



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**  
**P O L G Á R M E S T E R E**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,  
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

a Képviselő-testület

**2019. február 27. napján tartandó testületi ülésére**

**Tárgy:** *Településrendezési eszközök átfogó módosításával kapcsolatos döntések*

**Mellékletek:** munkaanyag

**Előterjesztő:** *Paulovics Géza polgármester, Marsalné Kovács Judit főépítész*

**Előterjesztést készítette:** *Marsalné Kovács Judit főépítész*

**Törvényességi ellenőrzésre érkezett:** .....2019.02.15..... (jegyző/helyettes tölti ki!)\*

**Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:** .....jegyző/helyettes\* (szignója)

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:** *pénzügyi irodavezető/helyettes\* (szignója)*

**Tárgyalja:** GTB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ bekezdés a) pont alapján**	(2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A képviselő-testület 650/2018. (XII.17.) számú Kt. határozata alapján elindítottuk Mogyoród Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek átfogó módosítását. Az államigazgatási egyeztetést a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) 32. § (1) b) pontja szerinti teljes eljárás keretében folytatjuk le. Az előzetes tájékoztató levél az egyes államigazgatási szerveknek 2019. január 4-én hivatali kapun keresztül kiküldésre került. Az előzetes tájékoztatóban a hatályos tervre vonatkozóan konkrét módosítási igény még nem került megjelölésre.

Jelen előterjesztés négy akcióterületre vonatkozik, támogató képviselő-testületi döntést követően tudunk szerződni tervezővel a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítására, valamint megköthető az egyes kérelmezőkkel a településrendezési szerződés is.

Pásztor György és tulajdonostársai kérelmezték az Őzjáték utca folytatásában új lakóövezet kijelölésére a településrendezési eszközök módosítását, az előterjesztéshez mellékelt telepítési tanulmányterv alapján. Az Őzjáték utca folytatásában lévő terület egy része a januári HÉSZ módosítás során lakóövezetbe került, mivel ezen részt a településszerkezeti terv távlati fejlesztésként már tartalmazta. A most kezdeményezett terület a HÉV vonaláig tart, jelenleg mezőgazdasági övezet, de az ingatlanok művelés alól már kivonásra kerültek. A lakóterületté

Előterjesztés száma:

való fejlesztés a településszerkezeti terv, a HÉSZ, valamint a szabályozási terv módosításával jár. A tanulmányterv szerint az új lakóövezetben három telektömb, abban összesen 18 telek kialakítása történne meg, telkenként 4 lakás létesítésének a lehetőségével, a szükséges feltáró utcákkal együtt, valamint egy városi zöldpark is kiszabályozásra kerülne. Az egyes telkek övezeti besorolása a közvetlenül csatlakozó tömbökkel azonos lenne.

Pásztor György kérelméhez előzetes támogatást kér, mely után elkészíthető a településrendezési szerződés tervezete és meghatározható a fizetendő településfejlesztési hozzájárulás mértéke.

A második módosítás a Gödöllői út mentén lévő 0153/3 és a 0153/4 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozik. A területen jelenleg sírkőfaragó üzem működik, de az ingatlanok beépítésre nem szánt övezetbe tartoznak. Szükséges az üzem működése érdekében a valós telekhasználathoz igazítani a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet is. A döntést követően településrendezési szerződés megkötése is szükséges az ingatlan tulajdonosával.

A harmadik módosítás közérdekből történik. a Gödöllői út - Rózsa utca - Csíkvölgyi utca kereszteződésében a „Z” övezet egy részét közlekedési területté kell átsorolni annak érdekében, hogy a területen rendezvényekre is alkalmas közösségi tér legyen kialakítható.

A negyedik módosítási javaslatához elvi hozzájárulást kér az ingatlan tulajdonosa. A 0155 helyrajzi számú, jelenleg erdő besorolású övezetben szeretnének tulajdonosok nagy zöldfelülettel rendelkező, laza beépítéssel lakások létesítésére is alkalmas területet létrehozni. A kérés támogatható abban az esetben, ha beépítésre nem szánt különleges területet jelöl majd a szabályozási terv, mivel a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény további új beépítésre szánt terület kijelölését már nem teszi lehetővé Mogyoródon.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban alakítsa ki véleményét.

### **1. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. támogatja Pásztor György és társai kérését, az Őzjáték utca folytatásában a HÉV vasútvonalig tartó területen új lakóövezet kijelölését.
2. Felhatalmazza a polgármestert a kérelmezővel és az ingatlanok többi tulajdonosával kötendő településrendezési szerződés előkészítésére és a településfejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítására;
3. felkéri a polgármestert, hogy a következő rendes képviselő-testületi ülésen történő elfogadásra készítsen előterjesztést a telepítési tanulmány, a településrendezési szerződés elfogadására.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: Polgármester, főépítész

## **2. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. támogatja a hatályos településrendezési eszközeinek módosítási kezdeményezését a Mogyoród külterület 0153/3 és a 0153/4 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan, a valós telekhasználatnak megfelelően.
2. felhatalmazza a polgármestert az ingatlanok tulajdonosával kötendő településrendezési szerződés előkészítésére és a településfejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítására.
3. felkéri a polgármestert, hogy a következő rendes képviselő-testületi ülésen történő elfogadásra készítsen előterjesztést a telepítési tanulmány, a településrendezési szerződés elfogadására.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: Polgármester, főépítész

## **3. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja hatályos településrendezési eszközeit a Gödöllői út - Rózsa utca - Csíkvölgyi utca kereszteződésében a „Z” övezet egy részének közlekedési területté való átsorolása érdekében.

Határidő: 2019. április 30.

Felelős: Polgármester, főépítész

## **4. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja a Mogyoró külterület 0155 hrsz-ú ingatlan hasznosításának a megváltoztatását, de a településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ (2) bekezdése szerinti telepítési tanulmányterv bemutatását követően dönt.

Határidő: 2019. április 30.

Felelős: Polgármester, főépítész

## **5. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja a Mogyoró külterület 0155 hrsz-ú ingatlan hasznosításának a megváltoztatását, de a településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről az épített környezet alakításáról és

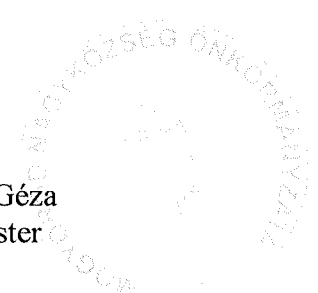
Előterjesztés száma:  
védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ (2) bekezdése szerinti telepítési  
tanulmányterv bemutatását követően dönt.

Határidő: 2019. április 30.

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2019. február 15.

Paulovics Géza  
polgármester



**M O G Y O R Ó D**

**ÚJ KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE ÉS  
SZABÁLYOZÁSA AZ ŐZIJÁTÉK DÜLŐBEN**

(ŐZIJÁTÉK II. ÜTEM)

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TANULMÁNYTERV**

MEGREDELŐ:

**PÁSZTOR GYÖRGY**

**2146 MOGYORÓD, DÓZSA GYÖRGY ÚT 15.**

TERVEZŐ:

**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

**1121 BUDAPEST KAKUKKHEGYI ÚT 9.**

**TEL: 1/246-3104, 20/244-8492**

**EMAIL: TERVEZES@TT1.HU**

**NEMESÁNSZKY ILDIKÓ OKLEVELES ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TT/1 01-1641**

**2019. január**

# M O G Y O R Ó D

## ÚJ KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE ÉS SZABÁLYOZÁSA **AZ** ŐZIJÁTÉK DŰLŐBEN

(ŐZIJÁTÉK II. ÜTEM)

### Tartalomjegyzék

#### ELŐZMÉNY

#### I. ADOTTSÁGOK

- I.1. Elhelyezkedés, megközelíthetőség
- I. 2. A hatályos településszerkezeti terv szerinti területhasználat

#### II. JOGI KÖRNYEZET

- II.1. Mogyoród hatályos szabályozási terve és a HÉSZ
- II.2. Földvédelem
- II.3. A HÉV

#### III. KÖZMŰVEK

#### IV. JAVASLATOK

- IV. 1. Településszerkezeti terv javasolt módosítása
- IV. 2. A javasolt telekosztás
- IV. 3. A tervezett beépítés, paraméterek
- IV. 4. Közlekedési javaslat
- IV.5. Javasolt közművesítettség
- IV.6. Javasolt szabályozás

#### MELLÉKLET

MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása  
2019.- tervezett összhangigazolás

## ELŐZMÉNY

A tervezési terület korábban Mogyoród fejlesztésre szánt területe volt. A 2005-ben elfogadott településszerkezeti tervben kertvárosias lakó területfelhasználásra szánták, de a részletek (a szabályozási terv) nem került kidolgozásra. A rendezési terv 2014-2016 években folytatott felülvizsgálatához kapcsolódóan a képviselő-testület úgy döntött, hogy az agglomerációs törvény keretei között un. területcserés eljárással az itt kijelölt lakóterületet „elcseréli” más fejlesztések megvalósíthatósága érdekében. A hatályos tervekben az Őzijáték dűlő 85-110 m széles sávja maradt lakóterület, a fennmaradó rész mezőgazdasági területfelhasználásúra változott.

Az Őzijáték dűlőben 4, a nyugati oldalon fekvő telkének (0160/79, 80, 81, 82 hrsz.) tulajdonosai újra megkeresték az önkormányzatot, és újra kifejezték fejlesztési szándékukat. A telkeknek az a része, amely a hatályos településszerkezeti terv szerint lakó, szabályozásra került, így a fejlesztés megkezdődhet.

A fejlesztés első lépéseként az érintett 4 telket a Földhivatal kivonta a művelésből.

A településrendezési tanulmányterv célja, hogy a 4 telek azon része, amely a hatályos településrendezési eszközökben mezőgazdasági területfelhasználásra van kijelölve, de a földhivatali nyilvántartásban már kivettként szerepel, bevonható legyen a már elhatározott lakóterületi fejlesztésbe. A tanulmányterv feladata, hogy feltárja a fejlesztés lehetőségeit, és alátámassza a településszerkezeti terv és a szabályozási terv elkészítését, meghatározza a fejlesztés előfeltételeit és következményeit.

A tanulmányterv támaszkodik az Őzijáték dűlőre 2018. májusában elkészült tanulmánytervre és a 2018-ban elkészített helyi építési szabályzat módosításához kapcsolódó alátámasztó munkarészekre. Ahol a megértéshez szükséges, ott egyes lényeges megállapításokat megismétlünk, hogy a tanulmányterv önmagában is értelmezhető legyen.

## I. ADOTTSÁGOK

### I.1. Elhelyezkedés, megközelíthetőség

A tervezési terület Mogyoród belterülete dél-keleti határán helyezkedik el.

Megközelítése a Gödöllői útról lehetséges, jelenleg még csak a Radnóti utcán keresztül. A terület fejlesztője megvásárolta a 1525 hrsz-ú teleknek azt a részét, amely a szabályozási terv szerint úttá válik annak érdekében, hogy a területnek nagyobb kapacitású feltárása lehessen az Őzijáték utcán keresztül.

Az új megközelítés azért is fontos, mert utóbbi utca kedvezőbb, biztonságosabb csomóponttal tud kapcsolódni a Gödöllői úthoz.

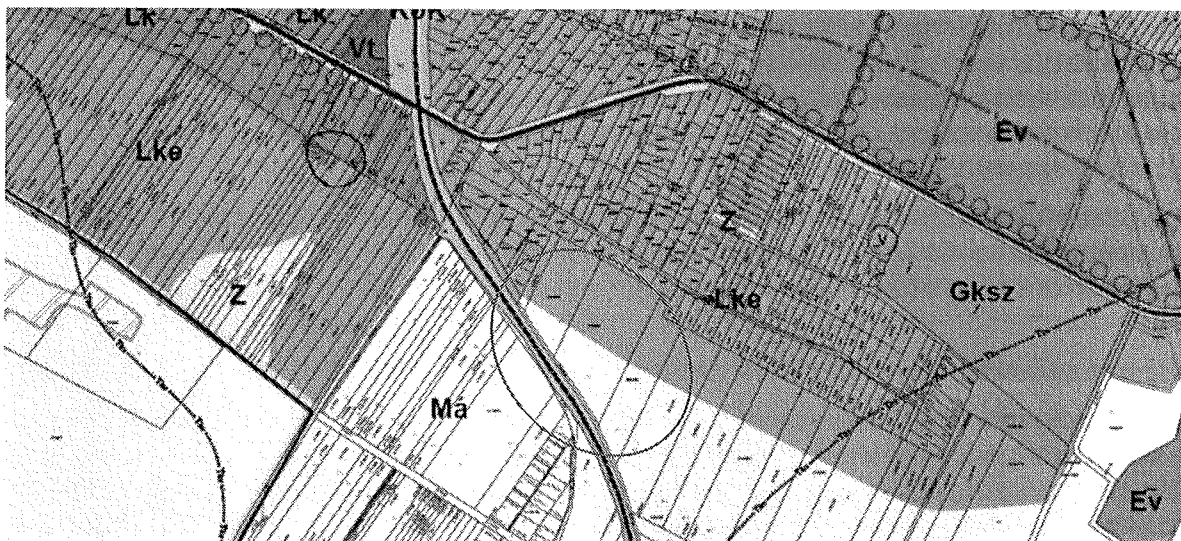
Az autópálya 21-es km-szelvényében lévő lehajtója 1000 m távolságon belül elérhető, míg az M31 gyorsforgalmi út és a 3. számú főút kb. 2,5 km.

A terület közösségi közlekedéssel kiemelkedően jól ellátott annak köszönhetően, hogy a HÉV „Mogyoród” megállóhelye, és a megállónál több Volán buszjárat végállomása vagy megállója 400-500 m távolságra van.

### I. 2. A hatályos településszerkezeti terv szerinti területhasználat

Jelenleg az Őzijáték dűlő terület döntő hányadát nagytáblás szántóként hasznosítják. Egy részén állatokat tartanak, a tervezési területtel határosan istálló épült. A tervezési terület 4 telke gyepeként volt nyilvántartva, de a tervezett fejlesztés érdekében kivonták a művelésből.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a fejlesztésre szánt 4 telek egy része a meglévő lakó és a korábbi zártkertek mellett egy sávban kertvárosias lakó, a terület többi része, **összesen 17.290 m<sup>2</sup>, általános mezőgazdasági terület.**



## II. JOGI KÖRNYEZET

### II.1. Mogyoród hatályos szabályozási terve és a HÉSZ

A hatályos szabályozási tervben kiszabályozásra került az Őzijáték utca 12 m szabályozási szélességgel, és ennek folytatásaként a tervezési területet feltáró rövid útszakasz is a 1525 hrsz-ú telken keresztül.

A környezetben a régebb óta lakóterületként szabályozott részek Lke1 lakóövezetbe soroltak. Ez az övezet alapvetően a település központi, hagyományos családi házas beépítéseinek övezete. Az Lke1 lakóövezet a mogyoródi kertvárosias lakóterületek közül a legintenzívebb, a beépíthetőség 30 %, a kialakítható legkisebb telekméret 550 m<sup>2</sup>, a legnagyobb épületmagasság 5 m. Az övezet oldalhatáron álló beépítésű.

2018-ban kialakításra került az Lke1-gyel azonos paraméterekkel rendelkező, de szabadon állóan beépíthető lakóövezet. Ebbe az övezetbe került az a teleksor, ami az Őzijáték dűlő fejlesztésének első ütemében a meglévő lakóterületekkel határosan fog kialakulni.

Az Őzijáték dűlő fejlesztésének első üteméhez került a HÉSZ-ben meghatározásra az Lke-10 szabadonállóan beépíthető kertvárosias lakóövezet. Ez az övezet intenzíven beépíthető: a beépíthetőség 30 %, a kialakítható legkisebb telekméret 600 m<sup>2</sup>, a legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 m kétszintes beépítést tesz lehetővé és 150 m<sup>2</sup> telekterületre vetítve építhető 1 lakás.

Mogyoród Őzijáték dűlő 1. ütem kertvárosias lakó övezetei:

(Helyi Építési Szabályzat 1. melléklet 2.2. Kertvárosias lakóterületek)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként*	egyéb



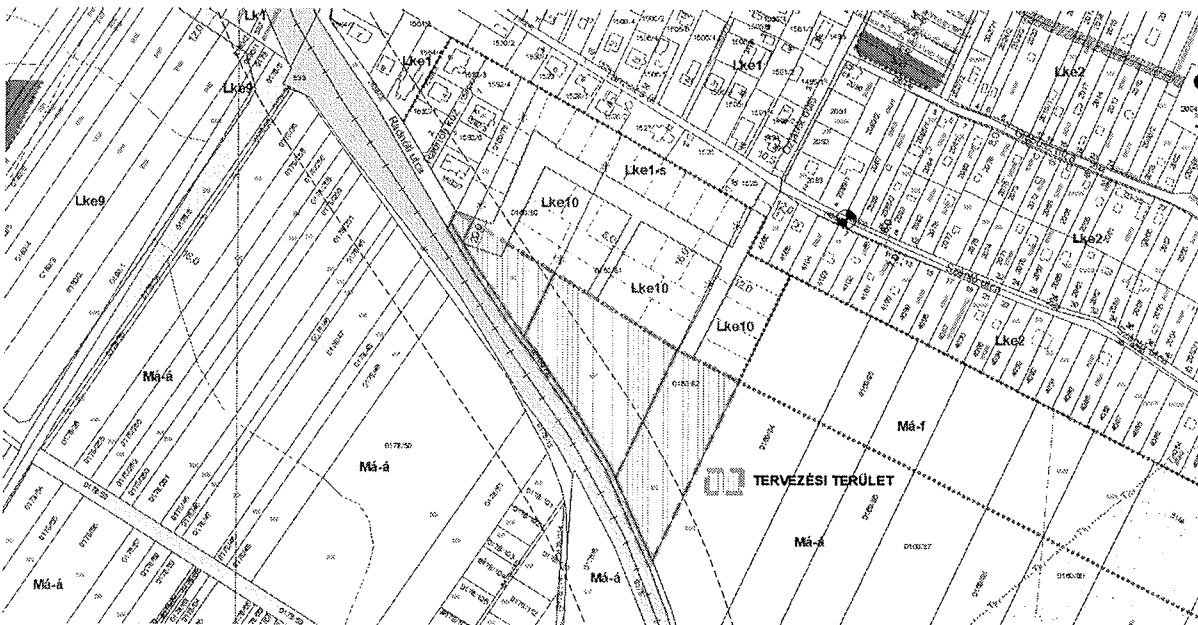
2/a	<b>Lke1-s</b>	szabadon álló	550	14	30 %	50 %	5,0**	$E=T/550$ $L=T/250$	ek: 6 m
11	<b>Lke10</b>	szabadon álló	600	15	30 %	50 %	7,5***	$L=T/150$	ek:6 m

\* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén  $E=1$  és  $L=1$ .

\* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén  $E=1$  és  $L=1$ .\*\* Oromfalas épület esetén: 5,5 m

\*\*\* Oromfalas épület esetén: 8,0 m

A hatályos szabályozási terv és a tervezési terület:



## II.2. Földvédelem

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés d) pontja szerint a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”.

A 4 fejlesztésre szánt telket a Földhivatal 2018-ban kivonta a művelésből, így az új területfelhasználásnak földvédelmi akadálya nincs.

## II.3. A HÉV

A Mogyoródot érintő H8 számú, gödöllői HÉV-et a MÁV-HÉV ZRT. üzemelteti.

A hatályos szabályozási terv a HÉV mellett 50 m széles védőtávolságot jelöl, mint a vasút védőtávolsága.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (10) bekezdése szerint országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

Az országos vasút törzshálózat egyes elemeit az Országos Területrendezési Terv 4. melléklete sorolja fel. Ebben a Budapest környéki HÉV-ek nem szerepelnek, így feltételezhetjük, hogy az OTÉK 38. § (10) bekezdése alapján nincsenek a HÉV miatt kötöttségek.

A tervezési terület esetleges továbbtervezése szempontjából fontos lehet, hogy az OTÉK 38. § (8) bekezdése c) pontja szerint az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek kivételével - környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. melléklet táblázatának 36. pontja szerint Környezeti hatásvizsgálat kötelees tevékenység a országos törzshálózat részeként tervezett vasúti pálya, kivéve a kizárólag Budapest vonzaskörzeti vasúti közlekedését szolgáló vasúti pályát.

Ebből az következik, hogy a tervezési terület 4 telkének jelenleg beépítésre nem szánt (mezőgazdasági) terület lakóterületté alakításának, a HÉV 50 m-es védőtávolságában jogszabályi akadálya nincs.

Figyelembe kell venni azonban, hogy az OTÉK 38. § szerint: „(1) a védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet

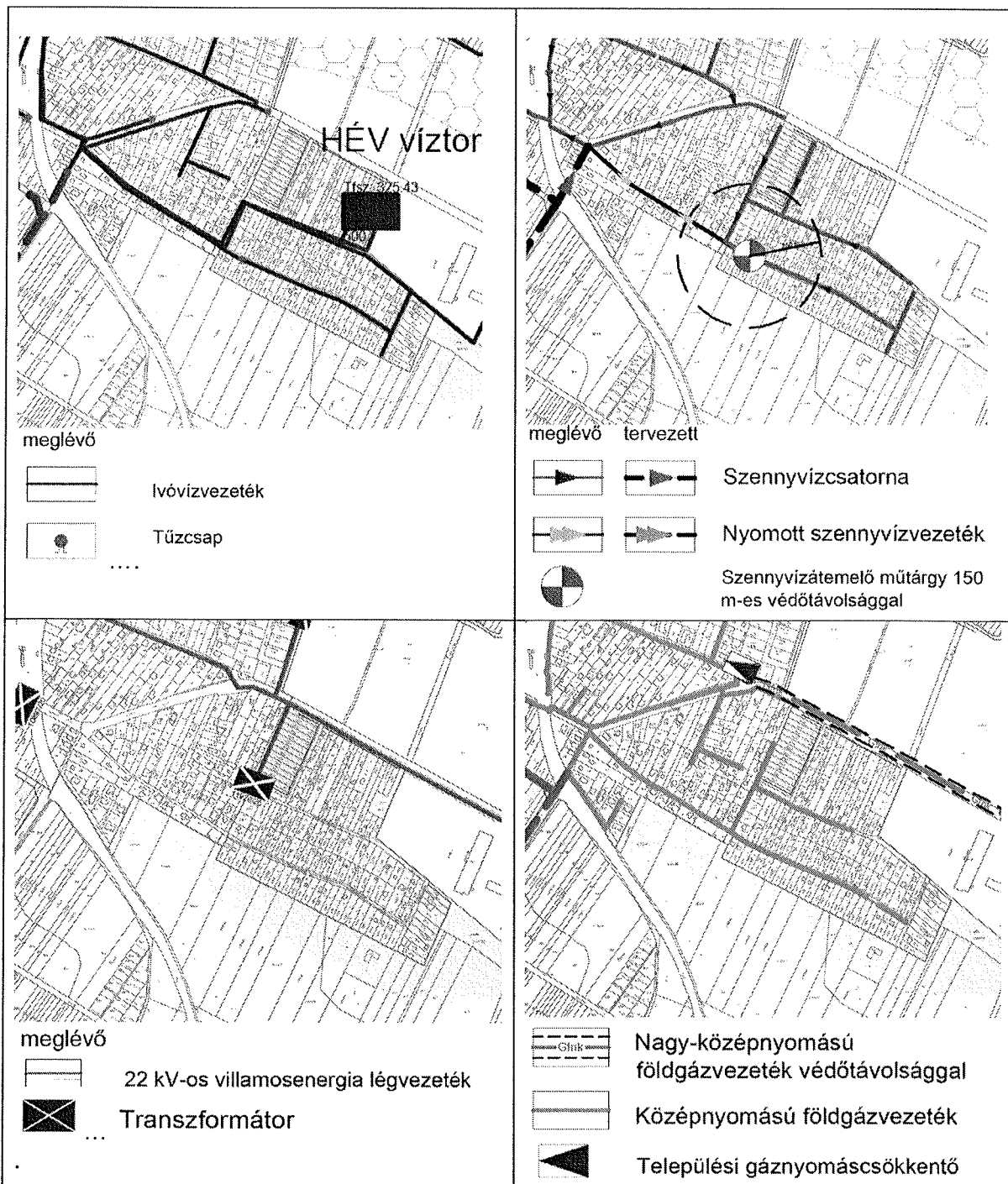
a) védőterület (biztonsági terület), vagy

b) nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet).

(2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.”

### III. KÖZMŰVEK

A szomszédos lakóterületek közművesítettsége teljes lenne, de (a még sok esetben burkolatlan utcák) csapadékvíz-elvezetése hiányzik.



A szennyvíztisztító 150 m-es védőtávolsága elméleti, tényleges méretét a közegészségügyért felelős államigazgatási szerv határozza meg, a konkrét kialakítás függvényében. Itt vételezhető, hogy a lakóterületbe illeszthető kivitel készült, a szomszédos meglévő épületekre tekintettel.

## IV. JAVASLATOK

### IV. 1. Településszerkezeti terv javasolt módosítása

A tervezett fejlesztés akkor valósítható meg, ha a területfelhasználás az általános mezőgazdaságból kertvárosias lakóra változik, a környezethez és az első ütemhez hasonlóan.

A településszerkezeti terv módosításának összhangban kell lenni a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénnyel (továbbiakban BATrT) és a az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban OTrT). A két törvény 2019. március 15-ig hatályos, az addig elindított településrendezési eszköz módosításánál kell alkalmazni.

A BATrT szerint a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

Emellett az Építési törvény rögzíti, hogy a településszerkezeti terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölésekor a településen a biológiai aktivitásérték (BIA érték) nem csökkenhet.

A tanulmányterv melléklete a szabályoknak való megfelelés igazolása.

A BIA érték szinten tartása úgy javasolt, hogy Mogyoród északi határában egy, az erdőállomány adattárban nyilvántartott erdő a településszerkezeti terv általános mezőgazdasági területéből erdőre változzon. Ez azzal az előnnyel is jár, hogy megszűnik az ellentmondás a tényleges és a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználás között.

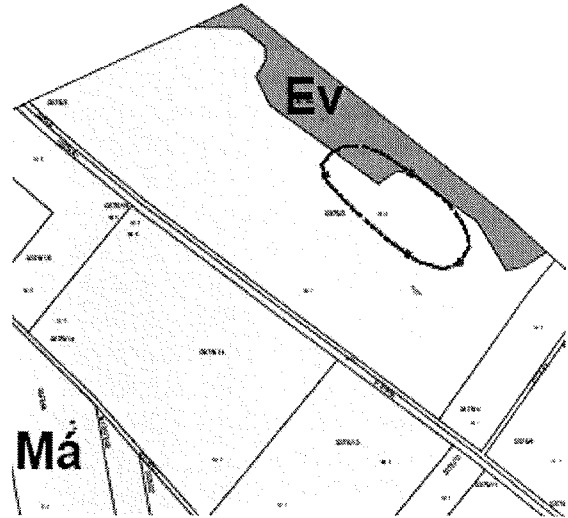
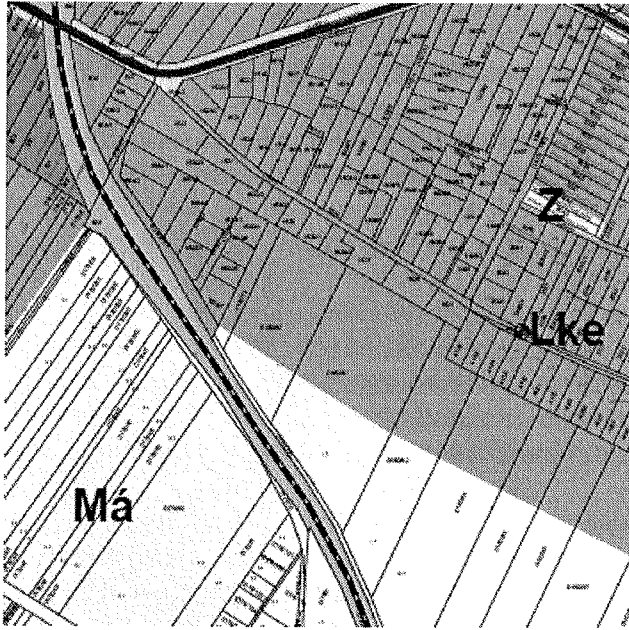
A közhiteles erdőtérkép vonatkozó részlete (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu>)



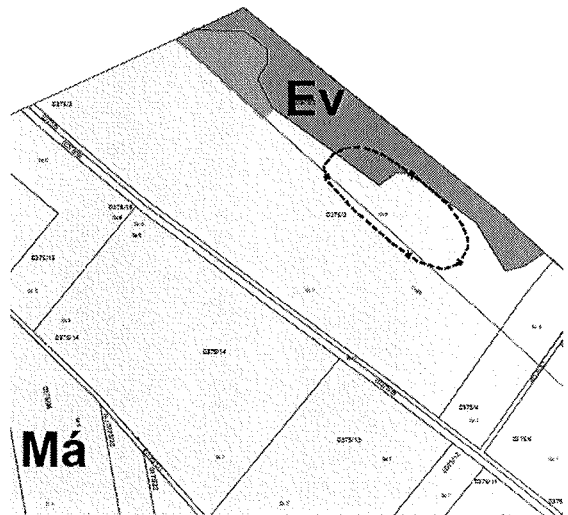
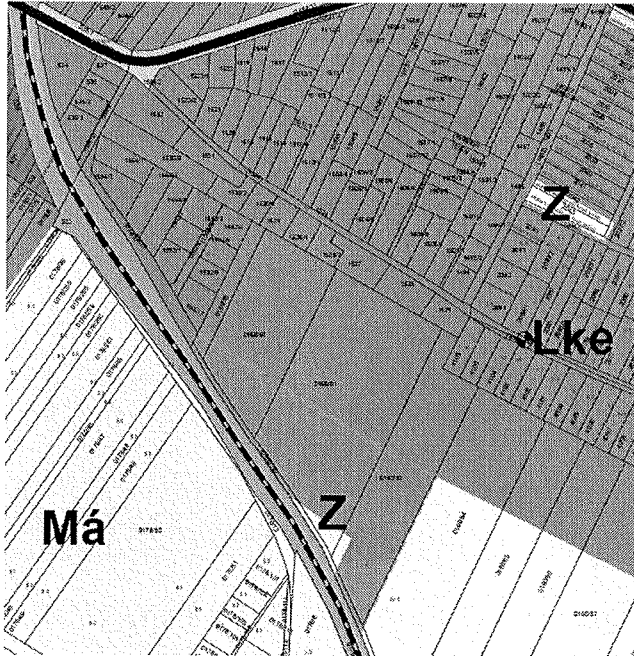
Az OTrT 8. § (1) bekezdése szerint a „borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető”.

**Adataink szerint a 0160/82 hrsz. telek a VINGIS nyilvántartásban szőlő termőhely. A kataszterből való kivonást az Önkormányzat kezdeményezheti.**

A településszerkezeti terv javasolt változása:  
változás előtt:



változás után:



## IV.2. A javasolt telekosztás

A tervezett beépítés az első ütem intenzív, beépítésével azonos, annak szerves kiegészítése.

A telekosztás kialakításánál az alábbi szempontoknak kell érvényesülni:

- a telekméretek alkalmazkodjanak az első ütemben elhatározott beépítéshez,
- csatlakozzon az első ütem és a meglévő úthálózatához,
- a telkek megfelelően szélesek legyenek a szabadonálló beépítéshez, legalább kétlakásos épületek elhelyezéséhez,
- legyen tekintettel a tájolásra és a domborzatra,
- racionális arányban legyenek a közterületek és az építési telkek.

A fenti szempontok érvényesülése mellett a területen **18-20 telek alakítható ki**. Méretük az első ütem nagyobb intenzitású területekéhez hasonlóan legalább 600 m<sup>2</sup>.

A telkeket az első ütem úthálózatán és a Radnóti utcán keresztül lehet megközelíteni.

## IV. 3. A tervezett beépítés paraméterei, lakásszámok

Az intenzív beépítésű terület növelését az teszi lehetővé, hogy:

1. a HÉV és a Gödöllői úti buszoknak köszönhetően kiváló tömegközlekedési kapcsolatok,
2. a Gödöllői úton keresztül gyorsan elérhető gyorsforgalmi utak,
3. a HÉV megálló környéki üzleteknek köszönhetően könnyen elérhető kereskedelmi egységek,
4. rendelkezésre álló és kiépülő teljes közművesítettség,
5. a terület elhelyezkedése miatt kevés településképi kötöttség.

A javasolt új övezet beépítési határértékei:

építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
<b>Lke10</b>	szabadon álló	600	16	30 %	50 %	7,5	L=T/150	ek: 6 m oldalkert: 3m

A tervezett intenzitással **2 szintesépületekben** az első ütem tömbjeinek folytatásaképpen 3 tömbben 18 telken  $18 \times 4 = 72$  lakás alakítható ki.

Ezek a lakásszámok a becsült maximumok, természetesen előfordulhat, főleg, ha a piaci igények nagyobb lakásokra jelentkeznek, hogy ennél kevesebb fog megvalósulni.

## IV. 4. Közlekedési javaslat

### Megközelítés, feltárás

A terület feltárását elsősorban az Őzijáték utcáról kell megoldani. Az Őzijáték utca, figyelembe véve a már szabályozott, de még be nem épített tömböket (pl. Glóbusz u., Szántó u.) kiépítése, a Gödöllői úti csomópont kialakítása elengedhetetlen a korszerű és biztonságos lakókörnyezet megteremtéséhez.

A Radnóti utca Gödöllői úti csomópontja rendkívül balesetveszélyes, részben, mert éppen a HÉV átjáróban van, részben, mert rossz geometriájú és 5 ágú.

A Radnóti utca szabályozási szélessége sem alkalmas a jelenleginél nagyobb forgalom befogadására.

A Radnóti utca egyirányúsítása javasolt, sebességcsökkentő műszaki megoldások alkalmazásával a gyalogos és kerékpáros forgalom elsőbbségének biztosításával.

#### Parkolás

A budapesti agglomerációban lakásonként 2 személygépkocsi elhelyezésével érdemes számolni.

Minél intenzívebb a beépítés, annál valószínűbb, hogy a 2. gépkocsik „kiszorulnak” a közterületre, ha a HÉSZ nem hoz erre vonatkozóan helyi szabályt.

A hatályos HÉSZ-ben 38. § (1) bekezdése szerint „Lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül Pisokmáj, Ródi vágás, Berektető, Némedi nyáras, Tölgyes, Szentjakab II. ütem településrészen.” Ezt az előírást javasoljuk kiterjeszteni az Őzijáték dűlő területére is, vagy más módon, pl. önálló telken gondoskodni kell a megfelelő számú parkolóról.

#### Új utcák keresztmetszeti kialakítása

A HÉV pályával párhuzamos utca keresztmetszete (szabályozási szélessége) 16 m.

A közlekedésre igénybe vett területen kívül helyet kell biztosítani:

- járdának és a járda mellett fasornak,
- a telkeken el nem helyezhető többletként jelentkező parkolóknak, ezekből akár 50 is elfér, az OTÉK alapján a parkolót is fásítani kell,
- nyílt, vagy szikkasztóárkos vagy zárt csapadécsatornás vízelvezetésnek,

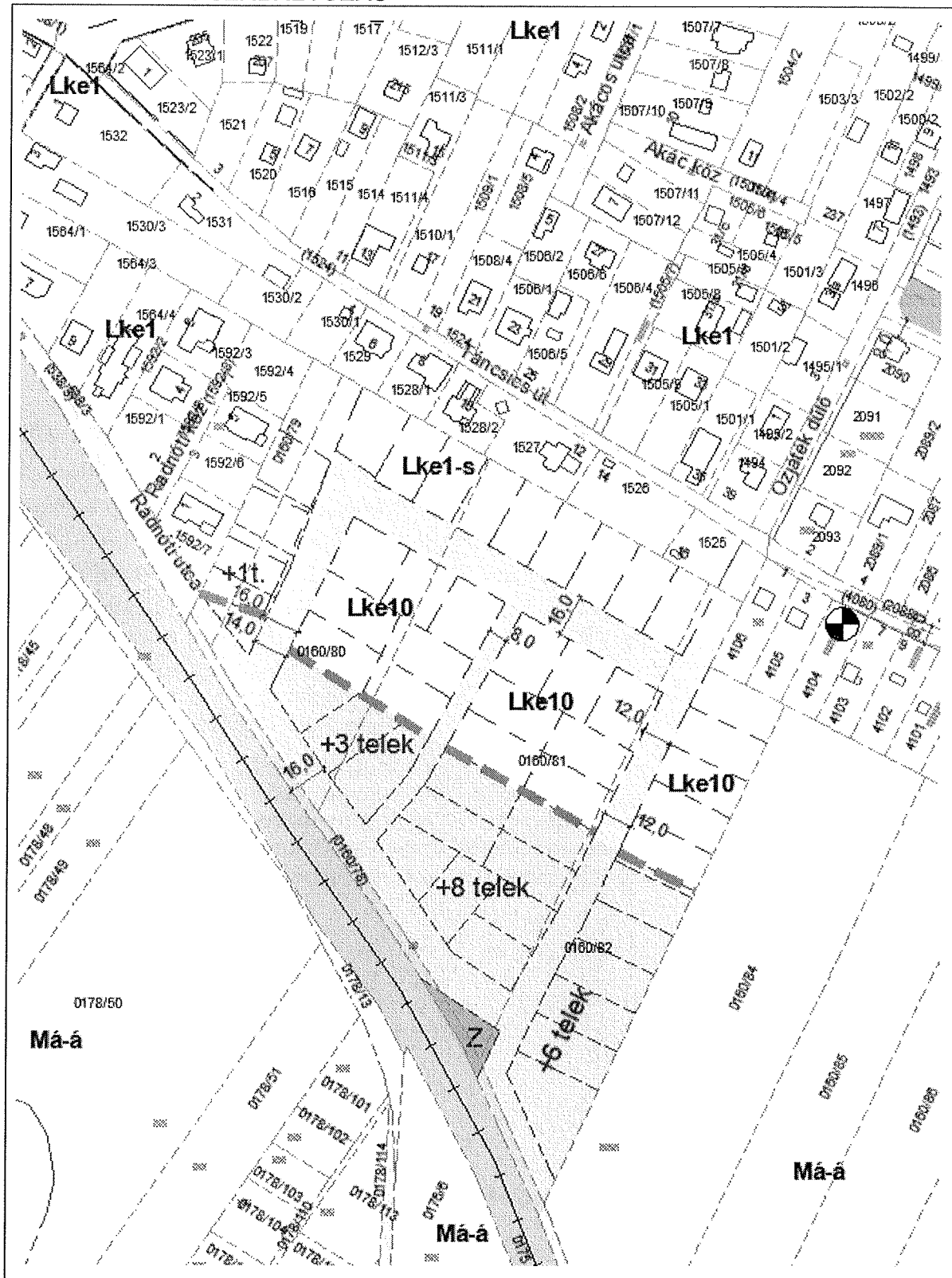
A 8 m széles köz nem ad lehetőséget sem járda, sem csapadécsatorna, sem parkoló kialakítására. A csapadékvizeket folyókában lehet elvezetni a lakóterület határáig. Legalább egyoldali fasor telepítéséről azonban itt sem szabad lemondani.

#### **IV. 5. Javasolt közművesítettség**

A területet teljes közművel kell ellátni.

A csapadékvizeket vagy tovább kell vezetni egy befogadóig, vagy egy nagyobb szikkasztóterületet kell kialakítani a tervezési területen belül. Végző esetben lehetséges a szélesebb utcában szikkasztóárkokat létesíteni, ez azonban helyigényes megoldás, valószínűleg csak kevés lakás (és parkoló autó) esetén lehetséges.

### IV. 6. JAVASOLT SZABÁLYOZÁS





melléklet

**MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK  
módosítása 2019.-tervezett összhangigazolás**

1. MOGYORÓD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK a 410/2017. (IX. 13.) HATÁROZATÁVAL elfogadott TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN (a továbbiakban településszerkezeti terv) a területfelhasználás az alábbiak szerint változik:

1.1. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban BATrT) 5. § (6) bekezdése szerint „Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.”

A tanulmányterv által érintett terület (a településszerkezeti terv számítási szabályai szerint) 17.289 m<sup>2</sup>.

Az un. 5 %-os szabály alapján lakóterület lehet 16.466 m<sup>2</sup>, zöldterület lesz 824 m<sup>2</sup>.

1.2. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) szerint az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Emiatt a település északi határában az erdőállomány adattárban nyilvántartott erdőkből az egyensúly biztosításához szükséges terület erdő területfelhasználásúvá kell váljon.

A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték változása:

változás szám	változás előtt				változás után				
	terület (Ha)	terület- felhaszn.	BIA Mutató	Biológiai Aktivitás Érték	terület (Ha)	terület- felhaszn.	BIA Mutató	Biológiai Aktivitás Érték	Biológiai Aktivitás Érték változás
1.	1,7290	Má	3,7	6,3969	1,6466	Lke	2,7	4,4458	-1,9511
					0,0824	Z	6	0,4940	0,4940
2.	0,2749	Má	3,7	1,0172	0,2749	Ev	9	2,474	1,45708
összesen	2,0039			7,4141	2,0039			7,4141	0

2. A módosítás összhangja az Országos Területrendezési Tervvel (2003. évi XXVI. törvény, a továbbiakban: OTrT) és a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervével** (2005. évi LXIV. törvény, továbbiakban: BATrT) az alábbiak szerint igazolt.

2.1. A változtatással érintett tervezési területek jelenleg mezőgazdasági térségben fekszenek.

A BATrT 7. § (1) bekezdése szerint „A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

A településszerkezeti terv leírásának 4.1. pontja szerint:

**Mezőgazdasági térség területe a BATrT-ban 936,24 ha területe térségi területfelhasználási engedély alapján 1079,68 ha, a bányaterületek levonása után 1045, 94 ha.**

*Felhasználásra került eddig 7,7 %, felhasználható még 2,3 %.*

$1045,94 \times 2,3 = 24,05662 \text{ Ha}, 240.566 \text{ m}^2.$

**A tervezett változtatás miatt a mezőgazdasági térségből felhasználásra kerül 20.039 m<sup>2</sup>, a további változtatásokra marad 220.527 m<sup>2</sup>, 220,527 Ha.**

2.2. A tervezett lakó területfelhasználás megállapítása a települési térség legfeljebb 2 %-a mértékig megengedett.

A BATrT 7. § (2) bekezdése szerint: "A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át.

A településszerkezeti terv leírásának 4.1. pontja szerint:

**Városias települési térség területe a BATrT 1/3. mellékletében 815,9 Ha, térségi területfelhasználási engedély alapján 935,15 ha.**

*Felhasználásra került eddig 132.679 m<sup>2</sup>, 1,4 %, felhasználható még 0,6 %.*

$9.351.500 \times 0,02 = 187.030 \text{ m}^2$

levonva a már felhasznált területet (-132.679), marad  $187.030 - 132.679 = 54.351 \text{ m}^2$

**A tervezett változtatás miatt a települési térség megengedett 2 %-os növekményéből felhasználásra kerül 17.290 m<sup>2</sup>, a további változtatásokra marad 37.061 m<sup>2</sup>.**