

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2017. ÉVI  
FELÜLVIZSGÁLATA

I. kötet

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.



MOGYORÓD

NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A 410/2017. (IX. 13.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT  
MELLÉKLETE

**MOGYORÓD**  
**NAGYKÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

2017. ÉVI  
**F E L Ü L V I Z S G Á L A T A**

**Megrendelő:** **MOGYORÓD Nagyközség Önkormányzata**  
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

**Tervező:** **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft**  
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.  
Tel: 1-246-3104, 20-244-8492  
e-mail: tervezes@tt1.hu

---

**Településtervező:** **Nemesánszky Ildikó** **TT/1 01-1641**  
okl. építészmérnök

**Táj- természet- és és környezetvédelem:**  
**Auer Jolán** **TK/1 01-5003**  
okl. tájépítész

**Közlekedés:** **Hegyi Zoltán** **MK 13-2729**

**Közmű:** **Hanczár Zsoltné** **MK 01-2418**  
okl. gépészmérnök

**Bíró Attila** **MK 01-2456**  
okl. vízépítő mérnök

**MELLÉKLET A 410/2017. (IX. 13) ÖNKORMÁNYZATI  
HATÁROZATHOZ**

# **MOGYORÓD**

## **NAGYKÖZSÉG**

# **TELEPÜLÉS- SZERKEZETI TERVE**

### **Tartalom**

- 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVLAPJA**
- 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**
- 3. VÁLTOZÁSOK**
- 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**
- 5. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE, BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK-  
SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

*A 410/2017. (IX. 13.) önkormányzati határozat melléklete*  
**MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

## **1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVLAPJA M 1:10.000**

(a térképi melléklet csatolva)

## **2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

A Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) felülvizsgálat alapjául Mogyoród Nagyközség Képviselő-testületének 193/2007 (IX. 25.) önkormányzati határozatával elfogadott településszerkezeti terv szolgál, és beépíti az azóta történt módosításokat is. A Településszerkezeti terv a .....önkormányzati határozattal jóváhagyott Településfejlesztési Konceptió elhatározásainak megvalósítását szolgálja.

A TSZT felülvizsgálat célja a település főbb fejlesztési irányainak, alakításának, védelmének, a területfelhasználás módjának, valamint a műszaki infrastruktúra főbb elemeinek meghatározása, összhangban az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi (többször módosított) XXVI. törvénnyel, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi (többször módosított) LXIV. törvénnyel.

A jelen felülvizsgálat során tervezett módosítások a település alapvető szerkezetét, területfelhasználását nem változtatják meg, de egyes tervezett, de meg nem valósult területhasználat-változásokat elvet, és helyettük máshová kerülnek lakó és gazdasági területek, módosul a zöldfelületi rendszer és a tervezett úthálózat.

### **2.1. ALAPELVEK**

- A tervezett új beépítések kapcsolódjanak a meglévő beépítésekhez.
- Minden lakóterületi telektől legyen gyalogosan elfogadható időn belül elérhető zöldfelület, és ennek mérete tegye lehetővé minőségi közparkok kialakítását.
- Az új közparkok lehetőleg olyan helyen kerüljenek kijelölésre, ahol már kialakult fás növényzet áll rendelkezésre.
- Az úthálózat úgy alakuljon, hogy minél kisebb átmenő forgalom terhelje a lakó és a vegyes területeket, és kiemelten a helyi örökségvédelem szempontjából különösen fontos településmagot.
- A településrendezési eszközöknek a saját keretein belül minden lehetséges módon keretet kell adni a közterületek fejlesztésének, színvonalas kialakításuknak.
- A táj-karakter a fejlesztések során ne sérüljön.
- Az építés feltételeként ne csak az ellátás színvonalához szükséges, hanem a környezet megóvását is biztosító közműhálózat kerüljön megvalósításra.
- Nagy forgalmat keltő és kevés munkahelyet teremtő létesítményeket (pl. logisztikai rendeltetések) csak olyan helyen szabad elhelyezni, ahol a kiszolgáló forgalom lakó és vegyes terület érintése nélkül eléri a. országos gyorsforgalmi vagy főúthálózatot.
- A Kukukkkhegy „zártkert” lakóterületté történő tényleges átalakulása csak akkor valósulhat meg, ha a teljes közművesítettsége és a megfelelő feltáró úthálózat is megvalósul.
- A csapadékvíz-elvezető hálózat fejlesztése, környezetbaráttá alakítása ökológiai szempontból elengedhetetlen.

## **2.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÜLVIZSGÁLATA SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK KONCEPCIONÁLIS ELEMEI**

Mogyoród 2005-ben készült településszerkezeti terve hosszú távra kijelölte a település fejlesztésre szánt területeit. A 2007-ben elfogadott felülvizsgálat is ennek nyomán készült, és az azóta történt módosításoknak is ez szolgált alapul, és ez a terv épült be a területrendezési tervekbe is.

A rendszerváltás óta leginkább az új lakóterületek alakultak ki és épültek be, tervezetten, jó infrastruktúrával, színvonalas épületállománnyal. Ennek következtében a népesség száma dinamikusan nőtt 2008-ig, azóta stagnál.

Az intézményhálózat fejlesztése csak részben követte a lakosság szám növekedését, az új lakóterületek kiszolgálására csak az óvodai kapacitást bővítették és megépült egy közelítőleg 1000 m<sup>2</sup>, az alapfokú ellátást biztosító kiskereskedelmi egység a HÉV megállónál.

A tervezett gazdasági területek fejlesztése nem történt meg. Mogyoród gazdaságának alapját ma is a temetővel szomszédos, a volt TSZ központ helyén kialakult gazdasági terület jelenti. Nem fejlesztették az EGIS telephelyét és a volt katonai területeken kijelölt gazdasági területeket sem. Elsősorban a Gödöllői út mentén a lakótelkek szolgálnak a kisebb-nagyobb vállalkozások székhelyeként vagy telephelyként.

A különleges területek között vannak Mogyoród turisztikai attrakciói: a Hungaroring és az Aquaréna akvapark.

A tervezett módosítások a településfejlesztési koncepcióval összhangban

1. elsősorban az életminőség növelését szolgálják az új kisvárosias és vegyes területek kijelölésével, a tervezett zöldfelületi rendszer átalakításával,
2. Kukkhegyen a terület jellegének megfelelően változik a tervezett területfelhasználás üdülőről falusias lakóra,
3. a tervezett lakóterületek áthelyezésével a megvalósulás esélyét növelik,
4. az újonnan kijelölt gazdasági területek közül
  - a. a Berektető és a Szentjakabi új gazdasági terület a lakosság ellátását hivatott szolgálni
  - b. a kukukkhegyi a kialakult állapothoz igazodik
  - c. a 18-as lehajtónál lévő Fácános és a Hungaroring környéki új gazdasági területek az országos úthálózati fejlesztésnek köszönhető új lehetőséget használják ki
  - d. az autós MOZI melletti a korábbi tervi állapotot állítja vissza,
5. A beépítésre szánt különleges területek területhasználatát a kialakult állapotot tükrözi, vagy a bezárt, rekultivált bányák területén a Hungaroring közelségét kihasználva a turisztikai célú területhasználat javasolt.

### **2.3. A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEINEK TAGOZÓDÁSA**

A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területi egységekből áll. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és későbbi bővítések) és a Hungaroring környéke, valamint egyes külterületi gazdasági területek, a beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

**- a beépítésre szánt területek:**

- kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterület
- településközpont vegyes terület
- kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági terület
- beépítésre szánt különleges területek

**- beépítésre nem szánt területek:**

- közlekedési és közműterület
- zöldterület
- védelmi, gazdasági, és közjóléti erdőterület
- kertés- és általános mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási terület
- beépítésre nem szánt különleges területek

### **2.4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFOGLALÓJA**

A város szerkezete a kialakult és a 2005-ben kijelölt irányokban képes szervesen és kiegyensúlyozottan növekedni. A népességszám növekedésével a tradicionális, Fóti út – Gödöllői útra, valamint a Dózsa György utcára szerveződő városi intézménystruktúra mellett szükség szerint új központ jöhet létre a Ródi dűlő vegyes területein.

Nagy kiterjedésű tervezett lakóterületi fejlesztések a Ródi vágás, a Berektető és a Szentjakab II. ütem, ez utóbbihoz kapcsolódik a Sissy lakópark. A három terület egyenként és összesen még inkább olyan népességnövekedést eredményez, hogy hosszabb távon elkerülhetetlen lesz az intézményhálózat fejlesztése. Az ennek teret adó településközpont vegyes terület a Ródi vágás településrészen már korábban kijelölésre került.

A település kiegyensúlyozott fejlődését biztosító gazdasági területek a központi belterülettől keletre és nyugatra is (már korábban) kijelölésre kerültek. Ezek lakóterületek érintése nélkül kapcsolódnak az M3 autópálya meglévő és tervezett csomópontjainak valamelyikéhez, vagy a gödöllői út déli részén az M31 gyorsforgalmi úthoz.

A gazdasági terület fokozatosan használható fel a népességszám növekedésének, az infrastruktúra fejlesztéseknek függvényében.

A külterületen a vállalkozási formában megvalósítható különleges (rekreációs és idegenforgalmi) területek jól beilleszthetők környezetükbe, és a turizmus, sport fejlesztéshez kapcsolódó települési célkitűzések elérését szolgálják.

A tájkarakter megőrzése érdekében fontos a mezőgazdasági területek megóvása, a hagyományos szőlőkultúra (legalább „foltokban” való) meghagyása, hogy a korábbi termelési kultúra továbbra is megjelenjen a tájban.

A Kukukkhegy területe jellegének megfelelően a tervezett kertvárosiasról falusiasra változik, azonban a tervezett területfelhasználásnak megfelelő használat csak a lakóterületi elvárásoknak megfelelő közművesítettség és úthálózat megvalósításával lehetséges.

A zöldfelületi rendszer átalakul, a településszerkezeti terv úgy módosul, hogy kevesebb, de nagyobb, megvalósíthatóbb és jó természeti adottságú közparkok jöjjenek létre.

Az országos erdőállomány adattárban nyilvántartott erdők több, mint 95 %-a erdőterülethasználatuként kerül meghatározásra. Emiatt a korábban Gödöllővel közösen tervezett vadspark település-szerkezeti tervlapon lehatárolt része a korábbi különlegesebből közjóléti erdőterület területhasználatra tervezetté válik (a cserkészpark területét kivéve), és a tényleges állapotnak megfelelően erdőterületfelhasználású lesz néhány korábban mezőgazdasági területfelhasználásra tervezett terület.

Mezőgazdaságira változnak viszont a település- és területrendezési tervekben erdőnek tervezett gyepek, amelyek a lápos területeket déli irányból határolják (Hosszú dűlőtől északra.)

Vízgazdálkodási területfelhasználásúak a patakok (Mogyoródi, Kerekító, Sződrákosi patak) telkei, valamint az ezek felduzzasztásával keletkezett és tervezett tavacskák. Nem vízgazdálkodási terület a magánterületen kialakított Lake Forest lakópark mesterséges tava és az északi lápok környéke.

A település szerkezetének leginkább meghatározóan új eleme az úthálózat tervezett változása. Az országos úthálózat-fejlesztés mogyoródi elemeit már 2014-ben és 2016-ban beillesztették a terület- és a településrendezési tervekbe.

## **2.5. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **Lakóterületek (Lk, Lke, Lf)**

A lakóterületi területfelhasználás a településszerkezeti terv változása során diverzifikálódik: a kertvárosias lakóterületeken kívül kijelölésre kerülnek kisvárosias és falusias lakóterületek is.

**Településközpont vegyes területek (Vt)** jellemzően a hagyományosan, oldalhatáron állóan beépült központi területek, valamint az az intézmények és nagyobb kereskedelmi, egységek területei.

Beépítetlen vegyes terület a leginkább a Ródi vágás lakóterületeinek majdani ellátását szolgáló Panoráma utcai vegyes területek, valamint a Hangulat utca mentén fekvő 12 hektáros terület. A Ródi vágás településközponti területeit feltétlenül fenn kell tartani a később megvalósuló közintézményeknek, míg a Hangulat utcai beépítés lakó, turisztikai és közösségi szórakoztató rendeltetéseket vegyesen tartalmazhat.

Intézményi vegyes területek nem kerültek kijelölésre.

### **Kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területek (Gksz és Gip)**

Az Önkormányzat korábbi döntései által kijelölt gazdasági területfejlesztés teljes volumene mintegy 227 Ha volt, melyből (mindössze) kb. 17 ha-nyit tett ki a Temető út-

Kerekítő környéki beépült gazdasági terület, és 6,7 Ha-t az EGIS telephelye. A felülvizsgálat során a tervezett gazdasági területek növekménye 19 Ha, így a tervezett kereskedelmi, szolgáltató és ipari területek összesen 246 Ha-t tesznek ki.

A gazdasági területek kiterjedése a település nagyságához, lakosszámához képest túlméretezettnek tűnik, ám mint potenciális befektetési lehetőség, feltétlenül számolni kell ezzel, és az ilyen célra kijelölt területeket a jelen felülvizsgálat, módosítás során is indokolt megtartani.

Az újonnan kijelölt gazdasági területek (a tulajdonképpen meglévő kukukkhegyit kivéve) esetében a szabályozással kell gondoskodni arról, hogy csak a lakosságot és az idegenforgalmat kiszolgáló kereskedelem, szolgáltatás, szállás, irodák, sport rendezvények legyenek elhelyezhetők.

A gazdaságfejlesztésre kijelölt területek jellemzően újonnan beépítésre szánt, korábban külterületi mezőgazdasági földek. Ezen területeken kizárólag környezetbarát tevékenységek letelepítése indokolt és megengedhető, még az iparterületen is.

### Különleges területek (K)

Sajátos jellegük miatt a belterület közelében, de attól az autópályával elhatároltan különleges területek a Hungaroring és az akvapark, az őket körülvevő beépítésre szánt területekkel együtt, és a cserkészpark a szentjakabi erdőben.

Mogyoród javasolt gazdasági szerkezetében a „szabadidő-iparnak” a jelenleginél még nagyobb szerepet kell betöltenie. Ezért idegenforgalmi és szabadidő-vállalkozások számára jelentős területek kerültek betervezésre. Ilyenné válik a két, egyenként több, mint 10 hektáros rekultivált bányaterület, amely közül az egyik már most is autósmoziként működik.

Különleges területek még a kukukkhegyi működő és a kerepesi határon a rekultiválandó bánya, valamint a Fóti úti gyógyszergyári hulladéklerakó. Ezek más jellegű területfelhasználása a megfelelő környezeti állapot visszaállítása után lesz lehetséges.

### Beépítésre szánt területek építési használatának tervezett felső határértékei

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
<b>lakó</b>		
	kisvárosias	1
	kertvárosias	0,6
	falusias	0,5
<b>vegyes</b>		
	településközpont	1
<b>gazdasági</b>		
	kereskedelmi, szolgáltató	2,0
	egyéb ipari	1,5
<b>különleges</b>		
	K-Sp (sport)	0,6
	K-Trk (turisztikai)	1,2
	K-HR (Hungaroring)	0,6
	K-AqP (Akvapark)	0,6
	K-B (bánya)	0,2



## 2.6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Zöldterületek (Z)

A belterületi **zöldterületeket (Z)** meg kell őrizni, a zöldfelületi rendszert a lakóterületek növekedésével és a kitűzött, az életminőséget pozitívan befolyásoló célkitűzésekkel összhangban fejleszteni kell a településszerkezeti tervben kijelölt területeken.

### Erdőterület (E)

**Védelmi rendeltetésű erdőterületbe (Ev)** a természetvédelmi szempontból védelmet kívánó erdőterületek, a Natura 2000 területeken, az országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területein elhelyezkedő erdőterületek, valamint a településvédelmi-, erózió védelmi célú erdőterületek kerületek besorolásra. A Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózat magterület erdőterületein erdő- és vadgazdálkodási tevékenységek, nem épületjellegű építmények a természetvédelmi célok megvalósulását segítve, a védett és jelölő fajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.

**Közjóléti erdőterületbe (Ek)** a korábban Szentjakabi erdőben különleges terület— állatpark számára kijelölt területkerült átsorolásra, ahol változatlanul a terület rekreációs célú hasznosítását támogatja a Településszerkezeti terv.

**Gazdasági erdőterületbe (Eg)** az erdőterv szerint azon elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek, amelyek nem Natura 2000 területen, vagy nem ökológiai hálózat magterületén, ökológiai folyosó területén helyezkednek el.

### Mezőgazdasági területek (Mk, Má)

**Kertes mezőgazdasági területbe (Mk)** a Kukukkhegy fői határán levő területet sorolja a Településszerkezeti terv.

Az **általános mezőgazdasági területen (Má)** belül megkülönböztetendők a tájkarakter-, a tájkép- és a természeti értékek védelmének biztosítása miatt a Natura 2000 területeken, az országos ökológiai hálózat magterületein és ökológiai folyosó területein, a Szent László kilátó térségében elhelyezkedő mezőgazdasági területek, valamint az ex lege védett lápok területei (**Má-v**). A természetvédelmi szempontból értékes területeken a mezőgazdasági hasznosítás, építmények elhelyezése a természetvédelmi célok érvényesítésével, ill. a természetvédelmi célú ismeretterjesztéssel összhangban történhet. A Szent László kilátó térségében a tájkép megőrzése érdekében a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen belül épületek elhelyezését el kell kerülni.

E területeken kívüli általános mezőgazdasági területek az árutermelő mezőgazdálkodás térségei (**Má-á**).

### Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe sorolt

- a Mogyoródi patak és mellékágai
- a Kerek-tó
- a Sződrákosi patak és a Tölgyesi-tó.

## **Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)**

Sajátos területhasználatuk alapján Mogyoród külterületén a településszerkezeti terv az alábbi területhasználatokat különbözteti meg:

Beépítésre nem szánt különleges terület a két temető.

Beépítésre nem szánt rekreációs célú különleges területek kerültek kijelölésre az új lakóterületek szegélyén: a Ródi vágásban és Szentjakabon. A Ródi vágás rekreációs területén a kilátót megcélzó természetjárók kiszolgálása, Szentjakabon a játékos sporttevékenységek fogadása lehet a fő használat. Mindkettő használatánál célkitűzés a helyi közösségek találkozásainak helyszínt biztosítani, mert a szabadterei helyi rendezvények, a szabadidő aktív eltöltésének színterei lehetnek.

Beépítésre nem szánt turisztikai rendeltetésű az autósmozi melletti, Hungaroringgel határos telek, amely az ökológiai folyosóban fekszik. Korábban gazdasági területként volt kijelölve, jelenlegi területfelhasználását 2012-ben határozták el. Az épületeket az úthoz közel, az ökológiai szempontból értékes patakparttól távolabb kell elhelyezni.

## **2.7.TÁJRENDEZÉS**

### **Jellegzetes tájkarakterek**

Mogyoród közigazgatási területén jellegzetes tájkarakterek az alábbiak:

- a közigazgatási terület keleti—északkeleti része a Gödöllői dombsághoz tartozó völgyekkel tagolt dombvidéki táj, amely átmenetet képvisel a Cserhát hegyvonulatai és az alföldi területek között. Az északnyugat-délkelet irányú dombok között, az alacsony hajlású domboldalakon termékeny szántók, jó minőségű homokos földek találhatóak. A Gödöllői-dombvidék löszhátainak jellegzetes erdőtársulásai a száraz tölgyes-hárserdők és a gyertyánelegyes mezei juharos, valamint a löszpusztai tatárjuharos-tölgyesek.
- a közigazgatási terület nyugati—délnyugati része a Pesti hordalékkúp-síkság lankásabb, enyhén hullámos síksági területei.
- a tájszerkezet meghatározó elemei a patak völgyek, valamint a jellemzően völgyekben futó közlekedési utak, köztük az M3 autópálya nyomvonala.

### **Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek**

**Országos szintű természetvédelmi védettség** alatt áll, ún. ex lege védettek Mogyorós közigazgatási területen a Településszerkezeti terven jelölt:

- 3 db forrás (a Mogyoródi-patak csíkvölgyi forrásvidékének egyik forrása, a Mogyoródi-patak Hungaroringnél levő forrásvidékén levő Hármass-forrás és a Sződ-Rákospatak forrása, a Püspök-forrás) és
- lápterületek (Álom-hegyi-tó, és mocsaras térsége, Sikáros)

Mogyoród közigazgatási területén **helyi jelentőségű védett természeti terület vagy –emlék** nem található, de jelentős természeti értéket képviselnek, helyi védettségre méltó értékek:

- a Mogyoródi-patak csíkvölgyi forrásvidéki, főtér alatti szakasza,
- a Mogyoródi-patak M3 autópálya menti és mogyoródi alsó szakasza,
- a Mogyoródi-patak Hungaroringnél levő forrásvidéke és mellékágai, a Kerek-tóval és az a feletti magasságos ligeterdővel,

- Somlyó és Gyertyános, melegkedvelő tölgyesekkel és pusztafüves lejtő-sztyepekkel,
- Nagyhomok, egy pusztai tölgyes maradvánnyal, nyílt évelő homokpuszta,
- Homokpusztarét, a belterület É-K-i határában, a nagyfeszültségű légvezeték alatt,
- Kótyis, Csíkvölgyek Cigányhegy közti területek természetközeli homokgyepi és a gyurgyalag telep,
- Haraszi erdő,
- nyíltévelő homokpuszta.

### **Nemzeti ökológiai hálózat területei**

Mogyoród közigazgatási területén a nemzeti ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó és puffer terület szerepkörű területek) közé elsősorban a közigazgatási terület északi részén a Fóti-Somlyó Természetvédelmi területhez csatlakozó területek tartoznak bele. Nagy területeket foglalnak magukba a település patak-völgyei és erdőterületei is.

A magterületen és ökológiai folyosó területén levő erdőterületek védelmi erdőterületbe kerültek, a mezőgazdasági területek sajátos külön övezetbe kerülnek, amely övezet előírásai a természetvédelmi szempontok érvényre juttatását elsődlegesnek tekinti.

### **Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek)**

Mogyoród közigazgatási területét a ***Veresegyházi medence (HUDI20055)*** európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület érinti. E Natura 2000 terület kijelölésének indoka az alföldi turjánvidék jellegű területek legészakibb megjelenésének megőrzése. A vizes és homoki élőhely típusok komplex előfordulási mintázatának, valamint a hozzájuk kötődő fajkészlet minél nagyobb változatosságú megőrzése. A területen szétválaszthatatlanul össze kell fonódnia a természetvédelmi kezelésnek a fenttartható tájhasználat—elsősorban a gyephasználattal, amely az értékes élőhelyek megőrzését jelenti.

### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

Az OTrT Mogyoród közigazgatási területén „***tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket***” a belterülettől nyugatra—északnyugatra levő térségben és a belterülettől keletre—délkeletre levő térségben jelölést ki.

Az OTrT lehetőséget biztosít a településrendezési eszközökben a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek korlátozás nélküli (de természetesen indokolt) lehatárolására. Jelen felülvizsgálat nem tesz javaslatot további területek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként való figyelembe vételére

### **Történelmi borvidéki területek**

Mogyoród I. és II. minőségi osztályú borszőlőtermőhelyi területei a ***Mátrai történelmi borvidék*** részét képezik.

## Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat, tájszerkezet tervezésekor kiemelt szempont volt:

- az előbbieken ismertetett természetvédelmi-, táji-, tájképi elemek védelme,
- a jellemző tájkarakterek jellegzetességét megtartó, valamint a feltárt tájhasználati konfliktusok megszüntetésére irányuló tájhasználati rendszer kialakulását segítő területhasználati rendszer és szabályozás kialakítása,
- a településre vonatkozó térségi tervek, az Országos Területrendezési Terv (OTrT), és Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) tájhasználati elvárásaival való összhang biztosítása.

A felsorolt elvek érvényesítése érdekében a mezőgazdasági területeken belül a természeti értékekben gazdag területek, és a tájképvédelmi szempontból védendő területek sajátos igényű szabályozása biztosítandó.

Ugyanezen elvek alapján a természeti értékekben gazdag erdőterületeket a Szerkezeti terv változatlanul védelmi erdőterületekként tartalmazza.

## 2.8. KÖZLEKEDÉS

### Országos közutak

Mogyoród közigazgatási területét érintő országos közutak e-UT 03.01.11. Közutak Tervezése Útügyi Műszaki Előírás, valamint OTÉK szerinti besorolása:

Út száma, neve	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	OTÉK szerint
M3, M31 autópálya:		K.I.B.	gyorsforgalmi út
2101 jelű Dunakeszi-Gödöllő összekötő út; Fóti út, Gödöllői út	B.V.c.	K.V.B.	országos mellékút
21109 j. országos összekötő út; Szadai út	B.V.c.	K.V.B.	országos mellékút
301 j bekötőút	B.V.c.	K.V.B	országos mellékút

Autópálya meglévő csomópontjai:

1. az M3 autópálya 18 km sz.-ben a Ring pihenő, ahonnan a település rejtett közúti kapcsolattal rendelkezik, és egyben a Hungaroring illetve az Aquapark gyorsforgalmi úti kapcsolatát jelenti,
2. az autópálya 23 km sz.-ében különszintű csomópont, ami a települési forgalom, Mogyoród és Szada gyorsforgalmi úti kapcsolatát szolgálja,
3. a 25 km sz.-ben létesült a Jakabpuszta pihenőhely, ami csak autópálya kapcsolattal rendelkezik, a települési úthálózat felé zárt.

Autópálya meglévő, csomópont nélküli keresztezései

1. Temető u, helyi gyűjtőút
2. Kis Ernő u-Hangulat u.
3. Gödöllői út (2101 j. út)
4. Jakabpusztai pihenő mellett

### Az országos úthálózat tervezett fejlesztései

- a 310. számú Mogyoród-Kerepes másodrendű főút

Magyarország Kormánya közúti fejlesztésekre vonatkozó kormányhatározatban rögzítette a 2022-ig megvalósítandó közútfejlesztési beruházásokat, mely listán szerepel a település feltárásának fejlesztése. Új beruházások kapcsán megjelenő fejlesztés az M3-M31 autópályák összekötését biztosító országos közút, illetve külön projekt keretén belül készülő, 2101 j. összekötő út és az M3 autópálya közötti kapcsolatot biztosító országos közút. Az M3 autópályán, Mogyoród település közigazgatási területén kerül kiépítésre új külön szintű csomópont, mely közvetlen teljes értékű kapcsolatot fog biztosítani az országos közutakkal.

A 2101 j. út és M3 autópálya átkötését jelentő létesítmény, a 2101 j. út és a tervezett M3 gyorsforgalmi út külön szintű csomópontja között mintegy egybefüggően 1,2 km hosszon, továbbá a tervezett M3-as autópálya csomópont és a 301 j. út való lekötés, mintegy 350 m hosszon új nyomvonalon valósul meg. Az építés során a 2101 j. út és a tervezett M3 autópálya külön szintű csomópontja között 2 db körforgalmi csomópont, 1 db szintbeni útcsatlakozás és 2 db párhuzamos földút, továbbá az M3-as autópálya külön szintű csomópont és a 301 j. út között 2 db körforgalmi csomópont és a hozzá kapcsolódó ágak, VIP út építése, valamint a 30441 j. csomóponti ág korrekciója valósul meg. A megvalósítás során felüljáró épül az M3 autópálya felett, illetve a Mogyoródi-patak mellékága felett.

- M31-Vác, Szada elkerülő

A területrendezési tervekben Mogyoród K-i határán kívül, Szada település területén került kijelölésre egy főút, a 21109 j. úton létesített csomóponton keresztül biztosít majd kapcsolatot Pest megye északi részével.

A tervezett útfejlesztések beépültek a területrendezési tervekbe, és Mogyoród településrendezési eszközeibe is.

#### • Települési utak

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja (az e-UT 03.01.11. Útügyi Műszaki Előírás szerint):

Út neve	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	OTEK szerint
- Temető út- Dózsa György út - Kerektó u. – Víztorony u. Vízipark út - Hangulat u. -. Panoráma út- Somlyóhegy u. - Szilas u. - Veresegyházi út – Nagyhomok út - Berektető út - új út a Vízipark út és a Panoráma út összekötésére	B.V.c. vagy B.VI.d		helyi gyűjtő út
Belterületi lakó utcák	B.VI.d -D		kiszolgáló út
Külterületi feltáró utak		K.VI. C	kiszolgáló út
önálló kerékpárutak	B.VII.	K.VII	
önálló gyalogutak	B.VIII.	K.VIII.	

## **Közösségi közlekedés**

### Közúti közösségi közlekedés

Mogyoród közúti közösségi közlekedését nem helyi társaság szolgáltatja. A buszok az országos közutakat és a Temető út-Dózsa György utat, valamint a vízipark megközelítésére, –időszakosan–, a Víztorony u. - Vízipark utat használják.

Várhatóan az újonnan beépülő Ródi vágás és Pisokmáj – Berektető településrészek egyes területei csak helyben üzemeltetett járatokkal lesznek elláthatóak.

### Kötőtpályás közlekedés

A település központi területétől keletre halad el a Budapest – Gödöllő (H8) HÉV vonal, melynek 2 megállója az újabban beépült és az újonnan kijelölt lakóterületekhez esik közel. A HÉV Budapest és Gödöllő között biztosítja a kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolatot a szomszédos települések érintésével.

Mogyoród területét északon, egy rövid szakaszon, Csomád és Veresegyház állomások között érinti a Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal, amely a MÁV 71-es számú, villamosított egyvágányú vasútvonala. Az országos törzshálózati, regionális és egyéb vasúti pályák felsorolásáról szóló 168/2010. (V. 11.) Korm. rendelet 1 melléklete „Az országos törzshálózati vasúti pályák” szerint a 2., Nem a transz-európai vasúti áru fuvarozási hálózat részét képező országos törzshálózati vasúti pályák” közé tartozik. Mogyoródon megálló, állomás nincs.

## **Kerékpáros úthálózat**

Az NKS – Országos Kerékpáros koncepció és Hálózati tervben jelölt 6-os számú Eurovelo (Európai Kerékpárút Hálózat) kerékpárút a településtől Ny-ra Budapesten keresztül É-D irányba fut. A település közigazgatási területét érinti a Kelet-magyarországi kerékpárút: Budapest – Fót – Mogyoród – Szada – Gödöllő – ... – Tiszabecs tervezett nyomvonala.

A M3 autópálya-Szadai út csomópontjának hídja jelenlegi kialakítással alkalmatlan az országos és Eurovelo hálózat fogadására. Vagy a hidat és csomópontjait kell átépíteni, vagy, reálisabban, alternatív nyomvonalként a Szentjakabi átjárót felhasználni. Emellett a Berekakácós út alsó részén a domborzati adottságokat kihasználva aluljáró építése szükséges, mind az európai és országos, mind a helyi kerékpáros közlekedés miatt.

A kerékpárutak országos utak mentén és a Vízipark utcában a burkolattól elválasztva, külön nyomon kell megvalósítani. Legsürgetőbb a Gödöllői út belterületi szakasza mentén, a HÉV megállóig terjedő szakasz megvalósítása.

A helyi és településközi hálózat nyomvonalai, ahol lehetett az erdők vonalában, vagy kifizorgalmú kiszolgáló utcákban kerültek kijelölésre.

## **Gyalogos közlekedés**

Egyes, a szabályozási terven is kialakítandó gyalogos kapcsolatok az meglévő és új lakóterületek kapcsolatát kell biztosítsák:

- az intézményekhez, közintézményekhez, kereskedelemhez, szolgáltatásokhoz
- a közparkokhoz
- a közösségi közlekedési megállókhöz

Ehhez az alábbi kapcsolatok megteremtését kiemelten kell támogatni:

- Kukukkhegy gyalogos (és kerékpáros) forgalmának átvezetése a Ring pihenő hídján, majd az új főúton, majd vagy új hídon keresztül a Mogyoródi patakon, és/vagy gyalogút a patak mentén a Sarló utcáig
- Ródi vágás területén keresztül a Hangulat utcától a Ring fogadó előtti biszmeállóig
- a Berekakácós utca alján az autópálya alatt a Somlyohegyi úti buszmeállóig
- a Ródi dűlő összekötése a Mély úttal az autópálya alatt

### **Gépjármű elhelyezés, parkolás**

Új közterületi parkoló kialakítása nem tervezett, az egyes rendeltetésekhez a parkolást telken belül, az országos rendelkezéseknek megfelelően kell kialakítani, az alábbi kivételekkel:

- az OTÉK-ban előírt számú parkolók felét kell csak elhelyezni a település védett településmagjában a nem lakó rendeltetésekhez
- az újonnan beépülő lakóterületeken, a beköltözők várható szokásainak megfelelően, lakásonként 2 személygépkocsi elhelyezését kell megkövetelni telken belül.

A kialakított közterületi parkolókat fenn kell tartani.

## **2. 9. KÖZMŰTERÜLETEK, KÖZMŰ ELLÁTÁS:**

### **A településszerkezeti terv készítését befolyásoló, közmű- és elektronikus hírközlési korlátozó adottságok**

A településszerkezet tervezett kialakítását korlátozó adottságként kell kezelni a vízműutak és vízbázisok védőterületeit, a meglévő közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, és amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését (gerinchálózatok és létesítmények).

#### **• Vízellátás területén:**

Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő vízvezeték nyomvonala, a vízműterületek és a vízelosztás jelentősebb állóeszköz értékű, nagyobb átmérőjű vezetékai.

#### **• Szennyvízelvezetés, kezelést érintően:**

A településszerkezeti terv készítésénél adottságként kell kezelni azt a természeti adottságokból származó kötöttséget, amelyet a

- nitrátérzékenység
- az országos vízminőségvédelmi területek
- a vízbázisok hidrogeológiai védőterületei jelentenek.

Ezek miatt a település teljes közművesítésének megoldási igénye kiemelten fontos, közműellátás megoldása hiányába beépítésre szánt terület csak igen nyomós, elsősorban az időszakos használatból következő indokkal alakítható ki.

#### **• Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:**

A területhasznosítás tervezésének egyik legjelentősebb korlátai a vízgazdálkodási területként lejegyzett területek, kiemelten a Mogyoródi patak területe.

- **Villamosenergia ellátás vonatkozásában:**

A településen 400 és 220 KV hálózati nyomvonal oszlopokra fektetve üzemel. Ezek és ezek biztonsági övezeti helyigénye igen nagy. Bár a villamos energia vezetékek egészségre gyakorolt hatása vitatott, nem szerencsés, hogy a hálózatok alatt kijelölt lakóterületek vannak, félig-meddig beépítve. Új lakó vagy vegyes terület a hálózatok védőtávolságában nem tervezett.

A területek igénybevétele során a 20 kV-os hálózatot javasolt a közterületekre kiváltani.

- **Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:**

A nagynyomású gázhálózat jelentősen korlátozza a korábban kijelölt, és a felülvizsgálat során javasolt új beépítésre szánt területek használatát.

A védősávok területe szinte semmilyen módon nem használható, így beépítésre szánt területen kezelésük, a hozzájuk való alkalmazkodás nehezen megoldható.

A nagyközépnomású hálózat építési telkeket érintő szakaszának kiváltása javasolt.

A termékvezeték a nagynyomású gázvezeték védőtávolságán belül fektették, így külön korlátozást nem jelent.

- **Elektronikus hírközlés vonatkozásában:**

A település területén áthaladó vezetékes hálózat és a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái. A mikrohullámú sávokból adódó magassági korlátozás tényleges korlátot nem jelent.

### **A közműellátás fejlesztése**

A közműadottságként kezelt korlátozó adottságok kiváltására természetesen a műszaki megoldási lehetőségek rendelkezésre állnak nagyon indokolt esetben, ezeknek a területfelhasználást korlátozó adottságként rögzített hálózatoknak és létesítményeknek helyének is van mód a változtatására, de a megvalósítás költségigényessége miatt várhatóan nem lesz gazdaságos.

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladat a település meglévő beépített területeinek a közműellátottság növelése, amely érdekében a közmű ellátottsági hiányokat kell pótolni.

Ezért belterületen a beépítésre szánt területfejlesztésre javasolt területek teljes közműellátását kell megoldani, beépítésre nem szánt területen a keletkező szennyvíz kezelésére, elhelyezésére a használat függvényében kell környezetvédelmi szempontból elfogadható megoldást találni.

A szennyvizet szikkasztani külterületen sem szabadvízbázis védelme miatt.

A vízbázisok területén a szennyvíz közüzemi elvezetését az országos szabályokból következően meg kell oldani.

Az új telekhasználók mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítési igényével is kell számolni.

## **2.10. KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖRNYEZETI FELTÉTELEK**

### **A földtani közeg és a termőföld védelme**

Az OTrT szerint **kiváló- és jó termőhelyi adottságú szántóterület** Mogyoród közigazgatási területén nem található

Mogyoród közigazgatási területének nagy része **nitrátérzékeny** terület. Nitrátérzékeny területeken mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és



cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni. A nem megfelelő és már üzemelő vagy engedéllyel rendelkező állattartó telepek trágyatároló műtárgyai helyett szigetelt trágyatárolókat kell megépíteni. A vonatkozó jogszabályok szerint állattartó telep nem létesíthető és meglévő nem bővíthető.

Korábbi tevékenységből adódóan **szennyezett talajú, ill. talajvízű terület** alakult ki az EGIS gyógyszergyár mogyoródi volt veszélyes hulladék-égetőjének, valamint Chinoin Rt. és a Gödöllői Városgazdálkodási Vállalat által közösen használt, volt tufa bánya területén létesített volt hulladéklerakó területén. A EGIS gyógyszergyár mogyoródi volt veszélyes hulladék-égető területének kármentesítése várhatóan a településrendezési terv távlatában (10 év) még tartan fog. A kármentesítés befejezéséig a terület területfelhasználásának változtatása nem indokolt. Chinoin Rt. és a Gödöllői Városgazdálkodási Vállalat által közösen használt volt hulladéklerakó területe potenciális veszélyforrásnak tekintendő, a tényfeltárás elvégzése és a kármentesítés megkezdése minél előbb indokolt.

### Felszíni- és felszín alatti vizek

A vonatkozó jogszabályok alapján Mogyoród **felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település,

Mogyoród területét az alábbi **vízbázisok** védőterületei és hidrogeológiai védőidomai érintik:

- Fóti I. vízbázis belső- és külső védőterülete, "A" és "B" hidrogeológiai védőidoma, és a
- Gödöllő Északi vízbázis "B" hidrogeológiai védőidoma.

Sajnos a Fóti I. vízbázist gyógyszergyári szennyezés érte, a vízbázis nagy mértékben elszennyeződött, távlatban vízbázisnak érdemben nem tekinthető.

A Gödöllői vízbázis "B" hidrogeológiai védőidomán belül tevékenységek folytatása, építményeket elhelyezése során a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ívóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet 5. sz. melléklete, a biztonságba helyezési terv, valamint a vízbázis védőterületének kijelöléséről és kialakításáról szóló határozat előírásainak betartásával történhet.

A közigazgatási területen az OTrT-ben lehatárolt „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területek találhatóak. E területekről a szennyvíz kivezetendő.

**Külszíni bányák** esetében —jelenleg üzemelő külszíni művelésű bányák: „Mogyoród III.-kavics” és Csömör IV.-vegyes, kevert nyersanyag” védneű bányatelkek— már a kitermelés során is figyelemmel kell lenni az utóhasznosítás céljaira (pl.: rézsűalakítás módja, lejtésszöge stb.). A felhagyásra kerülő bányaterületen a felszíni tájsebeket folyamatosan meg kell szüntetni.

A felhagyott bányaterületek tájrendezési terv alapján rekultiválandók.

Mogyoród **felszíni vízfolyásai** a Mogyoródi-patak és mellékvizei, a Szódrákos-patak és mellékvize a Folyás-patak, valamint a Rákos-patak. A patakok mentén a meglévő természetes, természetközeli ökoszisztémák megőrzése —különösen a Mogyoródi-patak Mogyoród és Fót közötti szakasza mentén—biztosítandó.

### Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló jogszabály szerint Mogyoród az „**1. Budapest és környéke**” **légszennyezettségi zónába** tartozik.

A település levegőminőségének alakulásában jelentős szerepe van a patakok menti zöldsávoknak, amelyek segítik a település **átszellőzését**, a friss levegő áramlását. Emiatt a vízfolyások menti zöldfelületek megőzendők, fejlesztendők

**Új pontforrások** csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők.

Az ex lege védett lápok és a Natura 2000 területek **levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeknek** tekintendők, e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó szigorúbb, levegőtisztaságvédelmi határértékek tartandók be.

Levegőtisztaságvédelmi szempontú **védelmi övezet**et igénylő létesítmény oly módon helyezhető el, hogy a védőterületen belül nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

### Zaj- és rezgés elleni védelem

A település zajterhelését leginkább a településen átmenő közúti forgalom zaja, elsősorban az M3 autópálya okozza. Időszakosan a Forma-1 rendezvény idején a Hungaroring és az azt a M3 autópályáról megközelítő utak forgalma okoz zavaró zajhatást.

A **M3** autópálya melletti, határérték feletti zajterheléssel érintett lakóterületek védelmét biztosítani kell a zajárnyékoló fal tovább építésével.

A **fejlesztési területeken** —különösen az M3 autópálya hatásterületén belüli, és környéki területeken—zajtól védendő helyiségeket tartalmazó épületek csak oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékeknek teljesülniük kell.

A **Hungaroring** zajterhelésének csökkentése érdekében a környezetvédelmi hatóság által előírt zajvédelmi intézkedések megvalósítása a Szerkezeti terv távlatában a létesítmény zajhatásának jelentős csökkentését eredményezhetők a létesítmény működése következtében határérték feletti zajjal terhelt lakóépületek térségében.

Zaj elleni védelem szempontjából fokozott védelmet igénylő területeknek a közigazgatási területen az ex lege védett lápok és a Natura 2000 területek tekintendők. E területeken és térségükben olyan tevékenységek folytathatók és olyan építmények helyezhetők el, amelyek működése nem rontja, ill. nem lehetetleníti el e területek **zajvédelmi szempontból fokozottan védett területté** való kijelölését.

A rendeltetésük miatt zaj ellen különös védelmet igénylő létesítmények esetében meg kell vizsgálni **csendes övezet** kijelölésének lehetőségét, feltételeit.

### Hulladékkezelés

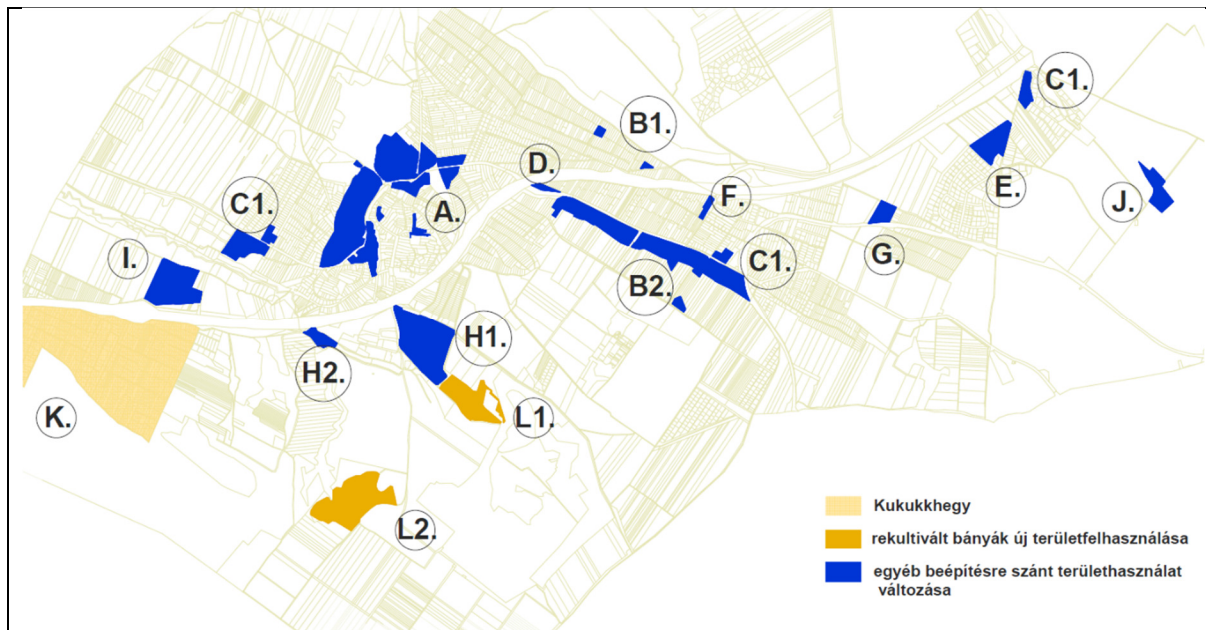
A településen a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A szennyvízhálózat kiépítettsége a településen részleges, törekedni kell annak kiterjesztésre. Környezetvédelmi szempontból elvárás, hogy fejlesztési területek kiépítése az ivóvízhálózat és a szennyvízelvezető-hálózat egyidejű kiépítésével valósulhasson meg. E tekintetben ki kell emelni **volt zártkerti területekből lakóterületté váló területeket**, ahol a lakóterületté alakulásra csak közművesítési feltételeinek (szennyvíz, csapadékvíz kezelés/elvezetés) megvalósulását követően szabad lehetőséget adni.

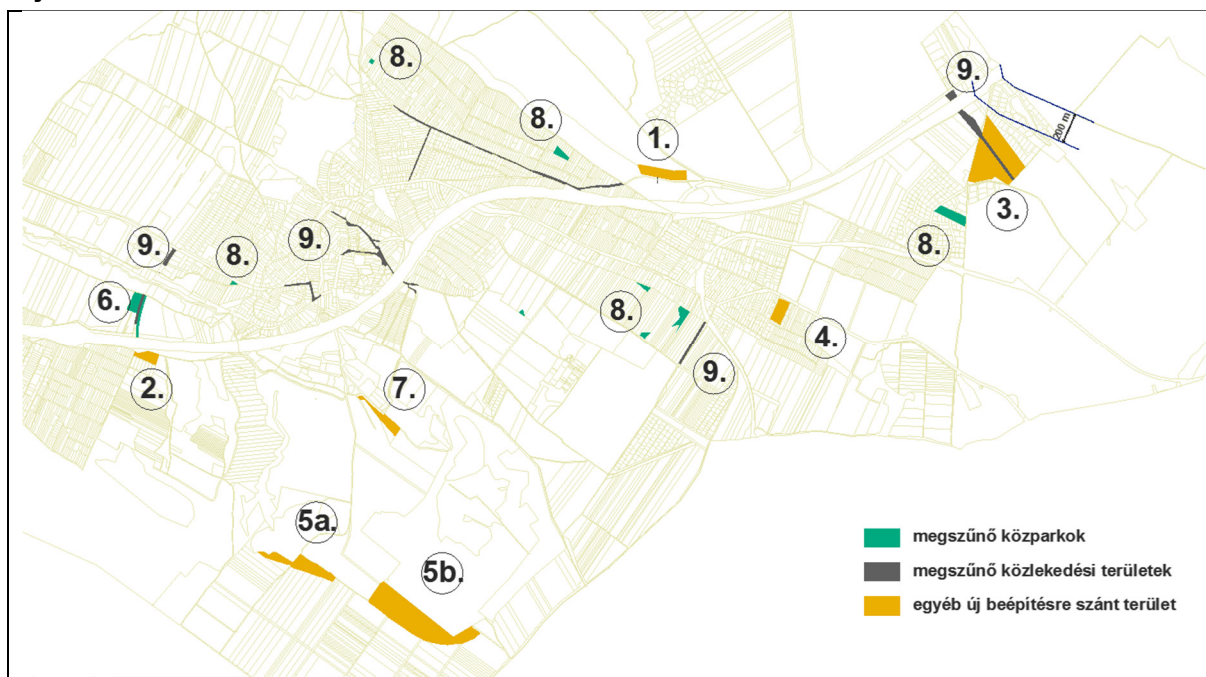
### 3. A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

#### 3.1. Beépítésre szánt, szabályozott területek területfelhasználásának változásai (beépítésre szántra)



változás jele	terület neve	változás előtti területfelhasználás	változás utáni területfelhasználás
A	Településmag, Öregfalu	kertvárosias lakó	településközpont
B	Pisokmáj és Ródivágás egyes településközponti területei	településközpont	kertvárosias
C	Fóti és Gödöllői út menti tömbök Sissy lakópark	Kertvárosias és településközponti terület	kisvárosias lakóterület
D	panzió a Gödöllői út mentén	kertvárosias	településközpont
E	Szentjakabi gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató	kertvárosias lakó
F	„23-as lehajtó”	kertvárosias	gazdasági
G	Diófa köz gazdasági területe	kertvárosias lakó	kereskedelmi, szolgáltató
H	Kerektó kialakult gazdasági terület	ipari és kereskedelmi szolgáltató	kereskedelmi szolgáltató és ipari
I	18-as lehajtó, Ring autópálya-pihenőtől északra fekvő terület (Fácános)	különleges közlekedési és településközpont	kereskedelmi, szolgáltató
J	Cserkészpark területe	különleges, állatpark	különleges turisztikai
K	Kukukkhegy	hétvégi házas üdülő	falusias lakó
L	újrahasznosuló bányák	különleges bánya	különleges turisztikai

### 3.2. Beépítésre nem szánt területek új beépítésre szánt területként való kijelölése

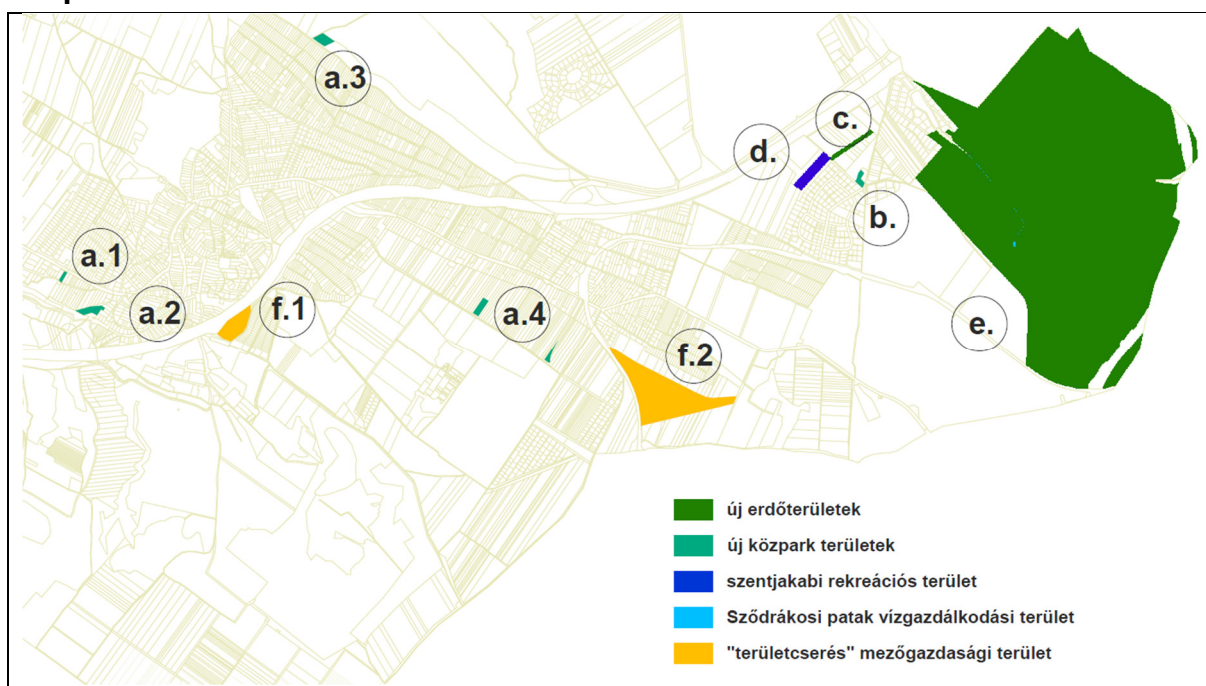


változás jele	terület neve	változás előtti területfelhasználás	változás utáni területfelhasználás
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területként való kijelölése területcserés eljárást követően városias települési térségbe került területeken</b>			
1.	Kukukkhegyi gazdasági terület	mezőgazdasági	kereskedelmi, szolgáltató
2.	Berektető gazdasági ter.	erdő	kereskedelmi, szolgáltató
3.	Szentjakabi új lakóterületek és kereskedelmi, szolgáltató terület	általános mezőgazdasági	kertvárosias lakó és kereskedelmi, szolgáltató
4.	Glóbusz utca-Őzjáték utca új lakóterület	erdő	kertvárosias lakó
5b	Hungaroring melletti új gazdasági terület gyepterületei	általános mezőgazdasági	kereskedelmi, szolgáltató
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területként való kijelölése városias települési térségen kívül</b>			
5a, 5b	Hungaroring melletti új gazdasági terület	erdő és általános mezőgazdasági	kereskedelmi, szolgáltató
6.	18-as lehajtó, autópálya-pihenőtől északra fekvő terület (Fácános) tervezett közparkja helyén tervezett gazdasági terület	közpark	kereskedelmi, szolgáltató



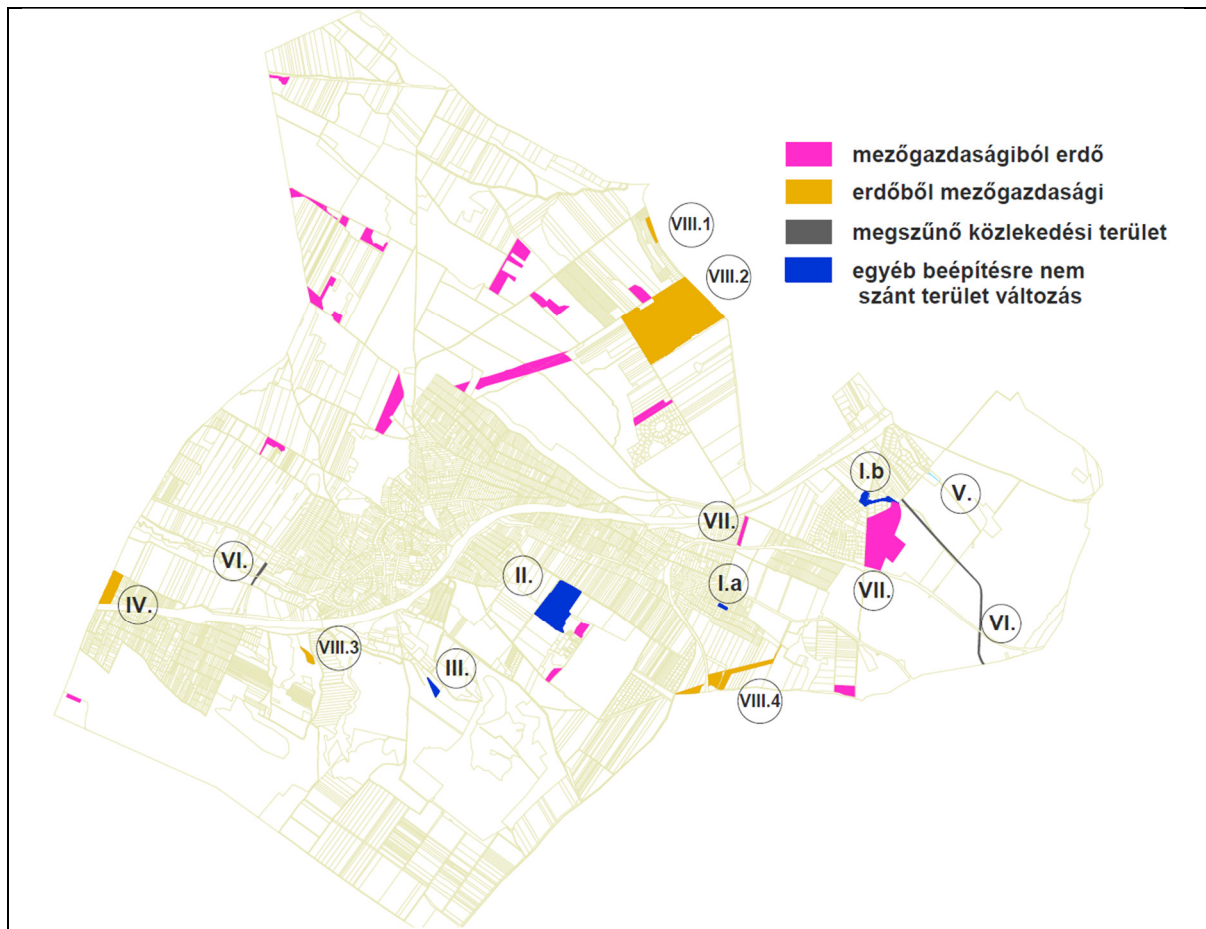
<b>Beépítésre nem szánt területek beépítésre szánt területként való kijelölése a BATrT szerinti városias települési térségen belül</b>			
7.	autószozi melletti gazdasági terület	beépítésre nem szánt különleges	kereskedelmi, szolgáltató
8.	átalakuló zöldterületi rendszerben megszűnő közparkok	közpark	kertvárosias lakó
9.	megszűnő gyűjtőutak	közlekedési terület	beépítésre szánt terület

### 3.3. A hatályos településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt terület beépítésre nem szántra változik



változás jele	terület neve	változás előtti területfelhasználás	változás utáni területfelhasználás
a.	átalakuló zöldterületi rendszerben megszűnő közparkok helyett kijelölt közparkok	kertvárosias lakó	közpark
b.	Szentjakab közparkja	kereskedelmi, szolgáltató	közpark
c.	Szentjakab II. ütem véderdője	kereskedelmi, szolgáltató	véderdő
d.	Szentjakab rekreációs terület	kereskedelmi, szolgáltató	beépítésre nem szánt különleges, rekreációs rendeltetésű
e.	Szentjakabi erdő	különleges állatpark	erdő és vízgazdálkodási
f.	területcserében „visszalépő” területek	gazdasági és kertvárosias lakó	általános mezőgazdasági

### 3.4. Beépítésre nem szánt területek módosuló területhasználatai



változás jele	terület neve	változás előtti területfelhasználás	változás utáni területfelhasználás
I	Glóbusz utca-Őzjáték utca, Szentjakab II. új közparkok	mezőgazdasági terület erdő terület	közpark
II	Kilátó alja	mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
III	autós mozi melletti ökofolyosó területe	sport, rekreációs beépítésre nem szánt különleges terület	erdőterület
IV	Fóti határ menti zártkertek	erdő terület	kertes mezőgazdasági terület
V	Sződrákosi patak	erdő terület	vízgazdálkodási terület
VI	korábban tervezett út területe	közlekedési terület	erdő terület
VII	nyilvántartott erdők mezőgazdaságból erdő területbe sorolása	mezőgazdasági terület	erdő terület
VIII	tervezett erdőterületek megszüntetése	erdő terület	mezőgazdasági terület

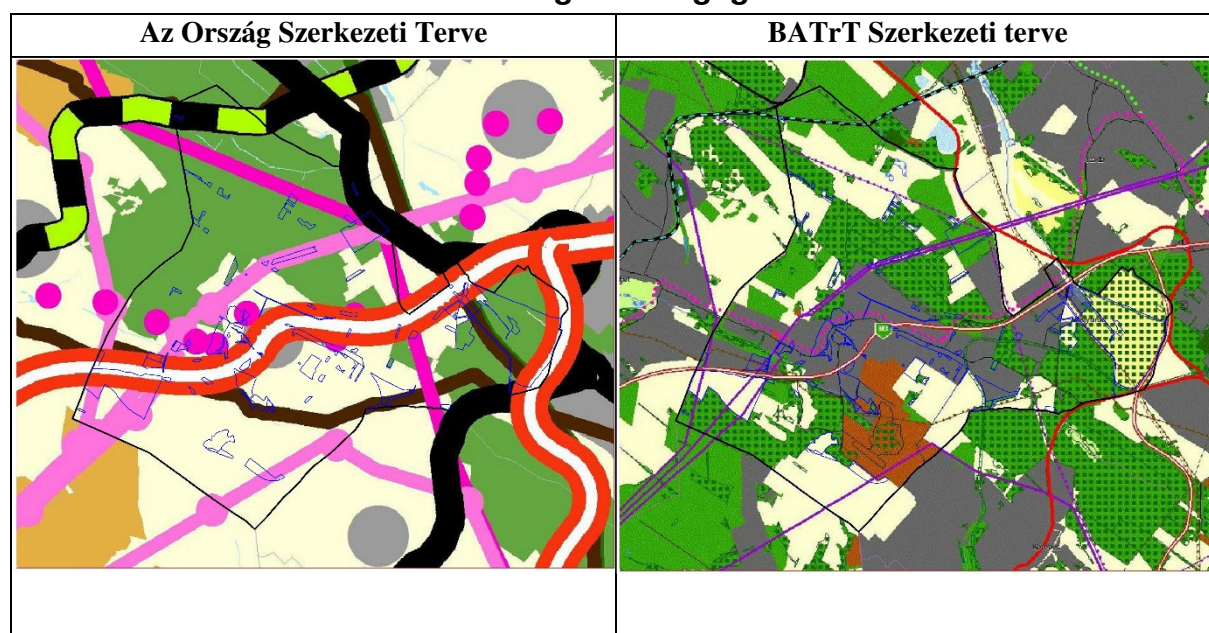
## 4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013. decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A térségi, illetve **megyei területrendezési tervek** hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Mogyoród közigazgatási területére **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve** (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakokra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt” térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

### 4.1. Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p><b>Erdőgazdálkodási térség</b> Területe a BATrT-ban: <b>1246,07 ha,</b> Területe térségi területfelhasználási engedély alapján <b>982,15 ha</b></p> <p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: <b>1110,21 ha</b></p>	<p>Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálat során 69,57 ha terület került az erdőgazdálkodási térségből egyéb területfelhasználási kategóriába, mely a térség kiterjedésének 7,1 %-a. <b>7,1% &lt; 15%</b> <b>Megfelel.</b></p>
	<p>A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.</p>	<p>A jelenleg hatályos TSZT nem különbözteti meg az erdőterületeket elsődleges rendeltetésük szerint, a Szabályozási tervből viszont megállapítható, melyek a védelmi rendeltetésű erdők, ezek mérete összesen 1545,54 ha. A TSZT felülvizsgálata összesen 1607,17 ha-t sorol védelmi rendeltetésű erdők közé <b>1607,17 &gt; 1545,54</b> <b>Megfelel.</b></p>
	<p>A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálata a területfelhasználási kategóriák tekintetében egyaránt tartalmaz erdőterületből történő kivonást és erdőterületbe történő besorolást, összességében azonban az erdőterületek kiterjedése <b>+255 hektárral növekszik.</b> <b>Megfelel.</b></p>
	<p>Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálata során az erdőtervezett erdőterületek közül összesen <b>46,60 ha</b> került egyéb területfelhasználási kategóriába (27,67 ha Hungaroring területén hatályos kijelölések, 7,1 ha közúti fejlesztések miatt igénybe vett erdőterületek, 11,82 ha mezőgazdasági térségben van a BATrT-ban), ez az erdőtervezett erdők <b>4,14%-a,</b> <b>-4,14 &gt; -5%.</b> <b>Megfelel.</b></p>
<p><b>Mezőgazdasági térség</b> Területe a BATrT-ban:</p>	<p>Az olyan beépítésre szánt területet, amelyet az elfogadott településrendezési eszköz a BATrTMód. hatálybalépése előtt (2005. évi LXIV. törvény</p>	<p>Ezen előírás alapján a mezőgazdasági térség számításnál figyelembe vett terület csökkentve a három bánya területével (Hungaroring melletti bánya 11,45 ha, Kukukhegy melletti bánya</p>

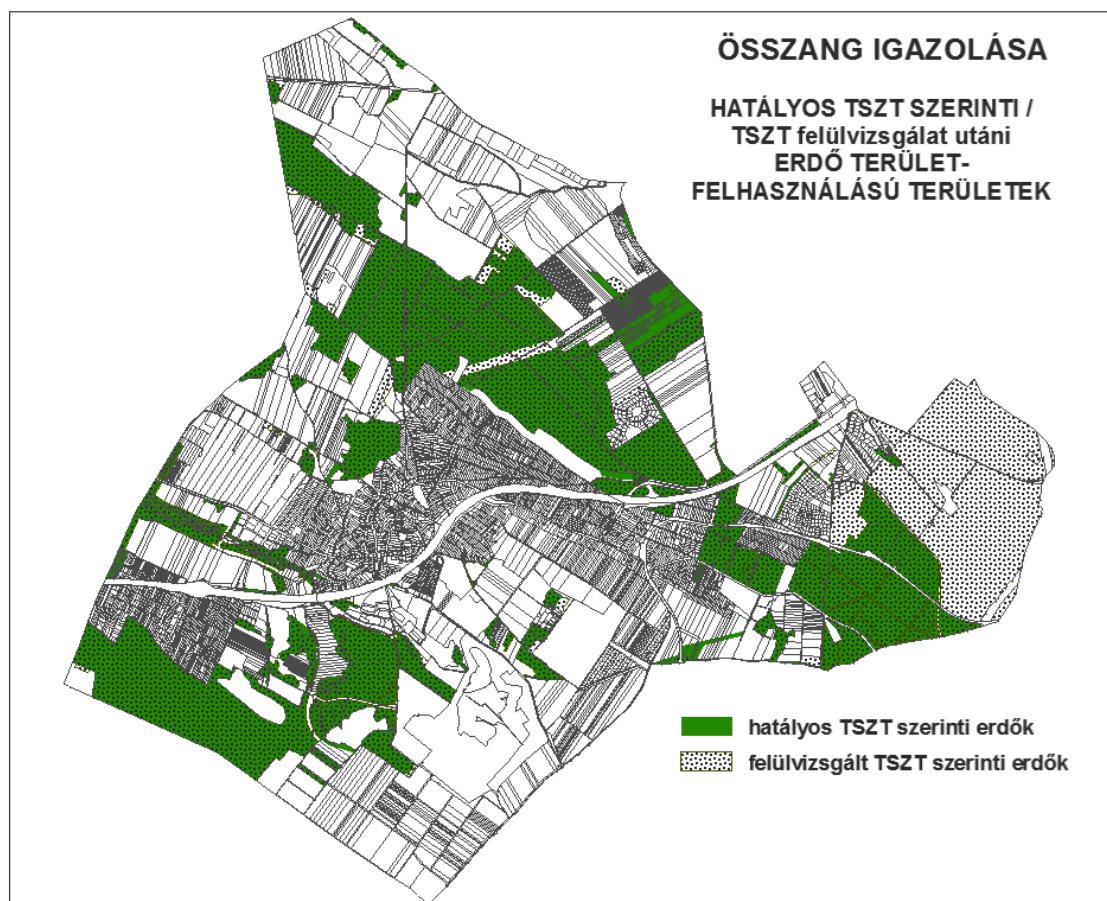
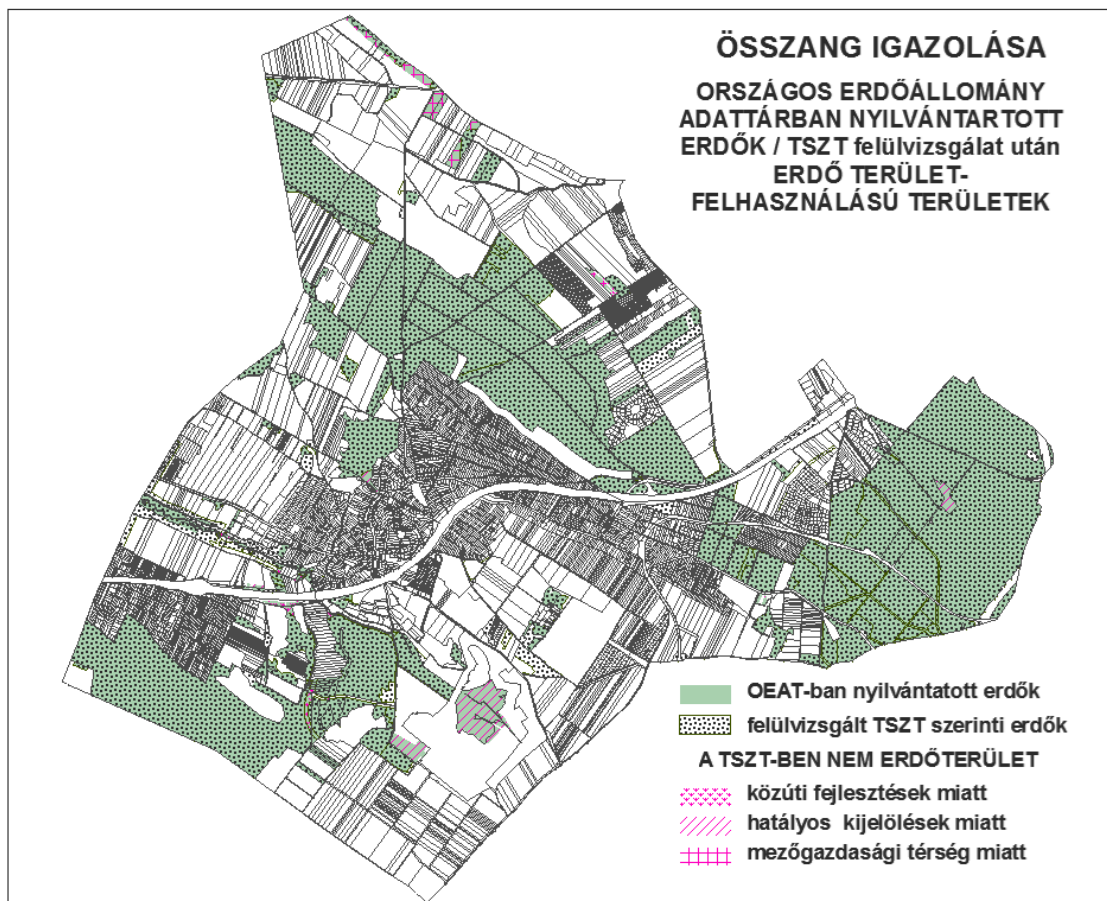


kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p><b>936,24 ha</b> <i>Területe térségi területfelhasználási engedély alapján</i> <b>1079,68 ha</b></p>	<p>módosításáról szóló 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel (a továbbiakban: BATrTMód.) már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület az OTrT 2. mellékletét képező Országos Szerkezeti Terv és az OTrT 1/1-11. melléklete által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények, vagy e törvény 2. számú (térképi) mellékletében meghatározott Szerkezeti Terv szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.</p> <p>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.</p>	<p>11,95 ha, Kerepes határában lévő bánya 10,34 ha) <b>1045, 94 ha</b></p> <p>A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe sorolt területből összesen <b>80,51 ha</b> terület került átsorolásra más területfelhasználási kategóriába (23,54 ha út, vasút; 37,12 ha erdő; 19,84 ha egyéb). A mezőgazdasági térségbe tartozó terület 7,7%-a nem bányaterületbe, ill. nem mezőgazdasági területbe sorolt a TSZT-ben, mezőgazdasági térségbe tartozó terület 92,3%-a mezőgazdasági területbe sorolt <b>92,4%, &gt; 90%.</b></p> <p><b>Megfelel.</b></p>

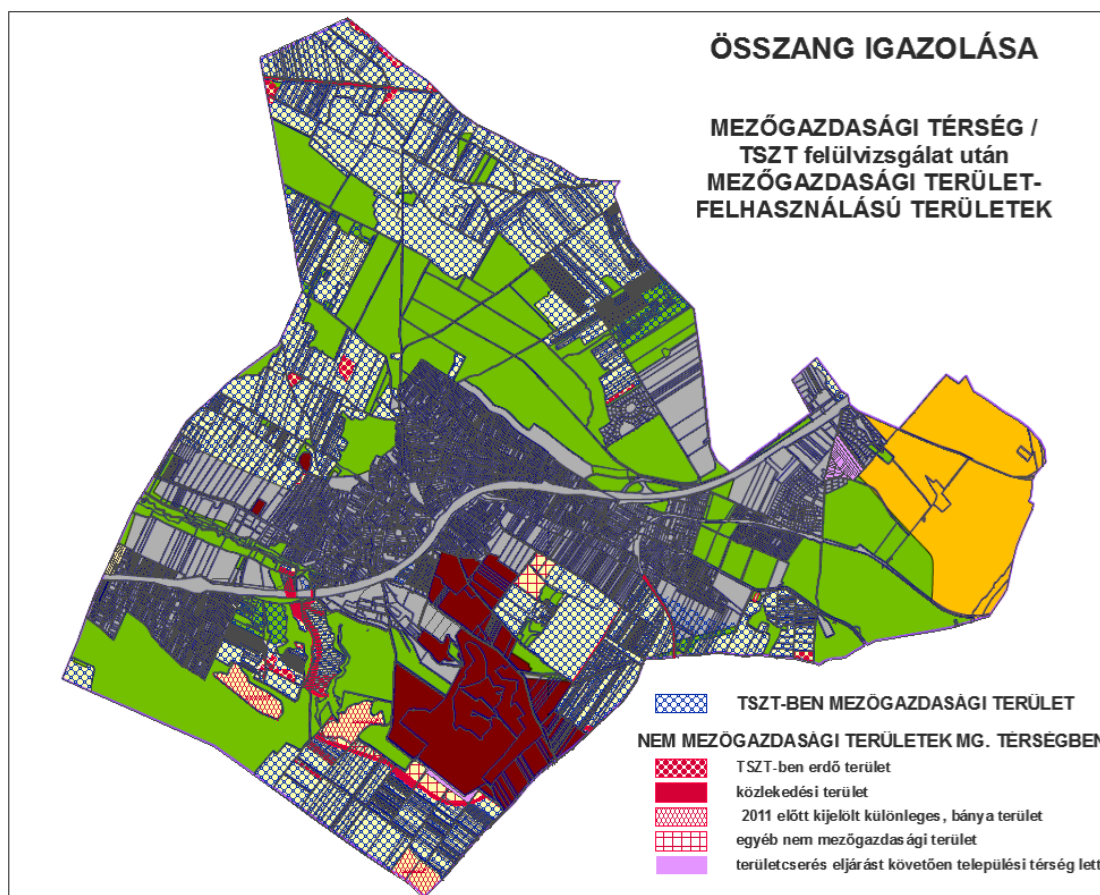
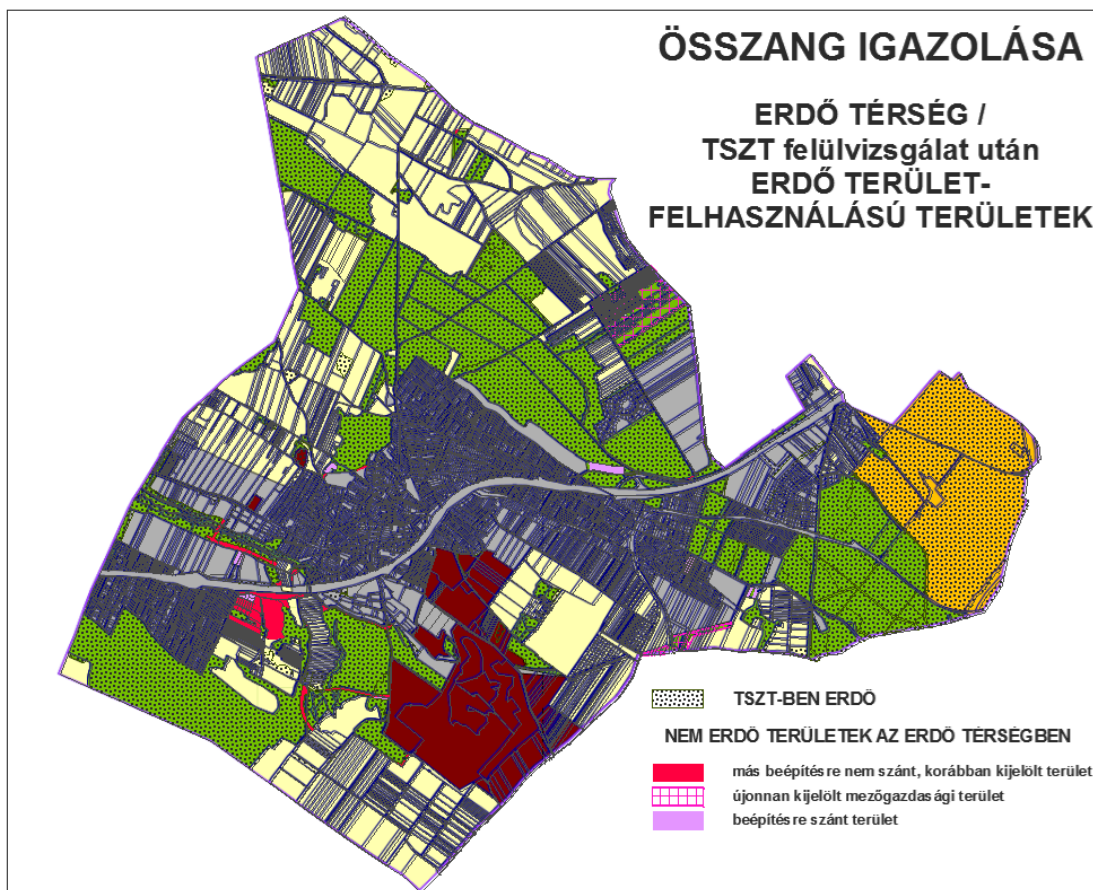
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása																		
<p><b>Városias települési térség</b> Területe a BATrT-ban: <b>815,91 ha,</b> Területe térségi területfelhasználási engedély alapján <b>935,15 ha</b></p>	<p>A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.</p>	<p>2011. óta (BATrTMód) települési térségen kívül kijelölt beépítésre szánt területek:</p> <table border="1" data-bbox="916 371 1383 931"> <thead> <tr> <th></th> <th>kijelölés időpontja</th> <th>terület m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M3-tól északra új út melletti közpark helyén Gksz</td> <td>új</td> <td>7575</td> </tr> <tr> <td>Hungaroring melletti új Gksz területek</td> <td>új</td> <td>103.132</td> </tr> <tr> <td>Mátyás király úti gazdasági terület</td> <td>72/2013. (III. 27.) ök. határozat</td> <td>5843</td> </tr> <tr> <td>Gödöllői út melletti gazdasági terület</td> <td>Szt: 19/2012. (VII. 03.) ök. rendelet</td> <td>12.080</td> </tr> <tr> <td>összesen</td> <td></td> <td>132.679 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>A növekmény mértéke <b>+1,4%&lt;+2%</b> <b>Megfelel.</b></p>		kijelölés időpontja	terület m <sup>2</sup>	M3-tól északra új út melletti közpark helyén Gksz	új	7575	Hungaroring melletti új Gksz területek	új	103.132	Mátyás király úti gazdasági terület	72/2013. (III. 27.) ök. határozat	5843	Gödöllői út melletti gazdasági terület	Szt: 19/2012. (VII. 03.) ök. rendelet	12.080	összesen		132.679 m <sup>2</sup>
	kijelölés időpontja	terület m <sup>2</sup>																		
M3-tól északra új út melletti közpark helyén Gksz	új	7575																		
Hungaroring melletti új Gksz területek	új	103.132																		
Mátyás király úti gazdasági terület	72/2013. (III. 27.) ök. határozat	5843																		
Gödöllői út melletti gazdasági terület	Szt: 19/2012. (VII. 03.) ök. rendelet	12.080																		
összesen		132.679 m <sup>2</sup>																		
	<p>Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</p>																			
	<p>Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,</li> <li>- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és</li> <li>- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.</li> </ul>	<p>A városias települési térségben új üdülőterület nem került kijelölésre.</p> <p>Az új beépítésre szánt területek kijelölése érdekében, az út-területeket és a 7. változtatást leszámítva, területrendezési hatósági eljárásból követően került sor. Az ehhez elkészült társadalmi, gazdasági hatásvizsgálat kitért a változtatáshoz szükséges követelmények teljesülésére.</p> <p>A 6. terület helyzete az új főúthálózati elemek, autópálya csomópont miatt megváltozott helyzetbe került, a közpark közmegelegedést szolgáló megvalósítása nem lehetséges ezen a helyen.</p> <p>A gyűjtőúthálózat átalakítása az adottságok miatt szükséges. Az érintett utak nem szűnnek meg, területük nem változik, feladatuk kiszolgáló.</p>																		

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
	Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb.
	Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.	Az új lakóterületek a települési térséghez szervesen kapcsolódnak. <b>Megfelel.</b>
	Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t	A kijelölt két új lakóterület a HÉV megállótól 500-1000 m-re helyezkedik el. <b>Megfelel.</b>
	Városias 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.	<i>Szentjakab településrész</i> új lakóterület 13,3974 ha új zöldterület 1,0162 ha, azaz 7,6% <b>7,6%&gt;5%</b> <b>Megfelel.</b> <i>Glóbusz utca településrész</i> új lakóterület 1,1679 ha új zöldterület 0,1477 ha, azaz 12,6% <b>12,6%&gt;5%</b> <b>Megfelel.</b>
<b>Különleges rendeltetésű térség</b> <i>Területe a BATrT-ban:</i> <b>222,7 ha,</b>	A különleges rendeltetésű térség teljes területén a településrendezési eszköz készítése során beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt	A különleges rendeltetésű térség területén a településrendezési eszközök készítése során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. (A cserkészpark korábban is különleges terület volt) <b>Megfelel.</b>

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
	területfelhasználási egység jelölhető ki.	
	A 10 hektárt meghaladó sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	10 hektárt meghaladó sportolási célú terület nem került kijelölésre. <b>Megfelel.</b>
<p><b>Építmények által igénybe vett térség</b>  <i>Területe a BATrT-ban:</i>  <b>227,03 ha</b>  <i>Területe térségi területfelhasználási engedély alapján</i>  <b>228,27 ha</b></p>	2005. évi LXIV. törvény nem tartalmaz a térséghez megfelelési követelményt.	<b>Megfelel.</b>

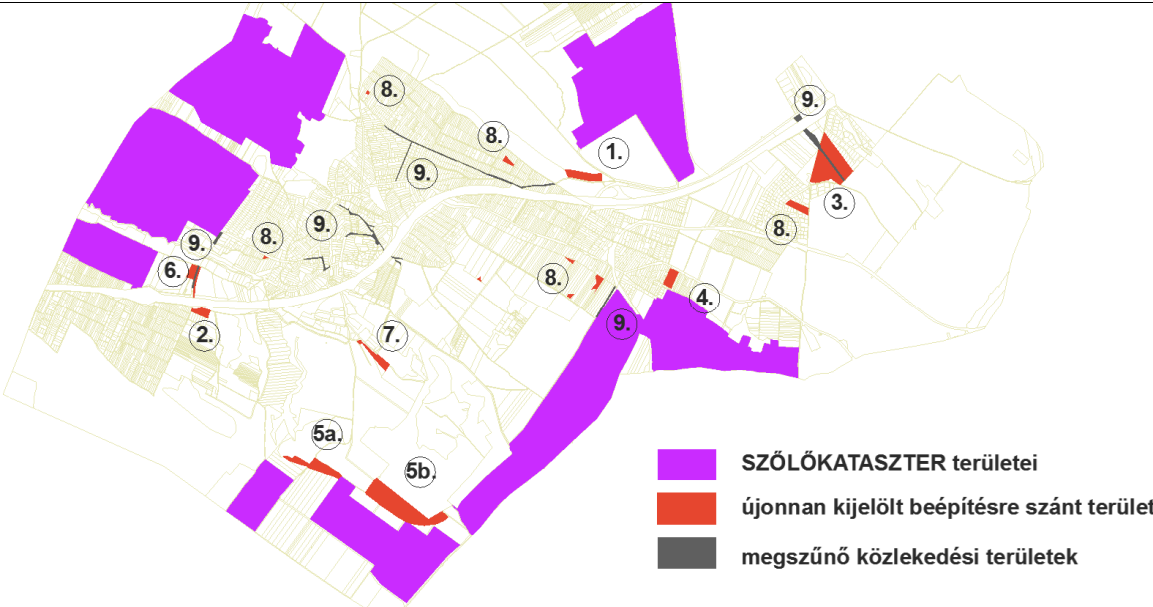






### Az OTrT 8. § szerinti egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelőségek igazolása:

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem található Mogyoródon\*.

<b>Szőlő termőhelyi kataszter I.-II. osztályú területeibe tartozó földrészletek</b>	
	<p><b>SZŐLŐKATASZTER</b> területei</p> <p>újonnan kijelölt beépítésre szánt terület</p> <p>megszűnő közlekedési területek</p>
<p>Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I- II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.</p>	<p>A TSZT felülvizsgálata során nem került kijelölésre újonnan beépítésre szánt terület, mely az Szőlő termőhelyi kataszter I.-II. osztályú területeibe tartozó földrészleteket érintené.**</p> <p>Viszont a korábbi településrendezési eszközök jelölték ki beépítésre szánt területeket szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területeken. E területek szőlő termőhelyi kataszterből való kivonása rendezendő.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>

\* adatszolgáltató: NÉBIH és a NAIK

\*\* adatszolgáltató: VINGIS adatbázis

### Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása

A műszaki-infrastruktúra-hálózatok közül az OTrT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Mogyoród közigazgatási területén az országos közúthálózat elemei közül a 11. sz. főutat, a 1116. sz. összekötőutat, valamint a 11112., 11113. és 11114. sz. bekötőutakat jelöli. Mogyoród Településszerkezeti tervének felülvizsgálata ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza a közúthálózat ezen elemeit, ugyanakkor kijelöli a tervezett tehermentesítő út nyomvonalát, melyet az OTrT tervlapja nem jelöl (a jelenleg hatályos TSZT és a BATrT azonban igen).

**Megfelel.**

### 4.2. Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

Az OTrT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezetknél a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt

térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni (12/A.§) a **BATrT kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:**

- Országos ökológiai hálózat övezetét a DINPI adatszolgáltatása alapján,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete, a FÖMI nem adott adatot, de a település nem érintett
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetét a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály adatszolgáltatása alapján,
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt az elnevezése) a HM Hatósági Hivatal tájékoztatása szerint a település nem érintett,

Az **OTrT módosítás új övezeteket** is bevezetett, amelyek az alábbiak, megjelölve, hogy mely adatszolgáltatás alapján került területe lehatárolásra, ill. pontosításra:

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, amely a FÖMI adatszolgáltatása alapján került lehatárolásra, a FÖMI nem adott adatot, de a település nem érintett
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, amely a DINPI adatszolgáltatása alapján került pontosításra,
- Világörökség- és világörökség-várományos terület övezete, a Forster Központ tájékoztatása szerint a település nem érintett,
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete, amely a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján került pontosításra,
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete, amely a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság tájékoztatása szerint a település nem érintett.

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

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Mogyoród közigazgatási területét érintő térségi övezeteket:





- zölddel alászínezve jelölve azon térségi övezeteket, amelyek érintik Mogyoród közigazgatási területét, de az OTrT felülírta,
- halvány narancssal alászínezve és áthúzva azon övezeteket, amelyek érintik Mogyoród közigazgatási területét, de az OTrT megszüntette,
- áthúzva azon övezeteket, amelyeket az OTrT megszüntetett, de nem is érintik Mogyoród közigazgatási területét.

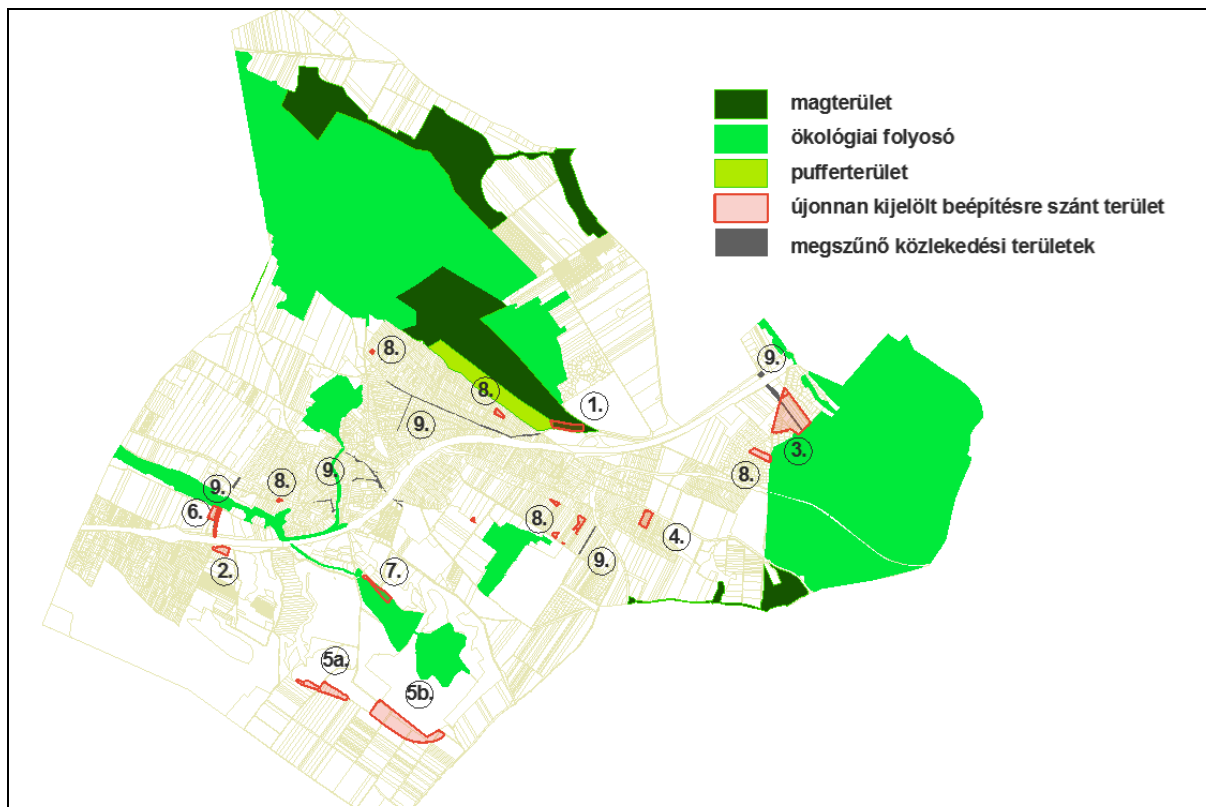
A BA TrT kiemelt térségi övezetei	Mogyoród közigazgatási területén érintettség
<b>3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)</b>	+
<b>3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)</b>	+
<b>3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)</b>	+
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	—
<b>3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)</b>	+
<b>3/6 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (OTrT megszüntette)</b>	+
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—
<b>3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (OTrT megszüntette)</b>	+
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—
<b>3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)</b>	+
3/11 Világörökségi és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	—
<b>3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)</b>	+
<b>3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)</b>	+
<b>3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte, de tartalmában érdemben nem változott)</b>	+
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—
<b>3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete</b>	+
<b>3/19 Vízerózióknak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)</b>	+
<b>3/20 Szélerózióknak kitett terület (OTrT megszüntette)</b>	+
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT, mint térségi övezet, megszüntette, átnevezte)	—
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

A térségi övezeteknek való megfelelés igazolásakor csak azon övezetek esetében történik meg a megfelelés igazolása, amelyekkel Mogyoród közigazgatási területe érintett.

• **A 2013-ban módosított OTrT által „felülírt” térségi övezetek”**

Alábbiakban párhuzamosan mutatjuk be az érintett OTrT országos övezeteit és a BATrT hasonló tartalmú, az OTrT 2013. évi módosítása során felülírt kiemelt térségi övezeteit, a változások szemléltetése miatt. Az egyes övezetknél, ahol rendelkezésre áll, ismertetjük az adatszolgáltatás szerinti övezeti lehatárolásokat. A megfelelőséget csak azon térségi övezetek esetében értékeljük, amelyek érintik Mogyoród közigazgatási területét. Az OTrT újonnan bevezetett országos övezetei a 2.2. pontban kerülnek bemutatásra.

<p style="text-align: center;"><b>OTrT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3/1. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete (országos övezet)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>BATrT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3/1, 3/2, 3/3 melléklet Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (kiemelt térségi övezet) — OTrT módosította</b></p>
	 <p style="text-align: center;"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> magterület,              <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ökológiai folyosó,              <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> pufferterület         </p>
<p style="text-align: center;"><b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján figyelembe vett magterület, ökológiai folyosó és pufferterület</b></p>	





Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelelés igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos ökológiai hálózat övezetét, ezért a BATrT magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekbe tartozó területeket —a BATrT OTrT-vel összhangba hozó módosításáig— az illetékes nemzeti park igazgatóság adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni.

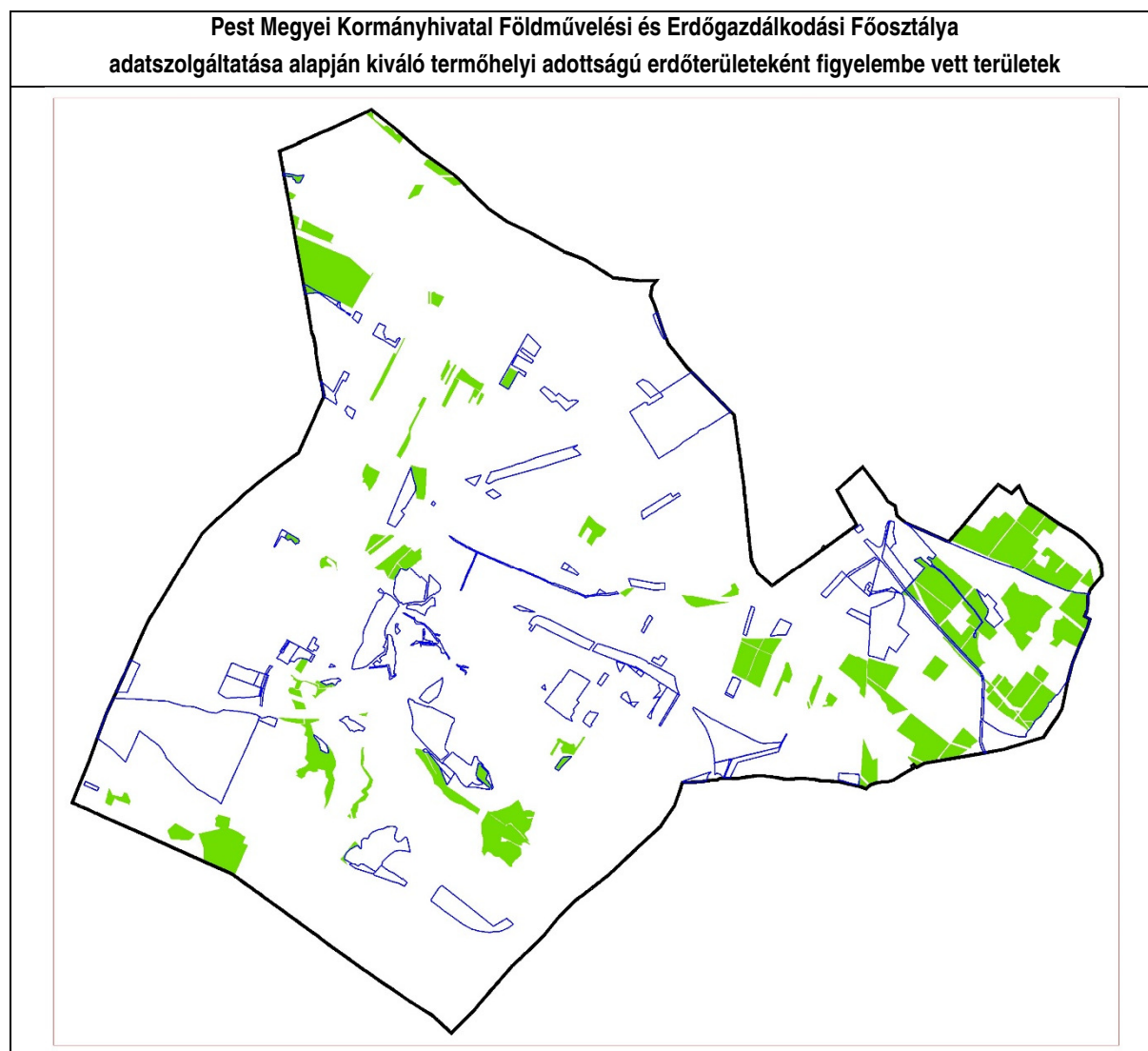
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p><b>Magterület</b></p> <p>Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával</p>	<p>Miután a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárult ahhoz, hogy az 1. változtatás, Berektető gazdasági területen az erdő megszüntetését követően a magterület határa módosuljon, a magterület övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p>

<p>- beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.</p> <p>Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit</p> <p>Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	<p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>
<p><b>Ökológiai folyosó</b></p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <p>a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</p> <p>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.</p> <p>Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.</p>	<p>Az adatszolgáltatásként megkapott ökológiai folyosó területe érint olyan területet, amely korábban kereskedelmi-szolgáltató terület volt, 2012-ben beépítésre nem szánt területre változott. Ennek a területnek egy részét a felülvizsgálat során szeretné az Önkormányzat újra kijelölni kereskedelmi-szolgáltató területként, ehhez kérelmezi az ökológiai hálózat határának módosítását. <b>A kért módosítás területén az ökológiai hálózat ráfed a települési térségre. A változtatni kívánt terület települési térségen belül helyezkedik el.</b> Az ökológiai hálózat kiterjed a Hungaroring beépítésre szánt területére is, de az érintett rész erdő, nem érintett a művi elemekkel.</p> <p>A 3. pont, Változások tervlapon 7. változás.</p> <p>A helyi építési szabályzat rendelkezik a külterületen elhelyezett épületek építészeti kialakítására vonatkozóan.</p> <p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre.</p>
<p><b>Pufferterület</b></p> <p>Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai</p>	<p>A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az övezeten belül.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>

sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

<b>OTrT</b> 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet)	<b>BATrT</b> 3/5. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet) — OTrT módosította
	 <p>— Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>





Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
<p><b>BATrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b> Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.</p>	<p>Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület.  Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglévő bányatelek nem található az övezet területén. <b>Megfelel.</b></p>
<p><b>OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</b> Lsd. követelményeket fentebb.</p>	<p>Megfelelőség igazolását lsd. fentebb. <b>Megfelel.</b></p>


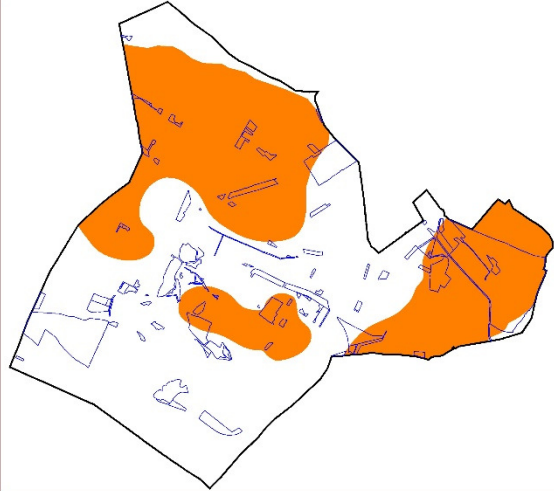
- **Hatályos térségi övezetek (a 2013-ban módosított OTrT által nem módosított térségi övezetek)**

<b>BATrT</b>	
<b>3/15. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</b>	
<b>Területrendezési követelmények</b>	<b>Megfelelőség igazolása</b>
<p><b>BATrT Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete</b></p> <p>Az övezet területén a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p>	<p>Az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került a TSZT felülvizsgálatban feltüntetésre a bányatelkek területe. A Mogyoród III. védnevű bányatelkek területe különleges területbe került. A Csömör IV védnevű bányatelkek területe általános mezőgazdasági területben maradt, de az e területtől DK-re levő roncsolt bányaterület (0252/109-110 hrsz.) még változatlanul különleges bányaterület besorolásban marad.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>

<b>BATrT</b>	
<b>3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete</b>	
<b>Területrendezési követelmények</b>	<b>Megfelelőség igazolása</b>
<p><b>BATrT Földtani veszélyforrás területének övezete</b></p> <p>Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p>	<p>A Földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell – adatszolgáltatás alapján– tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Adatszolgáltatás nem érkezett, a rendelkezésre álló adatok alapján a módosítással érintett területek földtani veszélyforrással érintett területet nem érintenek.</p>

• **Az 2013-ban módosított OTrT „új” övezetei**

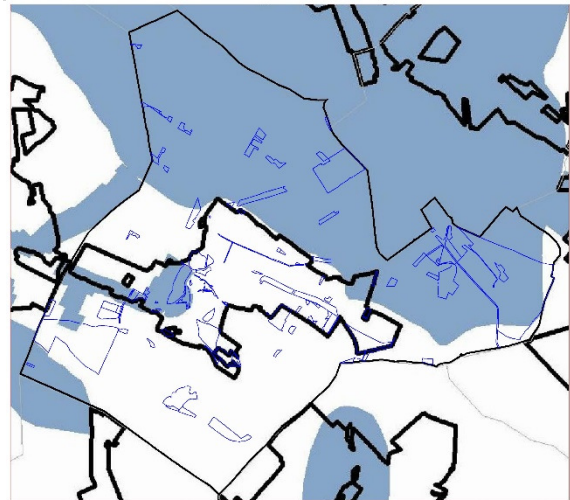
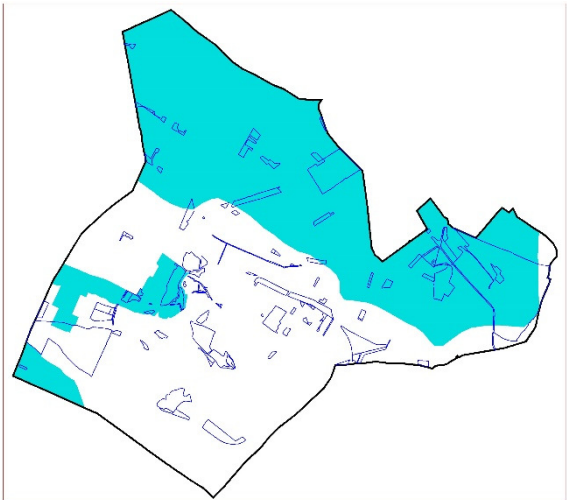
Ebben a fejezetben, mivel „új övezetekről” van szó, azon övezetek is bemutatásra kerülnek, amelyek nem érintik Mogyoród közigazgatási területét.

<p style="text-align: center;"><b>OTrT</b></p> <p><b>3/5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján figyelembe vett tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek</b></p>
	

<p style="text-align: center;"><b>Területrendezési követelmények</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Megfelelőség igazolása</b></p>
<p><b>OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete</b></p> <p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.</p> <p>A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.</p> <p>A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését</p>	<p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet területe a településszerkezeti terven feltüntetésre került.</p> <p>A helyi építési szabályzat meghatározza a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.</p> <p>A helyi építési szabályzat tartotta szükségesnek látványterv előírását, de a Szent László kilátó térségen korlátozott építmény elhelyezésre ad lehetőséget.</p>



<p>írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	<p>Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem kerültek kijelölésre.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>
---	--

<p style="text-align: center;"><b>OTrT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3/7. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete (országos övezet)</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján lehatárolt országos vízminőség-védelmi területek</b></p> 
---	--

<p style="text-align: center;"><b>Területrendezési követelmények</b></p> <p><b>OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete:</b></p> <p>Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Megfelelőség igazolása</b></p> <p>A vízvédellel érintett területek a településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett.</p> <p><b>Megfelel.</b></p>
---	---

## 5. A település tervezett területfelhasználásának területi mérlege és a biológiai aktivitásérték változása

hatályos				felülvizsgálatot követő				Terület- változás
terület- felhaszn.	Terület (Ha)	BIA Mutató	Biológiai Aktivitás Érték	terület- felhaszn.	Terület (Ha)	BIA Mutató	Biológiai Aktivitás Érték	
<b>Beépítésre szánt területek</b>								
				Lk	18,92	1,2	22,704	18,92
Lke	461,46	2,7	1245,942		424,22	2,7	1145,394	-37,24
				Lf	69,06	2,4	165,744	69,06
Ü	69,06	2,7	186,462					-69,06
Vt	32,13	0,5	16,065		53,53	0,5	26,765	21,4
Gksz	177,75	0,4	71,1		186,63	0,4	74,652	8,88
Gip	48,93	0,4	19,572		59,2	0,4	23,68	10,27
Kst	141,52	1,5	212,28				0	-141,52
				K-HR	126,17	1,5	189,255	126,17
				K-Aqp	11,31	3	33,93	11,31
				K-Sp	4,2	3	12,6	4,2
Kb	39,24	0,1	3,924	K-B	22,09	0,1	2,209	-17,15
Ksr	62,62	3	187,86				0	-62,62
				K-Trk	82,17	1,5	123,255	82,17
Kt	5,34	3	16,02				0	-5,34
K-Kö	4,85	0,1	0,485				0	-4,85
Káp	216,46	3	649,38				0	-216,46
Khgy	1,23	0,1	0,123	K-Hgy	1,23	0,1	0,123	0
<b>összesen</b>	<b>1260,59</b>		<b>2609,213</b>		<b>1063,87</b>		<b>1835,731</b>	<b>-201,86</b>

<b>Beépítésre nem szánt területek</b>								
Z	8,64	6	51,84		8,45	6	50,7	-0,19
E	915,8579	9	8242,721	E	1170,81	9	10537,29	254,9521
				Mk	2,56	5	12,8	2,56
Má	1075,62	3,7	3979,794	Má	1011,49	3,7	3742,513	-64,13
Kbsr	6,27	6	37,62	Kb-Trk	4,62	6	27,72	-1,65
				Kb-T	5,14	3	15,42	5,14
				Kb-R	10,12	6	60,72	10,12
V	7,01	6	42,06		7,5	6	45	0,49
KöU	157,8	0,5	78,9		152,51	0,5	76,255	-5,29
KöK	15,95	0,6	9,57		15,79	0,6	9,474	-0,16
<b>összesen</b>	<b>2187,148</b>		<b>12442,51</b>		<b>2388,99</b>		<b>14577,89</b>	<b>201,8421</b>
Közigazgatási terület összesen	3447,738		15051,72		3447,72		16398,2	

Biológiai aktivitásérték változása:1347