi levele tartalmazza)</i>
Nemz. Közlekedési Hatóság (NKH) Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	+ N	Előzetes szakmai véleményét megadja, a módosítást támogatja, észrevételt nem tesz
<i>Nemz. Közlekedési Hatóság (NKH) Légyügyi Hivatal</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>
Pest megyei KH. Érdi Járási Hivatal Örökségvédelmi Oszt.	---	Örökségvédelmi érdeket nem sért, a módosítási terület nem érint régészeti lelőhelyet; kifogást nem emel
Forster Gy. Nemzeti Örökségvédelmi és Vg. Központ	---	<i>Nem válaszolt</i>
<i>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</i>	---	<i>Nem válaszolt (a természetvédelmi szakmai véleményt a KDV_KTF levele tartalmazza)</i>
Pest Megyei KH Földművelésügyi és Főoszt.	+ N	Kéri a területen levő erdők fenntartását.
<i>Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Oszt.</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>
Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali Oszt.	+ N	Földvédelmi szempontból kifogásolja a módosítások átlagosnál jobb minőségű termőterületeket érintő területeit
Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Oszt.	(+ N	KV lefolytatása ügyében illetékes)
<i>Honvédelmi Minisztérium Hatósági hivatal</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>
Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki ... Főoszt. <i>Bányászati Osztálya</i>	---	<i>Kifogást nem emel, az eljárásban nem kíván részt venni</i>
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala	---	<i>Kifogást nem emel, az eljárásban nem kíván részt venni</i>
<i>Pest m. Rendőr Főkapitányság Rendőr Főkapitányság, Dabas</i>	----- ----- ----	<i>Nem illetékes, a Dabasi Rendőr Főkapitányságra továbbította</i> <i>Nem válaszolt</i>
Pest Megye Főépítésze*	---	<i>Nem válaszolt</i>
<i>Dabas Város – Járás- székhely, Építészetosztály</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>
<i>Újlengyel Község</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>
<i>Csévharaszt Község</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>
<i>Hernád Község</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>
<i>Kakucs Község</i>	---	<i>Nem válaszolt</i>

A táblázat a rendeletben meghatározott határidőben, az Önkormányzathoz beérkezett véleményeket összesíti. A jogszabály vonatkozó rendelkezése szerint a határidőben nem nyilatkozó szerv a

tervezettel **észrevétel nélkül egyetértő** véleményezőnek tekinthető. A táblázat *dőlt betűvel emeli ki az eljárás további szakaszaiban nem illetékes szerveket, eltérő betűszínnel a választ nem küldő szerveket.*

A BEÉRKEZETT ELŐZETES VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A megkeresett **államigazgatási szervek** többsége határidőben megküldte választát és érdekeltségét jelezte az eljárás további szakaszaiban is /véleményüket összefoglalja a fenti táblázat/.

Ez alól kivételt képez a válaszadók közül a:

- Foster Gyula **Örökségvédelmi Központ**, amely nem válaszolt;
- **Nemz. Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal**, amely nem válaszolt;
- **Honvédelmi Minisztérium**, amely nem válaszolt;
- Pest Megyei Kormányhivatal **Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága**, amely nem válaszolt;
- **Pest megyei Rendőr- Főkapitányság**, amely nem illetékes;
- **Dabasi Rendőr Főkapitányság**, amely nem válaszolt;
- **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**, amely nem válaszolt (a természetvédelmi szakterületi előzetes véleményt a PMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály adta meg);
- **Országos Vízügyi Főigazgatóság**, amely nem válaszolt (illetékes területi szerve válaszolt);
- PMKH **Bányászati Oszt.**, amely nem kíván részt venni az eljárásban;
- **Nemz. Környezetügyi Intézet**, amely nem válaszolt.
- Nemzeti **Média és Hírközlési Hatóság** Hivatala: amely nem kíván részt venni az eljárásban.

Amennyiben az illetékes szerv megkeresése szabályszerűen megtörtént és az határidőben nem válaszolt, a megkeresés tárgya ellen kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthető.

Az előbbiek és az előzetes véleménykérésre nemleges választ adók összetétele alapján a következő előzetes következtetések vonhatók le a leendő egyeztetési körre és témákra vonatkozóan.

A tervezet feltehetően nem érint, vagy legalábbis nem sért:

- műemléki és más kulturális örökségvédelmi –
- földtani és bányászati –
- természetvédelmi -
- légügyi –
- honvédelmi –
- hírközlési -
- továbbá országos szintű környezetvédelmi, vízügyi és közbiztonsági –
- valamint megyei és települési önkormányzati* érdekeket.

*A megkeresett **közigazgatási – önkormányzati szervek** közül sem a **Pest megyei Önkormányzat** (Főépítésze) sem a szomszédos települések nem küldtek választ.

Az **Állami Főépítész** az egyeztető szervek megváltozott körére hívja fel a figyelmet.

A választ adó szervek a tervezéssel kapcsolatban jogszabályon alapuló konkrét, részletes feltételeket nem közöltek, az általános jogszabályi hivatkozásokon (*Étv, OTÉK, 314/2012.Kr., Földtörvény, Környezetvédelmi törvény, Természetvédelmi törvény, stb.*) túl.

A tervezési program ellen **kifogást emel a PMKH Földhivatali Osztálya.**

A tervezési program véglegesítését befolyásoló, külön megbízói döntést igénylő előzetes véleményeket a következő fejezet részletezi és foglalja össze.

INTÉZKEDÉST IGÉNYLŐ ELŐZETES VÉLEMÉNYEK ÉS TERVEZŐI VÁLASZOK

Az alábbi, megbízói - megrendelői döntést igénylő kérdések következnek a beérkezett válaszokból. (Az ezekkel kapcsolatos tervezői javaslatainkat az összefoglaló fejezetben fogalmazzuk meg.)

A Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya a módosítás átlagosnál jobb minőségű termőföldet érintő hatásait kifogásolja földvédelmi szempontból, ezekhez nem tudja előzetes hozzájárulását megadni, az alábbi indoklással:

1-es számmal jelölt, gazdasági övezetbe sorolni kívánt a 069/1, 069/4-14, 069/16-41, 069/43, 069/45-46 és 077/2 hrsz-ú, összesen megközelítően 50 ha nagyságú, túlnyomó részben (36.4 ha) átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az övezeti átsorolás jelentős mennyiségű (13,6 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet érint, valamint hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B § (2) bekezdésének a) és b) pontjára, az övezeti átsoroláshoz hozzájárulni nincs módomban. A szabályozási terv szintű övezeti besorolás a már azonos övezetben szabályozott, de fel nem használt területek miatt jelenleg földvédelmi szempontból indokolatlan.

2-es számmal jelölt, szintén gazdasági övezeti átsorolásra tervezett a 089/7-11 hrsz-ú, összesen megközelítően 12 ha nagyságú, túlnyomó részben (10.4 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterület, melynek szabályozási terv szintű átsorolásához a fent említett indokok miatt szintén nincs lehetőségem hozzájárulásomat megadni.

A törvényi előírás alapján a kifogás csak abban az esetben lenne támadható, amennyiben az ugyanezen törvényben lehetővé tett kivétel („helyhez kötött beruházás”) alkalmazásának létjogosultságát egyértelműen bizonyítani tudnánk. Ehhez legalább a következő két feltételnek kellene teljesülnie:

- 1/ helyhez kötött beruházás: a tervezett beépítés csak és kizárólag ezen a területen valósítható meg, (speciális helyi adottságok, meghatározó kötöttségek -pl. rendelkezésre álló kiépített infrastruktúra, tulajdonviszonyok, stb.- miatt)
- 2/ hasonló célú – tehát iparterület fejlesztési – és hasonló nagyságrendű terület nem áll rendelkezésre az igazgatási terület gyengébb termőhelyi adottságú részén.

Ezen feltételek teljesítését, illetve nem teljesíthetőségét szükséges megvizsgálni a terv egyeztetésre kidolgozandó anyagában, amennyiben a Megbízó nem áll el fejlesztési szándékától.

A kivételes szabályok alkalmazási indoklásának, valamint az igénybe vehető művelés alóli kivonásra szánt terület határai módosítási javaslatának kidolgozására mód és lehetőség nyílik a tervegyeztetési anyagban.

ÖSSZEFOGLALVA:

a Pest megyei Földhivatali Osztály által véleményezett és kifogásolt módosítási programpontok közül:

- javasolt tervezési program indoklással kiegészített tartalommal való kidolgozása **mindkét módosítási pont** esetében, mivel ezen módosítások csak feltételesen feleltethetők meg a jogszabályi feltételeknek;
- javasolt tervezési programban **mindkét módosítási pont területi lehatárolásának módosítása, csökkentése**, az előzetes tájékoztatáshoz képest, mivel így csökkenthető a jogszabályi ellentmondás mértéke, „az átlagosnál jobbminőségű termőterület igénybevétele”. Az 1.sz. terület esetében erre lehetőség van a terület nagy kiterjedése miatt, a „jobbminőségű földek” kihagyásával. A 2.sz. terület esetében időközben már csökkent a terület, itt nincs lehetőség további csökkentésre a terület homogenitása miatt sem, de a „helyhez kötöttség” a tulajdonviszonyok miatt jobban védhető és a projekt telephelybővítésként is (át)értelmezhető.

A fenti értékelés alapján megállapítható, hogy a rendezési terv módosításával párhuzamosan külön eljárás megindítása is javasolható, a tervmódosítás sikeressége érdekében:

- *kérelemmel külön eljárást (és helyszíni –közigazgatási- bejárást) célszerű kezdeményezni* a két módosítási területi saját tulajdonban lévő területegységei valós termőhelyi értékének

megállapítása céljából. Amennyiben a tulajdonos(ok) szerint az érintett területek „*átlagosnál jobb minőségű termőterületeti*” (SZ3-4, R3-5) besorolása indokolatlan. Kezdeményezni lehet hivatalos beadványban a területek leminősítését, valós termőhelyi értékük megállapítását. Az erre vonatkozó kérelem benyújtása előtt vagy után célszerű meghívni a megyei és a járási földhivatal képviselőit egy helyszíni bejárásra, esetleg – előzetes konzultáció alapján – a talajminősítést végző intézet képviselőjét is.

II. TÁJÉKOZTATÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉT MEGALAPOZÓ ELJÁRÁS EREDMÉNYÉRŐL

A településrendezési terv módosításával kapcsolatban a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (Kvkr) előírásainak megfelelően az Önkormányzat az előírt tájékoztatás megadása alapján kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Az előkészítő eljárás eredményét foglalja össze az alábbi táblázat.

Előrebocsátandó, hogy külön intézkedést igénylő vélemény is érkezett az előkészítő anyaghoz.

A 2/2005 (I.11.) Kr. 1. § alapján megkeresett hatóságok	Határidőben megadott véleménye, vagy annak hiánya, a KV szükségességére vonatkozóan	
	Szükségesnek tartja (+)	Nem tartja szükségesnek (-)
Pest Megyei kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Állami Főépítész		- Nem tartja szükségesnek
PMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főoszt.		- Válaszában nem nyilatkozik a KV szükségességéről
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság		Nem válaszolt
KDV VIZIG		- Válaszában nem nyilatkozik a KV szükségességéről
NKH Útügyi, Vasúti, ... Hivatal		- Válaszában nem nyilatkozik a KV szükségességéről
Pest megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		- Nem tartja szükségesnek
Pest megyei KH Járási Örökségvédelmi Hivatal (Érd)		- Válaszában nem nyilatkozik a KV szükségességéről
Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság		- Válaszában nem nyilatkozik a KV szükségességéről
Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság		- Nem nyilatkozik, nem kíván részt venni
Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki ... Főoszt. Bányászati Osztálya		- Nem tartja szükségesnek
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási szerve		- Válaszában nem nyilatkozik a KV szükségességéről, a KÉ tematikáját elfogadja
Pest Megye Főépítésze		Nem válaszolt, nem illetékes
Dabas Város – Járásszékhely, Építéshatóság		Nem válaszolt
Újlengyel Község		Nem válaszolt
Csévharaszt Község		Nem válaszolt
Hernád Község		Nem válaszolt
Kakucs Község		Nem válaszolt
Újhartyán Pm.H. Jegyző		- Nem tartja szükségesnek
<i>Dabasi Járási Földhivatal</i>	+ Szükségesnek tartja: az átlagosnál jobb minőségű földeket érintő. módosítások miatt	

A megkeresett szervek többsége a **környezeti vizsgálat (KV)** szükségességére vonatkozó nyilatkozatot nem tett, ezen válaszokat nemlegesnek (-) tekinthetjük (ezek a táblázatban „Válaszában nem nyilatkozik a KV szükségességéről” ill. „Nem válaszolt” jelzéssel szerepelnek).

A közigazgatási szervek közül 4 közölte egyértelmű nemleges álláspontját: a Pest m. KH. Állami Főépítész, a Pest m. KH. Járási Bányászati Hivatala és a Pest m. Katasztrófavédelmi Ig., továbbá az Újhartyáni Polgármesteri Hivatal – a KV szükségtelensége mellett foglal állást.

*A beérkezett szakvélemények között a **környezeti vizsgálat (KV)** szükségességére vonatkozóan egy KV-t igénylő állásfoglalás található: a Dabasi Járási Földhivatal: termőföld védelmi okból, a természeti erőforrás igénybevétele miatt.*

Ezért az Önkormányzat külön egyeztetést hívott össze a megállapodás érdekében:

az Önkormányzat döntését megelőzően a Kvkv véleményeltérés fennállására vonatkozó 5.§ (1) bek. szerinti megbeszélést összehívta, a tervezési program véglegesítését és a KV szükségességét tisztázandó. - A KV szükségességéről rendelkező önkormányzati döntés a megbeszélés jegyzőkönyve alapján, azzal összhangban hozható meg, a tervezés ennek alapján folytatható.

A 2015.május 27. 11 órára összehívott megbeszélésen a meghívott államigazgatási szervek nem jelentek meg. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási szerve az időpontot megelőzően levélben közölte, hogy a tárgyalás meghívójában ismertetett önkormányzati álláspontot elfogadja és a KV lefolytatást nem tartja szükségesnek. A dabasi Járási Hivatal Földhivatalának képviselője a megbeszélésen nem jelent meg, így, a meghívóban foglaltaknak megfelelően az ismertetett önkormányzati álláspontot elfogadja és a KV lefolytatásának szükségességétől elállt.

A TERVEZÉS TOVÁBBI FOLYTATÁSÁVAL KAPCSOLATOS TERVEZŐI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, JAVASLAT A TERVEZÉSI PROGRAM VÉGLEGESÍTÉSÉRE

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS:

A tervezés előkészítési eljárása sikeres volt, a döntéshez szükséges információk beérkeztek. Ezek a tervezési program tartalmának és a tervezési eljárás folyamatának módosítását teszik szükségessé.

A tervezési fázis két megbízási döntés alapján zárható le:

1./ Megbízási állásfoglalás a tervezési program véglegesítése tárgyában, a Pest megyei KH. Földhivatala által tett kifogások miatt az egyeztetési tervanyag a termőterületek igénybevételének indoklásával kiegészítve dolgozandó ki, felülvizsgálva és a szükséges minimumra szorítva a művelés alóli kivonás szükségességének mértékét.

A döntés az előző előkészítő eljárás lezárása során megszületett, e két módosítási területre is vonatkozik.

2./ Megbízási állásfoglalás a KV szükségességéről, a Dabasi Földhivatal által tett kifogások részbeni vagy teljes elfogadása, vagy elvetése alapján.

A döntés, a KV szükségtelenségéről az előző előkészítő eljárás lezárása során megszületett, e két módosítási területre is vonatkozik.

JAVASLATOK

1./ A tervdokumentáció alátámasztó munkarésében a lehetőségek szerinti legalaposabb indoklást kell kidolgozni a termőterületek igénybevételének megalapozásához.

2./ A tervezés során törekedni kell az érdekütközések csökkentésére az igénybeveendő területek lehetőség szerinti differenciálásával, a szükséges minimumra való leszűkítésével is.

3./ A terv céljainak elérését elősegítheti, amennyiben külön eljárás keretében a terület Tulajdonosa(i) eredményt tudnak elérni a területek osztályba sorolásának leminősítését illetően.

.....

Készítette:

*Burányi Endre sk.
/TR-1-, TT/K-, TK- 5014/
Projekt vezető tervező*

Készült: 4 pld-ban

Kapják:

- Újhartyán Város Önkormányzata, mint Megbízó, 2 pld.
- Szaller Tamás Ügyvezető Ala-Major Kft, mint Megbízó, 1 pld.
- Tervtár /PESTTERV KFT 1 pld.

Kelt: Bp. 2015-06-01.