



JÖVŐ NEMZEDÉKEK ORSZÁGGYŰLÉSI BIZTOSA
1051 Budapest, Nádor u. 22.
1387 Budapest, Pf. 40. Telefon: 475-7100 Fax: 269-1615

A JÖVŐ NEMZEDÉKEK ORSZÁGGYŰLÉSI BIZTOSÁNAK ÁLLÁSFOGLALÁSA

Ügyszám: J-5965/2008.

Tárgy: Piliscsaba Iosephinum szabályozási terv

I. A panasz

1. A Piliscsabáért Egyesület 2008. 11. 17-én fordult panasszal a jövő nemzedékek országgyűlési biztosához, amelyben kifogásolta a Piliscsabai Pázmány Péter katolikus Egyetem Bölcsészettudományi Karának szomszédságában található terület – a Iosephinum – Iosephinum szabályozási tervének elfogadására irányuló eljárás szabályszerűségét.
2. A panaszban kifogásolta az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11) korm. rendeletben foglalt vizsgálat lefolytatásának hiányát, az egyeztetési folyamat során a lakossági vélemények nem kellő mértékben történő figyelembe vételét. Kifogásolták továbbá egyes, szabályozás alá vont ingatlanok – Piliscsaba 085/15 és 085/16 hrsz – ingatlanjogi státuszának rendezetlenségét.

II. A hatáskör megalapozása

3. Az állampolgári jogok országgyűlési biztosáról szóló 1993. évi LIX. törvény (Továbbiakban: Obtv.) 27/B. §(1) bekezdése alapján a jövő nemzedékek országgyűlési biztosa figyelemmel kíséri, értékeli és ellenőrzi azon jogszabályi rendelkezések érvényesülését, amelyek biztosítják a környezet és a természet (a továbbiakban együtt: környezet) állapotának fenntarthatóságát és javítását. Feladata a mindezekkel kapcsolatban *tudomására jutott visszasságok kivizsgálása vagy kivizsgáltatása, és orvoslásuk érdekében általános vagy egyedi intézkedések kezdeményezése.*

4. Az Obtv. 27/B § (3) f) pontja alapján a jövő nemzedékek országgyűlési biztosa feladatának ellátása érdekében megismerheti és véleményezheti a helyi önkormányzatok hosszú távú fejlesztési, területrendezési, valamint a jövő nemzedékek életminőségét egyébként közvetlenül érintő terveit és koncepcióit.

5. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) indokolása szerint „a településrendezés igen sokirányú tevékenység gyűjtőfogalma, mely lényegében a település területének megfelelő felhasználását és az ezzel kapcsolatos építkezést, ezek révén a kedvező településszerkezet és településkép kialakítását, továbbá a település működőképességét biztosító feladatok megvalósítását jelenti. Az emberi élet egyik elkerülhetetlen velejárója az építés, melynek során az ember erőteljesen beavatkozik a természetes környezet viszonyaiba. A településrendezés célja, hogy a benne meghatározott rendszer és módok szerint alakuljon ki az építéssel a település. A településrendezés feladata a településfejlesztési döntések megvalósítása érdekében a legmegfelelőbb műszaki megoldások kimunkálása (hol, hogyan) és tervi megfogalmazása.”

6. Tehát az, hogy az adott területi egységre később mi építhető majd, ott milyen tevékenység folytatható, mindez milyen feltételekkel, a településrendezési eljárásokban dől el. A jogterület hangsúlyosan érinti a környezetvédelmet is, hiszen a területfejlesztés, a használat, és a kapcsolódó építkezés mindig beavatkozást jelent a meglévő környezeti viszonyokba.

7. Az egészséges környezethez való jog érvényesülése szorosan összefügg a települések településrendezési tervei által meghatározott épített és természetes környezetnek a jövő nemzedékek számára történő megóvásával, ezért kiemelt fontosságú feltétel, hogy a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. 3. § (1) bekezdés e) pontja alapján a törvényben meghatározott környezetvédelmi alapelveknek a településrendezés teljes folyamata során is érvényesülniük kell.

8. 1994-től működik a településen található campus épületeiben az 1992-ben alapított és a következő évben államilag elismert Pázmány Péter Katolikus Egyetem Bölcsészettudományi Kara, amelyen jelenleg mintegy 2500 hallgató tanul. A karhoz négy kollégium és az angolkisasszonyok szerzetesrend által fenntartott Ward Mária Általános Iskola és Gimnázium gyakorlóiskola kapcsolódik. A tervezett jelentős beruházások megvalósításával olyan bázis alakul ki a településen, amely a hazánk felsőoktatásában, tudományos és sportéletében egyaránt kiemelkedő jelentőségre tehet szert. A beruházások, megvalósulásuk esetén – az intézményi háttér biztosításával – nagymértékben hozzájárulnak az alkotmányban deklarált oktatáshoz és szabadidőhöz való alkotmányos alapjogok érvényesüléséhez. Ezeknek a – társadalmi szempontból kiemelkedő értéket közvetítő – fejlesztéseknek során sem sérülhet azonban az alkotmányban foglalt egészséges környezethez való alkotmányos jog.

9. A Piliscsaba Iosephinum szabályozási tervének módosítására irányuló eljárás során több, az egészséges környezethez való joggal kapcsolatos visszásság lehetőségét észleltük, ezért vizsgálatot folytattunk le.

III. A tényállás

10. Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata, valamint a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság megkeresése, valamint több, helyszíni interjú alapján a következő tényállást állapítottunk meg.

Piliscsaba a Budapesti Agglomeráció területén, a Pilist és a Budai-hegységet elválasztó völgyben található település. Közigazgatási területén ered a Kenyérmezői-patak. Jelentős közlekedési útvonalak mentén helyezkedik el. A Budapest és Esztergom közötti közlekedési lehetőséget biztosító 10-es számú főút jelentőségét mutatja, hogy egyes szerzők szerint ezt a nyomvonalat már a rómaiak idején is használták. A rendszerváltást követően a lakosság száma korábbi adatokhoz képest jelentős mértékben, mintegy 1500 fővel gyarapodott. Így napjainkban meghaladja a 7000 főt. Ezt a növekedést főleg a Budapestről a piliscsabai lakóparkokba települők eredményezték. Napjainkban – nemzetközi ismertséggel bírva – Piliscsaba legfőbb nevezetessége a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Böcsészettudományi Kara, amely a község területén működik.

11. Piliscsaba közigazgatási területén egységes nagyprojektként kezelt, tíz részprojektből álló fejlesztés megvalósítását tűzte ki célul a Iosephinum Fejlesztésért Közhasznú Alapítvány. Ezek egyike a volt laktanya területén megvalósítani kívánt fejlesztés.

12. Az egykori Béri Balogh Ádám laktanya területe az 1999. március 26-án jóváhagyott Településszerkezeti terv alapján vált fejlesztésre kijelölt belterületté. A beépítésre szánt terület a különleges terület felhasználási egységen belül „oktatási központok területei” besorolást kapott. A területtől északra, a 10. számú főközlekedési út túloldalán a Pázmány Péter Katolikus Egyetem található. A tervezési területet keleten és délen a Duna-Ipoly Nemzeti Park, valamint a Budai Tájvédelmi Körzet határolja. A természetvédelmi oltalom alá tartozó erdőterületek az Országos Területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv. 3/1. számú mellékletében lehatárolt, és – ezzel összhangban – a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Tv. 3/2. számú mellékletében meghatározott országos ökológiai hálózat részét képezik, ökológiai folyosó funkciójú területek.

13. Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának címzett, 2009. 02. 27-én kelt tájékoztató levelében az Isteni Megváltóról Nevezett Nővérek Magyar Tartománya Iosephinum kifejtette, hogy a katolikus szerzetesrend a tulajdonában lévő Iosephinum (volt laktanya) területén egy országosan kiemelt nagyprojektet szeretne megvalósítani. A tudományos kutatás valamint az oktatás témakörében megvalósítandó beruházás kapcsán együtt dolgozik több professzor, valamint oktatási- és kulturális intézmény. A projekt megvalósítása egy beépítési tanulmányterv elkészítésével kezdődött, amit Siklósi József Ybl-díjas építész készített. Az Önkormányzat megrendelésére a tulajdonos szerzetesrend finanszírozásában készítette el a Budapest Főváros Várostervezési Iroda Kft. (Továbbiakban: BFVT Kft.) a szükséges Szabályozási Tervet, melynek vonatkozásában jelenleg is folyik a rendelet elfogadására irányuló eljárás.

14. Piliscsaba Iosephinum területén a jelenleg hatályos – Piliscsaba volt Béri Balogh Ádám laktanya Szabályozási tervéről szóló 10/1999. (IX. 30.) rendelete – szabályozás oktatási, tudományos-kutatási, sportlétesítmények, kollégium elhelyezésének lehetőségét határozza meg. A tervezett módosítás elsősorban néhány újabb épület – kutatóintézet, sportuszoda – elhelyezését, az építési helyek kijelölésének módosítását jelenti, ezek a változtatások nem

jelentik új funkció megjelenését a területen. Azonban a szabályozás alá vont területen található karsztakna vízkivételi lehetőségének biztosítását célzó környezetgazdálkodási tevékenység meghatározásával – valamint a kitermelt karsztvíz palackozását megvalósító üzem elhelyezésével – új, a jelenlegitől eltérő funkció jelenne meg a szabályozási tervben.

15. Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata képviselő-testülete 136/2007. (VI. 19.) sz. határozatában arról döntött, hogy módosítani kívánja a Piliscsaba volt Béri Balogh Ádám laktanya Szabályozási tervéről szóló 10/1999. (IX. 30.) rendeletét – figyelemmel Iosephinum, Piliscsaba Önkormányzata és a BFTV Kft. Köztött létrejött megállapodásra is, amelyben a Iosephinum jelezte, hogy kötelezettséget vállal a szabályozás elkészítésére, finanszírozására. A határozat szerint a tervezés célja, „a tervezési terület és környezete speciális adottságainak hangsúlyozottabb kiaknázása, a területen a korábban tervezett funkciók kibővítése, a területre tervezett környezettudatos alapon működő oktatási-kutatási tevékenység elhelyezhetősége.”

16. 2007. október 9-én TÁJÉKOZTATÓ elnevezéssel a lakosság tudomására hozták a Iosephinum területének szabályozásáról szóló önkormányzati döntést. Az Isteni Megváltóról Nevezett Nővérek Magyar tartomány 2007. október 29-én kelt levelében arról tájékoztatta a polgármestert, hogy a BFVT Kft a tervet elkészítette. Ezt követően került sor a tervezett módosítás Étv. 9. § szerinti véleménynyilvánítási eljárásának lefolytatására.

17. A tájékoztatást követően több civil szervezet is jelezte részvételi szándékát a vizsgált eljárásban. A későbbiekben a jövő nemzedékek országgyűlési biztosához beadvánnyal forduló László Erika, a Piliscsabaért Egyesület elnöke 2007. október 24-én kelt levelében kérte, hogy az önkormányzat a Iosephinum szabályozásának módosításával kapcsolatos eljárásban vegye nyilvántartásba ügyfélként, valamint jelezte azt, hogy az eljárás további szakaszában az Egyesület részt kíván venni. A Csaba Gyöngye Környezetvédelmi Egyesület szintén bejelentkezett, és észrevételeivel tevékenyen részt vett a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárásban.

18. A szabályozási terv módosításának elfogadására irányuló eljárás során a hatóságok több esetben konkrét elvárásokat fogalmaztak meg a szabályozási terv tartalmával összefüggésben. Felhívták az Önkormányzat figyelmét – többek között – a környezeti vizsgálat lefolytatása szükségességének eldöntésére irányuló eljárás lefolytatására, a természetvédelmi területek közelségéből adódó követelmények érvényesülésére, valamint a karsztvizek védelmére egyaránt. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség konkrét előírásában rögzítette, hogy szükségesnek tartják a szabályozás előírásai között érvényesíteni, hogy „a területfelhasználás nem járhat a felszín alatti vizek szennyeződésével.” A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, továbbá a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság az Önkormányzat figyelmét arra is felhívta, hogy a település a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen fekszik.

19. A tervezett szabályozás tehát az adott területre alapvetően hasonló funkciókat telepítene, mint a jelenleg hatályos településrendezési eszköz. Többnyire a már korábban építési helyként kijelölt területek építési vonalai módosulnának a szabályozás elfogadása esetén. A tervezett változtatás új, lényegi eleme viszont az, hogy módosulna a szabályozási terület lehatárolása, megjelenik a karsztakna hasznosításának – palackozó üzem létesítésével járó – gondolata, továbbá egyes építmények, köztük az uszoda létesítése.

IV Jogi értékelés

20. A Kvt 1. § (1) bekezdése határozza meg a törvény célját. Eszerint: a törvény célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet egészének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosítása.

21. A Kvt. 4. § 29. pontja szerint a fenntartható fejlődés meghatározása a következő: a társadalmi-gazdasági viszonyok és tevékenységek rendszere, amely a természeti értékeket megőrzi a jelen és a jövő nemzedékek számára, a természeti erőforrásokat takarékosan és célszerűen használja, ökológiai szempontból hosszú távon biztosítja az életminőség javítását és a sokféleség megőrzését.

22. A Kvt. 3. § (1) e) pontja szerint a Kvt. törvény rendelkezéseivel összhangban külön törvény rendelkezik az épített környezet alakításáról és védelméről.

23. A Kvt. rendelkezéseivel összhangban az Étv. 3. § (1) bekezdésének b) pontja általános követelményként határozza meg, hogy az épített környezet alakítását a jogszabályokban előírt környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban kell végezni.

24. Az Étv. 7. § (1) bekezdése meghatározza a településrendezés általános célját. Eszerint az a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése. A (2) bekezdés a településrendezés feladataként jelöli meg, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett.

25. Az Étv. 8. § (1) bekezdése általános érvennyel mondja ki, hogy a településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. Ennek során figyelembe kell venni – a bekezdés a) és e) pontjai szerint többek között– az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit, továbbá a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit egyaránt, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére.

26. A településrendezési eljárások során tehát biztosítani kell a Kvt-ben meghatározott elvek, elvárások érvényesülését. Kiemelt fontosságot kell tulajdonítani a Kvt. 6. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott követelmények érvényesülésének, mely szerint a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő. Környezetvédelmi települési önkormányzati feladatként jelentkezik – többek között – a Kvt. 46. § (1) f) pontja szerint, hogy az

önkormányzatnak a fejlesztési feladatok során érvényesítenie kell a környezetvédelem követelményeit, elő kell segítenie a környezeti állapot javítását.

A) A szabályozás alá vont terület lehatárolása

27. A jelenleg hatályos szabályozás által lefedett terület nagysága, illetve a lehatárolást érintő változtatások több problémát is felvetnek, amelyeket a következőkben tárgyalunk. Ahogyan azt a tényállásban bemutattuk, a tervezett szabályozási terület több ponton eltér a jelenlegi területi lehatárolástól.

28. Hazánkban sajnos általános gyakorlatként jelentkezik az a jelenség, hogy az egyes települések közigazgatási területére – a hosszútávú tervezés érdekében ellentmondva – elaprózottan, gyakran az Étv. által lehetővé tett minimális nagyságú területre, vagyis egy-egy telektömbre vonatkozóan készülnek a szabályozási tervek. Ez a megoldás alapvetően a befektetői érdekek megvalósíthatóságának kedvez, megnehezíti ugyanakkor a teljes település területére érvényes fejlesztési elképzelések következetes végrehajtását, egységes településkép kialakítását, a Kvt. társadalmi részvétel elvének megvalósítását. Hasonló probléma jelentkezik Piliscsaba-Iosephinum szabályozási tervénél is, olyannyira, hogy a szabályozás alá vont terület nagysága még a minimális mértéknek sem felel meg. Alapvető problémát jelent a szabályozási területen, hogy a 10. számú főútvonal szélesítésére, kapaszkodósáv létesítésére irányuló beruházás megvalósulása során, illetve azt követően az érintett ingatlanok területének kiigazítására napjainkig a településrendezési eszközökben sem került sor. Nem került sor a 10. számú főúttal szomszédos, a Budai Tájvédelmi Körzet területéhez tartozó – 085/9 hrsz-ú – ingatlan telekmegosztásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére sem. Ennek a telekhatár-problémának eredményeként tehát egy rendezetlen ingatlanjogi helyzetű területről van szó. A szabályozási terv tervezett módosítása így nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapotokat tartalmazza, hanem a – 10. számú főút esetén a belterület határvonalát módosítva – a vitás helyzet miatt bizonytalan megvalósulású, jövőben elérni kívánt állapotot rögzíti.

29. A tervezett módosítással a szabályozási terület részévé válna az – Budai Tájvédelmi Körzet területét képező – ingatlanrész, amelynek területén egy felszín alatti víztározó található. A víztározó közvetlen összeköttetésben van a karsztaknával, így annak működtetésében komoly szerepe van. A víztározó területét is magába foglaló településrendezési lehatárolás azonban szintén nem követi a szabályozási eljárás idején érvényes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telekhatárokat. A 085/9 hrsz-on bejegyzett erdő művelési ágú ingatlan esetében lefolytattak egy telekalakítási eljárást, melynek során elkészült az E 20/2003. számú megosztási vázrajz. A telekalakítási eljárást azonban nem követte az ingatlan adatainak változásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A településrendezési eljárás alapjául ezen vázrajz szolgál. A terület lehatárolása így ennek az ingatlannak jövőbeni megosztása eredményeként keletkező 085/15 hrsz-ú ingatlan telekhatárához igazodik. Bizonytalan, nehezen értelmezhető helyzetet teremt továbbá, hogy a kis nagyságú szabályozási terület belterületi és külterületi ingatlanokra vonatkozó szabályozást egyaránt tartalmaz.

a) A szabályozási terület nagysága

30. Ahogyan a tényállásban bemutattuk, jelenleg is hatályban van a Piliscsaba volt Béri Balogh Ádám laktanya Szabályozási tervéről szóló 10/1999. (IX. 30.) rendelete. A szabályozási terület meghatározására tehát már ennek a rendeletnek a megalkotása során sor került. Piliscsaba területe 2557 ha, a szabályozási terület pedig mintegy 10 ha kiterjedésű. A tervezett szabályozás egyértelműen egy adott konkrét beruházás – a Iosephinum területére tervezett oktatási-kutatási központ és a hozzá kapcsolódó karsztvíz-kitermelés – megvalósíthatóságát kívánja biztosítani.

31. Az Étv. 12. § (1) bekezdése szerint a szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - legalább telektömb nagyságú - területrészeire készülhet. A 2. § 26. pont meghatározása szerint *telektömb*: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

32. A szabályozási terv módosítására irányuló eljárás során az Étv. 9. § (2) bekezdésének megfelelő eljárás során a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítési Irodája 2007. október 24-én kelt levelében kiemelte, hogy a terület lehatárolásának az Étv. 12. § (1) bekezdésének, illetve 2. § 26. pontjában meghatározottaknak meg kell felelnie.

33. A szabályozási területet részben belterületi, részben külterületi ingatlanok határolják. A területet határoló külterületi ingatlanok a Budai Tájvédelmi körzet erdő művelési ágba tartozó ingatlanai, vagyis az OTÉK 6. § (3) bekezdés b) 3. pontjában meghatározott beépítésre nem szánt területek. A szabályozási terület lakóterülettel érintkező részén azonban – az alapul felhasznált ingatlan-nyilvántartási térkép szerint – nem található közterület, azt közvetlenül lakóingatlanok határolják.

34. Ebből következően a szabályozási terület lehatárolása nem felel meg az Étv. 12. § (1) bekezdésében és a 2. § 26. pontban meghatározott minimális szabályozási területet meghatározó feltételeknek. A szabályozási terület lehatárolása során az Étv. rendelkezései kötelező érvényűek, azoktól eltérés nem lehetséges.

35. A Piliscsaba Iosephinum szabályozási terv területi lehatárolása tehát a szabályozási terület nagysága miatt nem felel meg az Étv. 12. § (1) elvárásainak. Mivel a jelenlegi vizsgálattal érintett településrendezési eljárás egy már korábban elfogadott szabályozási terv módosítására irányul, ezért az eljárásnak a korábbi területi lehatárolás hibájának kiigazítására kellene irányulnia.

36. A terület lehatárolása azonban azért is aggályos, mert a tervezett megoldás nem felel meg az Étv. 2. § 26. pontjában meghatározott telektömb fogalmának egy másik szempontból sem. Ezt a problémát elemezzük a következőkben.

b) A szabályozási terület változása: az ingatlan-nyilvántartási térképtől eltérő területi lehatárolás kérdésköre

37. A tervezett szabályozás úgy állapítja meg a szabályozási területet, hogy határvonalát egy jelenleg a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett ingatlan telekhatárához igazítja.

38. Ahogyan a fejezet bevezetőjében említettük, a tervezett módosítás által meghatározott szabályozási terület különbözik a jelenleg hatályos szabályozási terv területétől. Eltérő, vagyis ebben az esetben nagyobb területről van szó. A módosítás célja, hogy a szabályozásban további, új funkció – a környezetgazdálkodási terület – számára telephelyet biztosító, a szabályozási terv módosítására irányuló eljárás időtartama alatt a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba még nem bejegyzett területtel bővítse a szabályozási területet. A bővített területen található felszín alatti víztározó ingatlanának tulajdonosa a Magyar Állam, ugyanakkor a használati jog jogosultja a Iosephinum Közhasznú Alapítvány.

39. A jelenleg 085/9 hrsz-ú ingatlan jövőbeni megosztását, a megosztás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően keletkezik a 085/15 hrsz-ú ingatlan. A jelenleg 085/9 hrsz alatt nyilvántartott földrészlet teljes egészében a Budai Tájvédelmi Körzet területéhez – tehát természetvédelmi oltalom alá – tartozó erdőterület. A Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi XXVI. Tv. 3/2. számú melléklete szerint ökológiai folyosó besorolású terület.

40. Az OTÉK 4. § (4) bekezdése szerint a szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni. A szabályozási terven is fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

41. Az ingatlan vonatkozásában telekalakítási eljárás lefolytatására került sor, amely során Piliscsaba Nagyközség Polgármesteri Hivatala 3159/2004. számú határozatában 2004. június 29-én telekalakítási engedélyt adott ki a végleges telekalakítás tárgyában. A határozat szerint a végleges telekalakítási engedély egy évig volt érvényes. A Budakörnyéki Földhivatalhoz 2004. július 7-én érkezett kérelemhez csatolták a határozat alapjául szolgáló E 20/2003. számú záradékolt megosztási vázrajzot. A kérelem alapján nem került sor a telekalakítás átvezetésére, mert a telekalakítással érintett 085/9 hrsz-ú ingatlan ingatlanjogi helyzete a 10. számú főút szélesítése miatti területváltozás rendezetlensége miatt nem volt lehetséges.

42. A 2004. évben kibocsátott telekalakítási engedély alapján tehát a telekalakítás végrehajtására az engedély érvényességének időtartama alatt nem került sor. A rendelkezésre álló adatok szerint a telekalakítási engedély meghosszabbítását sem kérték annak érvényességi ideje alatt. Jelenleg tehát nem áll rendelkezésre érvényes telekalakítási engedély.

43. A tervezett módosítás elfogadására irányuló eljárás során az eljárásban ügyfélként résztvevő Csabagyöngye Egyesület észrevételére adott tervezői válasz szerint a 10. számú főút szélesítése miatti területváltozás rendezésére a rendelkezésünkre álló adatok szerint a szabályozási eljárás időtartama alatt sem került sor.

44. Elkészült ugyan, és a Budakörnyéki Földhivatal záradékolta is a 2009. március 12-én készített E 3/2009. számú újabb megosztási vázrajzot, amely a korábbi, E 20/2003. számú megosztási vázrajzzal közel azonos tartalmú – csupán a kialakítani kívánt földrészletek helyrajzi számozása különbözik attól. A Földhivatal a megosztási vázrajzok záradékolása során csak a számozást és a területszámítást ellenőrzi. Azt vizsgálja, hogy a benyújtott vázrajz megfelel-e az érvényben levő F2 szabvány tartalmi és pontossági követelményeinek, ezeknek a feltételeknek a fennállását záradékával tanúsítja. Nem vizsgálja azonban, hogy a telekváltoztatással érintett ingatlan ingatlanjogi státusza rendezett-e, hogy rendelkezésre áll-e a szabályos eljárás során kibocsátott telekalakítási engedély. Ezeknek a feltételeknek a vizsgálatára a kívánt telekalakítás bejegyzésére irányuló eljárás során kerül sor az ingatlan-

nyilvántartásról szóló (Továbbiakban: Inyvtv.) 1997. évi CXLI. Törvény szabályai szerint. Az Inyvtv. 8. § meghatározza az okirati elvet, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásban jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére csak a törvényben meghatározott okirat vagy jogerős hatósági, illetve bírósági határozat alapján kerülhet sor. Az Inyvtv. 28. § (1) bekezdése rendelkezik az ingatlanok adatait érintő változások átvezetésének feltételeiről. Tehát az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, jóváhagyás vagy igazolás, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. A vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.

45. A záradékolt vázrajz tehát nem elegendő a változás átvezetéséhez, ahhoz további feltételeket ír elő a jogszabály. A záradékolt vázrajz az érvényes telekalakítási engedély, illetve az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés hiányában nem jelenti azt, hogy az ingatlan ingatlanjogi státusza rendezett és a változás bejegyezhető.

46. Az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmában pedig csak a bejegyzett változások alapján történik változtatás.

47. A jelenlegi lehatárolás tehát nem a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban rögzített, az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt ingatlan-határokhoz kötődik.

48. Az Étv. 12. § úgy rendelkezik, hogy minimum telektömb nagyságú területre vonatkozóan lehetséges a szabályozási terv készítése. A 2. § 26. pont meghatározása szerint „*telektömb*: a telkek olyan csoportja, ...”. Ebből a meghatározásból pedig az következik, hogy mindenképp olyan egységnek kell alkotnia a szabályozási területet, amely igazodik a telekhatárokhoz. Nem lehetséges tehát a szabályozási terület kialakítása a földrészletnél – teleknél – kisebb területi egységhez viszonyítottan.

49. Az Étv. 2. § 21. pontja szintén meghatározza a telek fogalmát. Eszerint: 21. *Telek*: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

50. A telek fogalma tehát szükségszerűen feltételezi a terület átvezetésére irányuló, befejezett ingatlan-nyilvántartási eljárást.

51. Tehát a szabályozási terv módosítására irányuló eljárás során nem volt megfelelő a terület lehatárolása, hiszen az nem felelt meg az Étv. 2.§ 26. pontjában rögzített telekcsoport feltételnek.

52. Álláspontunk szerint a telekalakítási eljárásnak mindenképp meg kell előznie a szabályozási terület változtatását, abba új, jelenleg bizonytalan státuszú terület bevonását.

c) A településszerkezeti terv módosításának szükségessége

53. A szabályozási terület lehatárolásának következő problémáját az jelenti, amelyet a 10. sz. főút szélesítéséből eredő területi változások okoznak. Ennek egy része a bizonytalan jogi státusból következik, amelyet már elemeztünk az előző részben. További problémát jelent azonban, hogy a főút szélesítését követően módosult a belterület határvonala, ezt a módosítást

azonban nem vezették át a településszerkezeti tervben, csak a tervezett szabályozási tervben fog megjelenni.

54. Az Étv. 7. § (3) bekezdése meghatározza a településrendezés eszközeit, amelyek elfogadására, módosítására irányuló eljárásokkal szemben szigorú feltételek, garanciális szabályok érvényesülésének követelményét támasztja. Így településrendezési eszköz a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv.

55. Az Étv. 2. § 29. pontja határozza meg a *településszerkezeti terv – mint településrendezési eszköz – fogalmát*. Eszerint: a településszerkezeti terv az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

56. Az Étv. II. fejezete a településrendezés követelményei között külön szabályozza a településszerkezeti tervre vonatkozó alapvető követelményeket. A 11. §. (2) bekezdése hangsúlyozza, hogy a településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni. A 11. §. (2) bekezdése a továbbiakban meghatározza a településszerkezeti terv kötelező elemeit. Ennek megfelelően a településszerkezeti tervben meg kell határozni többek között a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalakat, gyűjtőutakat, közüzemi közműgerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit) egyaránt.

57. A rendelkezésünkre álló adatok alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás során a szabályozási terven a 10. számú főút határvonala egy meghatározott szakaszon kiigazításra kerül, így a település belterületének határvonala módosul anélkül, hogy a településszerkezeti terv módosítására irányuló eljárást lefolytatta volna Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata.

58. A tervezett változtatás a település belterületének határvonalát érinti, és mint ilyen, a településszerkezeti terv kötelező eleme, melynek változását át kell vezetni a településszerkezeti terven.

59. Az Étv. 12. § a szabályozási tervre, mint településrendezési eszközre vonatkozó követelményeket határozza meg. A (3) bekezdésben alapvető követelményként határozza meg, hogy a szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

60. A fenti összhang biztosítása érdekében a tervezett szabályozási terv-módosításra vonatkozó döntéshozatal előtt a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

61. Az Étv. 2. fejezetének a településrendezési eljárás szabályait tárgyaló részében a törvény meghatározza azokat az eseteket, amelyek fennállása esetén a 9. §-ban meghatározott eljárást nem szükséges lefolytatni. Az Étv. 9. § (10) bekezdésében foglalt felsorolás taxatív, tehát kizárólag az itt meghatározott esetekben mellőzhető a szabályoknak megfelelő eljárás lefolytatása. Így nem szükséges a véleményezési eljárás lefolytatása, amennyiben

a) a településrendezési eszköz

aa) magasabb szintű jogszabály rendelkezésével ellentétes rendelkezésének, előírásának hatályon kívül helyezése, vagy

ab) nem településrendezési szabályozási körbe tartozó előírásának módosítása vagy hatályon kívül helyezése, illetve

b) az Étv. 57. § (4) bekezdésében meghatározott helyi védettség megszüntetése esetében.

Egyszerűsített véleményezési eljárás folytatását írja elő a 9/A. § (1) bekezdése. Ennek értelmében a településrendezési eszköz módosítása esetén a 9. § (3) bekezdés szerinti véleményeztetés elhagyható, ha

a) a módosítás

aa) nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli felhasználási intenzitását,

ab) területfelhasználási változást nem jelent, és

ac) már a 9. § (2) bekezdés szerinti véleményeztetéshez részletesen kidolgozásra került és véleményeztetése megtörtént, vagy

b) a módosítás elírás vagy számítási hiba javítása érdekében történik.

62. A fentiek alapján a tervezett módosítás során azonban az egyszerűsített eljárásokra vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók. A 10. számú főút a település fő infrastrukturális hálózati vonalának tekinthető, és mint ilyen, a változtatás kis mértéke esetén sem lehetséges eltekinteni a megfelelő eljárást követően a településszerkezeti terv módosításától.

63. Az előzőekben kifejtettek alapján megállapítható, hogy a tervezett változtatások elfogadását követően a településszerkezeti terv és szabályozási terv összhangja nem lenne biztosított, így a vizsgált módosítás esetében az Étv. 12. § (3) bekezdésében meghatározott követelmény nem teljesül.

64. A településrendezési eszköz módosítása során a terület lehatárolására alkalmazott megoldás – még a telektömb méret fogalmának sem megfelelő terület, továbbá az, hogy a terület lehatárolása nem felel meg az Étv. 12. § (1) bekezdés, és a 2. § 26. pontjában meghatározott fogalmi rendszernek, valamint az, hogy nem biztosított a településszerkezeti terv és a szabályozási terv összhangja, – eredményeként a szabályozási terület lehatárolása nem megfelelő, ellentmond az Étv. kötelező érvényű rendelkezéseinek.

65. Ezek a problémák ugyan közvetlenül nem eredményeznek visszásságot az egészséges környezethez való alkotmányos jog érvényesülésében, de egy olyan gyakorlat hibáira mutatnak rá, amelyek az általuk okozott bizonytalanságok miatt a településrendezési eljárás céljával, annak egyes rendelkezéseivel ellentétesek, így az Alkotmány 2. § (1) bekezdésében meghatározott jogállamiság elvével. Az Étv. 7. § meghatározása szerint ugyan a településrendezésnek hozzá kell járulnia az érdekütközések feloldásához, arra azonban nem ad lehetőséget a törvény, hogy a településrendezési eszköz előre meghatározzon, eldöntsen problémás, függőben levő ingatlanjogi kérdéseket. Ennek a már hivatkozott jogállamiság elve keretein belül ugyancsak elvi alapjai vannak: a településrendezési eszközt a jogalkotási hatalmi ághoz tartozó szerv hozza jogszabállyal vagy az állami irányítás egyéb eszközével, míg az ingatlanjogi kérdéseket a végrehajtó hatalmi ágat képviselő közigazgatási szervek intézik.

B) Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) sz. kormányrendeletben szabályozott környezeti vizsgálat lefolytatásának kérdésköre

a) Piliscsaba Önkormányzatának eljárása

66. A településrendezési eljárásban részt vevő civil szervezetek beadványukban kifogásolták, hogy az Önkormányzat a szabályozási terv módosítására irányuló eljárás során nem folytatták le az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) sz. kormányrendeletben (Továbbiakban: SKV rendelet) szabályozott környezeti vizsgálatot. A civil szervezetek ezt a kifogásukat többször jelezték is a szabályozási terv módosítását előkészítő önkormányzati szervezeti egység irányába.

67. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a tervezett módosítás elfogadására irányuló településrendezési eljárás során a véleményezési eljárás Étv. 9. § (2) bekezdésében meghatározott megkeresésre adott válaszában – 2007. december 27-én kelt levelében – kifejtette véleményét, mely szerint az Önkormányzatnak le kell folytatnia a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására irányuló eljárását.

68. A tervezett módosítás elfogadására irányuló településrendezési eljárás során 2007. december 18-án kelt levelében az előzőekhez hasonló tartalommal a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság is felhívta a Polgármesteri Hivatal figyelmét, hogy a település egy részére vonatkozó szabályozási terv készítése esetén várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A levélben kifejtették, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározására, a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására vonatkozó eljárást a jogszabály értelmében le kell folytatni.

69. A véleményezési eljárás során tehát két államigazgatási szerv – a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság is felhívta Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának figyelmét arra, hogy az SKV rendelet alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása szükségességének megállapítására irányuló eljárását le kell folytatnia.

70. A lakossági fórumokon, továbbá az Étv. 9. § (4) bekezdés szerint megrendezett egyeztető tárgyalás során szintén elhangzott, hogy a jelen levő civil szervezetek véleménye szerint az eljárás lefolytatása szükséges lehet.

71. Az előzőekben többször utaltunk arra, hogy a településrendezési eljárások során a környezetvédelmi szabályoknak, alapelveknek maradéktalanul érvényesülniük kell.

72. A Kvt. 43. § (4) bekezdése szerint a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló, külön jogszabályban meghatározott olyan tervek, illetve programok, – ideértve az EU által társfinanszírozott terveket, illetve programokat is –, valamint ezek módosításaira,

a) amelyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, és

b) amelyeket közigazgatási szerv, valamint törvény, illetve kormányrendelet felhatalmazása alapján közigazgatási feladatot ellátó nem közigazgatási szerv közigazgatási feladatkörében, illetve helyi önkormányzati testület (a továbbiakban együtt: közigazgatási szerv) dolgoz ki vagy fogad el, illetőleg amelyeket a Kormány terjeszt az Országgyűlés elé elfogadásra

(a továbbiakban: terv, illetve program)

a külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő.

73. A Kvt. 43. § (6) bekezdése szerint a környezeti vizsgálat kiterjed:

a) a környezeti értékelés készítésére, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szerv) vélemény, továbbá az érintett nyilvánosságtól észrevétel kérésére, illetve országhatáron áterjedő jelentős hatás esetén az érintett országgal való konzultációra, valamint ezek eredményeinek a terv, illetve program kidolgozása során történő figyelembevételére,

b) az a) pont szerinti környezeti értékelés, vélemény, észrevétel, konzultáció figyelembevételére a terv, illetve program vagy az Országgyűlés elé terjesztendő javaslat elfogadásakor, továbbá a terv, illetve program elfogadásáról való tájékoztatásra.

Az a) pontban foglaltak elvégzéséért a terv, illetve program kidolgozója (a továbbiakban: kidolgozó), a b) pontban foglaltak elvégzéséért a terv, illetve program elfogadója felelős.

74. Az Ötv. 8. §-a szerint a településrendezés kötelező önkormányzati feladat. A településrendezési eszközök előkészítése a polgármesteri hivatalok apparátusának, elfogadása az önkormányzatok képviselő-testületének feladatkörébe tartozik; mindezek koordinálására pedig a települések polgármesterének biztosított jogkört a jogalkotó. Tehát az SKV rendeletben meghatározott felelősségi pozíciók a településrendezési eszközök elfogadására irányuló eljárás során azonosíthatók, önkormányzati feladatot határozva meg.

75. A Kvt-ben meghatározott tervek, programok elfogadására irányuló eljárás során lefolytatandó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárás szabályait az SKV rendelet a következők szerint határozza meg.

76. Az 1. § (3) bekezdés a) pontja alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

77. A 4. § (1) bekezdése meghatározza a környezeti hatás jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás szabályait. Eszerint az 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

A (2) bekezdés szerint a döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.

A (3) bekezdés meghatározza azoknak az adatoknak a körét, amelyeket a kidolgozónak tájékoztatásul meg kell küldenie a (2) bekezdés szerinti vélemény kérésekor, annak megalapozásához.

78. Az előzőekben hivatkozott 2. számú melléklet II. részében a nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén követendő eljárási feltételeket rögzíti. A lefolytatandó eljárás résztvevői között különbséget tesz állandó résztvevők és csak érintettség

esetén résztvevő szervek között. Így minimum a jogszabályban állandó résztvevőként megjelölt államigazgatási szerveket meg kell keresnie a tervet készítőnek a környezeti vizsgálat szükségességére irányuló döntés meghozatala során.

79. Az SKV rendelet 2. számú mellékletének II.1. pontja szerint a várható környezeti hatás jelentőségének megítélésére irányuló eljárásban mindig részt vesznek a következő szervek:

a) a környezetvédelemre kiterjedően:

a felügyelőség;

b) természet- és tájvédelemre kiterjedően:

a nemzeti park igazgatóság;

c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:

az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat megyei (fővárosi) intézete.

80. A rendelkezésünkre álló iratok alapján megállapítható, hogy Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata az SKV rendelet 4. § (1) bekezdésben meghatározott véleményezési eljárás során a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőséget, valamint a Közép-magyarországi Regionális Főépítész Irodát kereste meg.

81. A megkeresések során csupán egy tájékoztatást kérő levelet küldött a két szervhez, amelyekben kérte azok véleményét, hogy szükséges-e az eljárás lefolytatása. A rendelkezésünkre álló információk szerint nem mellékelte a 2. számú melléklet szempontrendszerén alapuló dokumentációt, az eljárás lefolytatása érdekében összeállított iratsomagot. Az 5095-10/2008, illetve az 5095-9/2008. számú levelekben mindössze azt a tájékoztatást adta, hogy a szabályozási terv tervezett módosítása során civil szervezetek részéről felmerült az eljárás lefolytatásának szükségessége; továbbá, hogy az Étv. 9. § szerinti véleményezési eljárás során a Közép-Duna völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség korábban idézett felhívásán kívül más véleményező szerv nem jelezte az eljárás lefolytatására irányuló kötelezettség fennállását.

82. Nem felelt meg tehát az SKV rendelet 4. § rendelkezéseinek Piliscsaba Nagyközség Polgármesteri Hivatalának eljárása, amikor csupán tájékoztatást kérő levelet küldött a Közép-Duna völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, valamint a Közép-magyarországi Regionális Főépítész Iroda részére.

83. Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata elmulasztotta több olyan szerv megkeresését, amely az SKV rendelet 2. számú mellékletének II.1. pontja szerint a várható környezeti hatás jelentőségének megítélésére irányuló eljárásban mindig részt vesznek. Így a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessége vonatkozásában sem a területileg illetékes nemzeti park igazgatóságnak – amely szerv felhívta az Önkormányzat figyelmét az eljárás lefolytatásának szükségességére –, sem az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat megyei intézetének nem volt lehetősége véleményt nyilvánítani.

84. Ebből következően Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata nem tett eleget a SKV rendelet előírásainak mely szerint az Önkormányzatnak le kell folytatnia a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására irányuló eljárását.

85. A várható környezeti hatások jelentőségét eldöntő eljárás további szakaszát az SKV rendelet 5. §-a rögzíti. A (2) bekezdés szerint a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is

nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. A (3) bekezdés arról rendelkezik, hogy a terv kidolgozója döntéséről és annak indokairól értesíteni köteles a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

86. A rendelkezésünkre álló adatok szerint nem állapítható meg, hogy önkormányzati döntés született volna a környezeti vizsgálat szükségességéről, így az sem, hogy az SKV rendeletben meghatározott tájékoztatási kötelezettségének eleget tett volna az Önkormányzat.

87. A vizsgált szabályozási terv elfogadására irányuló eljárás során tehát nem lehetséges annak megállapítása, hogy indokolt lett volna-e a környezeti vizsgálat lefolytatása, hiszen az környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására szolgáló eljárást nem folytatta le a jogszabálynak megfelelően a terv készítője – a települési önkormányzat.

88. A jövő nemzedékek országgyűlési biztosának J4802/2008 számú állásfoglalásában kifejtettük, hogy a stratégiai környezeti vizsgálat célja, hogy a környezeti értékelés eredményeit a kidolgozandó szabályozásban érvényesítsék. A fenntartható fejlődés és a jövő nemzedékek életminőségének, érdekeinek megóvása egyaránt megköveteli, és ezzel összefüggésben az SKV jogintézményének lényege, hogy a környezeti értékelést, annak eredményeit a legteljesebb mértékben érvényesítsék a szabályozásban. A Kvt. 3. § (1) e) pontjában meghatározott – az Étv. és a Kvt. összhangjának érdekében szükséges – követelmény a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása, az eljárás lefolytatása. Így tehát az SKV ugyan önálló eljárás, azonban szorosan összefügg az Étv. 9. §. érvényesítése során lefolytatandó eljárással. Hiszen a környezeti szempontokat maradéktalanul figyelembevevő településrendezési eljárás során, az SKVr. követelményeinek megfelelően készített, a településrendezési döntés elképzeléseinek értékelésére szolgáló dokumentumot szolgáltat.

b) Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség eljárása

89. Ahogyan az előző fejezetben kifejtettük, a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a tervezett módosítás elfogadására irányuló településrendezési eljárás során a véleményezési eljárás Étv. 9. § (2) bekezdésében meghatározott megkeresésre adott válaszában – 2007. december 27-én kelt levelében – kifejtette véleményét, mely szerint az Önkormányzatnak le kell folytatnia a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására irányuló eljárását.

90. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF 16299-1/2009. számú válaszában felhívta az Önkormányzat figyelmét, hogy „a területen tervezett beruházás feltételezhetően környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység lesz, de azt a települések szerkezeti-, szabályozási tervével kapcsolatos eljárás keretei között nem írhatjuk elő, hiszen eme eljárás nem szolgáltat elegendő információt. A Piliscsaba Iosephinum (volt Bári Balogh Ádám laktanya) esetében azonban nem tettünk ilyet. A környezeti vizsgálat lefolytatását az ökológiai hűálózat közelsége miatt írtuk elő. A részletes tervek kidolgozása véleményezése során azonban kiderült, hogy a kijelölés bizonyos feltételek mellett megvalósítható.” A válaszlevél nem tartalmaz arra utalást, hogy a megkereső levélen túl további dokumentumok becsatolását tartaná szükségesnek.

91. Az SKV rendelet 4. § (2) bekezdés alapján a döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkozatható szempontokat veszik figyelembe.

92. Az SKV rendelet 2. sz. melléklete sorolja fel azon szempontokat, amelyeket különösen is mérlegelni kell a várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához.

93. Az irányadó szempontok közül kiemelnénk az 1. pont a) pontban meghatározott szempontot, mely szerint attól függően, hogy a döntés meghozatala során figyelembe kell venni azt, hogy a terv, illetve program milyen mértékben szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

94. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet I. része tartalmazza azokat az általános rendelkezéseket, amelyek meghatározza, hogy mely esetekben szükséges a védőidomok, védőterületek kijelölése, lehatárolása.

95. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete határozza meg a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat, amelyek a védőterületeken elhelyezhető épületek, építmények, funkciók körét határozza meg. A jogszabály egyes funkciók elhelyezését kategorikusan megtiltja, míg más funkciók elhelyezését meghatározott feltételek teljesítésétől, így környezeti hatásvizsgálat, környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat lefolytatásától teszi függővé. Eltérő a korlátozások köre a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőövezetén belül.

96. A tervezett hasznosítás szerint a karsztvízkút olyan vízilétesítmény, amelyre a rendelet hatálya kiterjed.

97. A BABÉR 2001 Bt. szerkesztésében az karsztakna engedélyezési eljárása során elkészült a karsztvízkút hidrogeológiai védőidomát ábrázoló, bemutató munkarész. A munkarész szerint a szabályozási terület teljes egészében karsztakna hidrogeológiai védőidomán belül helyezkedik el mind a jelenlegi karsztvízszintek elemzése, mind a távlati nyugalmi állapot figyelembevétele mellett. A szabályozási terület egy része az „A” hidrogeológiai védőövezet területén fekszik.

98. A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság a településrendezési eljárás során kifejtette azt a véleményét, hogy a karsztvízkút által meghatározott védőidom lehatárolása kötelező, továbbá, hogy figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. mellékletében foglalt korlátozásokat.

99. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség válaszelevelében nem utalt arra, hogy ezeket a körülményeket döntése meghozatala során

mérlegelte volna, nem lehet megállapítani, összességében miként jutott arra az álláspontra, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt. Az elhelyezni kívánt funkciók – a jövőben lefolytatásra kerülő – építésügyi engedélyezési eljárása során szükséges, hogy a környezetvédelmi hatóság vizsgálata során felmérje a funkciók környezetre gyakorolt hatásának mértékét. Mivel a szabályozási terület szabályozás alá vonásának alapvető célja, hogy a tervezett nagyprojekt megvalósulásának településrendezési feltételeit biztosítsa, így ebben az esetben mindenképp indokolt lenne annak vizsgálata, hogy a tervezett fejlesztés megvalósulásának milyen hatása lesz – többek között – a karsztakna felszín alatti vízbázisára. Így mindenképp indokolt lehet az SKV rendeletben meghatározott eljárás lefolytatása, ezt a körülményt a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségnek figyelembe kellett volna vennie a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló döntésének meghozatala során.

100. Mindebből következően az egészséges környezethez való jog érvényesülésében visszásságot idéz elő az, ha a környezeti vizsgálatot – annak indokoltsága ellenére – nem folytatják le, és így a környezeti szempontokat a szabályozásban nem lehet érvényesíteni.

C) A társadalmi részvétel biztosításának kérdésköre

101. Korábbi JNOB J4802/2008 számú állásfoglalásunkban kifejtettük, hogy az Étv. 9. § rendelkezései értelmében az eljárás során megfogalmazódó véleményeknek a szabályozás tartalmára nézve abszolút meghatározó ereje nincs, hiszen nyilvánvalóan lehetetlen valamennyi megfogalmazódó lakossági igény, észrevétel érvényesítése a szabályozásban. A véleményezési eljárás, a vélemények súlyozása, mérlegelése és figyelembe vétele azonban semmiképpen nem válhat formális eljárássá, ezért írja elő az Étv. 9. § (4) bekezdése az eltérő vélemények tisztázása érdekében egyeztető tárgyalás megtartását, továbbá valamennyi vélemény elfogadásának vagy el nem fogadásának indokolását. Ez garantálja azt, hogy a szabályozás előkészítője valamennyi véleményt súlyának megfelelően értékeljen, és érdemben is megvizsgáljon.

102. Mindennek figyelembe vételével a véleményezési eljárás kiüresítésének minősül, ha a lakosság részéről megjelenő, egyértelműen megfogalmazott, a szabályozási terv elfogadhatatlanságát jogszabályi hivatkozásokkal és szakmai érvekkel alátámasztó, következetesen és széleskörűen képviselt véleményt a szabályozás során megfelelő indokok nélkül gyakorlatilag teljes mértékben figyelmen kívül hagyják.

103. 2007. október 9-én a helyben szokásos módon, vagyis a Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel tájékoztatást jelentetett meg az Piliscsaba nagyközség Önkormányzata a szabályozás elhatározásáról szóló döntés vonatkozásában.

104. A tájékoztatást követően több civil szervezet is jelezte részvételi szándékát a vizsgált eljárásban. Így László Erika, a Piliscsabáért Egyesület elnöke 2007. október 24-én kelt levelében kérte, hogy az önkormányzat a Iosephinum szabályozásának módosításával kapcsolatos eljárásban „vegye nyilvántartásba ügyfélként”, valamint jelezte, hogy az eljárás további szakaszában az Egyesület részt kíván venni. A Csaba Gyöngye Környezetvédelmi Egyesület, a Levegő Munkacsoport, a Piliscsaba-Klotildliget Községszépítő és Természetvédő Közhasznú Egyesület szintén bejelentkezett ügyfélként a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárásba.

105. A lakossági fórumokon, az egyeztető tárgyaláson többször elhangzottak azok az érvek, amelyek a jövő nemzedékek országgyűlési biztosához címzett beadványban is megfogalmazódtak. A fórumokon résztvevők jelezték többek között a terület lehatárolásával, a bizonytalan ingatlanjogi státuszú területek szabályozási területbe sorolásával, a karsztvíz-akna tervezett működésével, illetve az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. sz. (I. 11.) kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelő eljárás lefolytatásának szükségességére irányuló észrevételeiket, kifogásaikat. Az észrevételekre a tervezői válaszok megszülettek, azonban érdemi módosítás nem következett be a tervezett módosítás tartalmában egyik indítvány észrevétel nyomán sem, így az észrevételek egyáltalán nem épülhettek be a szabályozási terv módosításának tartalmába. A társadalmi részvétel elvének érvényesülése így a vizsgált településrendezési eljárás során formálissá vált.

106. Az egészséges környezethez való jog érvényesülését az állam intézményi garanciákkal, így egyebek mellett a társadalmi részvétel elvének biztosításával, a környezetminőséget befolyásoló döntésekben való érdemi részvétel jogának megteremtésével biztosítja. Az egészséges környezethez való joggal kapcsolatos alkotmányos visszasságot eredményez, ha a társadalmi részvétel jogintézményeit valódi rendeletetésüket sértő, azokat üressé, formálissá tevő módon alkalmazzák.

D) A vízvédelmi követelmények érvényesíthetősége

a) A karsztvizek védelmére vonatkozó követelmények érvényesüléséből következő problémák

107. A jelenleg hatályos szabályozási terv az építési övezet besorolásánál nem tartalmazza a szabályozási terület környezetgazdálkodási területté nyilvánítását. Eszerint a terület Oktatási terület, ahol meghatározott funkciójú – az oktatási, sporttevékenységhez kapcsolódó – épületek helyezhetők el. A Piliscsaba helyi építési szabályzatáról szóló 22/2007. (X. 31.) számú rendeletének tervezett módosítás bővíti a területen elhelyezhető funkciók körét, amikor kinyilvánítja, hogy környezetgazdálkodási tevékenység is folytatható a szabályozási területen. A környezetgazdálkodási tevékenység fogalmát ugyan a helyi építési szabályzat módosítás tervezete nem határozza meg, ugyanakkor 2. § (1) i) pontja szerint a területen elhelyezhető „környezetgazdálkodással összefüggő tevékenységek, nem ipari méretű karsztvíz kitermelés”.

108. A Kvt II. fejezete a környezeti elemek védelme és az elemeket veszélyeztető tényezők tárgykörét szabályozza. A víz védelmét tárgyaló 18. § (1) bekezdése szerint a víz védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan - jogszabályban vagy hatósági határozatban - kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre. Az (5) bekezdés rendelkezik a környezet igénybevétele és használata követelményeiről. Eszerint azt úgy kell megszervezni és végezni, hogy „a vizek állapotára vonatkozó környezeti célkitűzések teljesüljenek, így különösen:

a) a felszíni és a felszín alatti vizek állapota ne romoljon,

b) a felszíni és felszín alatti vizek jó állapota a külön jogszabály szerinti környezeti követelmények teljesítése révén megvalósuljon.

(6) Ha a vizek egy elkülönített részére több azonos tárgyú környezeti célkitűzést szolgáló követelmény vonatkozik, akkor a legszigorúbbat kell alkalmazni.

(7) A jó állapot eléréséhez szükséges intézkedéseket vízgyűjtő gazdálkodási tervben kell meghatározni”.

109. A 19. § (1) bekezdés meghatározza, hogy a víz - mint alapvető életfeltétel és korlátozottan előforduló erőforrás - kitermelésének és felhasználásának feltételeit vízkészlet típusonként a területi adottságoknak megfelelően, igénybevételi határérték figyelembevételével kell megállapítani. Alapvető jelentőségű, hogy a 21. § (1) bekezdés a vizek igénybevétele, terhelése, a vizekbe használt- és szennyvizek bevezetése - megfelelő kezelést követően - csak olyan módon történhet, amely a természetes folyamatokat és a vizek mennyiségi, minőségi megújulását nem veszélyezteti.

110. A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 15. § (1) a vízvédelem alapvető követelményeként határozza meg, hogy a felszín alatti vizet - az e törvényben foglaltak figyelembevételével - csak olyan mértékben szabad igénybe venni, hogy a vízkivétel és a vízutánpótlás egyensúlya minőségi károsodás nélkül megmaradjon, és teljesüljenek a külön jogszabály szerinti, a vizek jó állapotára vonatkozó célkitűzések elérését biztosító követelmények.

111. A vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet II. fejezetében határozza meg a vízgyűjtő-gazdálkodás szabályait. Az 5. § (1) bekezdése a környezeti célkitűzések között határozza meg a felszín alatti vizek jó mennyiségi és környezeti állapotának elérését, illetve fenntartásának biztosítását.

112. Az Országos Fejlesztéspolitikai Konceptióról szóló 96/2005. (XII. 25.) OGY határozat 2.4.8 pontja a Természeti erőforrások és környezeti értékek védelme és fenntartható hasznosítása címet viseli. A határozat megállapításai szerint a természeti erőforrásokkal való bölcs, tudatos és hatékony gazdálkodás, az épített környezetnek a természettel, táji adottságokkal összehangolt fejlesztése, zöldfelületeink megőrzése és kialakítása nemcsak a lakosság életminőségének javulását szolgálja, de alapvető követelménye a fenntartható fejlődésnek is. Természeti értékeink és tájaink megőrzése és fenntartása nemcsak az élővilág sokszínűségének védelmét jelenti, hanem hozzájárul az emberi egészséghez, a „jó közérzethez”. A természeti elemek között kiemelkedő jelentősége van a vizek mennyiségi, minőségi és ökológiai állapota javításának, illetve a belterületi, sík vidéki és dombvidéki vízrendezésnek.

113. A 2003-2008. közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról szóló 132/2003. (XII. 11.) OGY határozat mellékletének 2.1.3. számú pontja a környezeti elemek állapotát elemzi. A felszín alatti vizekkel kapcsolatban megállapítja, hogy ivóvízellátásunk 97%-ban felszín alatti vizekből történik. A nagy számú termál-, illetve gyógyfürdőmedencék feltöltését is kutak, esetenként források biztosítják. A felszín alatti vizeket ipari célokra és mezőgazdasági területek öntözésére is használják. A felszín alatti vizek jelentősége ugyanakkor a természetes növényzet és a mezőgazdaság szempontjából is nagy. A megfelelő mélységben elhelyezkedő talajvíz szükséges a növények optimális vízellátásához. A természetes állapotú, foglalatlan vagy foglalt források kiemelt természeti értékeket képviselnek.

114. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet Értelmező rendelkezéseit tartalmazó 3. § fontos definíciókat határoz meg. Ennek megfelelően a 9. pont tartalmazza *felszín alatti víz meghatározását, amely: „a terepfelszín alatt a földtani közeg telített zónájában (így különösen a földtani képződmények pórusaiban, hasadékaiban) elhelyezkedő víz.”*

A 10. pont szerint a *felszín alatti víz mennyiségi állapota*: „az az állapot, ami a természetes adottságok, a víz utánpótlódási és áramlási viszonyai, valamint a környezethasználatok (így például a közvetlen és közvetett vízkivételek) hatására alakul ki;”

A 11. pont rögzíti *felszín alatti víz minőségi állapota meghatározását*: „az az állapot, ami a természetes adottságok, valamint a terhelések és igénybevételek hatására alakul ki, és ami fizikai (beleértve a hőmérsékletet is), kémiai és biológiai vizsgálatok eredményeivel jellemezhető;”

A 16. pont a *hasznosítható felszín alatti vízkészlet fogalmát határozza meg, eszerint*: „a felszín alatti víztest utánpótlódásának hosszú időszakra megállapított éves átlagos, m³/évben kifejezett értékéből a vele kapcsolatban levő felszíni vizek külön jogszabályban meghatározott ökológiai állapotához szükséges, hosszú időszakra megállapított éves átlagos vízhozamának, továbbá a felszín alatti vizektől is függő szárazföldi ökoszisztémák felszín alatti víz felé támasztott ökológiai vízigényének levonásával adódó érték;”

A 27. pont meghatározása szerint *közvetlen vízkivétel felszín alatti vízből*: „az a tevékenység, melynek során nyomás- vagy vízszintcsökkentést okozva vesznek ki vizet a felszín alatti vízből (így például: termelőkút, galéria, drén, forrásküszöb-süllyesztés);”

115. A rendelet II. részében a földtani közeg és a felszín alatti vizek állapotát érint tevékenységeket szabályozza. Alapvető feltételként határozza meg a 8. §, hogy a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak

a) környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;

b) ellenőrzött körülmények között történhet, beleértve monitoring kialakítását, működtetését és az adatszolgáltatást;

c) úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

(4) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken a fokozott védelem érdekében további szigorú korlátozásokat határoz meg a jogszabály. Így a 41. § (8) bekezdésének c) pontjában foglaltak kivételével tilos

a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;

b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;

c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti.

116. A 12. § (1) meghatározza, hogy mely alapvető követelményeknek kell teljesülniük a közvetlen vízkivételre jogosító vízjogi engedély kiadásához. Eszerint „Közvetlen vízkivételre vízjogi engedély, illetve külön jogszabály szerint engedélyköteles, közvetett vízkivétellel járó tevékenységre vonatkozó engedély akkor adható ki, ha a m³/napban és m³/évben meghatározott vízkivétel - a többi meglévő vízkivétellel együtt vizsgálva - átmenetileg sem veszélyezteti

a) a környezeti célkitűzések elérését;

b) az érintett víztestre jogszabályban, illetve a külön jogszabály szerinti vízgyűjtő-gazdálkodási tervben megállapított intézkedések megvalósítását.”

117. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete tartalmazza a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, érzékeny, kevésbé érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések listáját. Eszerint

Piliscsaba fokozottan érzékeny, kiemelten érzékeny felszín alatti vízterületen található település, tehát érvényesülniük kell területére a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a fokozott védelmet biztosító fokozott érzékenyséű területekre megfogalmazott rendelkezéseinek is. .

119. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény a 8. § (4) bekezdése a települési önkormányzat feladata, hatásköre szabályozása során úgy rendelkezik, hogy a települési önkormányzat köteles gondoskodni az egészséges ivóvízellátásról.

118. A karsztvizek kitermelése sajátos technológiai felszerelést, szaktudást igényel. A *karsztakna* a terepszint alatt mélyebben elhelyezkedő karsztvíz készlet kitermelésére készül. Egy fedett és levegőztetett kút, melynek alján, a karsztvíz közelében van a szivattyú gépház. Onnan, közvetlenül a karsztvíz fölül szívják, majd nyomják fel egy csövön a felszínre a kitermelt karsztvizet, vagyis a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmezése szerinti közvetlen vízkivételt biztosító műszaki berendezés.

120. A Iosephinum területén található egy karsztvíz-kút, amelyről a vízminőségi vizsgálatok nyomán az állapítható meg, hogy közepes ásványanyag tartalmú, kalcium-magnézium-hidrogén-karbonátos-szulfátos jellegű, igen kemény víz, amelynek alacsony a nátrium tartalma. A kút jelenleg nem üzemel, a kút jelenleg lekötött vízmennyisége 320 m³/nap értékben meghatározott. A szabályozási terv elfogadására irányuló eljárás során készített egyeztetési anyag információi szerint a tulajdonos becslése szerint a kútból akár napi 800-900 m³/nap mennyiségű víz is kitermelhető. A jelenleg érvényes vízjogi létesítési engedélyben szereplő engedélyezett mennyiség maximális értéke 320 m³/nap, amely az engedély megállapítása szerint csak az I. ütemű vízigény kielégítésére elegendő. A karsztvíz-kút üzemeltetési engedélyezésére irányuló eljárás jelenleg folyamatban van.

121. A tervezett szabályozási terv módosítására irányuló településrendezési eljárás során az ÁNTSZ 2007. november 9-én kelt levelében felhívta az Önkormányzat figyelmét, hogy a karsztvizek védelmére fokozott védelmet szükséges fordítani.

122. A tervezett módosítás elfogadására irányuló eljárás során a tulajdonos által kibocsátott közmünyilatkozat szerint a Iosephinum saját vízellátásáról lesz biztosítva az ivóvíz, a tűzvíz, a használati melegvíz ellátás, továbbá a tervek között szerepel egy palackozó üzem létesítése is, amely nem ipari méretekben palackozná a kitermelt karsztvíz „felesleg” mennyiséget. Ezzel szemben egyéb jogszabályok alapján arra következtethetünk, hogy a tervezett palackozó tevékenysége ipari jellegűnek tekinthető. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. Törvény 6. § (1) bekezdése szerint gazdasági tevékenység: valamely tevékenység üzletszerű, illetőleg tartós vagy rendszeres jelleggel történő folytatása, amennyiben az ellenérték elérésére irányul, vagy azt eredményezi, és annak végzése független formában történik. Továbbá a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) tartalmazza a „Víztermelés, -kezelés, -ellátás” tevékenységi kör meghatározását (a TEÁOR '08 is). A tervezett tevékenység ezeknek a feltételeknek megfelel, tehát gazdasági tevékenységnek minősül. A tervezett tevékenység szervezeti, technikai, tárgyi eszköz igénye, pedig annak ipari méretet öltő jellegére utal.

123. A településrendezési eszköz elfogadására irányuló eljárás során a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. által készített – 2009 áprilisában a véleménynyilvánítási eljárás megállapításaival kiegészített – egyeztetési anyag kifejtette, hogy „a karsztvíz és a vezetékes víz keveredése előnyös lehet vízminőségi szempontból”.

124. Ezzel szemben a településrendezési eljárás kezdetén a település vízellátását biztosító DMRV Zrt. tájékoztató levelében kijelentette, hogy a társaságnak Piliscsaba térségében nincsenek vízellátási problémái nyári csúcsidőszakban sem. Ugyanakkor a karsztakna vízvizsgálati eredményei azt igazolták, hogy a karsztaknából kitermelhető víz keménysége és szulfáttartalma meghaladja a jogszabályok által előírt határértékeket. Még a hálózati és a karsztvíz 1:1 arányú keverékének keménysége is lényegesen magasabb, mint a szolgáltatott ivóvízé, ami a fogyasztók szempontjából kedvezőtlen változást jelentene. További problémaként jelentkezik a vizsgált víz magas arányú szabad szénsavtartalma, ez a vezetékek, szerelvények korrodálódását okozza, amely további ivóvízminőség-romlást eredményez (rozsdás, bűdös víz). A társaság a fentiek miatt nem támogatná az üzemeltetésnek ezt a módját, mert a karsztvíz és a vezetékes víz keverése vízminőség-romlást eredményezhet.

125. Megállapítható tehát, hogy a fejlesztési terület ivóvízellátásához nem szükséges a karsztvízkút vízbázisának kiaknázása. A terület ivóvízellátása a település hálózatából megoldható. Az egészséges ivóvíznek a település teljes területén történő biztosítása kötelező önkormányzati feladat, amelynek Piliscsaba Önkormányzata eleget tesz a település teljes területén.

126. Az Étv. 8. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a településrendezési eljárás nem eredményezheti a terület lakosságának életkörülményeinek kedvezőtlen változását. A tájékoztatás szerint a karsztakna vízminőségi mutatói alapján a szolgáltatási területén vízminőség-romlást eredményezhetne.

127. Az Országos vízgyűjtő-gazdálkodási tervhez készített vízmérleg-számítások során az egyik alkalmazott módszer az ún. vízmérleg teszt. Ez a módszer elsősorban nem a készlethiányos területek azonosítására szolgál, hanem annak a bemutatására, hogy a felszín alatti vízkészlet milyen arányban hasznosul a FAVÖKO-k (felszín alatti víztől függő ökoszisztéma) fenntartására, illetve az emberi vízszükségletek kielégítésére, így feltárhatók azok a helyek, ahol a két igénybevétel között konfliktus áll fenn. A hasznosítható készlet és a vízhasználatok összevetése alapján meghatározhatók voltak azok a víztest-csoportok, ahol a jelenlegi vízkivételek a becsült ökológiai/környezeti vízigények terhére történnek. Bizonyos esetekben, amikor a társadalom alapszükségletei (pl. ivóvízellátás) nem oldható meg másképpen, és a vízkivételt nem lehet korlátozni, a referencia állapot elérése nem reális cél. Ebben az esetben a társadalom érdekcsoportjai elfogadhatják a módosult, nem jó állapotot, amelyhez már csökkentett ökológiai/környezeti vízigény tartozik. A felszín alatti vízgyűjtő megfelelő állapotának kritériuma tehát, hogy a társadalom által felhasznált közvetett és közvetlen vízkivételek mennyisége ne haladja meg a hasznosítható vízkészletet.

128. A vízmérleg készítése során alkalmazott lehatárolás alapján Piliscsaba a Visegrád-Veresegyháza Termálkarszt területén található. A teszt szerint a Visegrád-Veresegyháza Termálkarszt területén jelentős, közel 6000 m³/nap a közvetlen vízkivétel által okozott hiány. Ennek eredményeként a terület rossz minőségi mutatókkal rendelkező területnek számít, amelynek oka a források vízgyűjtőjén megvalósuló közvetlen vízkivétel.

129. A jelenleg hatályos szabályozási terv az építési övezet besorolásánál nem tartalmazza a szabályozási terület környezetgazdálkodási területté nyilvánítását. Eszerint a terület Oktatási terület, ahol meghatározott funkciójú – az oktatási, sporttevékenységhez kapcsolódó – épületek helyezhetők el. A Piliscsaba helyi építési szabályzatáról szóló 22/2007. (X. 31.) számú rendeletének tervezett módosítás bővíti a területen elhelyezhető funkciók körét, amikor

kinyilvánítja, hogy környezetgazdálkodási tevékenység is folytatható a szabályozási területen. A környezetgazdálkodási tevékenység fogalmát ugyan a helyi építési szabályzat módosítás tervezete nem határozza meg, ugyanakkor 2. § (1) i) pontja szerint a területen elhelyezhető „környezetgazdálkodással összefüggő tevékenységek, nem ipari méretű karsztvíz kitermelés”.

130. A térségben a legnagyobb mértékű kivétel a Visegrádi termálfürdőhöz köthető, melynek mennyisége mintegy 1000 m³/nap, a piliscsabai Iosephinum területén található karsztvízkút jelenleg érvényes vízjogi engedélye szerint 320 m³/nap a karsztvíz igénybevehető mennyisége, de a tulajdonos nyilatkozata szerint lehetőség lenne 900 m³/nap mennyiség igénybevételére. Megállapítható tehát, hogy a tervezett vízkivétel mennyisége megközelíti a térség legnagyobb vízkivételének mértékét, ezzel jelentős mértékben nehezítve a térség jó minőségű állapotának elérését.

131. Tekintettel a térség mennyiségi mutatóira, a terület kedvezőtlen helyzetére a fenntarthatóság követelményére, a mennyiségi vízvédelem céljaira, továbbá az esetleges várható vízminőség-romlást eredményező beruházásra, a víztestek kímélése érdekében kedvező lenne a karsztakna kiaknázásának mellőzése, illetve a karsztaknából származó minél kisebb mértékű vízkivétel, így a funkció létesítése nem támogatható.

b) A település szennyvízkezelésének problémái

132. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény a földtani természeti értékek általános védelméről szóló 19. § (1) bekezdése szerint a földtani természeti értékek védelme a tájvédelmet, továbbá az élettelen és meg nem újítható természeti erőforrások és az élővilág létfeltételeinek megóvását szolgálja. A földtani természeti értékek általános védelme kiterjed a földtani, felszínalaktani képződményekre, ásványokra, ásványtársulásokra, ősmaradványokra. A (2) bekezdés kimondja, hogy a természeti érték igénybevételével járó tevékenység, így különösen a beruházás, építés, létesítés tervezése, kivitelezése során biztosítani kell, hogy a földtani természeti értékek, valamint a nyilvántartott ásványvagyon csak a lehető legkisebb mértékben károsodjon. (3) Nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása. Piliscsaba területének jelentős része szerepel a nyílt karszt területek külterületi jegyzékéről szóló 8002/2005. (MK 138.) KvVM tájékoztató jegyzékében, köztük a szabályozási területtel határos 085/9 hrsz-ú ingatlan is, amely tervezett megosztását követően a 085/15 hrsz – itt kerülne elhelyezésre a karsztvíz vizét hasznosítani kívánó palackozó üzem és 085/16 hrsz lenne – ezekkel az ingatlanokkal összefüggésben a jogi értékelés korábbi fejezetében kifejtettük a telekalakítási eljárással összefüggő bizonytalanságokat, az ingatlanok ingatlanjogi státuszának rendezetlenségét.

133. Piliscsaba szennyvizeinek tisztítására 1200 m³/nap kapacitású szennyvíztisztító épült, amelynek tisztított vizét a Kenyérmezői-patak vezeti el. A Iosephinum területének jelenlegi beépítettsége mellett hozzávetőleg kb 23 m³/nap mennyiségű szennyvíze keletkezik. Az egyeztetési anyag szerint a fejlesztést követően ez a mennyiség mintegy 181 m³/nap értékre emelkedik. Tehát a fejlesztés hatására a szabályozási területén keletkezett szennyvíz napi mennyisége a jelenlegi többszörösére emelkedik, ami a helyi szennyvíztisztító kapacitás volumenét tekintve jelentős többletterhelést eredményez.

134. Az Étv. 9. § (2) bekezdés szerinti államigazgatási egyeztetés során a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség kiemelte, hogy a terület beépítése kizárólag a Piliscsabai Szennyvíztisztító Telep kapacitás bővítését követően

valósulhat meg. A terület közművesítettsége, megfelelő csatornázottságának kiépülését követően, valamint a közmű üzemeltető befogadó nyilatkozatának meglétét követően valósítható meg (szennyvíz, illetve csapadékvíz elvezető csatorna megfelelő megvalósítása). Ezzel az állásponttal összhangban fejtette ki véleményét a településen működő szennyvíztisztító telep is. A véleményezési eljárás során kibocsátott befogadói nyilatkozatában továbbá feltételként kötötte ki azt is a Iosephinum Közhasznú Alapítvány részére, hogy hozzá kell járulnia a szennyvíztisztító telep fejlesztéséhez.

135. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság 2008. január 4-én kelt levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy Piliscsaba település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról alkotott 27/2004. (XII. 25.) KVVVM rendelet melléklete szerint a fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen levő település. A besorolás miatt a terület fejlesztését megelőzően az Igazgatóság szükségesnek tartotta a település szennyvíz-elvezetésének és tisztításának felszíni és felszín alatti vizeket nem veszélyeztető módon történő megoldását.

136. A Felügyelőség észrevétele nyomán aggályosnak tekinthető a fejlesztés megvalósításának esetleges hiánya, hiszen a már jelenleg is ellátási gondokkal küzdő szennyvíztisztító telep további – előzetes, megfelelő fejlesztés nélküli – terhelése további súlyos szennyezést okozhat a jelenleg is vízminőségi gondokkal küzdő felszíni befogadóban, a Kenyérmezői-patakban.

137. A fejlesztéseket kizárólag a szennyvízkezelés jelenlegi problémáinak megfelelő megoldását követően tartjuk megvalósíthatónak. Egyetértünk a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményével, hogy ennek legmegfelelőbb módja az lenne, ha a szennyvíztisztító telep fejlesztése megvalósulna. A település szennyvízkezelésében bekövetkezett változásoknak olyan mértékűnek kell lennie, hogy az biztosítsa a karszterületek hosszú távon fenntartható védelmét, valamint azt a kitélt, hogy a Kenyérmezői-patak, mint felszíni befogadó vízminőségi mutatói megfelelő szintet érjenek el.

V. Összefoglalás

138. A szabályozási terület lehatárolásának átgondolása, módosítása szükséges, hogy az minden tekintetben megfelelő legyen az Étv. által támasztott követelményeknek, a településrendezési eljárásra vonatkozó konkrét rendelkezéseinek, és így ne kerülhessen sor olyan településrendezési eszköz elfogadására, amely magasabb rendű jogszabályba ütközik.

139. A fenntartható fejlődés és a jövő nemzedékek életminőségének, érdekeinek megóvása egyaránt megköveteli, és ezzel összefüggésben az SKV jogintézményének lényege, hogy a környezeti értékelést, annak eredményeit a legteljesebb mértékben érvényesítsék a szabályozásban. A Kvt. 3. § (1) e) pontjában meghatározott – az Étv. és a Kvt. összhangjának érdekében szükséges – követelmény a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása, az eljárás lefolytatása. Így tehát az SKV ugyan önálló eljárás, amely azonban szorosan összefügg az Étv. 9. §. érvényesítése során lefolytatandó eljárással. Hiszen a környezeti szempontokat maradéktalanul figyelembevevő településrendezési eljárás során, az SKVr. követelményeinek megfelelően készített, a településrendezési döntés elképzeléseinek értékelésére szolgáló dokumentumot szolgáltat.

Az eljárási szabályok súlyos megsértését jelenti, mindebből következően az egészséges környezethez való jog érvényesülésében visszásságot idéz elő az, ha a környezeti vizsgálatot – annak indokoltsága ellenére – nem folytatják le, és így a környezeti szempontokat a szabályozásban nem lehet érvényesíteni.

140. Az egészséges környezethez való alkotmányos jog sérelmét jelenti, ha a településrendezési eszköz elfogadására irányuló eljárás során az eljárási garanciát jelentő társadalmi részvétel elve sérül.

141. A vizek jó állapotának elérésére vonatkozó követelmény biztosíthatósága szempontjából a karsztaknához kötődő, tervezett funkciót – elsősorban a nagymennyiségű karsztvíz palackozására alkalmas palackozó telepítését – elfogadhatatlannak tartjuk. A víztestek kímélése érdekében a leoptimalisabb megoldást a karsztakna vízkészlete kiaknázásának mellőzése jelentené. Akkor tartjuk elfogadhatónak a karsztakna újbóli üzembe helyezését, amennyiben a Iosephinum tömbjének ivóvízellátása másként nem megoldható.

A Felügyelőség észrevétele nyomán aggályosnak tekinthető a fejlesztés megvalósításának esetleges hiánya, hiszen a már jelenleg is ellátási gondokkal küzdő szennyvíztisztító telep további – előzetes, megfelelő fejlesztés nélküli – terhelése további súlyos szennyezést okozhat a jelenleg is vízminőségi gondokkal küzdő felszíni befogadóban, a Kenyérmezői-patakban.

A fejlesztéseket kizárólag a szennyvízkezelés jelenlegi problémáinak megfelelő megoldását követően tartjuk megvalósíthatónak. Egyetértünk a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményével, hogy ennek legmegfelelőbb módja az lenne, ha a szennyvíztisztító telep fejlesztése megvalósulna. A település szennyvízkezelésében bekövetkezett változásoknak olyan mértékűnek kell lennie, hogy az biztosítsa a karsztterületek hosszú távon fenntartható védelmét, valamint azt a kitéltelt, hogy a Kenyérmezői-patak, mint felszíni befogadó vízminőségi mutatói megfelelő szintet érjenek el.

VI. Kezdeményezés Piliscsaba Nagyközség önkormányzatához

142. A szabályozási terv módosításának elfogadásával kapcsolatban az állampolgári jogok országgyűlési biztosáról szóló 1993. évi LIX. tv. XV. 27/B. § (3) bekezdés c) e) és f) pontjai alapján a következő kezdeményezéseket teszem.

143. Kezdeményezem, hogy Piliscsaba Nagyközség jegyzője jelen állásfoglalást előterjesztésként bocsássa településrendezési eljárás során illetékes önkormányzati bizottság, valamint ezt követően a képviselő-testület elé.

144. Kezdeményezem, hogy a szabályozási terv módosítását a jelenlegi formában ne fogadja el a képviselő-testület.

145. Kezdeményezem, hogy az esetleges új szabályozási tervet az állásfoglalásban kifejtettek szerint készítsék elő, és annak során különösen is legyenek figyelemmel az Étv. településrendezési eljárásra vonatkozó szabályainak maradéktalan betartására, ezen belül különösen a szabályozási terület lehatárolására, valamint a társadalmi részvétel elvének maradéktalan érvényesülésnek biztosítására.

146. Kezdeményezem, hogy az esetleges új szabályozási terv előkészítése során az SKV rendelet követelményeinek megfelelően a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárást az SKV rendelet szabályainak megfelelően folytassák le, az ennek megfelelően hozott döntésről az SKV rendelet rendelkezései szerint adjanak tájékoztatást, és amennyiben az a döntés születik, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges – az eddigi eljárások adatai, a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a természet védelmének szempontjai erre utalnak –, az SKV rendelet szerint lefolytatott eljárás során készítsék el a megfelelő dokumentumot.

147. Kezdeményezem, hogy az esetleges új szabályozási terv előkészítése során a vízvédelmi szempontok érvényesítésére különösen nagy hangsúlyt fektessenek. Kezdeményezem, hogy a szabályozási területen ne szerepeljen újabb funkció a jelenleg hatályos – Piliscsaba volt Béri Balogh Ádám laktanya Szabályozási tervéről szóló 10/1999. (IX. 30.) ök. rendelet – által meghatározottakhoz képest.

148. Kérem továbbá, hogy a kezdeményezés nyomán tett intézkedéseiről, illetve a szabályozási terv esetleges elfogadásáról – az elfogadott rendelet megküldésével együtt – tájékoztasson legkésőbb az állásfoglalás kézhezvételét követő 30 napon belül.

VII. Kezdeményezés a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész irodájához

149. Kezdeményezem a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész irodájánál, hogy a jövőben a településrendezési eljárások véleményezése során minden esetben legyen tekintettel az Étv. szabályainak maradéktalan érvényesülésére. Különös tekintettel vegye figyelembe a településrendezési eljárással érintett terület lehatárolása és az Étv. vonatkozó rendelkezéseinek összhangját.

VIII. Kezdeményezés a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséghez

150. Kezdeményezem a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségnél, hogy a jövőben a településrendezési eljárások véleményezési szakaszában hívja fel a településrendezési eljárást folytató önkormányzatok figyelmét az Országos vízgyűjtő-gazdálkodási tervhez készített vízmérleg-számításoknak az adott településre vonatkozó értékeire, és ennek a fenntarthatóság és a vizek jó állapotának elérésére vonatkozó kötelezettséggel való kapcsolatra. Szükségesnek tartjuk továbbá, hogy a jövőben ezeknek a kérdéseknek az értékelésére is sor kerüljön a településrendezési eljárások véleményezése során. Így az Étv. 9. § által meghatározott véleményezési eljárás, továbbá az SKV rendelet által meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére irányuló eljárás során ezeket a szempontokat mérlegelni, értékelni szükséges környezetvédelmi szempontokat minden tekintetben érvényesítő döntés megalapozása érdekében.

IX. Kezdeményezés a panaszos egyesülethez:

151. Az 1993. évi LIX. tv. 27/B. § (3) bekezdés c) pontja alapján kezdeményezem, hogy a jelen állásfoglalást a Piliscsabáért Közhasznú Egyesület saját szervezetén belül vitassa meg, majd juttassa el azt a helyi közélet meghatározó tényezőihez (pl. helyi pártszervezetek, nagyobb társadalmi szervezetek, elektronikus és írott sajtó).

Budapest, 2009. szeptember 18.

dr. Fülöp Sándor
A jövő nemzedékek országgyűlési biztosa